



BILANZPRESSEKONFERENZ CA IMMO GRUPPE

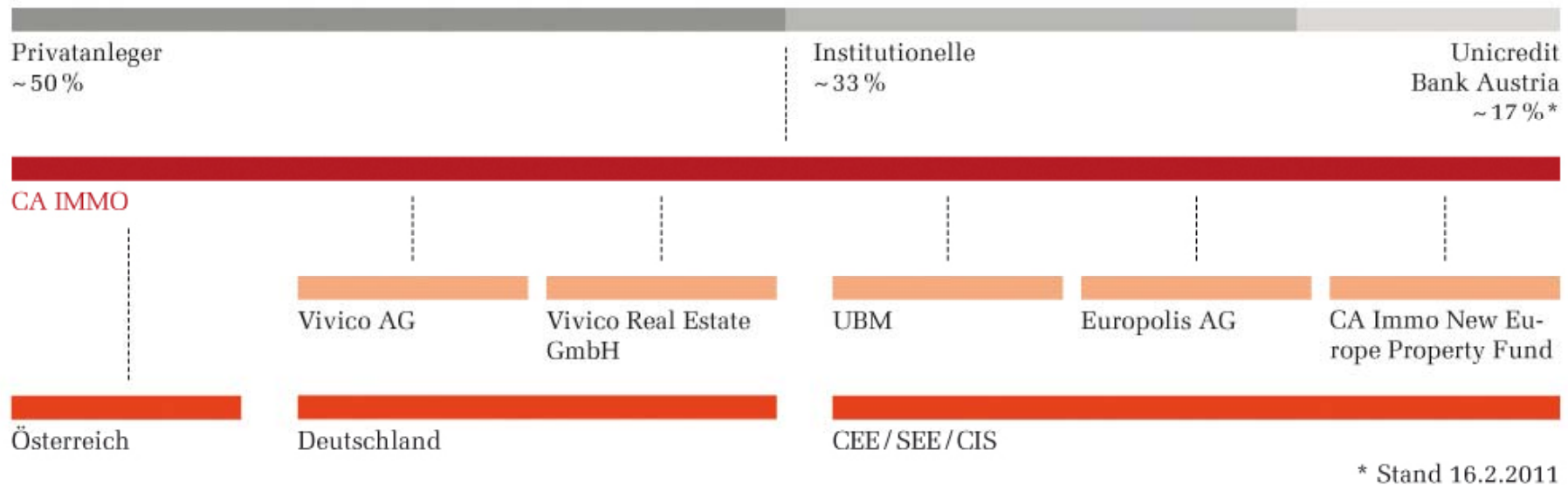
DR. BRUNO ETTENAUER, CEO

MAG. WOLFHARD FROMWALD, CFO

BERNHARD. H. HANSEN, CTO

10. März 2011

Die Gruppe: Struktur



Wesentliche strukturelle Meilensteine 2010:

- Verschmelzung der CA Immo International auf die CA Immo Anlagen AG
- Erwerb der Europolis
- Aufstockung der Anteile UniCredit Bank Austria auf rund 17 %

Operative Highlights 2010



Akquisition des 100 % Anteils an Europolis AG
per 31/12/2010



Erfolgreiche Verschmelzung der CA Immo
International auf CA Immobilien Anlagen AG



Signifikante Fortschritte bei Projektentwicklungen
(Baufortschritt, Baugenehmigungen)



Über 170.000 m² Neuvermietungen fixiert (inkl.
Post AG, Wien)

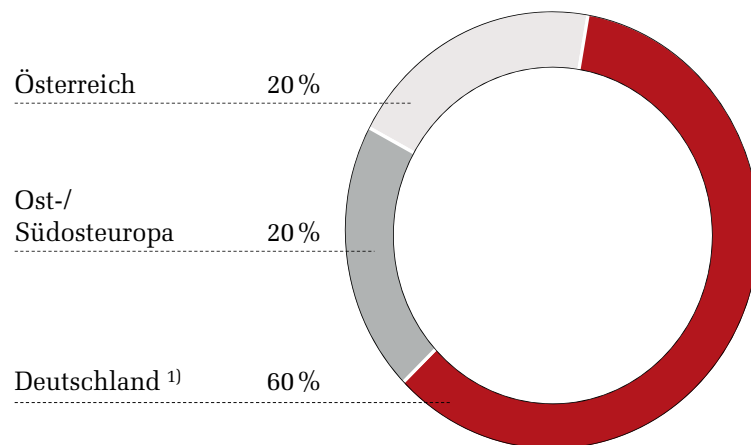


Verkaufsvolumen ~ 332,4 Mio. €
Investitionsvolumen ~ 326,7 Mio. €

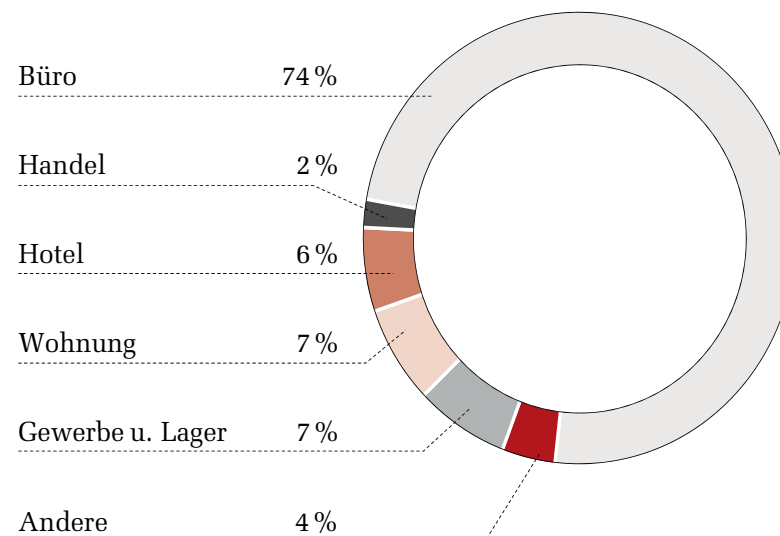
Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe per 31.12.2010:

