

HV-Bericht

CA Immobilien Anlagen AG

ISIN AT0000641352

am 12.05.2010 in Wien

Freiwilliges Übernahmeangebot in aller Munde

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2009
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009
5. Beschlussfassung über die Vergütung für den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010
7. Neufassung der Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien
8. Anpassung der Satzung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen

HV-Bericht CA Immobilien Anlagen AG

Am Mittwoch, dem 12. Mai 2010, fand im Saal Olympia Mancini im Hotel Savoyen in Wien die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG statt. Rund 500 Aktionäre, Gäste und Pressevertreter, unter ihnen auch Roland Pumberger von GSC Research, hatten sich eingefunden, um sich über aktuelle Geschehnisse im Konzern zu informieren.

Pünktlich um 17 Uhr eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wolfgang Ruttenstorfer die Versammlung und erteilte nach der Regelung einiger Formalien dem Vorstandsvorsitzenden Dr. Bruno Ettenauer das Wort.

Bericht des Vorstands

Dr. Ettenauer eröffnete seine Rede mit einem Rückblick auf die Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2009. Diesbezüglich führte er aus, dass sich das Unternehmen speziell im ersten Halbjahr mit einem sehr schwachen konjunkturellen Umfeld konfrontiert sah. Erst im zweiten Halbjahr habe eine leichte Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation eingesetzt, wobei sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den für das Unternehmen relevanten Märkten unter dem Strich im Schnitt um rund 4 Prozent abschwächte. Zu einer leichten Entspannung auf dem Finanzierungsmarkt sei es hingegen erst gegen Ende des Jahres gekommen. Und auch zum jetzigen Zeitpunkt ist nach Angaben von Dr. Ettenauer noch eine hohe Nervosität an den Märkten spürbar.

Am Immobilienmarkt selbst ist im Jahr 2009 das Transaktionsvolumen um 75 Prozent gefallen. Während in den Ländern Deutschland und Österreich eine Stabilisierung der Immobilienwerte feststellbar war, war die Tendenz in Osteuropa gegenteilig. Rückläufige Nachfrage nach Büroflächen, steigende Leerstandsdaten sowie Druck auf Mieten zeugten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 überdies von schwierigen Rahmenbedingungen.

Bei der CA Immobilien Anlagen AG selbst kam es laut Dr. Ettenauer im abgelaufenen Geschäftsjahr erfreulicherweise bei den Bestandsimmobilien zu einem leichten Anstieg der Mieterlöse. Überdies konnten fertiggestellte Projekte in den Bestand genommen werden. Bei den Projektentwicklungen kam es zu einem planmäßigen Fortschritt bei den Bauvorhaben. Mit 435 Mio. Euro wurde überdies das ursprünglich geplante Verkaufsvolumen von 300 Mio. Euro deutlich übertroffen. Und dies in einem Umfeld, in dem das Transaktionsvolumen gewerblicher Investoren in Deutschland um rund zwei Drittel hinter dem zehnjährigen Durchschnitt von 31,4 Milliarden Euro zurückblieb. Deutlich verbessern soll sich die Lage in diesem Jahr, wenn gleich der genannte Durchschnittswert mit einem erwarteten Transaktionsvolumen von rund 20 Milliarden Euro ebenso nicht erreicht werden dürfte.

Am deutschen Immobilienmarkt waren in 2009 nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden die Spitzenmieten in einer Bandbreite zwischen 0,5 Prozent (Köln) und 8,0 Prozent (Berlin) rückläufig, nachdem in den Jahren 2007 und 2008 ein Anstieg zu verzeichnen war. In Osteuropa hatte die CA Immobilien Anlagen AG im Geschäftsjahr 2009 mit einer geringeren Vermietungsleistung, höheren Leerstandsdaten sowie geringeren Spitzenmieten zu kämpfen. Insgesamt waren hier überdies ein deutlich rückläufiges Investmentvolumen sowie steigende Renditen festzustellen.

