

HV-Bericht

CA Immobilien Anlagen AG

ISIN AT0000641352

am 13.05.2009 in Wien

Aktie notiert deutlich unter dem inneren Wert

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2008
2. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008
3. Beschlussfassung über die Vergütung an den Aufsichtsrat
4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2009
5. Wahl von zwei Mitgliedern in den Aufsichtsrat

HV-Bericht CA Immobilien Anlagen AG

Die CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) hatte ihre Aktionäre für den 13. Mai 2009 zu ihrer mittlerweile 22. ordentlichen Hauptversammlung eingeladen. Rund 200 Aktionäre und Gäste, unter ihnen auch Dorothee Schlosser von GSC Research, fanden sich hierzu in den Räumlichkeiten des Hotel Savoyen in Wien ein.

Mit Rücksichtnahme auf die Teilnehmer, die wegen einer Großdemonstration in der Wiener Innenstadt nicht pünktlich erscheinen konnten, eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Dipl.-Kfm. Gerhard Nidetzky die für 17 Uhr anberaumte Hauptversammlung erst um 17:20 Uhr. Dann stellte er Dr. Klemens Huppmann als be-rkundenden Notar vor und verkündete mit Bedauern, dass dies seine letzte Hauptversammlung als Auf-sichtsratsvorsitzender ist. Nach der Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und Konzernabschlus-ses für das Geschäftsjahr 2008 sowie dem kurzen Verlesen der üblichen Formalien erteilte Herr Nidetzky dem Vorstandssprecher Dr. Bruno Ettenauer das Wort.

Bericht des Vorstands

Zu Beginn seiner Ausführungen gab Dr. Ettenauer einen kurzen Überblick über das makroökonomische Umfeld im vergangenen Geschäftsjahr. So blieb auch die CA Immobilien Anlagen AG nicht vom Rückgang des Wirtschaftswachstums und den Auswirkungen der Bankenkrise verschont. Nicht zuletzt der Anstieg der Finanzierungskosten führte zu einem Einbruch des Immobilieninvestmentmarkts. Dennoch konnte Dr. Ettenauer eine respektable operative Entwicklung präsentieren. Die Vermietungsleistung der CA Immo ist gekennzeichnet durch stabile Mieterlöse aufgrund einer sehr guten Mieterstruktur sowie durch Neuvermie-tungen in einer Größenordnung von über 100.000 qm, darunter an namhafte Kunden wie BNP PARIBAS, PWC (PriceWaterhouseCoopers) und Bristol-Meyers Squibb.

Auch bei den Developments nannte Dr. Ettenauer signifikante Fortschritte. So konnte unter anderem beim Projekt Stadtquartier Berlin Heidestraße die doppelte Geschossfläche erreicht werden. Für das Lehrter Stadtquartier direkt am Berliner Hauptbahnhof ist die Errichtung von Hotels unterschiedlicher Kategorien in Planung. Ein Kongresszentrum sowie zwei allein stehende Bürogebäude sind ebenfalls geplant. Diese befinden sich in unterschiedlichen Planungsstadien. Für das erste Baufeld hat die CA Immo bereits einen Investor und einen Hotelbetreiber gewonnen. Weiterhin kann man auf Verkäufe von über 300 Mio. Euro zurückblicken, wie der Vorstandssprecher weiter ausführte.

Nichtsdestotrotz muss sich die CA Immo-Gruppe auch der schwierigen Wirtschaftssituation stellen. Dr. Ettenauer sprach von einer „Zangensituation“, in der sich der Immobiliensektor befindet. Einerseits wird das für den Immobiliensektor so notwendige Kreditangebot durch die Finanzkrise verknappt, andererseits beeinflusst die Krise auch die Realwirtschaft und führt somit zu einem Rückgang der Mietnachfrage, die auch abgebildet werden muss, wie der Vorstandssprecher erläuterte.

Das durchweg sehr hohe Wachstumstempo in der osteuropäischen Region im Jahr 2008 - darunter sind die Slowakei und Rumänien besonders hervorzuheben - hat sich bereits im letzten Quartal des abgelaufe-nen Geschäftsjahres deutlich abgeschwächt. Dem stehen für das Jahr 2009 deutlich geringere Wachstums-raten und für Ungarn, Russland, aber auch Deutschland sogar negative Wachstumsraten (reales Wachs-tum des Bruttoinlandsprodukts BIP) gegenüber. Bei der Entwicklung der Country Spreads, der länderspe-zifischen Risikoaufschläge, sprach der Vorstandssprecher von „markanten Bildern“. Nach der Pleite von Lehman Brothers im September 2008 war insbesondere in Russland, aber auch in Ungarn und Rumänien ein Anstieg der Spreads zu beobachten. In Deutschland hingegen findet man nach Aussage des Vorstands-sprechers noch recht gute Bedingungen vor.

