

Erwerb eines Anteils an CA Immo, Zusammenschluss mit CA Immo

18. April 2016

DISCLAIMER

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen werden in gekürzter Fassung dargestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Informationen in dieser Präsentation, inklusive prognostizierter Finanzinformationen, sollten nicht als Beratung oder Empfehlung für Investoren oder potentielle Investoren in Bezug auf das Halten, Kaufen oder Verkaufen von Wertpapieren oder anderen Finanzprodukten oder Instrumenten beurteilt werden; die Informationen nehmen insbesondere auf Investmentziele, die finanzielle Situation oder Bedürfnisse von Adressaten keine Rücksicht. Vor Entscheidungen auf Basis dieser Informationen sollte überlegt werden, ob diese Informationen geeignet sind und es sollte insbesondere unabhängige rechtliche und finanzielle Beratung eingeholt werden.

Diese Präsentation enthält zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere Aussagen zu unseren Absichten, Annahmen oder gegenwärtigen Erwartungen in Bezug auf unseren Geschäftsbetrieb, die Marktbedingungen, die operativen Ergebnisse und die Finanzbedingungen, die Kapitalausstattung, spezielle Vorsorge und Praktiken des Risikomanagement. Den Lesern wird empfohlen, kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen zu setzen. Des Weiteren wird keine Verpflichtung übernommen, eine etwaige Revision zu diesen zukunftsgerichteten

Aussagen öffentlich bekannt zu geben, um so bestimmten Ereignissen oder Umständen aufgrund unerwarteter Ereignisse Rechnung zu tragen. Trotz sorgfältiger Vorbereitung der zukunftsgerichteten Informationen, können tatsächliche Ergebnisse materiell positiv oder negativ abweichen. Prognosen und hypothetische Beispiele sind Gegenstand von Unsicherheiten und Eventualitäten außerhalb unserer Kontrolle. Vergangene Entwicklungen sind zudem kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Soweit in diesem Dokument in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte "werden", "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen", "planen" und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der IMMOFINANZ AG und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die IMMOFINANZ AG und allenfalls die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der IMMOFINANZ AG oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen abweichen können.

INHALT

01 Drei Schritte zum Zusammenschluss von IMMOFINANZ und CA Immo

02 Überzeugende Gründe für einen Zusammenschluss

03 Fazit

ÜBERBLICK DER HEUTE VERÖFFENTLICHTEN TRANSAKTIONSSCHRITTE

Schritt 1

Erwerb eines 26% Anteils an der CA Immo

Schritt 2

Veräußerung/Abspaltung unseres Russlandportfolios

Schritt 3

Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo

SCHRITT 1: ERWERB EINES 26% ANTEILS AN DER CA IMMO

CA Immo Anteil	<ul style="list-style-type: none"> – 25.690.167 Aktien, davon <ul style="list-style-type: none"> – 25.690.163 Inhaberaktien – Vier Namensaktien, jeweils mit dem Recht ausgestattet, eine Person in den Aufsichtsrat von CA Immobilien Anlagen AG („CA Immo“) zu entsenden – Verkäufer: O1 Group Limited („O1“) und Terim Limited („Terim“)
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> – EUR 23,50 je Aktie <ul style="list-style-type: none"> – 34,7% Prämie auf den aktuellen Marktpreis¹ – 3,4% Abschlag auf den EPRA NAV 2015 – Gesamtes Transaktionsvolumen: EUR 604 Mio.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> – Bankenfinanzierung und Kapitalmarktinstrumente (einschließlich einer Wandelanleihe)
Synergien	<ul style="list-style-type: none"> – Erhebliche Ertrags- und Kostensynergien, die bereits durch den Anteilserwerb zu erwarten sind <ul style="list-style-type: none"> – EUR 6,5 Mio. p.a. bei IMMOFINANZ – EUR 3,5 Mio. p.a. bei CA Immo
Konsolidierung	<ul style="list-style-type: none"> – IMMOFINANZ geht von einer Vollkonsolidierung der CA Immo bereits ab Erwerb des Anteils aus
Erforderliche Genehmigungen/ Zeitplan	<ul style="list-style-type: none"> – Transaktionsabschluss abhängig von <ul style="list-style-type: none"> – Genehmigung durch unseren Aufsichtsrat / Genehmigung CA Immo Vorstand für Transfer Namensaktien – Zustimmung durch Kartell-/Wettbewerbsbehörden – Abschluss (Closing) der Transaktion im Sommer 2016 erwartet (Annahme: Keine Phase 2 Prüfung durch Kartell-/Wettbewerbsbehörden)
Call Option	<ul style="list-style-type: none"> – Call Option für IMMOFINANZ von EG Immobilien Europe Limited für den Rückkauf der IMMOFINANZ Aktien, die von EG 12 Monate nach dem CA Immo Anteilserwerb gehalten werden – Strike Preis der Call Option: Vorherrschender Marktpreis vor der Abwicklung der Call Option

