

HV-Bericht

CA Immobilien Anlagen AG

ISIN AT0000641352

am 08.05.2012 in Wien

Dividendenversprechen eingehalten

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2011
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2011
3. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011
4. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011
5. Beschlussfassung über die Vergütung für den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2011
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012
7. Wahl von einem Mitglied in den Aufsichtsrat
8. Neufassung und Änderung der dem Vorstand in § 4 Abs 3 der Satzung gemäß § 169 AktG eingeräumten Ermächtigung
9. Neufassung und Änderung der dem Vorstand am 13. Mai 2008 gemäß § 174 Abs 2 AktG erteilten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen
10. Beschlussfassung über
 - a) die Änderung der Satzung in § 4 Abs 4 Satz 1
 - b) die bedingte Erhöhung des Grundkapitals gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG
11. Beschlussfassung über die Änderung und Verlängerung der Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG
12. Beschlussfassung über die Anpassung der Satzung in § 6 Abs 1

HV-Bericht CA Immobilien Anlagen AG

Zu ihrer diesjährigen 25. ordentlichen Hauptversammlung hatte die CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) am 08.05.2012 ihre Aktionäre in den Saal Olympia Mancini des Hotel Savoyen Vienna am Wiener Rennweg eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wolfgang Ruttenstorfer eröffnete die Hauptversammlung um 16:10 Uhr mit der Begrüßung der rund 300 Teilnehmer. Für GSC Research war auch in diesem Jahr Mag. Mario-David Balda vor Ort. Nach der Erledigung der einleitenden Formalien samt Hinweisen zum Ablauf übergab der Versammlungsleiter das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Der Vorstandsvorsitzende Dr. Bruno Ettenauer gab zunächst einen fokussierten Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr. Wesentliche Ziele wurden dabei erreicht, diese beinhalteten die abgeschlossene Integration der Europolis, das Verkaufsprogramm in Höhe von 300 Mio. Euro im Sinne eines aktiven Tradings sowie die Steigerung der Mieterlöse um 62 Prozent und des Konzernergebnisses um 38 Prozent. Insgesamt war 2011 also ein erfolgreiches Jahr für die CA Immo und somit konnte der Hauptversammlung auch die im Vorjahr angekündigte Dividendenausschüttung vorgeschlagen werden.

Das Immobilienvermögen der Gruppe wuchs auf 5,2 Milliarden Euro. Dabei liegt der Schwerpunkt mit 45 Prozent des Portfolios auf Deutschland, aber auch der CEE/SEE (Central Eastern Europe / South Eastern Europe)-Anteil stieg von rund 19 auf 41 Prozent. Dementsprechend wurde die Fokussierung auf die definierten Kernregionen umgesetzt. Im stabilen und liquiden Markt Deutschland wurde eine spürbare Aufwärtstendenz verzeichnet. Der Immobilienbestand des Unternehmens liegt hier bei 1,6 Milliarden Euro, hinzu kommen 771 Mio. Euro in Developments.

Das Bestandsportfolio in Osteuropa macht 2,0 Milliarden Euro aus, der Developmentbereich spielt hier mit 130 Mio. Euro eine weniger bedeutende Rolle. Zwischen den einzelnen Ländern gibt es deutliche Unterschiede und auch das Transaktionsvolumen ist geringer. Die Leerstandsquote konnte hier verringert werden, aber es gab auch Abwertungen bei Logistik und Landreserven.

In Österreich liegt der Immobilienbestand bei 692 Mio. Euro, hinzu kommen 33 Mio. Euro in Developments. Es handelt sich um einen stabilen Markt, allerdings mit steigenden Leerstandsquoten. Durch den Einzug der Post in das Objekt „Lände 3“ konnte CA Immo die eigene Leerstandsquote jedoch verringern. Als strategische Eckpunkte für 2012 nannte Dr. Ettenauer die Steigerung des nachhaltigen Cashflows, höchste Priorität hat die Leerstandsreduktion. Die liquiden Mittel sollen zum Schuldenabbau eingesetzt werden. Der Fokus liegt auch weiterhin auf den Kernregionen und Büroimmobilien als Kern-Asset-Kategorie.

Anschließend referierte Vorstandskollege Bernhard H. Hansen zu den Projektentwicklungen. Hier hat CA Immo in 2011 „geliefert, was wir versprochen haben“. Hierzu gehörten termin- und budgetgerechte Fertigstellungen sowie die Realisierung von Widmungsgewinnen und Baustarts mit hohen Vorvermietungsquoten. So beispielsweise bei der größten Baumaßnahme, dem „Tower 185“ in Frankfurt, seines Zeichens viertgrößtes Bürohochhaus Deutschlands. In München wurden die beiden Projekte „Skygarden“ und „Ambigon“ fertiggestellt. In Berlin werden die Aktivitäten in den nächsten Jahren mit der „Europacity“ im Stadtteil Mitte vorangetrieben. In Wien eröffnet das Re-Development der ehemaligen Siemens-Liegenschaft, der jetzigen „Lände 3“, Möglichkeiten für weitere Projektentwicklungen.

Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald goss daraufhin das bisher Erläuterte in Zahlen. Das Verkaufsergebnis stieg insbesondere aus der Veräußerung unbebauter Liegenschaften in Deutschland von 44,4 auf 52,8 Mio. Euro. Das Bewertungsergebnis fiel mit 49,1 Mio. Euro wieder positiv aus. Das EBIT erhöhte sich um 62 Prozent auf 285,0 Mio. Euro. Daraus ergab sich ein Konzerngewinn nach Minderheiten von 62,6 Mio. Euro, was einem Ergebnis je Aktie von 0,71 Euro entspricht.

Als Ziel für 2012 nannte der CFO Immobilienverkäufe in Deutschland und Österreich im Umfang von 300 bis 350 Mio. Euro. Beim Bewertungsergebnis sorgte Deutschland in 2011 für einen positiven Beitrag von 69,2 Mio. Euro, Österreich und Osteuropa fielen mit minus 3,4 und minus 16,7 Mio. Euro negativ aus. Besonders Logistik und Hotels belasteten in Osteuropa, Büros hingegen entwickelten sich positiv. Das Finanzergebnis lag bedingt durch die Finanzierungsaufwendungen im Zuge des Europolis-Themas bei minus 177,9 Mio. Euro. Die durchschnittlichen Zinskosten inklusive Absicherungen lagen bei 4,7 Prozent. Wichtig für den Dividendenvorschlag war die Verdreifachung der Funds From Operations (FFO) auf 66,2 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalquote erreichte 31 Prozent. Sie soll zukünftig wieder in den Bereich von 40 Prozent erhöht werden. Als liquide Mittel werden 354 Mio. Euro ausgewiesen. Das Investitionsvolumen lag in 2011 bei rund 300 Mio. Euro. Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie stieg zum Bilanzstichtag um 2,6 Prozent auf 19,17 Euro. Bei den Finanzverbindlichkeiten von insgesamt 3,4 Milliarden Euro stehen in 2012 Prolongationen in Höhe 572 Mio. Euro an, welche laut Vorstandsangaben unproblematisch sind.

Vom Bilanzgewinn im Einzelabschluss der AG von 98,7 Mio. Euro wurde der Hauptversammlung eine Ausschüttung von 33,4 Mio. Euro vorgeschlagen. Dies entspricht 0,38 Euro je Aktie und einer Dividendenrendite von 4,5 Prozent. Die Ausschüttung der Dividende konnte durch die Auflösung von Kapitalrücklagen steuerfrei erfolgen. Hierdurch erfolgte beim Aktionär eine Minderung der Anschaffungskosten der Aktien.

Finanzielle Ziele für 2012 beinhalten die Absicherung der Finanzierungen und eine sichtbare Schuldenreduktion bei Investitionen auf Vorjahresniveau. Abschließend verwies Mag. Fromwald im Rahmen der „Corporate Social Responsibility“ auf die Corporate Governance Zertifizierung, die Berichterstattung nach Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und die seit 1987 erlangte, mittlerweile 25-jährige Immobilienkompetenz.

Allgemeine Diskussion

Die Generaldebatte eröffnete auch in diesem Jahr Dr. Rasinger für den Interessensverband der Anleger (IVA). Er konstatierte eine „sehr positive Hauptversammlung“, nachdem nun auch eine Dividende beschlossen werden konnte. Die Dividendenrendite von 4,5 Prozent bezeichnete er als „recht ordentlich“, der Vorschlag der Ausschüttung von zwei Prozent des Net Asset Value (NAV) erfüllte seine Wünsche. Wichtig sei hierbei, „dass die Dividende auch wirklich verdient wurde“.

Seine Fragen betrafen die Bewertung der Immobilien durch die Sachverständigen, die Kosten hierfür, etwaige anhängige Rechtsstreitigkeiten von wesentlicher Bedeutung, eine Stellungnahme zur Causa BUWOG und die zukünftige Entwicklung des Finanzergebnisses. Mit den Wünschen nach einer „nachhaltigen Dividendenzahlung“ schloss Dr. Rasinger seine Ausführungen. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer verwies in seiner Antwort auf das hohe interne Know-how bei den Bewertungen. Es werde hierbei dem Niederwertprinzip gefolgt und dies auch gegenüber den Gutachtern kommuniziert, die hierfür auch Verständnis zeigten. Die Bewertungskosten bezifferte er auf insgesamt 1,5 Mio. Euro.