- Immobilienvermögen gesamt: rund 3,6 Mrd. €
- davon Bestandsimmobilien²⁾: rund 2,8 Mrd. €
- Gesamtnutzfläche vermietetes Immobilienvermögen: rund 1,5 Mio. m²

BILANZWERT
NACH SEGMENTEN



BILANZWERT DER BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN



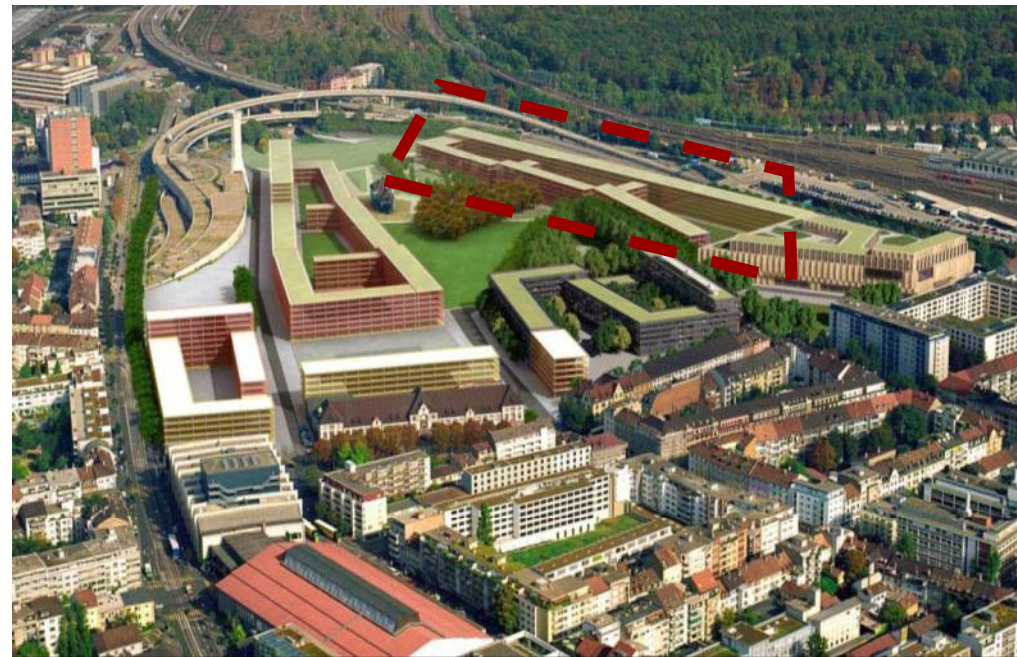
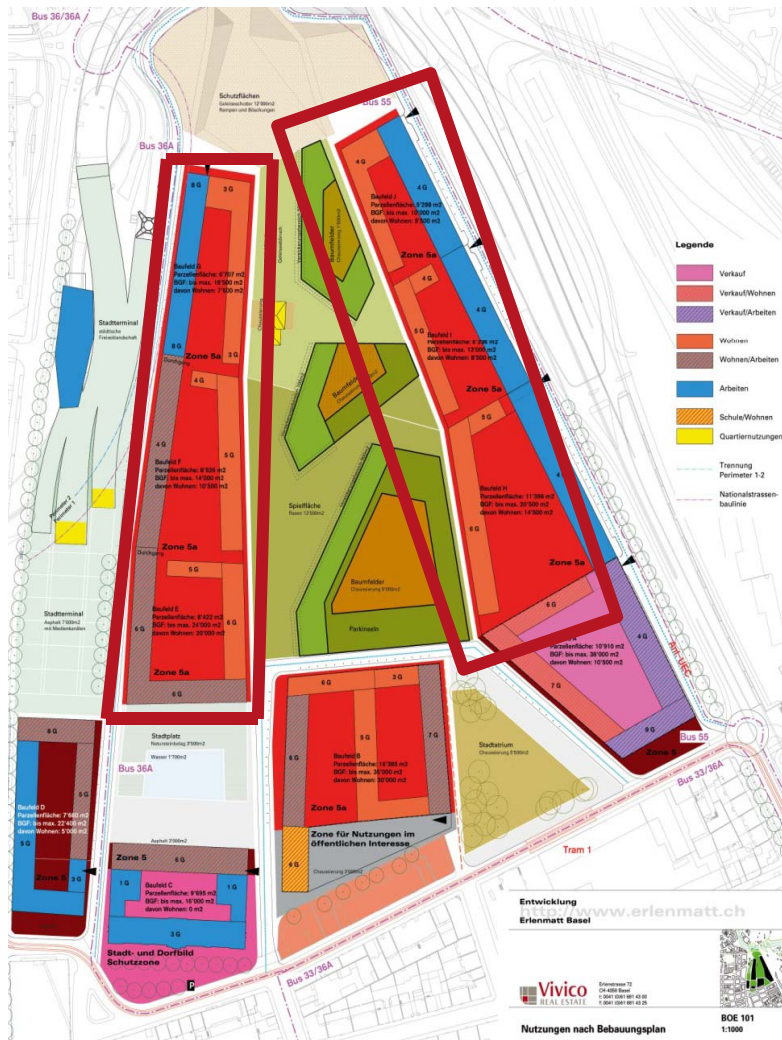
¹⁾ Das Segment Deutschland inkludiert eine Liegenschaft in der Schweiz

²⁾ inkl. selbstgenützte und zum Handel bzw. Verkauf bestimmte Immobilien

Erträge durch Development-Aktivitäten



Basel Erlenmatt: Wertschöpfung durch Liegenschaftsverkauf



- 68.000 m² Grundfläche verkauft
- Verkaufspreis ca. 20 % über Buchwert zum 31.12.2009
- Grundstück umfasst ~ 3/4 der gesamten Erlenmatt Landreserve

