

25. März 2008

CA Immo Gruppe 2007: AUFSTIEG IN DIE „EUROPALIGA“

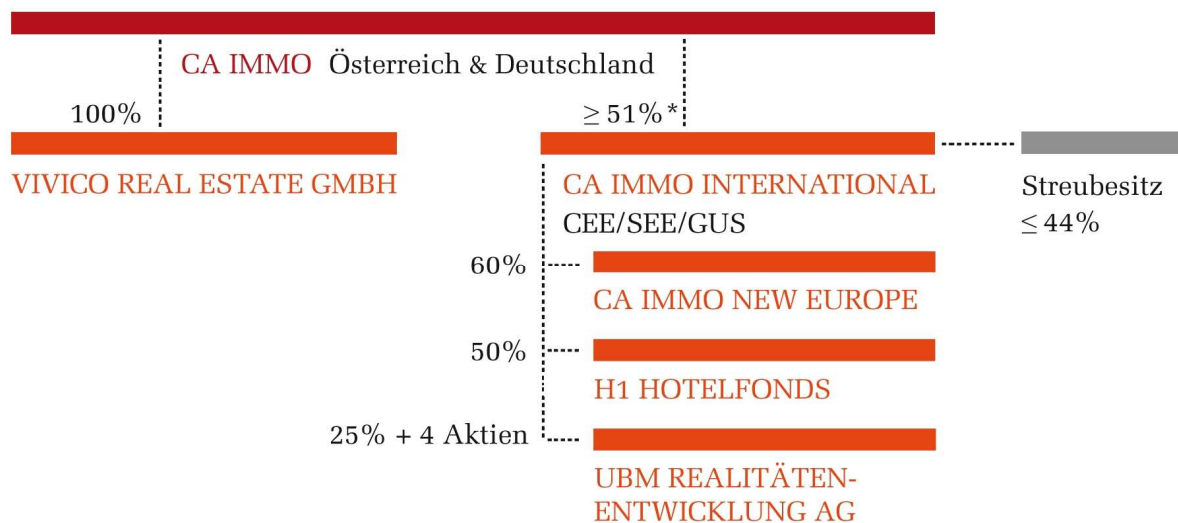
- **Starkes Geschäftsjahr 2007 für die CA Immo Gruppe: Mieterlöse +60%, Konzernergebnis +27%, operativer Cash-flow +74%**
- **Immobilienvermögen erreicht mit plus 17% Wert von 2,5 Mrd. €**
- **CA Immo: Erwerb der deutschen Vivico als Plattform für Deutschland-Geschäft**
- **CA Immo Gruppe verfügt über Gesamtnutzfläche von 9 Mio. m²**
- **CA Immo International: Fortsetzung des Wachstumskurses**

Die CA Immo Gruppe hat nach dem „Jahr des Umbaus“ in 2006 das vergangene Geschäftsjahr für einen nachhaltigen Ausbau ihrer Position genutzt. Bei den wichtigen Kennzahlen gelangen weiterhin kräftige Steigerungen: So erhöhten sich die Mieterlöse um 60%, das EBITDA um 53%, das Konzernergebnis um 27% und der operative Cash-flow sogar um 74%.

Das Immobilienportfolio wurde nach Nutzfläche und Wert maßgeblich ausgebaut, sodass beide Werte nun auf neuen Rekordhöhen liegen (Nutzfläche 2.074.178 m²; Marktwert 2.535,3 Mio. €). Der Erwerb des deutschen Vivico-Konzerns als künftige Plattform aller Deutschland-Aktivitäten war rund um den Jahreswechsel ein weiterer Meilenstein auf dem Weg, der die CA Immo Gruppe 2007 unter die größten Immobiliengesellschaften Europas katapultiert hat. Diesen Weg ist die Gruppe trotz schwierigster Rahmenbedingungen auf den internationalen Kapitalmärkten konsequent und langfristig ausgerichtet gegangen.

Organisationsstruktur der CA Immo Gruppe

Zum Stichtag 31.12.2007



* CA Immo hat ihren Anteil an CA Immo International im bisherigen Verlauf von 2008 weiter aufgestockt.