¹ Prämie zum Schlusskurs vom 15-Apr-16
Quelle: Bloomberg

SCHRITT 2: VERÄUßERUNG/ABSPALTUNG UNSERES RUSSLANDPORTFOLIOS

RUSSLANDPORTFOLIO (KENNZAHLEN)

GRÜNDE FÜR DIE VERÄUßERUNG/ ABSPALTUNG

VERÄUßERUNGS-/ABSPALTUNGS- PROZESS

Kennzahlen - Portfolio

Anzahl der Objekte	5
Buchwert in EUR Mio.	1.235
Vermietbare Fläche in m ²	278.748
Vermietungsgrad	84,5%
Mieteinnahmen der letzten 12 Monate in EUR Mio.	75,1
Bruttorendite	6,4%

- > Einkaufscenter in Moskau folgen anderer Marktdynamik und haben ein höheres Risiko als das verbleibende IMMOFINANZ Portfolio
- > IMMOFINANZ ist nicht länger „der beste Eigentümer“ des Portfolios
- > Notwendig für Schritt 3 (Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo), da die Russland Assets nicht zu dem übrigen gemeinsamen Portfolio passen
- > Die bereits angekündigten Optimierungsmaßnahmen sind für Implementierung Ende Q2 2016 geplant

- > Trennung durch Abspaltung an die bestehenden IMMOFINANZ Aktionäre oder Veräußerung an einen Dritten
- > Zeitplan:
Abschluss noch vor der Verschmelzung mit CA Immo

Anmerkung: IMMOFINANZ Russlandportfolio Daten zum 31. Jan. 2016 (Q3-15/16), Mieteinnahmen für die letzten 12 Monate berechnet als Russland - Retail segment für FY2014/15 minus 9 Monate 14/15 plus 9 Monate 15/16

SCHRITT 3: VERSCHMELZUNG VON IMMOFINANZ UND CA IMMO

Struktur der Transaktion	<ul style="list-style-type: none"> – Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo – Entscheidung über Verschmelzungsrichtung nach sorgfältiger Prüfung relevanter Faktoren (u.a. steuerliche Aspekte)
Austauschverhältnis	<ul style="list-style-type: none"> – Bestimmung durch eine fundamentale Bewertung beider Firmen unter Berücksichtigung der letzten EPRA NAVs⁽¹⁾ zum Zeitpunkt der Bewertung – Überprüfung des Austauschverhältnisses durch vom Gericht bestellten Prüfer
Synergien	<ul style="list-style-type: none"> – Ertrags- und Kostensynergien iHv EUR 33 Mio. p.a. erwartet, wobei EUR 10 Mio. bereits durch den Anteilserwerb erreicht werden
Zustimmung der Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> – Der Verschmelzung muss von den Hauptversammlungen beider Unternehmen mit einer 75% Mehrheit zugestimmt werden
Stand der Gespräche mit CA Immo	<ul style="list-style-type: none"> – Vorstand und Aufsichtsrat von CA Immo unterstützen die Überlegungen zu einer Verschmelzung der beiden Unternehmen – Es wird beabsichtigt, zu gegebener Zeit mit den Transaktionsvorbereitungen zu beginnen
Zeitplan	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hauptversammlungen zum Beschluss der Verschmelzung sollen 2017 stattfinden (frühestens Q2)

(1) Net Asset Value, eigenkapitalähnlicher Substanzwert

INHALT

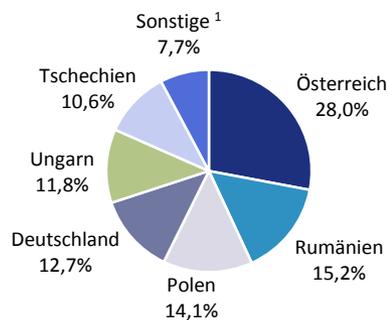
01 Drei Schritte zum Zusammenschluss von IMMOFINANZ und CA Immo

02 Überzeugende Gründe für einen Zusammenschluss

03 Fazit

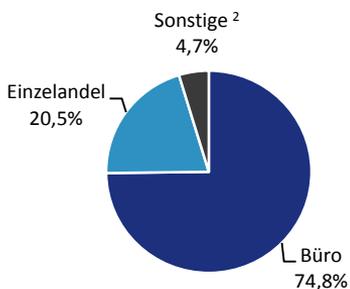
REGIONAL AUSGEWOGENES BESTANDSPORTFOLIO MIT STARKER PRÄSENZ IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND DEN WICHTIGSTEN CEE MÄRKTEN

REGIONALE AUFTeilUNG (BESTANDSPORTFOLIO)



Gesamt: EUR 5.979 Mio.

ASSETKLASSE (BESTANDSPORTFOLIO)



Gesamt: EUR 5.979 Mio.