Düsseldorf Belsenpark



- Grundstücksgröße: rd. 8 ha
- Baurecht für neun Baufelder vorhanden
- Verkauf von rd. 20.000 m² Grundfläche 35 % über Buchwert

Fertigstellungen 2010 (Auswahl)



Frankfurt: Europaallee 12-22



- Bürogebäude in Frankfurt, Europaviertel
- Ankermieter: BNP Paribas
- Forward sale an Union Investment

Warschau: Poleczki Business Park



- 50:50 JV CAINE Fund mit UBM
- Fertigstellung Phase 1 im Juni 2010
- Start Bauphase 2 Anfang 2011

Projekte in Bau



Stadt	Projekt	Nutzung	Anteil in %	Ankermieter, Partner	Projekt Volumen ¹⁾ Mio. €	Vermietbare Nutzfläche	% Vorvermietung	Baustart	Geplante Fertigstellung
Frankfurt	Tower 185	Büro	100	Vorvermietung an PWC	463	100.500 m ²	63	H2 2008	H2 2010 / H1 2012
München	Skygarden	Büro	50	JV mit OFB Vorvermietung an PWC	61 (für 50%)	33.100 m ²	57	Q1 2009	H2 2011
München	Ambigon	Büro, Medizin	100	Arztpraxen, Supermarkt	52	15.600 m ²	47	Q1 2010	Ende 2011
Berlin	Tour TOTAL	Büro	100	Total	72	14.200 m ² (+Parkfläche)	100	Q2 2010	Ende 2012
Warschau	Poleczki Business Park	Büro, Logistik Lager	50	JV mit UBM	20-25 (für 50%)	20.835 m ²	n.a.	Q4 2010	H1 2012
Bratislava	BBC 1 Plus	Büro	100		27-30	15.900 m ²	n.a.	Q4 2010	Q3 2012
Aktuell in Bau					695				

¹⁾ Projektvolumen: Geschätzte gesamte Investitionskosten (Grundstück, Baukosten, Finanzierungskosten etc.)

Anmerkung: Zahlen sind Schätzwerte – Änderungen zu vorangegangenen Präsentationen aufgrund von Projektfortschritten sowie geänderten Marktbedingungen möglich

Baustarts 2011



Stadt	Projekt	Nutzung	Anteil in %	Ankermieter, Partner	Projekt Volumen ¹⁾ Mio. €	Vermietbare Nutzfläche
Frankfurt	Skyline Plaza	Retail, Kongress Center	50	JV mit ECE	167 (für 50%)	51.000 m ²
Berlin	Intercity Hotel	Hotel	100	Steigenberger	49	22.550 m ²
Berlin	Mercedes Benz HQ	Büro	100	Mercedes Benz	70	33.300 m ²
München	Kontorhaus	Büro	50	JV mit Ellwanger Geiger	48 (für 50%)	27.600 m ²
Basel	Erlenmatt-Galerie	Shop. Center	50	JV mit Multidevelopment	68 (für 50 %)	35.900 m ²
Baustarts 2011					402	



¹⁾ Projektvolumen: Geschätzte gesamte Investitionskosten (Grundstück, Baukosten, Finanzierungskosten etc.)
 Anmerkung: Zahlen sind Schätzwerte – Änderungen zu vorangegangenen Präsentationen aufgrund von Projektfortschritten sowie geänderten Marktbedingungen möglich

InterCity Hotel am Berliner Hauptbahnhof (Europacity)



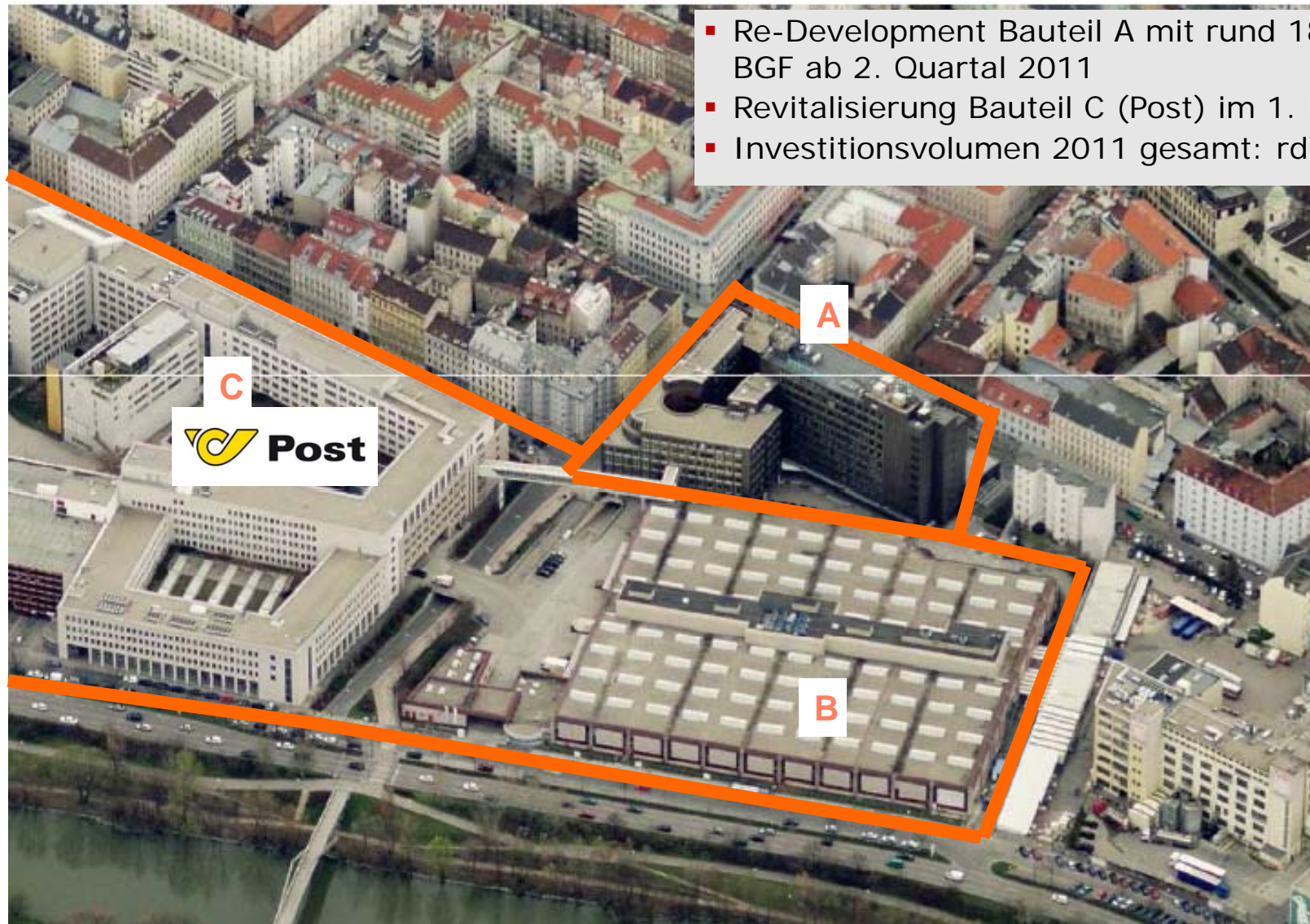
- Größtes Intercity Hotel in Deutschland
- 20 Jahre Pachtvertrag mit Steigenberger
- 8 Geschöße, 410 Zimmer, 22.550 m² verm. Nutzfläche
- Baubeginn noch 2011 geplant