CA Immobilien Anlagen AG: Neue strategische Basis in Deutschland

Die CA Immo Gruppe ist in den vergangenen zwei Jahren zur Investmentgruppe ausgebaut worden. Mit der Bündelung des Osteuropa-Geschäfts in CA Immo International ging die Konzentration der CA Immo auf die Zielmärkte Österreich und Deutschland einher. Mit dem Ankauf des Hessen-Portfolios setzte die Gesellschaft Ende 2006 hier einen ersten markanten Schritt. Der Erwerb des deutschen Immobilienentwicklers Vivico, der auf die Entwicklung ganzer Stadtviertel auf ehemaligen Grundstücken der deutschen Bahn spezialisiert ist, bringt der Unternehmensgruppe eine neue Plattform für ihre Aktivitäten in Deutschland. Auf dieser Basis wird das Projektentwicklungsgeschäft auf diesem wichtigen Markt konsequent vorangetrieben. Dabei ergeben sich durch das Know-how der Vivico und die Erfahrungen der CA Immo umfangreiche Synergien, die das weitere Wachstum der CA Immo Gruppe stimulieren.

Das Portfolio der CA Immo Gruppe bestand zum Jahresende 2007 aus insgesamt 212 Liegenschaften, die sich auf 183 Ertragsobjekte und 29 Projektentwicklungen, Zielkäufe oder Beteiligungen verteilten. Die Gesamtnutzfläche stieg um 17% und erreichte 2.074.178 m² (inkl. Projekte und Kfz-Plätze), der Wert des Portfolios stieg im Jahresabstand um 20% auf 2,535 Mrd. €.

Nach Zielmärkten betrachtet, liegen 40% der Nutzfläche in Deutschland sowie 32% in Österreich, gefolgt von Ungarn und Rumänien (jeweils 6%). Bei den Nutzungsarten überwiegen Büros mit 59% Anteil an der Nutzfläche. 18% entfallen auf Gewerbeflächen und Lager, 9% auf Retailflächen, 5% auf Hotels und 5% auf Wohnungen.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Leerstandsquote (gemessen am Jahressollmietertrag) erreichte über das gesamte Portfolio der Gruppe 3,8%, zum Bilanzstichtag betrug der Leerstand 3,1% (gegenüber 7% Ende 2006).

Bei den Mieterlösen stammten 2007 rund 36% aus Deutschland, 33% aus Österreich und 31% aus Ost- und Südosteuropa. Unter den Nutzungsarten trugen Büros zu 77% zum Gesamtmieterlös bei, Wohnungen zu 9%, Retailflächen zu 7%, Hotels zu 3% und sonstige Nutzungsarten zu 4%.

Bei ihren Geschäftsergebnissen konnte CA Immo in allen wichtigen Werten deutliche Steigerungen erzielen: So stiegen die Mieterlöse gegenüber 2006 um 60%, und zwar von 77,1 Mio. € auf 123,3 Mio. €. Die Umsatzerlöse wuchsen parallel dazu um 56% und erreichten 144,6 Mio. € (nach 92,6 Mio. € im Jahr 2006). Beim Nettoergebnis gelang eine Steigerung um 63%; es lag für 2007 bei 108,7 Mio. €. Das EBITDA kletterte um 53% und stand am Bilanzstichtag bei 90,7 Mio. €. Kräftig zugelegt haben auch das EBIT mit einem Plus um 68% (von 90,2 Mio. € auf 151,5 Mio. €) sowie das EBT mit einem Zuwachs um 26% (von 84,3 Mio. € auf 106,2 Mio. €). Dem entsprechend wuchs auch das Konzernergebnis um 27% und erreichte 83,9 Mio. € (Vergleichswert aus dem Vorjahr: 66,4 Mio. €). Der operative Cash-flow lag bei 83,4 Mio. € und stieg somit um 74%.

G & V 2007



Mio. €	2007	2006	Veränderung
Mieterlöse	123,3	77,1	+60%
Umsatzerlöse	144,6	92,6	+56%
Nettoergebnis (NOI)	108,7	66,6	63%
<i>NOI in % vom Umsatz</i>	<i>75%</i>	<i>73%</i>	
Ergebnis aus Immobilienverkauf	5,7	7,3	22%
EBITDA	90,7	59,2	+53%
<i>EBITDA in % vom Umsatz</i>	<i>63%</i>	<i>64%</i>	
Ergebnis aus Neubewertung	65,4	32,5	+101%
operatives Ergebnis (EBIT)	151,5	90,2	+68%
<i>EBIT in % vom Umsatz</i>	<i>105%</i>	<i>97%</i>	
Finanzergebnis	-45,3	-5,9	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	106,2	84,3	+26%
Konzernergebnis	83,9	66,4	+27%