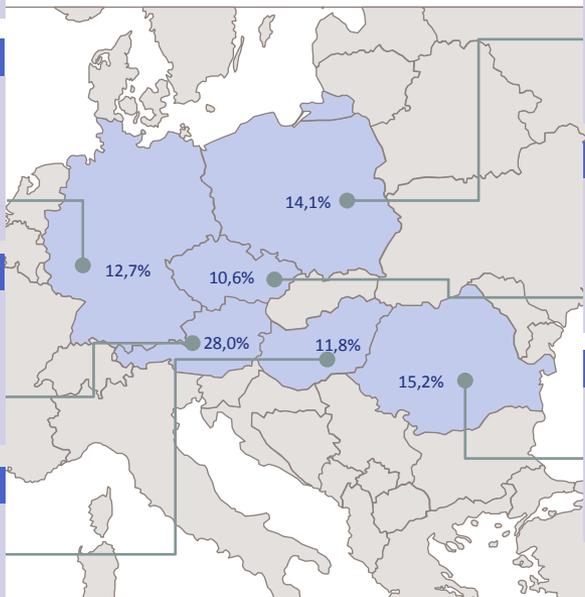
IMMOFINANZ & CA Immo (100%, ohne Russland)			
	IMMOFINANZ	CA Immo	Gesamt
Buchwert (MEUR)	3.500	2.479	5.979
Vermietbare Fläche (M m ²)	2,0	1,2	3,2
Vermietungsgrad	83,2%	93,3%	87,2%
Mieteinnahmen (annualisiert)	217	164	380
Bruttorendite	6,3%	6,6%	6,4%

Sonstige	
Gesamt	461
Buchwert (MEUR)	260.664
Vermietbare Fläche (m ²)	90,1%
Vermietungsgrad	34
Mieteinnahmen (annualisiert)	7,3%
Bruttorendite	

Deutschland	
Gesamt	757
Buchwert (MEUR)	281.144
Vermietbare Fläche (m ²)	88,3%
Vermietungsgrad	40
Mieteinnahmen (annualisiert)	5,2%
Bruttorendite	

Österreich	
Gesamt	1.674
Buchwert (MEUR)	992.358
Vermietbare Fläche (m ²)	90,2%
Vermietungsgrad	97
Mieteinnahmen (annualisiert)	5,8%
Bruttorendite	

Ungarn	
Gesamt	704
Buchwert (MEUR)	448.326
Vermietbare Fläche (m ²)	84,3%
Vermietungsgrad	46
Mieteinnahmen (annualisiert)	6,5%
Bruttorendite	



Polen	
Gesamt	843
Buchwert (MEUR)	409.384
Vermietbare Fläche (m ²)	80,7%
Vermietungsgrad	54
Mieteinnahmen (annualisiert)	6,4%
Bruttorendite	

Tschechien	
Gesamt	635
Buchwert (MEUR)	364.044
Vermietbare Fläche (m ²)	84,6%
Vermietungsgrad	42
Mieteinnahmen (annualisiert)	6,7%
Bruttorendite	

Rumänien	
Gesamt	906
Buchwert (MEUR)	441.594
Vermietbare Fläche (m ²)	89,0%
Vermietungsgrad	68
Mieteinnahmen (annualisiert)	7,5%
Bruttorendite	

Anmerkung: Portfolioüberblick ohne „at equity“ Investitionen, Entwicklungsprojekte und IMMOFINANZ Russlandportfolio; Stand vom 31. Jan. 2016 für IMMOFINANZ und 31. Dez. 2015 für CA Immo

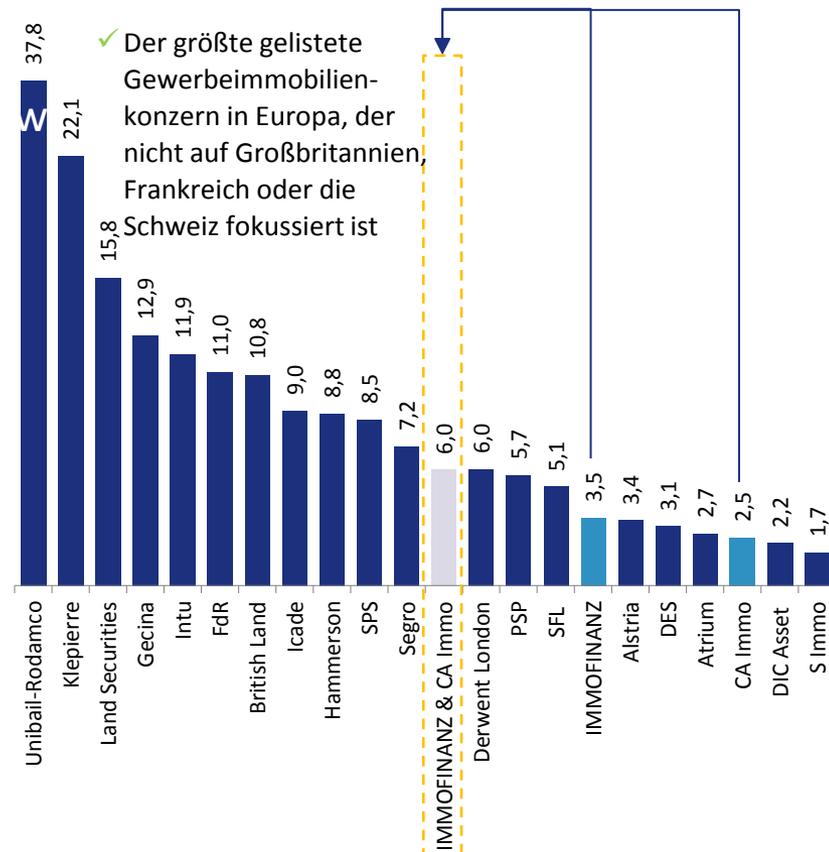
1 Bulgarien, Kroatien, Moldavien, Serbien, Slowakei, Slovenien, Türkei, Ukraine