Bei den Rechtsstreitigkeiten von substanzieller Größenordnung gebe es zwei Themen. Zum einen ein ehemaliges Joint Venture in Russland, bei dem CA Immo vom ehemaligen Partner verklagt wurde. Es werden hieraus jedoch keine Belastungen erwartet. Zum anderen ist CA Immo als Klägerin in einem Verfahren im Zusammenhang mit einer technischen Rechtsstreitigkeit bei einem erworbenen Objekt involviert. Die Causa BUWOG sei ein „mediales Thema, das uns emotional sehr bewegt“, so der Vorstandsvorsitzende. Hier habe man sich dem Klageverfahren gegen die Beschuldigten mit einem vorläufigen Betrag von 200 Mio. Euro angeschlossen. Aufgrund des Ziels, die Fremdfinanzierungen zu reduzieren, solle sich auch das Finanzergebnis künftig entsprechend verbessern können.

Weitere Fragen von Aktionärsseite betrafen das Ergebnis aus Verkäufen, geplante Maßnahmen, um den Wert des Investments in CA Immo-Aktien für die Aktionäre zu erhöhen sowie etwaige Pläne für eine Unternehmensanleihe in 2012, um die Finanzierungskosten zu senken. Hinsichtlich der Verkaufstransaktionen gab es laut CEO Ettenauer „50 verschiedene Deals, die sich insbesondere in Deutschland abgespielt haben“. Als Maßnahmen, um den Wert des Investments für die Aktionäre zu erhöhen, nannte er die Erhöhung des Anteils an Bestandsimmobilien, die Mieterlöse generieren, sowie die Reduktion des Leverages und der Leerstandsquoten. Da die Refinanzierungen überwiegend auf Objektebene erfolgen, sei eine Unternehmensanleihe derzeit nicht geplant.

Abstimmungen

Vor Beginn der Abstimmungsvorgänge wurde die Präsenz mit 263 Aktionären festgestellt, die 25.676.626 Aktien bzw. Stimmen auf sich vereinten. Dies entsprach 29,22 Prozent des Grundkapitals. Alle Tagesordnungspunkte wurden entweder einstimmig oder mit deutlichen Mehrheiten bei maximal 1.385.731 Gegenstimmen im Sinne der Vorschläge der Verwaltung beschlossen.

Im Einzelnen waren dies die Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 0,38 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Aufsichtsratsvergütung (TOP 5) sowie die Wahl der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH, Wien, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 (TOP 6). Weitere Punkte betreffen die Wiederwahl des Aufsichtsratsmitglieds Mag. Reinhard Madlencnik (TOP 7), die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals (TOP 8), die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien (TOP 11) sowie Satzungsänderungen (TOP 12). Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 (Ausgabe von Wandelschuldverschreibung und Bedingtes Kapital) wurden zurückgezogen.

Der Versammlungsleiter konnte die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG um 18:30 Uhr offiziell beenden.

Fazit

Auch das Geschäftsjahr 2011 war für die CA Immobilien Anlagen AG wieder sehr erfolgreich. Die Projektentwicklungen verliefen plangemäß und speziell in Deutschland ist die Pipeline hier gut gefüllt. Mit der Akquisition der Europolis AG scheint man ebenso einen guten Griff getan zu haben. So konnte der Net Asset Value (NAV) je Aktie auch weiter auf 19,17 Euro gesteigert werden.

Wichtigstes Thema im Rahmen dieser Hauptversammlung war natürlich die angekündigte und umgesetzte Dividendenauszahlung, welche die uneingeschränkte Zustimmung der Aktionäre fand. Rund die Hälfte der in 2011 erwirtschafteten Funds From Operations (FFO) wurden ausgeschüttet, somit betrug die Dividendenrendite attraktive 4,5 Prozent.

Einzig die Aktienkursentwicklung hinkt noch deutlich hinterher. Umso wichtiger war es natürlich, dass die Anleger hierfür mit einer Dividende „entschädigt“ wurden. In den letzten Monaten pendelte die CA Immo-Aktie zwischen 7 und 9 Euro, was einen sehr deutlichen Abschlag zum NAV von 19,17 Euro per Bilanzstichtag bedeutet. Mit Konstanz bei der künftigen Dividende und einer weiterhin plangemäßen Geschäftsentwicklung ergibt sich hier noch entsprechendes Aufholpotenzial.

Kontaktadresse

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
A-1030 Wien

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

E-Mail: [office\(at\)caimmo.com](mailto:office@caimmo.com)
Internet: <http://www.caimmo.com>

Ansprechpartner Investor Relations

Mag. Claudia Hainz

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907 - 502
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 595
E-Mail: [ir\(at\)caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)



GSC Research GmbH
Pempelforter Str. 47
D-40211 Düsseldorf

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

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