Seit Anfang 2010 in Bau: Tour TOTAL am Berliner Hauptbahnhof



- Bürohochhaus mit 17 Geschoßen , 14.200 m² verm. NF
- 100-% Vorvermietung an TOTAL, Laufzeit 15 Jahre
- Green Building, DGNB Zertifizierung angestrebt
- Geplante Fertigstellung: Q3 2012

Wien: Entwicklungs- bzw. Revitalisierungsprojekt Lände 3

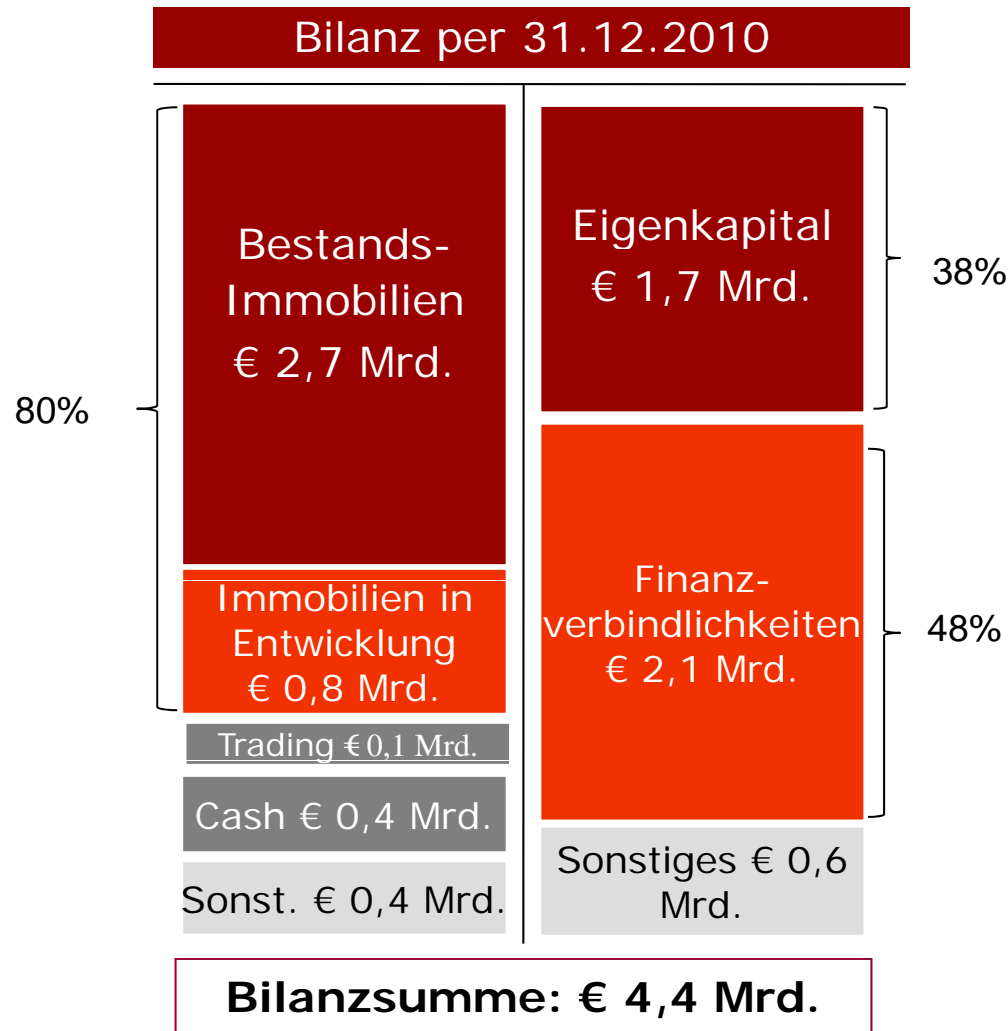


- Re-Development Bauteil A mit rund 18.500 m² BGF ab 2. Quartal 2011
- Revitalisierung Bauteil C (Post) im 1. HJ 2011
- Investitionsvolumen 2011 gesamt: rd. 18 Mio. €