Was den Ausblick auf die Immobilienmärkte für das laufende Geschäftsjahr 2010 betrifft, so erwartet Dr. Ettenauer für Österreich und Deutschland erste Anzeichen sinkender Renditen, wieder ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten sowie ein deutlich steigendes Interesse an Transaktionen. Für Osteuropa geht er von einer Stabilisierung in den für das Unternehmen wesentlichen Märkten aus, wobei sich auch dort der Zugang zu Finanzierungen wieder erleichtern dürfte.

Deutlich weniger optimistisch zeigte sich Dr. Ettenauer für den Mietmarkt. Hier erwartet er einen weiteren Rückgang der Mieten bei Neuvermietungen sowie längere Leerstandsperioden für neu errichtete Objekte. Die Unternehmensleitung will diesem Tatbestand damit begegnen, dass sie den Fokus auf die Erhöhung der Vermietungsrate bei laufenden und kürzlich fertiggestellten Entwicklungen legt. Positiver gestimmt ist Dr. Ettenauer hingegen für den Investmentmarkt. Hier konnten zuletzt in Deutschland und Österreich deutlich mehr willige Käufer als Verkäufer geortet werden. In Osteuropa lasse sich aufgrund der bisherigen Illiquidität des Markts noch keine eindeutige Tendenz ableiten, so Dr. Ettenauer.

Hinsichtlich der Unternehmensstrategie führte der Vorstandsvorsitzende aus, dass man sich künftig auch weiterhin auf die Kernregion Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien und Slowakei fokussieren wird und aktiv am Markt auftreten will. In der Nebenregion Slowenien, Rumänien, Bulgarien und Serbien sollen lediglich bestehende Investments weitergeführt, aber keine weiteren Wachstumsaktivitäten entfaltet werden. Zu attraktiven Bedingungen sei hier auch ein Exit möglich, so Dr. Ettenauer.

Was opportunistische Einzelprojekte in Russland, Estland und der Schweiz betrifft, meinte der CEO, dass hier die Fortführung bereits laufender Entwicklungsprojekte angedacht ist, wobei nach deren Fertigstellung ein Exit angestrebt wird. Bezüglich der primären Asset-Klassen liegt im Hause CA Immobilien Anlagen AG aufgrund der mehr als 20-jährigen Erfahrung der Fokus weiterhin klar auf Büroimmobilien. Daneben will man überdies in den Bereichen Wohnbau, Hotels, Retail und Logistik tätig sein, dies allerdings lediglich als Ergänzung. So sollen im Wohnbau Entwicklungen nur bei vorab definiertem Exit getätigt werden, im Bereich Hotels sollen neue Objekte nur im Rahmen von Quartiersentwicklungen entstehen. Den Bereich Retail will die Unternehmensführung künftig durch selektive Entwicklungen und unter Einbindung spezialisierter Projektpartner mehr in den Vordergrund rücken.

Grundsätzlich sieht das Geschäftsmodell der CA Immobilien Anlagen AG den weiteren Angaben von Dr. Ettenauer zufolge vor, über ein Portfolio zu verfügen, das aus zwei Dritteln Bestandsimmobilien sowie einem Drittel Developments (auf Basis der gesamten Investitionskosten) besteht. Während Erstere einen stabilen Cashflow sowie ein konservatives Risk/Returnprofil bieten, zielen Developments auf die Generierung höherer Renditen ab. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass der Business-Mix von 2:1 sicherstellen soll, dass der stabile Bestandscashflow ausreicht, um die Volatilität der Developments weitgehend auszugleichen.

Wie der Vorstandsvorsitzende dann berichtete, hat die CA Immobilien Anlagen AG am 24. März 2010 ihre Absicht kundgetan, sämtliche an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und sich im Streubesitz befindenden auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der CA Immo International AG im Wege eines freiwilligen Angebots zu erwerben. Der Angebotspreis für diese 36,95 Prozent bzw. 16.058.010 Aktien wurde auf 6,50 Euro je Stückaktie festgesetzt. Die Annahmefrist lief vom 21.4.2010 bis zum 11.5.2010.