So zeigten die Renditen in Deutschland im Jahr 2008 einen vergleichsweise moderaten Verlauf von 5,25 bis 5,6 Prozent. Die Spitzenmieten erreichten sogar einen Anstieg in Berlin und Frankfurt um bis zu 2,7 Pro-zent. München konnte mit Abstand den höchsten Anstieg verzeichnen, nämlich 7,7 Prozent. Auch die Leer-stands-raten sind in Deutschland durchweg gesunken, eine Gegenbewegung sei erst im letzten Quartal 2008 spürbar gewesen, erklärte Dr. Ettenauer. Ganz anders stellt sich hingegen die Situation in Osteuropa dar. „Die Märkte haben sich zum Teil signifikant verändert“, so der Vorstandssprecher. Man sah sich plötz-

lich konfrontiert mit Renditesteigerungen um bis zu 20 Prozent. Diese gingen einher mit einem deutlichen Rückgang des Investmentvolumens, gleichzeitig war ein Anstieg der Leerstandsrate im letzten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres zu beobachten.

Im Folgenden gab der Vorstandssprecher dann einen Portfolioüberblick. Vom Immobilienvermögen der CA Immo, welches Dr. Ettenauer mit 3,8 Milliarden bezifferte, befindet sich der Großteil in Deutschland mit 59 Prozent, gefolgt von Österreich mit 21 Prozent und Ost-/Südosteuropa mit 20 Prozent. Hierbei handelt es sich primär um kommerziell genutzte Immobilien, erklärte der Vorstandssprecher. Vor allem durch den zum Jahreswechsel 2007/08 erfolgten Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Frankfurt am Main hat sich das Immobilienvermögen erhöht. Allein das Bestandsportfolio der CA Immo umfasst 2,7 Milliarden Euro.

Laut Dr. Ettenauer kann man in der CA Immo-Gruppe auf einen im europäischen Vergleich hohen Vermietungsgrad blicken, der den laufenden Cashflow sichert. Zu den größten Mietern in Deutschland zählt unter anderem das Land Hessen. Das „Hessen-Paket“ umfasst 450 qm vermietbare Fläche und ist voll wertgesichert. Langfristige Mietverträge sind durch Indexierung abgesichert.

Im weiteren Verlauf kam der Vorstandssprecher auf die Zugänge in den Bestandsimmobilien zu sprechen. Hier führte er das H&M Logistik Zentrum in Hamburg als zukunftsweisendes Projekt an, weiterhin hat man im Jahr 2008 das Hotel Diplomat Pilsen erworben, welches bereits zu 100 Prozent vermietet ist. Der Belgrader Office Park I+II befindet sich derzeit in der Übernahme. Durch die Akquisition der Vivico GmbH hat sich das Bestandsportfolio in Deutschland erheblich erweitert. Allen voran nannte Dr. Ettenauer den Römischen Hof in Berlin als Prestigeobjekt mit annualisierten Mieterlösen für das Jahr 2008 in Höhe von 2,7 Mio. Euro.

Der Vorstandssprecher ging dann detaillierter auf die Bestandsimmobilien des Osteuropaportfolios ein, welches in der Tochtergesellschaft CA Immo International AG gebündelt ist, an der die CA Immo mit rund 62 Prozent beteiligt ist. Als Leitimmobilie führte Dr. Ettenauer das Warsaw Financial Center in Polen an, welches sich zu 50 Prozent im Besitz der CA Immo International AG befindet und fast vollständig vermietet ist. In Rumänien, dem wichtigsten Zielmarkt der CA Immo International in der SEE (South Eastern Europe)-Region, befinden sich drei hochwertige Büroimmobilien in der Hauptstadt Bukarest. Die Objekte sind hochpreisig vermietet und weisen einen Leerstand von 0,0 Prozent auf, wie Dr. Ettenauer betonte.

Um eine Risikostreuung der Entwicklungsprojekte in Osteuropa zu erreichen, wurde der CA Immo New Europe Fond gegründet. Die CA Immo International hält an diesem Fonds eine Beteiligung von 60 Prozent. Das 3-Phasen Airport City Projekt in St. Petersburg gestaltet sich angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Fremdfinanzierung, jedoch auch hinsichtlich der Verwertung der Mietflächen als schwierig, wie Dr. Ettenauer weiter berichtete. Der Projektentwicklungsfonds der CA Immo International ist mit 25 Prozent an diesem Projekt beteiligt. Erfreuliches konnte der Vorstandssprecher vom Projekt Capital Square Budapest berichten, dessen Forward Purchase kurz vor der Übernahme steht.