Lände 3: Re-Development Bauteil A CA IMMO



Bilanz-Struktur



Kennzahlen

- 38 % EK-Quote
- Nettoverschuldung per 31.12.10.: € 1.766,6 Mio. (31.12.2009: 1.472,3 Mio. €)
- Liquide Mittel: 354,8 Mio. €
- Investitionsvolumen 2010: 326,7 Mio. €
- NAV/Aktie 31.12.10 : € 18,69



Verschiebungen in der Bilanz durch Umschichtung von Immobilien in Entwicklung in den Bestand, Verkäufe sowie Investitionen.
2011: deutliche Ausweitung der Bilanz durch Europolis

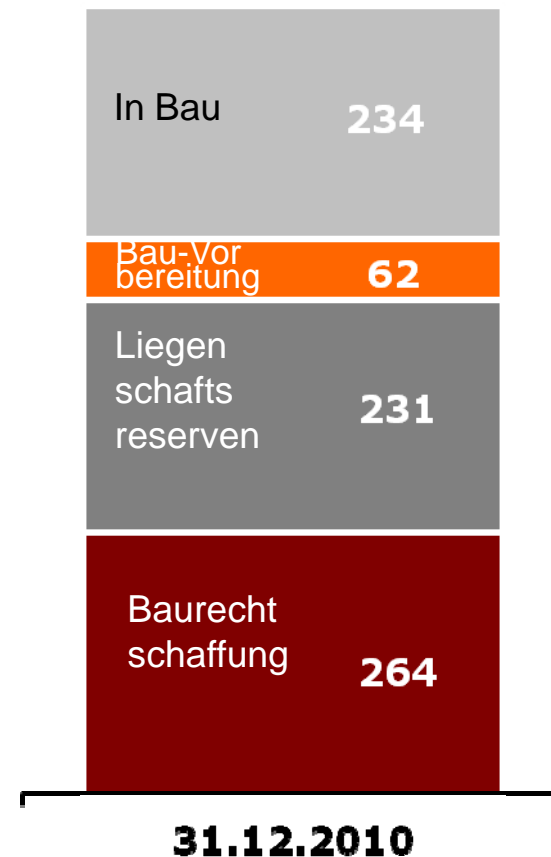
Reduktion des Development-Anteils durch Verkäufe und Fertigstellungen



Development Fortschritt 2010

- 1 Gewinn bringende Verkäufe bestätigen Wert der Projektentwicklungen und Liegenschaftsreserven**
- 2 Anteil der Projektentwicklungen¹⁾ auf 23 % Anteil am Portfolio gesunken im Vergleich zu 30 % Ende 2009**
- 3 Nord 1 und Fertigstellung des Tower 185 Sockelgebäudes zeugen für Einhaltung der Budget- und Zeitpläne seitens CA Immo**
- 4 Kontinuierliche Projekt-Pipeline, 2011 zusätzliche Baustarts mit signifikanter Vorvermietung**

791 Mio. € Liegenschaften in Entwicklung



1) Inkl. von im Trading Portfolio gehaltenen Vermögen

2010: Back to black



in Mio. €	2010	2009	Chg. %
<u>Mieterlöse</u>	164,3	177,0	-7,1%
Verkaufserlöse zum Handel best. Immobilien	115,7	78,0	48,2%
Weiterverrechnete Betriebskosten	30,2	29,1	3,7%
Umsatzerlöse	313,0	288,7	8,4%
Betriebskostenaufwand	-35,5	-35,0	1,5%
<u>Buchwertabgang zum Handel best. Immobilien</u>	-85,6	-68,2	25,6%
Nettoergebnis	164,9	164,0	0,6%
Ergebnis Verkauf langfr. Immobilienverm.	3,4	9,2	-62,9%
Aktivierete Eigenleistungen	-35,5	-39,6	-10,3%
Sonstige betriebliche Erträge	6,5	8,3	-20,8%
EBITDA	139,4	141,9	-1,8%
<u>Ergebnis aus Neubewertung</u>	46,7	-129,1	n.m.
EBIT	183,3	3,0	>100%
Finanzierungsaufwand	-117,4	-108,4	8,3%
Sonstiges Finanzergebnis	9,9	-29,1	n.m.
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	75,8	-134,5	n.m.
Steuern vom Einkommen	-31,9	-0,2	n.m.
Ergebnisanteil Minderheitsges.	-1,6	-57,8	-97,2%
Ergebnis (nach Minderheiten)	45,4	-76,9	n.m.

2010 Highlights

- Rückgang der Mieterlöse aufgrund von Verkäufen 2009
- Positiver Beitrag der Immobilienverkäufe auf Verkaufs- und Bewertungsergebnis
- Höchstes je erzielt EBIT

Cash Flow

Veränderung Mieterlöse

Zur GuV



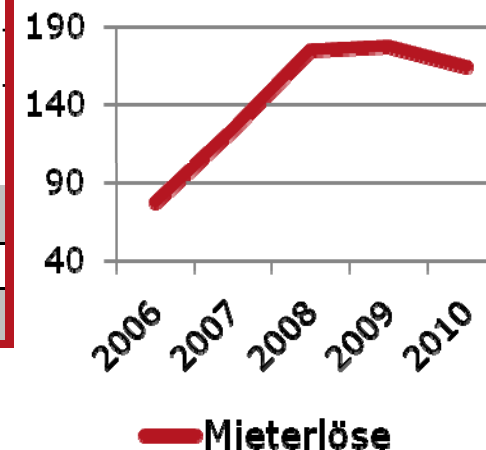
CA IMMO

Mio. €	Ö	D	CEE/- SEE	Summe
Mieterlöse 2009	46,2	90,5	40,3	177,0
Veränderung				
Wertsicherung	0,8	0,5	1,2	2,4
Änderung Leerstand od. Mietpreisred.	-5,7	-3,2	-1,0	-9,9
Like-for-like Veränderung	-4,9	-2,7	0,2	-7,5
Erstmals ganzjährige Vermietung	0,0	0,0	4,6	4,6
Fertig gestellte Projekte	0,0	1,3	0,5	1,7
Neuzugänge	0,0	0,1	0,0	0,1
Objektverkauf	-2,2	-9,4	0,0	-11,5
Veränderung gesamt	-7,1	-10,8	5,3	-12,6
Mieterlöse 2010	39,0	79,8	45,5	164,3