Am 12. Mai 2010 kam die CA Immo International AG mit der Meldung an den Markt, dass das Übernahmeangebot in der Annahmefrist für insgesamt 11.293.906 Aktien angenommen wurde. Dies entspricht einem Anteil von rund 26 Prozent am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG. Weitere 827.286 Aktien wurden während der Angebotsfrist von der CA Immobilien Anlagen AG selbst über die Börse zu einem Durchschnittspreis von 6,46 Euro je Aktie erworben. Unter Berücksichtigung der bereits vor dem Angebot gehaltenen Aktien verfügt die Bieterin damit über 39.523.967 CA Immo International AG-Aktien entsprechend einem Anteil von rund 90,94 Prozent am gesamten Grundkapital der CA Immo International AG.

Für alle Aktionäre der CA Immo International AG, die das Übernahmeangebot bisher nicht angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist gemäß §19 Abs. 3 ÜbG um drei Monate. Die Nachfrist endet daher am 16.8.2010, so dass das Übernahmeangebot noch bis einschließlich 16.8.2010, 17:30 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden kann.

Das Übernahmeangebot ist nach Angaben von CEO Dr. Ettenauer unter anderem eine Folge aus den nicht erfüllten Erwartungen aus dem Börsengang aufgrund des fundamentalen Wandels, der sich am osteuropäischen Immobilienmarkt vollzogen hat. Die aktuell vergleichsweise geringe Liquidität der Aktie führe überdies zu einem limitierten Wachstum aufgrund des eingeschränkten Zugangs zum Kapitalmarkt, so der Vorstandsvorsitzende weiter. Von dem geplanten Delisting und der Reintegration erwartet sich der Vorstand eine Vereinfachung der CA Immo-Konzernstruktur, eine größere Flexibilität in der Kapitalallokation sowie insgesamt positive Auswirkungen auf den Nettoinventarwert (NAV, Net Asset Value). Überdies sollen Marktchancen in CEE (Central and Eastern Europe) und SEE (South Eastern Europe) besser genutzt werden können und durch Synergien Kosten eingespart werden.

Als Vorteile des Übernahmeangebots für den CA Immo International-Streubesitz sieht CEO Dr. Ettenauer die doch deutliche Prämie gegenüber dem Kursniveau vor dem Angebot. Überdies lassen seiner Meinung nach ein stark verändertes Börsenumfeld und die anhaltende Wirtschaftskrise nicht auf eine kurzfristige Erholung des Aktienkurses schließen. Als Negativpunkte vermerkte der Vorstandsvorsitzende, dass der Angebotspreis rund 30 Prozent unter dem Buchwert (NAV) der Aktie liegt und möglicherweise im Falle eines Squeeze-outs ein höherer Preis für die Anteilseigner erzielbar sein könnte.

Nach den Ausführungen des Vorstandsvorsitzenden Dr. Bruno Ettenauer übernahm Chief Technical Officer (CTO) Bernhard H. Hansen das Wort und informierte die Anwesenden über das zum Bilanzstichtag 31.12.2009 rund 3,5 Milliarden Euro schwere Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG. Demnach sind rund 60 Prozent davon der Region Deutschland zuzuordnen, 21 Prozent entfallen auf den Heimatmarkt Österreich sowie 19 Prozent auf die Region Ost-/Südosteuropa. Zum Bilanzstichtag umfassten 54 Prozent des Immobilienvermögens Büroimmobilien, während Handel, Hotel, Wohnung sowie Gewerbe und Lager zusammen 20 Prozent des Bestands ausmachten. Die restlichen 26 Prozent entfielen auf Sonstige Immobilien.

Bei isolierter Betrachtung des Bestandsportfolios ergibt sich per 31.12.2009 ein Volumen von 2,55 Milliarden Euro, das eine jährliche Rendite von 6,5 Prozent sowie eine Leerstandsquote von 5,9 Prozent aufweist. Neben dem Bestandsportfolio befanden sich zum Bilanzstichtag insgesamt 963 Immobilien in Entwicklung.