2 Fast alle anderen Aktivitäten zusammen, die nicht unter Büro oder Einzelhandel zusammengefasst werden können

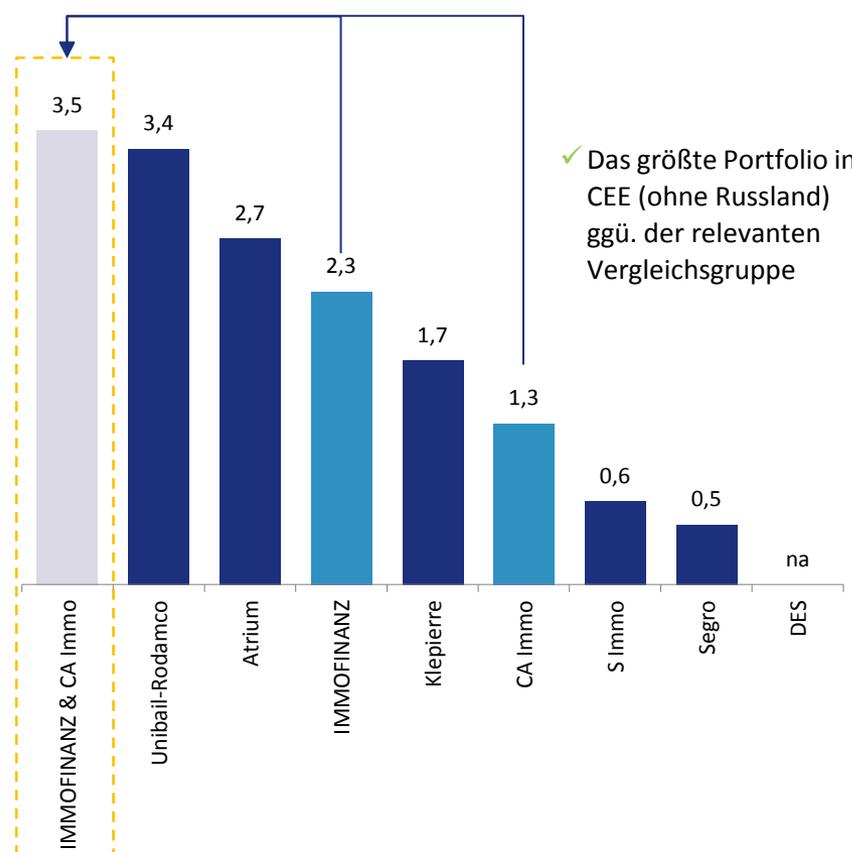
Quelle: Informationen von CA Immo

EIN FÜHRENDER GEWERBEIMMOBILIENKONZERN IN EUROPA UND DER KLARE MARKTFÜHRER IN CEE

Die größten börsennotierten Gewerbeimmobilienkonzerne in Europa nach GAV (Mrd. EUR, letzte verfügbare Zahlen)



Die größten börsennotierten Immobilienkonzerne mit CEE Portfolios nach CEE GAV (Mrd. EUR, letzte verfügbare Zahlen)



Anmerkung: IMMOFINANZ / CA Immo Zahlen einschließlich nicht zum Kerngeschäft gehörenden Ländern jedoch ohne Russlandportfolio, GAV einschließlich Russland: EUR 4,7 Mrd.; Alstria inkl. Deutsche Office; DES ist durch Galeria Baltycka in Gdansk (Polen) und Árkád in Pécs (Ungarn) in CEE vertreten; DES CEE GAV n.v.

Quelle: Letzte verfügbare Unternehmensinformationen der Vergleichsgruppe

BESTANDSPORTFOLIO: SIGNIFIKANTE PRÄSENZ IN DEUTSCHLANDS TOPMÄRKTEN FÜR BÜROGEBÄUDE

Geografischer Überblick



Kombiniertes pro-forma Büroportfolio nach Städten

	Bürofläche (in Tsd. m ²)	Marktwert ² (in EUR Mio.)	Mieteinnahmen ^{2,3} (in EUR Tsd.)
Berlin	82,7	211,5	12.180
Köln	28,0	60,8	2.564
Düsseldorf	20,9	89,8	3.946
Frankfurt ¹	19,7	24,1	1.370
München	39,3	229,8	11.536
Stuttgart	13,2	21,7	838
Sonstige	4,3	24,2	1.717
Total	208,1	661,9	34.152

