

London, 14. März 2017

Sehr geehrte Herren,

Petrus Advisers sind, nachdem wir uns von der Qualität und dem Wertpotenzial der Immobilien beider Gesellschaften überzeugen konnten, bedeutende Aktionäre in Immofinanz und CA-Immobilien („CAI“) geworden.

Dabei sind wir an der Seite einiger der berühmtesten Industriellenfamilien des Landes. Ihr Aktienregister zeigt, dass unter anderem die Familien Fries, Scherb, Rauch, Schaschl und Gröller sowie auch der erfolgreiche Immobilieninvestor Ernst Vejdovszky (S-Immo AG) die Immofinanz als ein Schnäppchen erkennen.

Im Gegenteil dazu sieht der Markt die bisherige Arbeit sichtlich äußerst kritisch. Führende Londoner Investoren spekulieren auf weitere Kursverluste – ähnlich wie bei OMV und RBI letzten Sommer.

Zwar haben Sie bedeutende Restrukturierungsarbeit geleistet und der geplante Zusammenschluß mit CAI wird substantziellen Wert schaffen, allerdings notieren Immofinanz/CAI mit einem deutlichen Abschlag von 38,7 % zum NAV<sup>1</sup> bei Immofinanz und 17,2 % zum NAV<sup>2</sup> bei CAI – aufgrund evidenter Fehlentwicklungen:

- Ihr Russlandportfolio sorgte bisher regelmäßig für negative Überraschungen. Abwertungen kombiniert mit den Verzögerungen beim Verkauf sind für Anleger besorgniserregend.
- Historische Schwächen bei der Büro-Auslastung sowie viel zu hohe Kosten.
- Über Jahre haben Immofinanz und CAI nur Vermögen abgestoßen und sind mit Schuldenständen („LTVs“) von 47,6 % und 33,2 % im Vergleich zu internationalen Konkurrenten überkapitalisiert<sup>3</sup> und daher nicht genug ertragreich.
- Die mit dem Verkauf des Russlandportfolios aufschiebend bedingte Fusion mit der CA-Immo ist zur Hängepartie geworden und drückt die Bewertung beider Unternehmen: Synergien müssen nun rasch gehoben und das Führungsvakuum bei der CAI beendet werden.

**Wir fordern daher die rasche Umsetzung unseres Aktionsplans für Wertschöpfung in der Immofinanz:**

- 1) **Russland:** Abverkauf des russischen Portfolios mit raschem Abschluss zu Marktpreisen
- 2) **Verkauf von Non-Core Assets:** rasche Durchführung der von Ihnen kommunizierten Abverkaufsprogramme bei Immofinanz und CAI
- 3) **CAI Euro 23,5 Cash Übernahme:** Übernahmeangebot an alle freien Aktionäre der CAI bei Euro 23,5 und danach Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages
- 4) **Aktien-Rückkauf:** Rückkauf von Immofinanz-Aktien im Ausmaß der Verwässerung aus dem Convertible-Tausch von Januar 2017

Die entstehende Gesellschaft hätte ein Vermögen von Euro 8,8 Milliarden, ein LTV von 53,9 %<sup>4</sup> und wäre somit eines der führenden europäischen Büroimmobilienunternehmen. Wie bei RBI und OMV – die seit Sommer 2016 114 % (RBI) bzw. 54 % (OMV) Kursperformance<sup>5</sup> verbuchen konnten – ist zu erwarten, dass auch hier Short-Seller ihre Positionen eindecken, was rasch dazu beitragen würde, dass die Kurse näher am fairen Wert notieren.

**Unsere fundamentalen Modelle ergeben für eine Immofinanz mit ordentlicher Kapitalstruktur Aktienpreise zwischen Euro 3,50 und 3,80 – somit ist mehr als eine Verdopplung des Immofinanz-Kurses erreichbar.**

Gerne sind wir bereit, Ihnen bei der Umsetzung zur Seite zu stehen. Ein aktiver Neustart erfordert nunmehr rasche Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Umek



Managing Partner  
Petrus Advisers

Till Hufnagel



Partner  
Petrus Advisers

<sup>1</sup> Basierend auf einem Aktienkurs von € 1,705 per 10.03.2017.

<sup>2</sup> Basierend auf einem Aktienkurs von € 18,795 per 10.03.2017.

<sup>3</sup> Immofinanz: Nettoverschuldung angepasst für CAI und Buwog Anteile am gesamten Immobilienvermögen, per 31.10.2016. CAI: Nettoverschuldung angepasst für Immofinanz Anteil am gesamten Immobilienvermögen, per 30.09.2016.

<sup>4</sup> Pro-forma Petrus Advisers Einschätzungen basierend auf Immofinanz Daten per 31.10.2016 und CAI Daten per 30.09.2016 nach angenommenem Verkauf von Russland, Gerling (partiell) und Non-core Immobilien; jedoch vor Aktienrückkauf.

<sup>5</sup> Performance vom 27.06.2016 bis zum 10.03.2017.