Zum Auslaufprofil der Mietverträge auf Basis der Vertragsmieten bemerkte Herr Hansen, dass 45 Prozent der Mietverträge bis 2015 oder länger laufen. In den Jahren 2010 bis 2014 laufen jährlich Mieten im Umfang von 5 bis 10 Prozent aus. Diese Flächen gilt es dann, neu zu vermieten.

Mit Blick auf den Status der Projektentwicklung in Deutschland führte Herr Hansen aus, dass sich hier zum Bilanzstichtag Immobilien mit einem Bilanzwert von 871 Mio. Euro in Entwicklung befunden haben. Davon war ein Volumen von 284 Mio. Euro mit Vorvermietungsraten von 50 bis 60 Prozent und dem Fokus auf Frankfurt und München in Bau. 54 Mio. Euro entfielen auf bereits fortgeschrittene Vorbereitungen, 220 Mio. Euro auf gewidmete Entwicklungsflächen. 312 Mio. Euro hielt das Unternehmen zum Jahreswechsel in Form von Grundstücksreserven, für die ein Baubeginn erst 2012 und später vorgesehen ist.

Im Anschluss informierte Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald das anwesende Publikum über den Jahresabschluss 2009. Demnach konnte das Unternehmen trotz eines herausfordernden Marktumfelds alle operativen Ziele erreichen. So wurden unter dem Strich die Mieterlöse um ein Prozent gesteigert und die indirekten Aufwendungen um 14 Prozent reduziert. Wie bereits angesprochen erreichten die Erlöse aus Immobilienverkäufen ein Volumen von 435 Mio. Euro und lagen damit um 45 Prozent über dem für 2009 geplanten Volumen von 300 Mio. Euro. Das Ergebnis daraus belief sich im Berichtszeitraum auf 19,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote konnte im Konzern mit 40 Prozent stabil gehalten werden.

Beim Blick auf die Gewinn- und Verlustrechnung lassen sich bei der CA Immobilien Anlagen AG im Konzern wie oben erwähnt um ein Prozent gesteigerte Mieterlöse in Höhe von 177,0 (Vj.: 175,3) Mio. Euro ausmachen. Beim EBITDA legte das Unternehmen um 3,0 Prozent auf 141,9 (137,8) Mio. Euro zu. Abschreibungen von 10,4 (112,3) Mio. Euro sowie ein negatives Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von minus 129,1 (minus 178,1) Mio. Euro drückten das EBIT im Geschäftsjahr 2009 auf plus 3,0 (minus 152,6) Mio. Euro.

Nach einem Finanzergebnis von minus 108,4 (minus 105,1) Mio. Euro sowie einem sonstigen Finanzergebnis von minus 29,1 (plus 37,7) Mio. Euro belief sich das Vorsteuerergebnis im Konzern auf minus 134,5 (minus 295,4) Mio. Euro. Das Ergebnis nach Minderheiten bezifferte Mag. Fromwald mit minus 76,9 (minus 237,1) Mio. Euro entsprechend einem Ergebnis je Aktie von minus 0,89 (minus 2,73) Euro. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Geschäftsjahr 2009 auf 130,8 (169,7) Mio. Euro. Je Aktie entspricht dies einem Wert von 1,40 (1,32) Euro.

Bei den in 2009 erforderlichen Abwertungen im Immobilienvermögen wirkten sich laut Mag. Fromwald insbesondere die Regionen CEE (Zentral- und Osteuropa) und SEE (Südosteuropa) mit einem Abwertungsbedarf in Höhe von 152 Mio. Euro sehr negativ aus. Im Vergleich dazu ergab sich für die Region Österreich lediglich ein Abwertungsbedarf in Höhe von 15 Mio. Euro, in der Region Deutschland konnte das Immobilienvermögen sogar um 30 Mio. Euro aufgewertet werden. Die Gesamrendite des Bestandsportfolios legte zum Bilanzstichtag auf 6,4 (6,3) Prozent zu.

