

23. Februar 2006

**CA Immo geht in Wachstumsboom eigenen Weg – mit neuer, aber klarer Struktur  
und mit Fondsprodukten für institutionelle Anleger:  
CA IMMO "OFFENSIVPROGRAMM 2006"**

**Tolles Jahr 2005**

Das Jahr 2005 ist für die CA Immo AG hervorragend gelaufen. Das Immobilienvermögen stieg um 60 % auf rund 1,1 Mrd. € an. Das ist der wertmäßig höchste Zuwachs seit Gründung des Unternehmens im Jahr 1988. Mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 818.000 m<sup>2</sup> zählt die CA Immo zu den „Großen“ am heimischen Markt. 64 % des Immobilien-Portfolios befinden sich in Österreich, die restlichen 36 % in Mittel-/Osteuropa. Die stärksten Länder sind dabei Ungarn (11 %), gefolgt von Rumänien (9 %) und Polen (8 %).

Nach Sektoren gegliedert entfallen 45 % der Gesamtnutzfläche auf Büros, 8 % auf Wohnungen, der Rest auf Gewerbe, Handel, Hotel und Kfz-Stellplätze (Garagen).

**Kapitalmarktoffensive in klaren Strukturen – Spezialfonds für institutionelle Anleger**

Das Jahr 2006 soll diese positive Entwicklung noch übertreffen: Die CA Immo plant, ihr Immobilienvermögen bereits im laufenden Geschäftsjahr auf 2 Mrd. € anzuheben und damit nahezu zu verdoppeln. In den nächsten drei Jahren soll die "magische Grenze" von 5 Mrd. € erreicht werden.

Allerdings steht nicht das Wachstum für sich im Vordergrund. Die CA Immo berücksichtigt die Situation am Markt und geht mit ihrem "Offensivprogramm 2006" einen eigenen Weg.

Die CA Immo forciert ihr Wachstum in Verbindung mit einer Neustrukturierung des Unternehmens:

- Die CA Immo-Aktie – seit jeher als sicheres Papier für risikobewusste Privatanleger positioniert – wird in ihrer Ausrichtung unverändert bleiben.
- Zusätzlich will die CA Immo jedoch institutionelle Anleger ansprechen und schafft für diese einen neuen Fonds nach Luxemburger Recht, in den das bestehende Mittel-/Osteuropa-Portfolio in Höhe von etwa 500 Mio. € eingebracht wird.
- In den nächsten drei Jahren soll das Gesamtvolumen des Fonds etwa 2 Mrd. € erreichen.
- Die CA Immo AG bleibt in diesem neuen Fonds mit 51 % der Anteile immer Mehrheits-Eigentümer. 49 % sollen institutionelle Anleger halten.
- Es handelt sich dabei um einen offenen Fonds, jedoch mit einem klaren „Regulativ“ – einer verpflichtenden Behaltfrist von 10 Jahren. Die CA Immo nützt damit die Vorteile eines offenen Fonds und bietet gleichzeitig die Sicherheit eines geschlossenen.

Dr. Bruno Ettenauer, neu im Vorstand ab Anfang März 2006: „Wir ermöglichen so allen Anlegern, am Wachstumsschub der CA Immo zu partizipieren – berücksichtigen aber die sehr unterschiedlichen Risikoprofile von privaten und institutionellen Anlegern.“

### **Zielportfolio Deutschland**

Zudem orientiert sich die CA Immo auch regional neu: Neben den CEE-Staaten – vorrangig Polen, Tschechien und Ungarn sowie sekundär Rumänien, Bulgarien und Serbien – will die Gesellschaft künftig auch in Deutschland investieren. Im Unterschied zu Mitbewerbern interessiert sich die CA Immo dabei jedoch ausschließlich für Gesamtpakete und wird keine Einzel-Objekte erwerben.

Zwei weitere Zielmärkte sind Russland und die Ukraine. Damit konzentriert sich die CA Immo in Zukunft:

im Westen auf

- Österreich und
- Deutschland

sowie im Osten auf

- Mittel-/Osteuropa sowie
- Russland und Ukraine

### **Die „Hälfte-Parität“**

Mittelfristig wird die CA Immo – bedingt durch das starke Wachstum in den nächsten Jahren – eine ausgewogene Parität zwischen Ost und West haben: Der auf Westeuropa entfallende 50 %-Anteil am Portfolio setzt sich aus 30 % österreichischen und rund 20 % deutschen Immobilien zusammen. Die

zweite, in Osteuropa angesiedelte Hälfte des Portfolios teilt sich zu 40 % auf die so genannten „advanced markets“ (Polen, Tschechien, Ungarn, ...) sowie zu 10 % auf Russland und Ukraine auf.

### **In 3 Jahren - 5 Milliarden Euro**

„Bei allen Expansionsplänen wollen wir aber die Bodenhaftung nicht verlieren“, betont Ettenauer. Und Fromwald ergänzt: „Wir werden – wie bisher – wohl dosiert, überschaubar und vor allem abgesichert wachsen. So wie es uns 2005 gelungen ist, das aufgebrachte Kapital sofort zu investieren, werden wir auch in Zukunft nur dann frisches Kapital aufnehmen, wenn die entsprechenden Investitionsvorhaben unter Dach und Fach sind. Das hat uns bisher vom Wettbewerb unterschieden und das bildet auch in Zukunft ein maßgebliches Merkmal unserer Positionierung.“

### **Hohe Rendite-Erwartung**

Das Eigenkapital liegt heute in der CA Immo bei rund 65 %. In Zukunft soll jedoch das Ostportfolio zu 70 % mit Fremdkapital finanziert werden. Die Expansion in Österreich wird weiterhin konservativ finanziert. In Summe soll damit – trotz der geplanten Expansion – die hohe 40- bis 50 %-Eigenkapital-Marke nicht unterschritten werden. Dieser konservativ anmutende Ansatz steht für die CA Immo in keinem Widerspruch zur neuen Wachstumsoffensive.

Die Rendite auf das Eigenkapital wird im neuen Luxemburger Fonds zweistellig sein. Zudem soll durch die neue Struktur auch die Eigenkapital-Rendite der CA Immo AG – die in den letzten 10 Jahren bei 6 % gelegen ist – um 1–2 Prozentpunkte steigen.

### **Neuer Vorstand**

Um die ambitionierten Pläne erfolgreich umzusetzen, wird per 1. März 2006 mit Dr. Bruno Ettenauer der Vorstand der CA Immo verstärkt. Neben den bestehenden Vorständen Mag. Wolfhard Fromwald und Ing. Gerhard Engelsberger wird Ettenauer als Sprecher des Vorstands für den Bereich der forcierten Expansion im Ausland sowie den Fonds für institutionelle Anleger verantwortlich zeichnen. Bruno Ettenauer kommt vom BA-CA-Konzern und war schon bisher als Aufsichtsrat mit der CA Immo AG bestens vertraut (siehe Curriculum Vitae im Anhang).

**Rückfragen richten Sie bitte an:**

**CA Immobilien Anlagen AG**

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Wolfhard Fromwald

Tel.: 01/532 59 07

Fax: 01/532 59 07-510

E-Mail: [office@caimmoag.com](mailto:office@caimmoag.com)

[www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)