BILANZ 2007



Konzernbilanz Kurzfassung	2007		2006	
	in Mio. €	%	in Mio. €	%
Immobilienvermögen	2.535,3	66%	1.318,3	49%
Anzahlungen auf Immobilien	0	0	797,7	29%
Immaterielles Vermögen	34,0	1%	30,4	1%
Finanzanlagen und sonstiges	637,6	17%	44,7	2%
Steuerabgrenzung	0,8	0%	1,8	0%
langfristiges Vermögen	3.207,8	84%	2.192,9	81%
Forderungen	47,6	1%	30,7	1%
liquide Mittel und Wertpapiere	568,1	15%	489,2	18%
kurzfristiges Vermögen	615,6	16%	519,9	19%
Summe Aktiva	3.823,4	100%	2.712,8	100%
Eigenkapital	2.265,4	59%	1.485,2	55%
Verbindlichkeiten aus Anleihe	194,4	5%	193,9	7%
langfristige Finanzverbindlichkeiten	962,2	25%	842,4	31%
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	251,1	7%	51,2	2%
übrige Verbindlichkeiten	57,4	2%	71,5	3%
Steuerabgrenzung	92,9	2%	68,6	2%
Summe Passiva	3.823,4	100%	2.712,8	100%

Portfolio-Erweiterung in Österreich und Deutschland

Im vergangenen Geschäftsjahr hat CA Immo ihr Portfolio in den beiden Kernmärkten maßgeblich ausgeweitet:

- In Wien wurde ein Paket mit 23 Liegenschaften erworben, wodurch mit einem Schlag rund 60.000 m² Nutzfläche zum Portfolio kamen (inkl. noch zu errichtender Flächen).
- In Deutschland wurde 2007 das im Vorjahr erworbene „Hessen-Paket“ erstmals bilanzwirksam. Die 36 Liegenschaften umfassen rund 450.000 m² vermietbare Fläche und brachten allein 2007 Mieterlöse von rund 42 Mio. €.
- Mitten im Berliner Zentrum erwarb CA Immo ein Behördenzentrum mit 35.000 m², das an öffentliche juristische Dienststellen vermietet ist.
- In Hamburg entwickelt die Gesellschaft für den Textilkonzern Hennes & Mauritz eine Top-Logistikimmobilie.
- Ein Büroobjekt in Berlin Charlottenburg nahe dem Kurfürstendamm erweiterte das Deutschland-Portfolio um 5.340 m².

Zusätzliche markante Veränderungen im Portfolio waren einerseits die Verkäufe einiger Flächen, die nicht in die strategische Gesamtausrichtung des Portfolios gepasst hatten, andererseits die Fertigstellung und Eröffnung des Hotels am Wiener Rennweg am Gelände der ehemaligen Staatsdruckerei. CA Immo hat damit ihr erstes Hotelprojekt nicht nur in „Eigenregie“ abgeschlossen,

sondern zu einem „Landmark“ am qualitativ und quantitativ dicht besetzten Wiener Hotelmarkt gemacht.

Erwerb des Immobilienentwicklers Vivico

Den größten Einfluss auf das Portfolio und die künftige Marktpräsenz hat jedoch der Erwerb des Vivico-Konzerns, mit dem sowohl umfangreiche Flächen zum Portfolio kommen als auch die ganze Know-how-Breite dieses erfahrenen deutschen Entwicklers ganzer Stadtviertel in die CA Immo Gruppe eingebunden wird. Allein durch den Erwerb der Vivico erhöht sich das CA Immo-Immobilienvermögen um 42%. Das bereits vermietete bzw. in Entwicklung befindliche Flächenangebot wuchs dadurch um rund 6,9 Mio. m², die in besten innerstädtischen Lagen wie unter anderem in Berlin, Frankfurt am Main, München und Köln sowie weiteren deutschen Großstädten zu finden sind. Die CA Immo Gruppe verfügt somit über ein gewerblich nutzbares Flächenangebot von rund 9 Mio. m², wobei das Vivico-Portfolio optimal zum langfristig und auf Substanz ausgerichteten Portfolio der CA Immo Gruppe passt.

CA Immo International AG: Konstante Nutzung der Chancen in Osteuropa

Die börsennotierte Tochter der CA Immobilien Anlagen AG bündelt das Immobiliengeschäft der Gruppe in den Staaten der CEE-, SEE- und GUS-Region. Mit dem Projektentwicklungsfonds CA Immo New Europe und dem H1 Hotelfonds wurden weitere Anlageprodukte für institutionelle Großanleger mit klarer inhaltlicher Profilierung geschaffen. Lokale Teams in Budapest, Prag, Bukarest und Belgrad bieten ein Maximum an lokaler Vernetzung.