Zum Stichtag 31.12.2009 verfügte die CA Immobilien Anlagen AG den weiteren Angaben zufolge über liquide Mittel in Höhe von 0,5 Milliarden Euro. Diesen standen Finanzverbindlichkeiten von 2,0 (1,9) Milliarden Euro gegenüber. Die Nettoverschuldung belief sich damit auf 1,47 (1,59) Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 40 Prozent. Das Gearing (Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital) lag zum Bilanzstichtag bei 85 Prozent. Der NAV je Aktie stellte sich per Jahresende mit 17,87 Euro dar und damit deutlich über dem Jahreschlusskurs von 7,90 Euro.

Wie Mag. Fromwald weiter ausführte, begab die CA Immobilien Anlagen AG zur Stärkung der Finanzstruktur im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich zwei Anleihen. Zum einen handelte es sich dabei um eine Unterneh-

mensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. Euro und einer 5-jährigen Laufzeit bis zum 15. Oktober 2014. Verzinst wird der Kupon mit 6,125 Prozent. Die zweite Anleihe betraf eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. Euro, ebenfalls einer 5-jährigen Laufzeit bis zum 9. November 2014 sowie einer Verzinsung von 4,125 Prozent. Der Wandlungspreis wurde auf 11,58 Euro entsprechend 27,5 Prozent Prämie zum Referenzkurs festgelegt.

Die Begebung dieser beiden Anleihen ermöglichte es dem Unternehmen, kurzfristige Kredite teilweise zurückzuführen. Außerdem ergab sich dadurch insgesamt eine deutliche Verlängerung der Fristigkeiten. Überdies verfüge das Unternehmen nun über ein ausreichendes Liquiditätspolster für die nächsten Development-Schritte, so CFO Mag. Fromwald abschließend.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Herr Beckermann zu Wort. Dieser beanstandete die extreme Volatilität der CA Immobilien Anlagen AG-Aktie. Seiner Meinung nach könnte eine Dividendenausschüttung in diesem Zusammenhang für eine deutlich stabilere Entwicklung sorgen. CFO Mag. Fromwald meinte dazu, eine Dividendenausschüttung sei schon vor zwei Jahren geplant gewesen, die zuletzt aber negativen Ergebnisse hätten bislang eine Ausschüttung verhindert. Spätestens im Jahr 2012 sollte nach Meinung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 eine Ausschüttung erfolgen können.

Betreffend die laufende Übernahme der CA Immo International AG forderte Herr Beckermann eine Stellungnahme des Vorstands bezüglich der weiteren Vorgehensweise und eine Angabe zu den bisher aufgelaufenen Kosten der Übernahme. Dr. Ettenauer hielt sich vor dem Hintergrund der nun weitere drei Monate andauernden Annahmefrist des Übernahmeangebots im Hinblick auf die geplante weitere Vorgehensweise allerdings bedeckt. Zufrieden zeigte er sich jedoch mit der bisherigen Akzeptanz der Anleger und der Annahmquote von knapp 91 Prozent. Die bisher aufgelaufenen Kosten der Übernahme bezifferte Dr. Ettenauer mit rund 300.000 Euro.

Bezüglich der jüngsten Anleiheemissionen bemerkte Herr Beckermann kritisch die nur geringe Zuteilung an Kleinaktionäre. Zum Thema Übernahme der Vivico Real Estate wollte der Redner wissen, wie weit denn hier der Integrationsprozess fortgeschritten ist. Hierauf erwiderte CEO Dr. Ettenauer, dass es sich dabei um einen funktionalen Merger gehandelt hat. Konkret gebe es intern keine Doppelbesetzungen, so existiere z.B. ein gemeinsames Rechnungswesen. Nach außen treten beide Gesellschaften jedoch eigenständig auf.

Als zweiter Redner meldete sich Herr Otto zu Wort. Dieser beanstandete zunächst die zu Zeiten des Börsengangs angekündigte Wertbeständigkeit und Ertragsstärke des Unternehmens. Davon ist seiner Meinung nach bislang nichts wahr geworden. Wie schon sein Vorredner beklagte auch Herr Otto den Umstand, dass Kleinanleger bei der Begebung der Wandelanleihe offenbar außen vor gelassen wurden. Dazu meinte CFO Mag. Fromwald, dies habe außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens gelegen, alle Anteile seien über Banken gelaufen.