Im weiteren Verlauf gab der Vorstandssprecher dann noch einen Überblick über das Segment Immobilienentwicklungen. Wie Dr. Ettenauer versicherte, legt man bei der CA Immo den Fokus auf gesicherte Finanzierung und Vermietbarkeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine kritische Evaluierung aller geplanten Projektentwicklungen. Der Löwenanteil entfällt auf Deutschland mit 877 Mio. Euro. Mit weitem Abstand folgen dann die Region CEE (Central and Eastern Europe) bzw. SEE (South Eastern Europe) mit 162 Mio. Euro sowie wenige selektive Projekte in Österreich mit 41 Mio. Euro. Auch für 2009 habe man sehr gute Mietverträge in Aussicht, betonte Dr. Ettenauer.

Das aktuell größte Entwicklungsprojekt der CA Immo-Gruppe ist das Frankfurter Europa-Viertel, welches laut Vorstandssprecher eine wichtige Leitimmobilie mit rund 90 Hektar Fläche darstellt. Mit dem Bau des größten Projekts, dem „Tower 185“, für das ein Projektvolumen von 450 Mio. Euro angesetzt ist, wurde nach gesicherter Vorvermietung und Finanzierungszusage Ende September 2008 begonnen. Hier kann man wiederum, wie Dr. Ettenauer berichtete, von den günstigen Marktbedingungen im Bausektor profitieren. Mit dem Verkauf des bereits fertiggestellten Mövenpick Hotels für rund 63 Mio. Euro konnte der Vorstandssprecher über einen weiteren Erfolg im Entwicklungsprojekt „Europa-Viertel“ berichten.

Danach kam Dr. Ettenauer noch auf das kurz vor dem Abschluss stehende Entwicklungsprojekt „Stadtquartier Arnulfpark“ in München zu sprechen. Ein Teil des Stadtquartiers ist das Büroprojekt „Skygarden“, welches von der Vivico GmbH in einem 50:50 Joint Venture mit dem deutschen Entwickler OFB Projektent-

wicklung GmbH vorangetrieben wird. Das erst im Januar 2009 fertiggestellte Projekt „Atmos“ im Münchner Arnulfpark wurde unmittelbar nach der Fertigstellung von der CA Immo-Tochter Vivico zu einem Kaufpreis von über 100 Mio. Euro an die Union Investment Real Estate AG verkauft. Dieser Verkauf stellt nach Aussage von Dr. Ettenauer unter Beweis, dass gut entwickelte Produkte auch in einem schwierigen Marktumfeld angenommen werden.

Abschließend nannte der Vorstandssprecher noch die strategischen Schwerpunkte für 2009. Hier möchte man sich bei der CA Immo auf die Stabilisierung des Kerngeschäfts konzentrieren. Neben der Stärkung des operativen Cashflows und dem Ausschöpfen des Potenzials der Entwicklungsprojekte hat man sich finanzielle Ziele gesetzt, die sich auf die Stabilisierung der Mieterlöse auf dem Niveau von 2008 konzentrieren. Rund 300 Mio. Euro sollen im laufenden Geschäftsjahr investiert werden, davon 200 Mio. Euro in Deutschland und 100 Mio. Euro in Osteuropa.

Daraufhin führte der Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald durch die Immobilienbewertung. Aufgrund des deutlich zurückgegangenen Transaktionsvolumens auf dem Immobiliensektor sind die Immobilienbewertungen mangels Vergleichbarkeit derzeit mit hoher Unsicherheit behaftet, wie Mag. Fromwald erklärte. Die Anzahl der „Notverkäufe“, die mit deutlichen Wertabschlägen realisiert wurden, konnte man glücklicherweise in Grenzen halten. Im Jahr 2008 sah man sich in Europa mit einem fast senkrechten Anstieg der Yields konfrontiert, und infolge dieser Marktentwicklung kam es dann zu Abwertungen des Immobilienvermögens in Höhe von 286 Mio. Euro. Abschläge von über 10 Prozent musste man in der Region CEE/SEE hinnehmen, während die Abwertungen in Deutschland noch „moderat“ bei 4,8 Prozent lagen.