Davon Siemens /
Lände 3: -4,5 Mio. €

-1,3 Mio. € mietfreie
Periode Königliche
Direktion / Berlin
-1,4 Mio. € durch neuen
Leerstand in Stuttgarter
Bürogebäude

**Mieterlöse in
Mio. €**



Verkäufe über Ziel, Fokus auf Entwicklungsliegenschaften

[Zur GuV](#)



Abgeschlossene Verkäufe 2010

In Mio. €	Verkäufe	Buchwert	Sales Profit	Neubew. verkaufter Liegensch. 2010	Wirtsch. Ergebnis	Marge über Buchwert
Trading Portfolio	115,7	(84,8)	30,9		30,9	36,4%
Langfristiges Immobilienverm.	206,7	(203,3)	3,4	14,7	18,1	8,3%
	322,4	(288,1)	34,3	14,7	49,0	16,2%
<i>Davon:</i>						
Non Income Producing	231,1	(207,9)	23,2	7,8	31,0	14,3%
Income Producing	91,3	(80,2)	11,1	6,9	18,0	20,7%
	322,4	(288,1)	34,3	14,7	49,0	16,2%
<i>Davon:</i>						
Österreich	37,5	(36,5)	1,0	6,9	7,9	18,2%
Deutschland	284,9	(251,6)	33,3	7,8	41,1	15,8%
	322,4	(288,1)	34,3	14,7	49,0	16,2%

Neubewertungsergebnis basiert auf realen Vermögenswerten



Bewertungsergebnis 2010: + 46,7 Mio. €

**Österreich:
18,4 Mio. €**

- Durch 2010 abgeschl. Verkäufe: 6,4 Mio. €
- Durch vereinbarte, aber nicht abgeschl. Verkäufe: 0,6 Mio. €
- Andere Gründe (Rendite, Miete): 11,4 Mio. €

**Deutschland:
40,7 Mio. €**

- Durch 2010 abgeschl. Verkäufe: 7,8 Mio. €
- Durch vereinbarte, aber nicht abgeschl. Verkäufe: 4,9 Mio. €
- Durch Teil-Fertigstellung Tower 185: € 17,0 Mio. €
- Andere Gründe (Rendite, Miete): 11,0 Mio. €

**CEE/SEE:
-12,4 Mio. €**

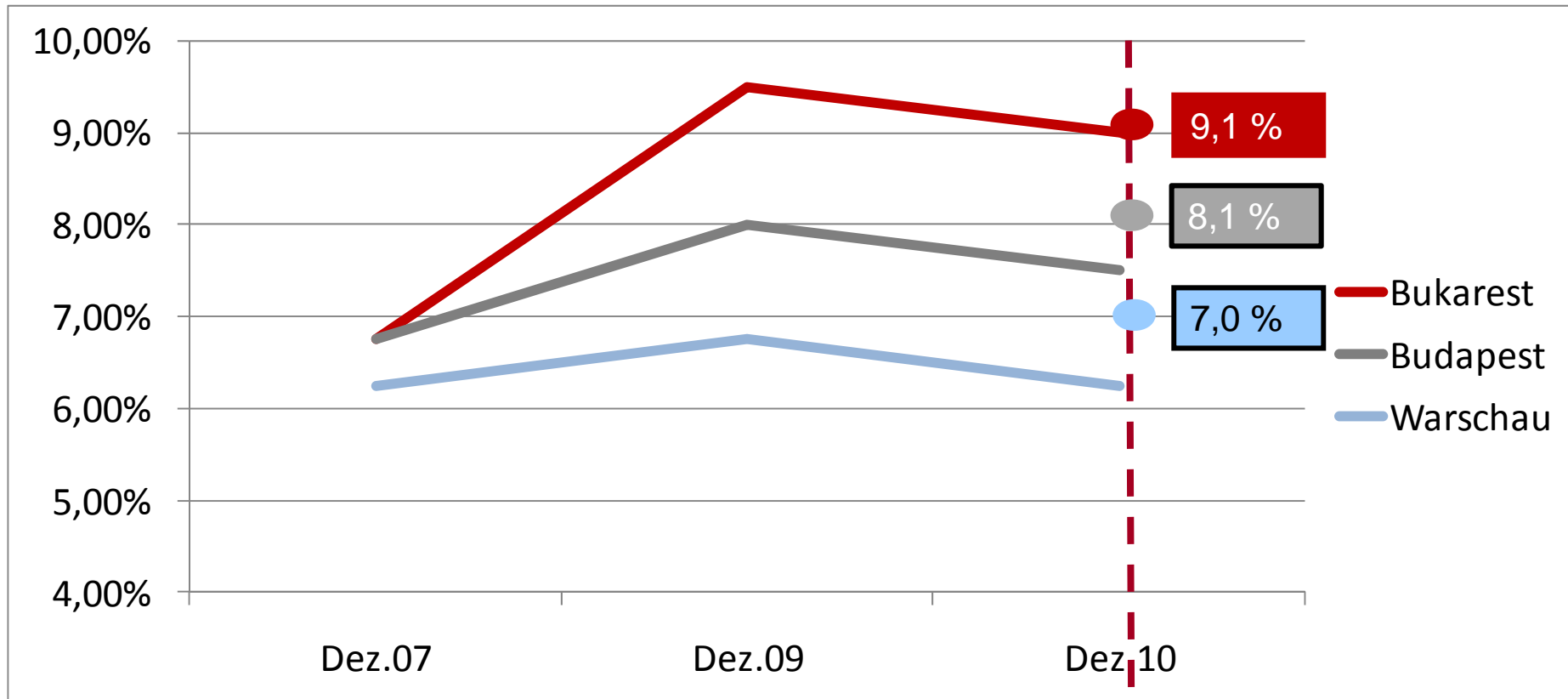
- Polen: +17,7 Mio. €
- Hotels: - 22,6 Mio. €
- Andere Gründe (Rendite, Miete): -7,5 Mio. €