Im Anschluss richtete Manfred Klein aus Saarbrücken eine Reihe von Fragen an den Vorstand betreffend das freiwillige Übernahmeangebot für die sich im Streubesitz befindenden Aktien der CA Immo International AG. Konkret wollte Herr Klein wissen, welche Vorteile sich das Management von dem Delisting verspricht, wie hoch die Kosten dafür sind, wie viele Aktien nach dem 14. April 2010 vom Unternehmen zu welchem Preis erworben wurden, wovon die weitere Vorgehensweise nach der erreichten Annahmquote von knapp 91 Prozent nun abhängt und ob aus aktienrechtlicher Sicht eine Verschmelzung auf Basis von Buchwerten in Österreich möglich ist.

Auch hier hielt sich der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer bei der Beantwortung der an ihn gestellten Fragen bedeckt, gab vor, keine rechtlichen Detailauskünfte geben zu können, und verwies auf die noch bis zum 16.8.2010 laufende Nachfrist für das Übernahmeangebot. Zum Thema Aktienerwerb über die Börse führte Dr. Ettenauer aus, dass das Unternehmen seit dem 14. April 2010 rund 825.000 Aktien zum Stückpreis von 6,46 Euro über die Börsen erworben hat.

Eine weitere Frage von Herr Klein betraf eine Ermittlung der Staatsanwaltschaft Köln gegen das Aufsichtsratsmitglied Detlef Bierbaum. Der Verdacht: Untreue im besonders schweren Fall. Wird Herr Bierbaum angeklagt, dann drohen ihm bis zu zehn Jahre Haft. Aufgrund dieser Tatsache stellte der Redner die Frage,

ob Herr Bierbaum ein geeigneter Kandidat für einen Aufsichtsratsposten bei der CA Immobilien Anlagen AG ist. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ruttenstorfer beantwortete diese Frage dahingehend, dass in dem genannten Fall noch keine Entscheidung gefallen ist und dass man bis dahin auch keine Konsequenzen ziehen wird.

Als nächster Redner meldete sich Herr Stockhandel zu Wort. Dieser riet zunächst dem Management von einem stärkeren Engagement in Russland ab. Hierzu meinte der Vorstandsvorsitzende, dass sich das Unternehmen auf Kerneuropa konzentrieren will, zu dem Russland ja nicht zähle. Des Weiteren beklagte Herr Stockhandel, dass nach seiner Rechnung die Fremdkapitalkosten einen großen Teil der Mieterlöse aufessen. Diesbezüglich führte CEO Dr. Ettenauer aus, dass ja auch die Projektentwicklung eine Finanzierung erfordert, der aber kurzfristig keine Erträge gegenüberstehen. Wenig erfreut zeigte sich Herr Stockhandel über den Immobilienverkauf der CA Immobilien Anlagen AG an den Anlegerschützer Wilhelm Rasinger für 2,5 Mio. Euro. Dies werfe nach außen kein gutes Bild ab, so der Redner.

Danach wollte Herr Adam eine Aufgliederung der vom Vorstand mit 6,5 Prozent angegebenen Leerstandsquote haben. Wie Dr. Ettenauer in seiner Antwort darlegte, stehen in Deutschland lediglich 2 bis 3 Prozent der Flächen leer. In Österreich und Osteuropa seien die Werte mit 8,8 Prozent bzw. 8 bis 9 Prozent vergleichsweise höher.

Nach Herrn Adam übernahm erneut Herr Klein das Wort und beanstandete die seiner Meinung nach vom Vorstand nicht bzw. nur ungenau beantworteten Fragen. Auf diesen Vorwurf erwiderte der Aufsichtsratsvorsitzende, diese hätten sich nicht auf das Geschäftsjahr 2009 bezogen, sondern auf Entscheidungen, die die Gesellschaft zu treffen hat. Diese könnten zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht beantwortet werden. Ein daraufhin sichtlich verärgertes Herr Klein ließ die Fragen in der Folge als unbeantwortet zu Protokoll des Notars nehmen.