Während sich laut Mag. Fromwald ein - auf operativer Ebene betrachtet - „normaler Verlauf“ abzeichnete, hatten die Immobilienbewertungen einen signifikanten Einfluss auf das EBIT, welches minus 152,6 Mio. Euro beträgt. Das Konzernergebnis nach Minderheiten erreichte minus 237,1 Mio. Euro. Zum negativen Finanzergebnis in Höhe von 143 Mio. Euro tragen gemäß Finanzvorstand auch nicht nachhaltige Aufwendungen in Höhe von 58 Mio. Euro bei, von denen jedoch nur 10 Mio. Euro cashwirksam waren. Insgesamt stellte Mag. Fromwald klar, dass es sich bei dem negativen Finanzergebnis um eine unbare Größe handelt, da kein finanzieller Abfluss erfolgt ist.

Der Finanzvorstand betonte weiterhin, dass die CA Immo über ein komfortables Fristigkeitenprofil bei den Finanzverbindlichkeiten verfügt. Für den Zeitraum der kommenden drei Jahre sei die Gesellschaft „unverletzbar“, wie Mag. Fromwald versicherte. So hat die Muttergesellschaft selbst nur geringe Finanzverbindlichkeiten, außerdem könnte ein auftretender Finanzbedarf von der Muttergesellschaft gedeckt werden, ohne dass eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden muss. Eine Verwässerung der Aktien sei nicht zu befürchten.

Schließlich erwähnte Mag. Fromwald noch den positiven NAV (Net Asset Value)-Effekt durch den auf der Hauptversammlung vor einem Jahr genehmigten Aktienrückkauf von bis zu 2,7 Millionen Aktien und die Beteiligungsaufstockung an der CA Immo International AG. Derzeit befinden sich 1.494.076 eigene Aktien im Bestand der CA Immo entsprechend 1,71 Prozent des Grundkapitals. Der Aktienrückkauf bewirkte den Angaben des Finanzvorstands zufolge eine Steigerung des NAV je Aktie um 0,19 Euro oder 1 Prozent. Positive Auswirkungen ergaben sich auch durch die Beteiligungserhöhung, die zu einem Anstieg des NAV je Aktie um 0,26 Euro oder 1,4 Prozent führte.

Abschließend kam der Finanzvorstand dann noch auf den Einzelabschluss 2008 zu sprechen. Den im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Umsatzerlösen in Höhe von 28,2 (Vj.: 27,6) Mio. Euro standen deutlich erhöhte Abschreibungen infolge der negativen Entwicklung der Immobilienwerte und der Beteiligungsabwertungen gegenüber. Das negative Jahresergebnis in Höhe von minus 181,7 Mio. Euro wurde durch die Auflösung von Kapital- und Gewinnrücklagen ausgeglichen. Aufgrund des Bilanzergebnisses kann für 2008 keine Dividende ausgeschüttet werden, bedauerte Mag. Fromwald zum Ende seiner Ausführungen.

Allgemeine Diskussion

Zunächst lobte Dr. Rasinger vom Interessenverband der Anleger (IVA) den Geschäftsbericht, der sehr gut gelungen sei - auch dem Grafiker gebühre eine Anerkennung. Der IVA-Präsident kam dann allerdings recht schnell auf seine Kritikpunkte zu sprechen. So zeigte er sich enttäuscht darüber, dass seit der Börsenno-

tierung keine Dividende ausgeschüttet worden ist. Banken, Berater und Baufirmen hätten an der CA Immo verdient, nur die Anleger nicht. Dennoch zeigte Dr. Rasinger Verständnis dafür, dass aus heutiger Sicht keine Dividende ausgeschüttet werden kann, regte jedoch an, an einer Anerkennungsdividende für die Anteilseigner zu arbeiten. Positiv hob der Redner noch hervor, dass die CA Immo glücklicherweise keine Staatsanwälte mit Arbeit beschäftigt und auch in keine Skandale wie einige Mitbewerber verwickelt ist. Die CA Immo sei ein grundsolider, sehr gut aufgestellter Konzern, so Dr. Rasinger sinngemäß.

Im weiteren Verlauf interessierte Dr. Rasinger noch die Ergebnisbeeinflussung durch den Erwerb der Vivico GmbH zum Jahreswechsel 2007/08. Wie Mag. Fromwald in seiner Antwort darlegte, kam im Jahr 2008 ein „Null-Ergebnis“ durch die Neubewertungen zustande. Der Neubewertungsabschluss sei allerdings bei weitem geringer ausgefallen als bei den osteuropäischen Immobilien. Dann regte Dr. Rasinger noch einen weiteren Aktienrückkauf an, denn er beurteilte die Bedingungen derzeit als sehr günstig. Mag. Fromwald teilte die Meinung des IVA-Präsidenten, fügte jedoch erklärend hinzu, dass der Rückkauf wegen fehlender Gewinnrücklagen nicht fortgesetzt werden konnte.