Anmerkung: Überblick ohne "at equity" Beteiligungen (CA Immo: Tower 185 in Frankfurt) als auch die Entwicklungsprojekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, welche in 2015 fertiggestellt wurden, sich aber noch in Stabilisierungsphase befinden

1 Frankfurt beinhaltet Neu-Isenburg

2 Marktwert und Mieteinnahmen beinhalten kleinen Anteil von CA Immo Nichtbürogeschäft

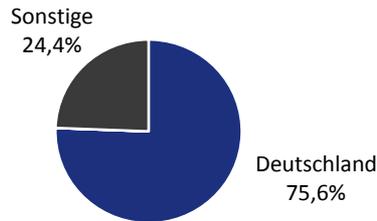
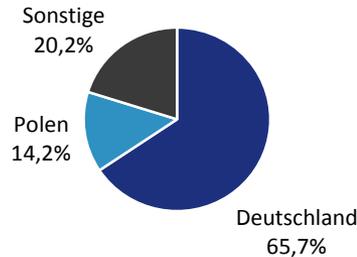
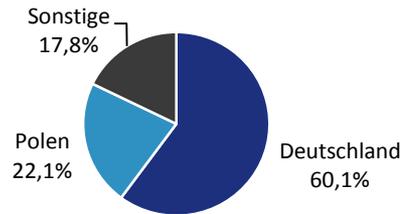
3 Annualisierte Mieteinnahmen für CA Immo, Q3-15/16 Mieteinnahmen multipliziert mal vier für IMMOFINANZ

Quelle: CA Immo Unternehmensinformationen

ZUSAMMENFÜHRUNG ZWEIER SEHR GUTER IMMOBILIENENTWICKLER

Verteilung nach Märkten

IMMOFINANZ aktuelle Pipeline: EUR 1,3 Mrd.
(davon EUR 0,6 Mrd. ausstehende Investitionen)



CA Immo aktuelle Pipeline: EUR 0,7 Mrd.
(davon EUR 0,5 Mrd. ausstehende Investitionen)

Komplementäre Stärken im Entwicklungsgeschäft

- > IMMOFINANZ und CA Immo verfügen beide über eine erfolgreiche Vergangenheit im Immobilienentwicklungsgeschäft auf eigene / fremde Rechnung
- > Mit einer kombinierten Pipeline iHv EUR 2,0 Mrd. und einem starken Fokus auf den europäischen Schlüsselmarkt Deutschland werden die Projektentwicklungen einen wesentlichen Beitrag zum stabilen zukünftigen Wachstum leisten

IMMOFINANZ:

- > Schwerpunkt auf Projektentwicklung in Deutschland und STOP.SHOP & VIVO in anderen Kernmärkten sowie weitere bedeutende Grundstücksreserven für Projektentwicklungen

CA Immo:

- > Schwerpunkt auf Immobilienentwicklung im Bereich Büro (z.B. Tower One in Frankfurt, Cube in Berlin, Nymphenburg und Neo in München)

Kombiniert:

- > Bedeutende Entwicklungsaktivität in den wichtigsten deutschen Wachstumsregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München)¹

Anmerkung: IMMOFINANZ ohne Pipelineprojekte und Entwicklungsgeschäft Russland ; Zahlen zum 31. Jan. 16 für IMMOFINANZ and 31. Dez. 2015 für CA Immo