Entwicklung der Spitzenrenditen in Osteuropa

[Zur GuV](#)



CA IMMO



Quellen: Jones Lang LaSalle, CBRE

CA Immo Equivalent Yields 31.12.2010

Cash-flow Statement

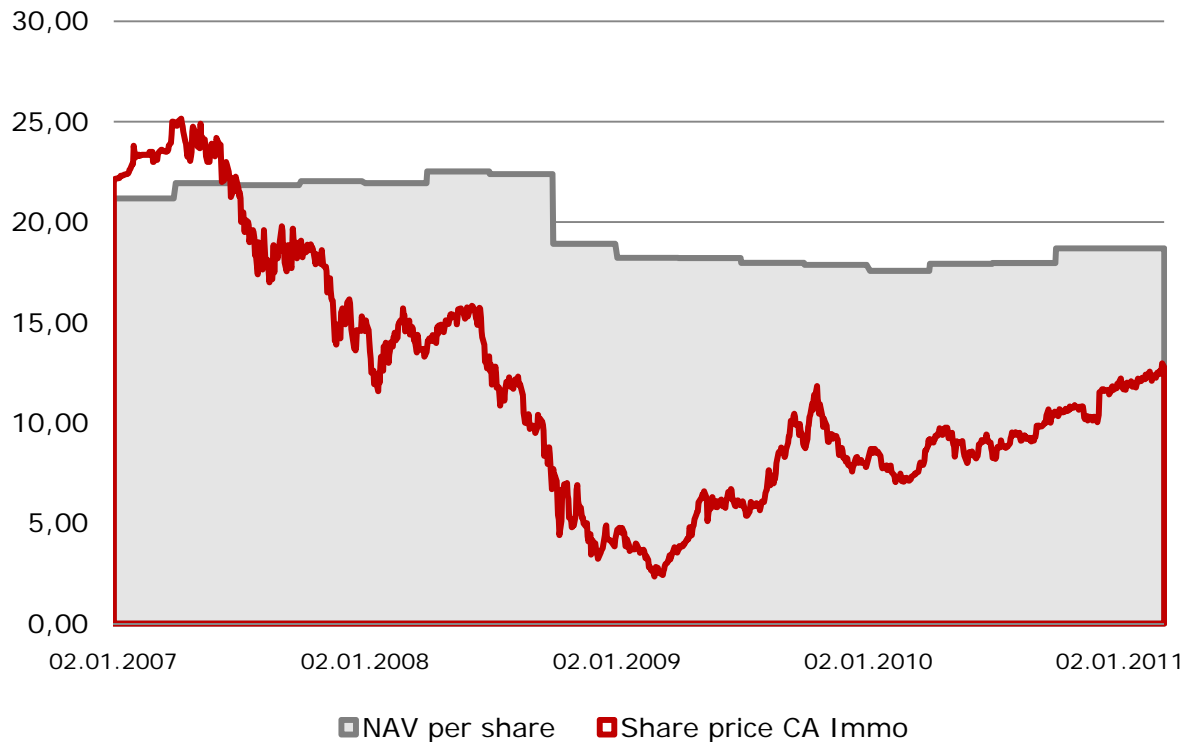


Mio. €	2010	2009	Veränderung
Cash-flow aus			
- Geschäftstätigkeit	172,0	130,8	32%
- Investitionstätigkeit	-343,7	72,8	>100%
- Finanzierungstätigkeit	29,1	-26,5	>100%
Veränderung der liquiden Mittel	-142,6	177,0	>100%
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	497,2	321,4	55%
- Fremdwährungskursänderung	0,2	-1,2	>100%
- Ende des Geschäftsjahres	354,8	497,2	-29%