Weitere Fragen von Dr. Rasinger betrafen dann noch die Parallelnotierung der CA Immobilien Anlagen AG und der CA Immobilien International AG. Ein Zusammenschluss würde sich seiner Ansicht nach positiv auf den Net Asset Value auswirken. Hierzu bemerkte Dr. Ettenauer, dass aufgrund des Bestehens von zwei Gesellschaften eine klare Kompetenzenabgrenzung möglich ist. Aber er zeigte Verständnis dafür, dass man in einer Zeit, in der sich Märkte schnell verändern, diese Konstellation hinterfragt. Derzeit sei ein Zusammenschluss jedoch kein Thema.

Abschließend hatte Dr. Rasinger noch eine Frage zum Airport-Projekt in St. Petersburg. Dabei interessierte ihn das Worst Case-Szenario. Wie Mag. Fromwald in seiner Antwort ausführte, wurde die Beteiligung im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 15 Mio. Euro abgeschlossen. Ziel sei nun die Fertigstellung des Hotels und danach der Büroflächen. Die derzeitige Situation sei jedoch nicht unkritisch.

Im weiteren Verlauf der Debatte wurden von einigen Aktionären der Aktienkurs und die fehlende Dividendenzahlung thematisiert. Vereinzelt wurde aus der Enttäuschung über die fehlende Dividende heraus emotional und unsachlich debattiert. Die Unberechenbarkeit der Märkte, die im vergangenen Jahr alle Unternehmen traf, sowie die komplexen Marktverflechtungen, die momentan gerade den Immobiliensektor hart treffen, blieben bei den Emotionen auf der Strecke. Daraufhin gaben Anteilseigner aus dem Publikum dem Management Rückendeckung.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen gab Dr. Huppmann die aktuelle Präsenz mit 149 Aktionären bekannt, die 12.497.644 Stimmen entsprechend 14,32 Prozent auf sich vereinten. Alle Tagesordnungspunkte wurden dann entweder einstimmig oder mit Mehrheiten von über 97,9 Prozent im Sinne der Verwaltungsvorschläge verabschiedet. Die größten Abweichungen gab es bei der Wahl von Dr. Wolfgang Ruttenstorfer (die Präsenz vor dieser Abstimmung betrug 11.966.810 Stimmen) in den Aufsichtsrat mit 255.294 Gegenstimmen.

Im Einzelnen beschlossen wurden die Entlastung von Vorstand (TOP 2a) und Aufsichtsrat (TOP 2b), die Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 3), die Wahl der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 (TOP 4) sowie die Wahl der Herren Dr. Wolfgang Ruttenstorfer und Mag. Helmut Bernkopf in den Aufsichtsrat (TOP 5).

Fazit

Das vergangene Jahr war ein sehr bewegendes Jahr, insbesondere für Immobilienaktien. So spiegelt der Aktienkursverlauf der CA Immobilien Anlagen AG den negativen Sektortrend wider. Während das Immobilienportfolio der Gesellschaft Abschlüsse von „nur“ 14 Prozent hinnehmen musste, waren Kursabschlüsse bei der Aktie von bis zu 80 Prozent zu verzeichnen. Eine leichte Erholung des Immobiliensektors ist zwar spürbar, jedoch ist die Nachhaltigkeit dieser Erholung stark vom Bankensektor abhängig und damit weiterhin ungewiss.

Die Rahmenbedingungen für die CA Immobilien Anlagen AG stellen sich ähnlich schwierig dar wie bei der Tochtergesellschaft CA Immo International AG. Beide Gesellschaften verfügen allerdings über eine sehr robuste Kapitalstruktur mit guter Eigenkapitalquote. Auch der Erwerb der Vivico Real Estate GmbH in Frankfurt am Main kommt der CA Immo nun zugute. Verkäufe in Höhe von 30 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr gehen größtenteils auf das Konto der Vivico GmbH und setzen so wichtiges Kapital frei.

Sollte sich die Erholung auf dem Markt fortsetzen, hat die Gesellschaft mit der Vivico GmbH einen starken Stützpfiler in Deutschland, und es könnte gelingen, dass sich die gute Substanz aus dem NAV (Net Asset Value) in der Aktienkursentwicklung widerspiegelt.

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

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