¹ Weitere Projektentwicklungsaktivitäten in Aachen, Mainz und Regensburg

Quelle: CA Immo Unternehmensinformationen

ATTRAKTIVE UMSATZ- UND KOSTENSYNERGIEN

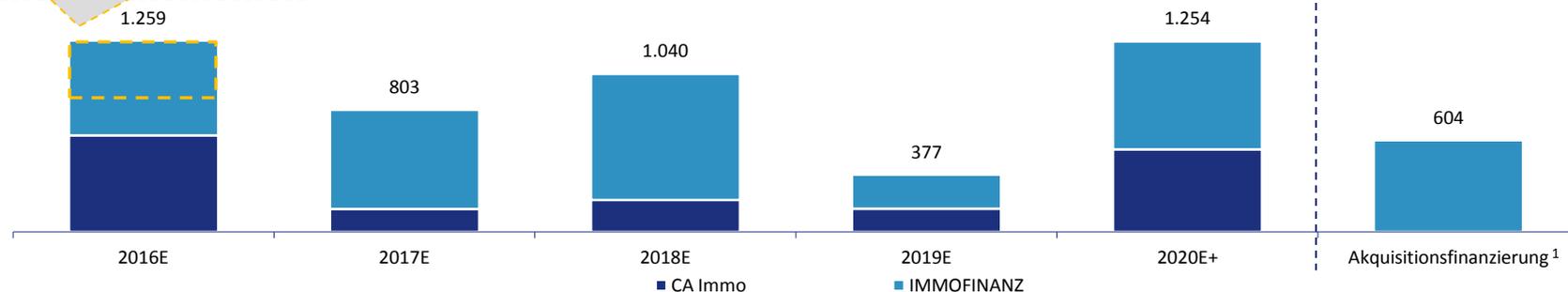
Ursprung	Umfang	Erreichung	
		Nach Anteilserwerb	Nach Verschmelzung
Kostensynergien			
Verwaltungskosten/ Asset Management (Zusammenlegen von Plattformen und Länderzentralen)	Synergiepotenzial iHv ca. 35% der operativen CA Immo Kostenbasis führt zu Einsparungen von ca. EUR 15 Mio. p.a. Davon EUR 2 Mio. zu erwartende Einsparungen, welche bereits durch den Anteilserwerb erreicht werden können (z.B. Vermietungskosten)		✓
Instandhaltung / Capex (Gestärkte Preisverhandlungsposition)			✓
Vermietungskosten (bessere Maklerkonditionen)		✓	✓
Finanzierungskosten	Niedrigere Finanzierungskosten für Unternehmensfinanzierung i.H.v. ca. EUR 600 Mio. werden durch eine Steigerung des Anteils an Objekten in Deutschland und Österreich erreicht – eine Verbesserung um 50 bps führt zu ca. EUR 3 Mio. p.a.	✓	✓
Ertragssynergien			
Reduzierung der Leerstände und Erhöhung der Mieten durch veränderte Preisgestaltung	Synergiepotenzial iHv 3% der kombinierten Mieteinnahmen der letzten 12 Monate (EUR 506 Mio.) führt zu ca. EUR 15 Mio. p.a. Umsatzsteigerung Es wird erwartet, dass ungefähr EUR 5 Mio. (1% der kombinierten Mieteinnahmen) schon mit dem Anteilserwerb und vor der Verschmelzung erreicht werden können	✓	✓
Zusätzliche Zukäufe (weniger Wettbewerb, höhere Visibilität im Markt)			
Gesamt p.a. (nach Phase-in, vor Steuern)		EUR 10 Mio.	EUR 33 Mio.
IMMOFINANZ zurechenbare Synergien		EUR 6,5 Mio. p.a.	Irrelevant nach Verschmelzung
CA Immo zurechenbare Synergien		EUR 3,5 Mio. p.a.	

SOLIDE FREMDFINANZIERUNGSBASIS

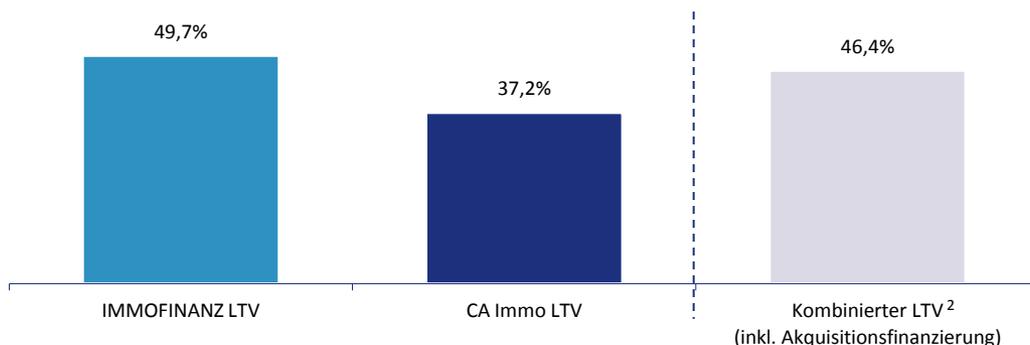
Kombinierte pro-forma Fälligkeitsprofile (MEUR, letztverfügbare Ergebnisse, ohne IMMOFINANZ Russlandgeschäft)

EUR 372 Mio. der IMMOFINANZ 2016E Fälligkeiten werden bereits Ende April 2016 zurückgezahlt oder refinanziert sein

- ✓ Durchschnittliche Schuldenfristigkeit von unter 4 Jahren
- ✓ Kurzfristig fällige Finanzierungen bieten die Chance die Finanzierungskosten zusätzlich zu senken



Kombinierte pro-forma LTV (%)



- > Kombiniertes LTV ohne IMMOFINANZ Russlandgeschäft: 46,4%
- > Neuer Konzern wird ein IG Rating anstreben