Die letzten Fragen kamen dann von Herrn Luntsch. Dieser wollte vom Vorstand wissen, warum die Eigennutzungsquote der Immobilie am Rennweg 16 so hoch ist und ob man soviel Platz überhaupt benötigt. CEO Dr. Ettenauer meinte dazu, dass das Unternehmen derzeit rund 2.000 qm selbst nutzt, dass aber für 2/3 dieser Fläche ein Vermietungsauftrag läuft.

Abstimmungen

Bei einer Präsenz von rund 15 Prozent des Grundkapitals wurden alle Beschlüsse bei nur wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen gefasst. Im Einzelnen waren dies der Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009 (TOP 5), die Wahl der KPMG GmbH zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 (TOP 6), die Neufassung der Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien (TOP 7) sowie die Anpassung der Satzung an geänderte gesetzliche Bestimmungen, insbesondere durch das Aktienrechts-Änderungsgesetz 2009 (AktRÄG 2009) (TOP 8).

Fazit und eigene Meinung

Die 23. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG lockte in diesem Jahr rund 500 Aktionäre, Gäste und Pressevertreter in das sehr repräsentative Hotel Savoyen in Wien an. Dass bei vielen Besuchern überwiegend kulinarische Gelüste im Vordergrund standen, belegt die Tatsache, dass nach der Büffeteröffnung um 19 Uhr in der letzten Sitzungsstunde nur mehr eine geringe Anzahl von Teilnehmern im Saal verweilte.

Dort allerdings wurde heftig und teilweise auch lautstark über die jüngsten Geschehnisse diskutiert. Insbesondere bemängelten einige Aktionäre die deren Ansicht nach nur unzureichende Informationspolitik des Managements in Bezug auf das laufende freiwillige Übernahmeangebot für die sich im Streubesitz befindenden Aktien der CA Immo International AG.

Ebenfalls für Unmut unter den Anteilseignern sorgte der Umstand, dass von Seiten des Aufsichtsrats bei dessen Entlastung unter TOP 4 lediglich der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wolfgang Dr. Ruttenstorfer im Saal anwesend war und von den anderen fünf Gremiumsmitgliedern zwei entschuldigt waren und drei vorzeitig die Sitzung verlassen hatten.

Was die Aktie der CA Immobilien Anlagen AG betrifft, so erscheint die Bewertung auf dem aktuellen Kursniveau von rund 9 Euro durchaus günstig. So lag der Nettoinventarwert (NAV, Net Asset Value) je Aktie zum Bilanzstichtag bei 17,87 Euro und damit um 100 Prozent über dem aktuellen Börsenkurs. Risiken lauern in dem derzeit immer noch eher als undurchsichtig zu bezeichnenden Immobilienmarkt sowie in den weiterhin bestehenden Unwägbarkeiten an der Konjunkturfront.

Kontaktadresse

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
A-1030 Wien

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 510

E-Mail: office@caimmoag.com
Internet: <http://www.caimmoag.com>

Ansprechpartner Investor Relations

Mag. Claudia Hainz

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907 - 502
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 595
E-Mail: hainz@caimmoag.com



Über GSC Research

GSC Research ist ein unabhängiges Research-Haus und operiert mit einem dezentralen Netzwerk von rund 70 festen und freien Mitarbeitern in Deutschland und Österreich. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Erstellung von umfassenden Studien, Analysen, Interviews und HV-Berichten.

Pro Jahr berichtet GSC über rund 1.000 Hauptversammlungen in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden zahlreiche Studien mit umfangreichen Hintergrundinformationen zu börsennotierten und unnotierten Unternehmen sowie ausführliche Interviews mit Vorständen und Firmensprechern publiziert.

Kunden von GSC Research sind private und institutionelle Anleger, die kostenpflichtige Teile des Internetangebots in Form eines Jahresabonnements oder im Einzelabruf nutzen, sowie börsennotierte und vorbörsliche Gesellschaften, vor allem im Bereich Small und Mid Caps, die unabhängige Research-Berichte von GSC zur Information ihrer Aktionäre verwenden.

GSC Research GmbH
Immermannstr. 35
D-40210 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 0
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de