Portfolio von rund 725.867 m²

Die Portfolio-Politik der Gesellschaft war von ausgewogenen Ausbau- und Verkaufsaktivitäten geprägt. In Summe wuchs das Immobilienvermögen gegenüber 2006 um 34% auf 708,4 Mio. € (saldiert u Ab- bzw. Neuzugänge, Investitionen in Projektentwicklungen und den Wertzuwachs). Das Portfolio umfasste per 31.12.2007 insgesamt 27 Liegenschaften, davon 17 Ertragsobjekte, sieben Projekte in Entwicklung sowie drei Objekte, für die im Rahmen eines Zielkaufs bereits Anzahlungen getätigt wurden. Diese Liegenschaften boten zusammen eine Nutzfläche von rund 725.802 m² (inkl. Projekte und Kfz-Plätze).

Bei der geografischen Verteilung liegen 22% der Nutzfläche in Ungarn, gefolgt von Rumänien mit 20% und Polen mit 17%. Nach Nutzungsarten betrachtet, dominieren Büroflächen das Portfolio (rund 68% an der Gesamtnutzfläche). Auf Retailflächen entfallen 15% und auf Hotels 10% der Nutzfläche. Die durchschnittliche wirtschaftliche Leerstandsquote (gemessen am Jahressollmietertrag) erreichte 3,5%, am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 3,1% (gegenüber 7% Ende 2006).

Weitere Aufwärtsentwicklung bei Geschäftszahlen

Die wesentlichen Geschäftsergebnisse entwickelten sich bei CA Immo International weiterhin nach oben: Der Umsatz stieg um 10% von 47,6 Mio. € auf 52,3 Mio. €. Die Mieterlöse blieben mit 38,1 Mio. € nach 38,2 Mio. € konstant, da sich die Akquisitionen 2007 primär auf neue Projektentwicklungen und nicht auf Ertragsobjekte bezogen. Das Nettoergebnis verbesserte sich um 7% auf 36,3 Mio. €. Das operative Ergebnis (EBIT) legte um 30% zu und belief sich auf 82,9 Mio. €. Das Konzernergebnis kletterte zugleich um 41% und lag bei 67,2 Mio. €.

G & V 2007



Mio. €	2007	2006	Veränderung
Mieterlöse	38,1	38,2	-0,2%
Umsatzerlöse	52,3	47,6	+10%
Nettoergebnis (NOI)	36,3	34,0	+7%
<i>NOI in % vom Umsatz</i>	<i>69%</i>	<i>71%</i>	
Ergebnis aus Immobilienverkauf	3,9	3,0	30%
EBITDA	27,0	32,0	-15%
<i>EBITDA in % vom Umsatz</i>	<i>52%</i>	<i>67%</i>	
Ergebnis aus Neubewertung	57,6	32,8	+76%
operatives Ergebnis (EBIT)	82,9	63,8	+30%
<i>EBIT in % vom Umsatz</i>	<i>158%</i>	<i>134%</i>	
Finanzergebnis	-2,0	-4,7	+57%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	81,3	59,1	+38%
Konzernergebnis	67,2	47,8	+41%

BILANZ 2007

Konzernbilanz Kurzfassung	2007		2006	
	in Mio. €	%	in Mio. €	%
Immobilienvermögen	708,4	73%	530,0	64%
Immaterielles Vermögen	0,7	0%	0,5	0%
Finanzanlagen und sonstiges	107,3	11%	42,7	5%
Steuerabgrenzung	4,7	0,5%	5,1	1%
langfristiges Vermögen	821,2	84%	578,5	70%
Forderungen	11,0	1%	13,6	2%
liquide Mittel und Wertpapiere	143,6	15%	234,9	28%
kurzfristiges Vermögen	154,6	16%	248,4	30%
Summe Aktiva	975,8	100%	826,9	100%
Eigenkapital	692,0	71%	582,7	70%
langfristige Finanzverbindlichkeiten	207,7	21%	197,5	24%
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	24,8	3%	12,8	2%
übrige Verbindlichkeiten	27,8	3%	24,0	3%
Steuerabgrenzung	24,0	2%	9,8	1%
Summe Passiva	975,8	100%	826,9	100%

Portfolio-Strategie: Gezieltes Wachstum auf allen Märkten

Die Weiterentwicklung des Liegenschaftsportfolios war 2007 von einer Mischung aus attraktiven Neuzugängen und strategisch geplanten punktuellen Veräußerungen geprägt. Die Highlights unter den neuen Liegenschaften:

- In Polen stieg CA Immo International mit 50% am Projekt „Poleczki Business Park“ in Warschau ein. Die anderen 50% hält der Joint Venture-Partner UBM, an dem die Gesellschaft mit 25% plus vier Aktien beteiligt ist.
- In Tschechien stießen das Business Hotel „Diplomat Center“ in Pilsen, das Projekt „CITY Deko“ in Prag sowie die „English International School“ (ebenfalls in Prag) zum Portfolio hinzu. Abgegeben wurde das Büroobjekt „Jungmannova“ in Prag, wobei aus dem Verkaufserlös eine Wertsteigerung um 115% gegenüber den kumulierten Investitionen erzielt werden konnte.
- Mit dem Bürohaus „Capital Square“ in Budapest und der 50%-Beteiligung am Projekt „Duna Center Győr“ (ein Fachmarktzentrum) erweiterte CA Immo International auch ihre Präsenz in Ungarn.
- Die bulgarische Hauptstadt Sofia ist Standort des 2007 fixierten Projektes „Mega Park“, wo CA Immo International einen multifunktionalen Gebäudekomplex nach Fertigstellung übernehmen wird.
- Den serbischen Markt hat die Gesellschaft mit dem „Belgrad Office Center“ (ein Zielkauf) und dem Büroprojekt „Sava City“ erstmals betreten.
- In Russland wird CA Immo International gemeinsam mit dem Immobilienentwickler Warimpex die „Airport City St. Petersburg“ errichten.

Aktienkurs: Beide Gesellschaften unter ungünstigen Rahmenbedingungen

Kursentwicklung und Performance der CA Immo-Aktie und der CA Immo International-Aktie waren 2007 in gleicher Weise von den Turbulenzen auf den internationalen Kapitalmärkten betroffen. Im ersten Halbjahr zeigten beide Titel ein gewohnt stetiges Wachstum. Dem Wechsel der CA Immo-Aktie in das Prime Segment der Wiener Börse ging eine erfolgreiche Kapitalerhöhung voraus.

Zur Jahresmitte begann dann die negative Entwicklung auf den weltweiten Finanzplätzen auch die Wiener Börse negativ zu beeinflussen. Beide Aktien konnten sich ebenso wie die gesamte Branche dem Abwärtstrend nicht entziehen und mussten starke Kursrückgänge hinnehmen. Die Aktie der CA Immo notierte zum Jahresende mit einem Abschlag von rund 30% zu ihrem inneren Wert am Bilanzstichtag, jene der CA Immo International mit einem solchen Abschlag von rund 23%.

Dieses Missverhältnis zwischen tatsächlichem Wert der Unternehmen und dem Bild, das die Aktienkurse vermitteln, legt zugleich nahe, dass derzeit ein günstiger Zeitpunkt zum Einstieg in diese Titel ist. Es ist absehbar, dass die beiden Börsenkurse der CA Immo- und CA Immo International-Aktie im Lauf des Jahres 2008 die erfreuliche Geschäfts- und Wertentwicklung der Gesellschaften wieder deutlich realitätsnäher abbildet.

Ausblick 2008

Die CA Immo Gruppe wird ihren Weg der Diversifizierung und der nachhaltigen Expansion weiter fortsetzen. Dabei liegen die Schwerpunkte in Deutschland und auf jenen Märkten in Südosteuropa, auf welchen die Gruppe über CA Immo International bereits stark vertreten ist. Dem Geschäftsfeld „Projektentwicklung“ kommt besondere Bedeutung zu, wobei hier speziell die Entwicklung von Stadtvierteln durch Vivico in Deutschland, die Aktivitäten des H1 Hotelfonds und des CA Immo New Europe in den Regionen SEE und Russland forciert werden.

Als Investitionsrahmen sind für die CA Immo Gruppe rund 600 Mio. € für Bestandsobjekte und je 350 Mio. € für Projektentwicklungen in Deutschland (über Vivico) sowie in Osteuropa (über CA Immo New Europe) vorgesehen. Damit ergibt sich ein Volumen von rund 1,3 Mrd. € für die Weiterentwicklung des Portfolios. Somit ist absehbar, dass das Immobilienvermögen der Gruppe Ende 2008 die 5 Mrd. €-Marke überschreiten wird. Unberührt davon bleibt die strategische Zielsetzung, Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen zu lukrieren und im laufenden Geschäftsjahr ein bis drei Objekte im Gegenwert von 10 bis 15% des Immobilienvermögens zu verkaufen. Mit der erfolgreichen Veräußerung des „Renaissance Tower“ in Warschau ist hier im Februar 2008 ein erstes Etappenziel bereits erreicht.

Beim Ergebnis für 2008 ist für CA Immo wie für CA Immo International mit einer stabilen positiven Weiterentwicklung der Unternehmenswerte zu rechnen.

Rückfragen richten Sie bitte an:

CA Immobilien Anlagen AG

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Mag. Andrea Bauer

Tel.: +43/1/532 59 07

Fax: +43/1/532 59 07-510

E-Mail: office@caimmoag.com

www.caimmoag.com