Anmerkung: IMMOFINANZ LTV entspricht adjustierter LTV Definition

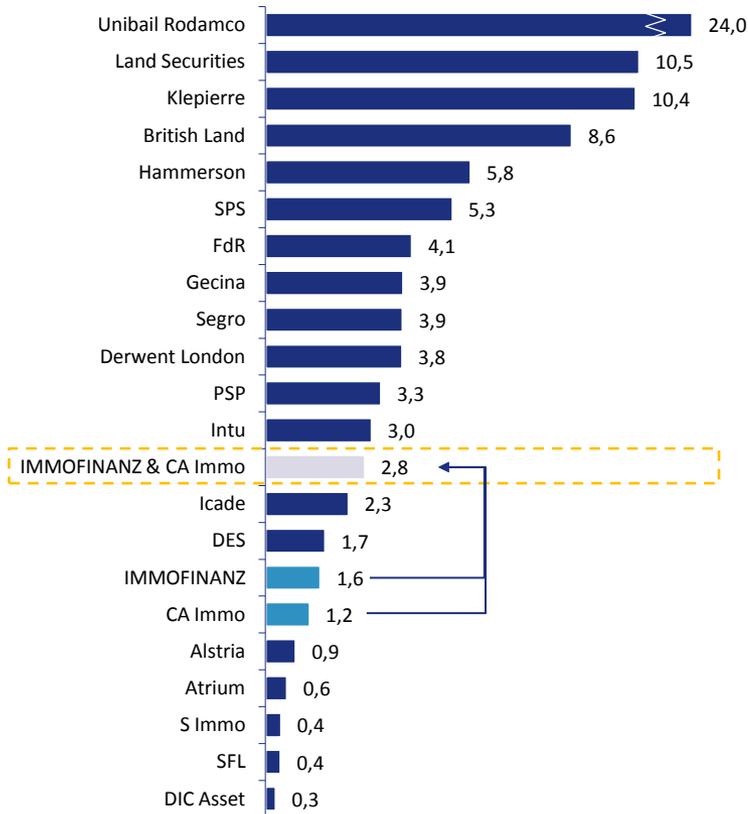
1 Fälligkeit in Abhängigkeit der finalen Konditionen der genutzten Finanzierungsinstrumente

2 Ohne IMMOFINANZ und CA Immo Aktien, beinhaltet BUWOG Aktien als liquide Mittel zum derzeitigen Marktpreis, ohne Russlandgeschäft

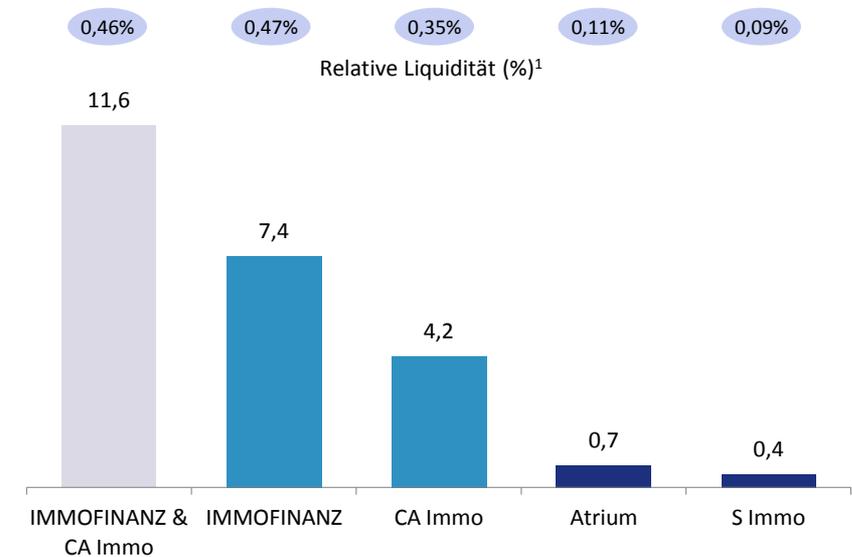
Quelle: Unternehmensinformationen zum 31-Jan-16 für IMMOFINANZ und zum 31-Dez-15 für CA Immo, Bloomberg zum 15-Apr-16

SEHR LIQUIDE UND INVESTIERBARE AKTIE

Gewerbeimmobilienkonzerne in Europa (Streubesitz-Marktkapitalisierung, MRD EUR)



Handelsvolumen CEE Firmen (6M ADTV, MEUR)



- ✓ Signifikanter Größenzuwachs im europäischen Immobiliensektor
- ✓ Größter CEE Immobilienkonzern nach (Streubesitz-) Marktkapitalisierung
- ✓ Hohes durchschnittliches Handelsvolumen gegenüber der Vergleichsgruppe

Anmerkung: 6M ADTV und relative Liquidität auf allen europäischen Handelsplattformen (per Bloomberg)

¹ Berechnet als durchschnittliches tägliches Handelsvolumen in Aktien/Anzahl Aktien in Streubesitz