Kursentwicklung und Aktionärsstruktur

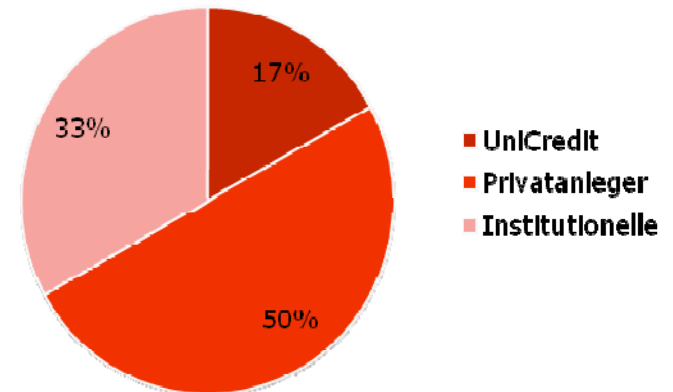


Aktienkurs vs. NAV je Aktie

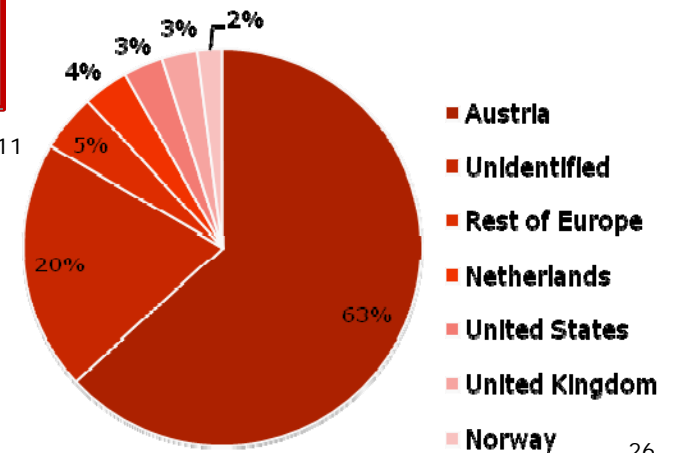


Börsekaptalisierung: ~ 1,0 Mrd. €
NAV/Aktie: € 18,69 vs. Kurs von ~ 11,90 €

Aktionärsstruktur






Regionale Verteilung



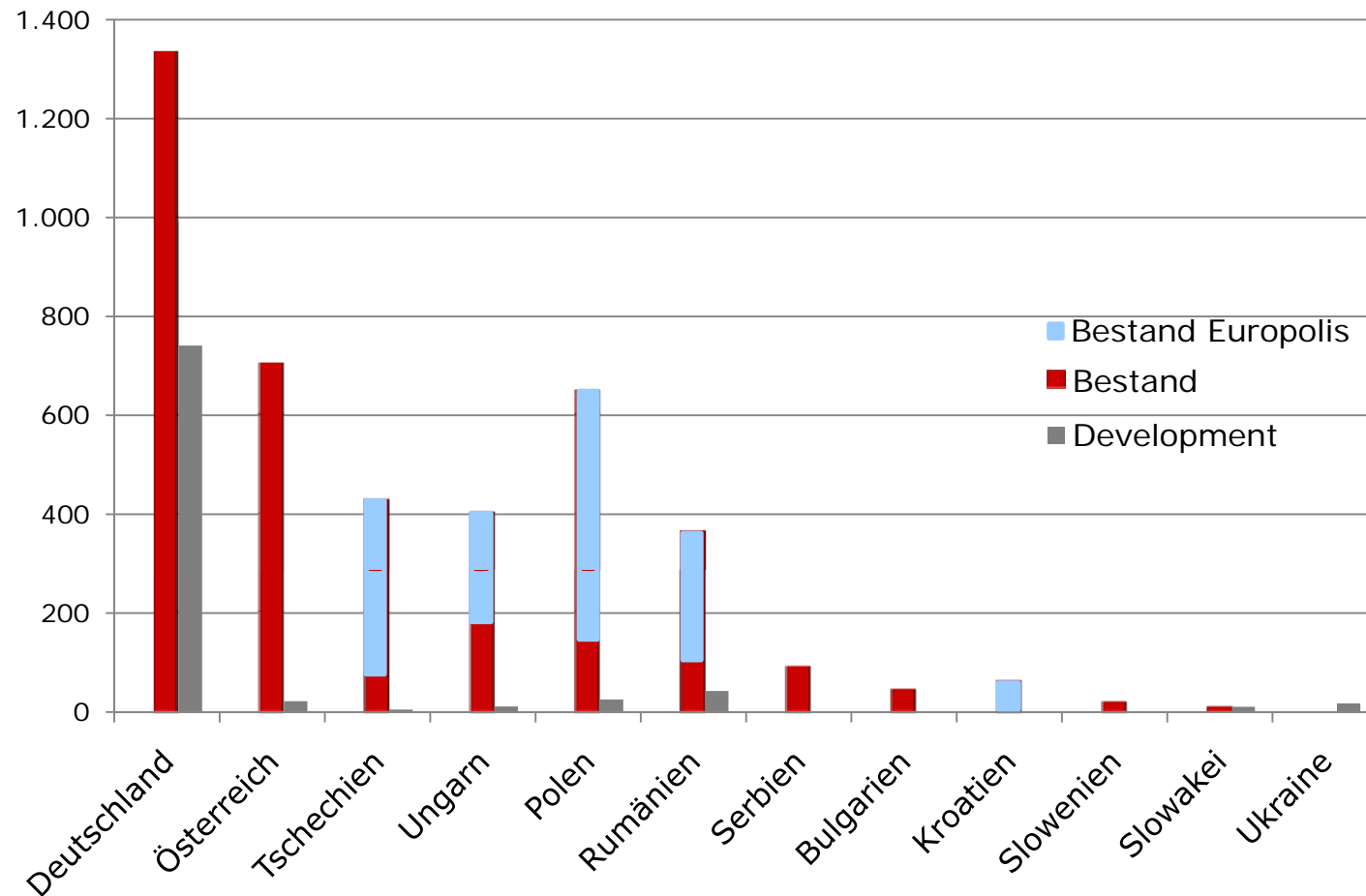
Positionierung



CA Immo: Ein führendes Immobilienunternehmen in Zentraleuropa mit einem starken gewerblichen Bestandsportfolio und einzigartigem organischen Wachstumspotenzial aus Developments

-  Kernregion: Aktive Marktpräsenz mit eigener Mannschaft
-  Sekundär Region: Laufende Evaluierung
-  Opportunistischer Zugang: Exit bis 2013

Verteilung des Immobilienvermögens (inkl. Europolis)



- Aktuell in 14 Ländern investiert
- Signifikante Präsenz in Deutschland, Österreich, Tschechien, Ungarn, Polen und Rumänien erreicht (=Kernregionen)

Mieterlöse

- 2011: plus ~100 Mio. € Mieterlöse Europolis

Erlöse aus Verkäufen

- Volumen an Immobilien-Verkäufen 2011 über 2010 (2011: 7-10 % des Portfolios)

Profit

- Positives Ergebnis 2011

Ziele 2011

- ROE: >5%
- NAV Wachstum: >6%

Dividende

- Dividendenzahlung von zumindest 2 % des NAV ab 2011 angestrebt

Strategie der vergangenen Jahre schlägt sich nun in Erträgen nieder

Pressekontakt:

CA Immobilien Anlagen AG
Mag. Susanne Steinböck
Tel: 01/532 59 07-533
eMail: steinboeck@caimmoag.com
www.caimmoag.com