Quelle: Unternehmensinformationen der Vergleichsgruppe, Bloomberg vom 15-Apr-16

INHALT

01 Drei Schritte zum Zusammenschluss von IMMOFINANZ und CA Immo

02 Überzeugende Gründe für einen Zusammenschluss

03 Fazit

IMMOFINANZ UND CA IMMO – EIN STRATEGISCH ÜBERZEUGENDER UND WERTSCHAFFENDER ZUSAMMENSCHLUSS



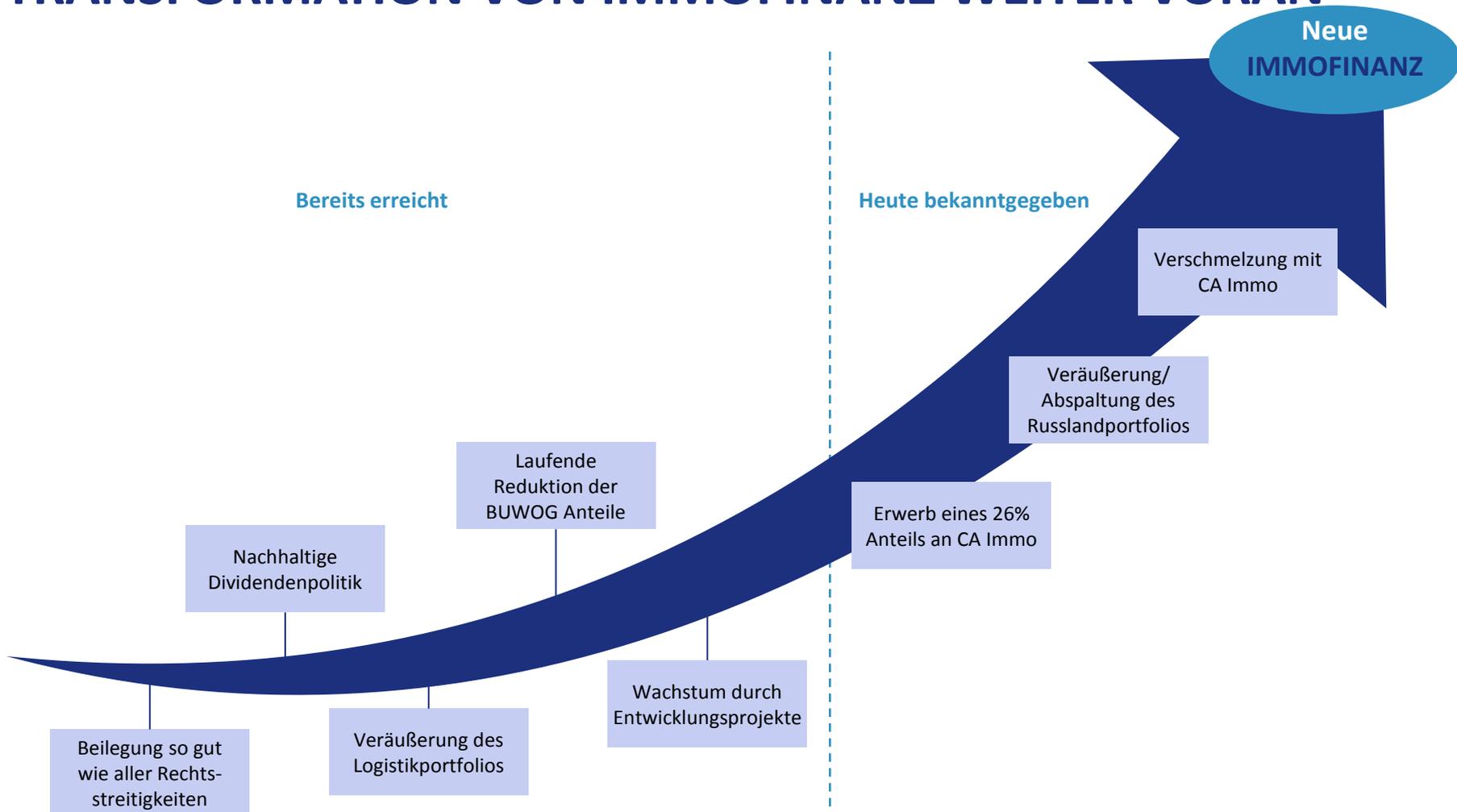
¹ Differenz von ungefähr fünf Prozentpunkten ist dem Segment „Sonstige“ zuzuordnen (besteht aus all den Geschäftsaktivitäten, die nicht unter Büro oder Handel fallen)

² Ohne „at equity“ Beteiligungen

³ Zum 15-Apr-16

Quelle: CA Immo Unternehmensinformation, Bloomberg

DER ZUSAMMENSCHLUSS MIT CA IMMO BRINGT DIE TRANSFORMATION VON IMMOFINANZ WEITER VORAN



KONTAKT UND FINANZKALENDER

INVESTOR RELATIONS

+43 (0)1 88 090

E-Mail: investor@immofinanz.com

www.immofinanz.com

FINANZKALENDER

GJ 2015/16 Ergebnisse	27. Juli 2016 ¹
GJ 2015/16 Bericht	11. August 2016

BÖRSENSYMBOLS

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000809058
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

ADR PROGRAMM

Symbol: IMNZY

CUSIP: 45253U201

ISIN: US45253U2015

ADR-Ratio: 1 ADR: 4 Aktien

Depotbank: Deutsche Bank Trust Company Americas

ADR-Broker Hotline:

New York: +1 212 250 9100

London: +44 207 547 6500

E-Mail: adr@db.com

ADR Website: www.adr.db.com

Lokale Depotbank: Deutsche Bank, Frankfurt

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse