

HV-Bericht

CA Immo International AG

ISIN ATCAIMMOINT5

am 05.05.2010 in Wien

Freiwilliges Übernahmeangebot im Laufen

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2009
2. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009
3. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009
4. Beschlussfassung über die Vergütung für den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010
6. Beschlussfassung über die Anpassung der Satzung an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen

HV-Bericht CA Immo International AG

Am Mittwoch, dem 5. Mai 2010, fand im Saal Olympia Mancini im Hotel Savoyen Vienna in Wien die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der CA Immo International AG statt. Rund 300 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 10 Uhr eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Helmut Bernkopf die Versammlung und erteilte nach der Regelung einiger Formalien dem Vorstandsvorsitzenden Dr. Bruno Ettenauer das Wort.

Bericht des Vorstands

Seine Rede eröffnete Dr. Ettenauer 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 wirtschaftlichen Umfeld konfrontiert sah. Erst im zweiten Halbjahr habe eine leichte Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie eine spürbare Erholung der lokalen Währungen eingesetzt. Zu einer leichten Entspannung auf dem Finanzierungsmarkt sei es hingegen erst gegen Ende des Jahres gekommen.

Am Immobilienmarkt selbst ist im Jahr 2009 das Transaktionsvolumen um 75 Prozent gefallen. Der nochmalige Anstieg der Renditen führte nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden zu einem entsprechenden Wertverlust der Immobilien. Rückläufige Nachfrage nach Büroflächen, steigende Leerstandsdaten sowie Druck auf die Mieten rundeten den „wenig schmackhaften Cocktail“ ab.

Bei der CA Immo International AG selbst kam es im abgelaufenen Geschäftsjahr erfreulicherweise bei Bestandsimmobilien zu einem Anstieg der Mieterlöse und zu einem insgesamt geringeren Leerstand. Das im Vergleich zum Vorjahr gesteigerte Neubewertungsergebnis reflektiert dabei den nochmaligen Anstieg der Renditen. Betreffend Projektentwicklungen nannte Dr. Ettenauer für 2009 die Fertigstellung von Projekten wie z.B. dem Capital Square, dem Sava Business Center sowie dem Dunacenter. Zu Immobilienverkäufen kam es in 2009 nicht.

Was den Immobilienmarkt in 2010 betrifft, so erkennt Dr. Ettenauer erste Anzeichen einer Stabilisierung der für das Unternehmen wichtigen Märkte, gepaart mit einem wiederkehrenden Zugang zu Finanzierungen. Am Mietmarkt selbst erwartet der Vorstandsvorsitzende einen Rückgang der Mieten bei Neuvermietungen und längere Leerstandsperioden für neu errichtete Objekte. Hier stellt nach Angabe von Dr. Ettenauer in 2010 die Reduktion des Leerstands bei den in 2009 fertiggestellten Objekten die größte Herausforderung dar.

Betreffend Projektentwicklungen führte Dr. Ettenauer aus, derzeit seien viele Projekte „on hold“. Der Rückgang der Fertigstellungen verbessere allerdings die Verwertungsmöglichkeit für verbliebene Projektentwicklungen. Der Investmentmarkt selbst ist nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden weiterhin sehr illiquide, wobei deutliche Unterschiede zwischen CEE (Central and Eastern Europe) und SEE (South Eastern Europe) erkennbar seien. Bei der CA Immo will man hier etwaige Möglichkeiten für Neuanschaffungen nutzen.

Am 24. März 2010 hat die CA Immobilien Anlagen AG laut Dr. Ettenauer ihre Absicht bekannt gegeben, 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 die sich im Streubesitz befindenden 36,95 Prozent bzw. 16.058.010 Aktien beläuft sich auf 6,50 Euro je Stückaktie der CA Immo International AG. Die Annahmefrist beträgt drei Wochen und läuft von 21.4.2010 bis zum 11.5.2010, 17:30 Uhr (Ortszeit Wien).

Das angekündigte Übernahmeangebot ist nach Aussage von Dr. Ettenauer unter anderem eine Folge aus den nicht erfüllten Erwartungen aus dem Börsengang aufgrund des sich vollzogenen habenden fundamentalen Wandels des osteuropäischen Immobilienmarkts. Die aktuell vergleichsweise geringe Liquidität in 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 Aus-

wirkungen auf den Nettoinventarwert (NAV, Net Asset Value). Überdies sollen Marktchancen in CEE/SEE besser genutzt werden können und durch Synergien Kosten eingespart werden.

Als Vorteile des Übernahmeangebots für den Streubesitz sieht 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 dass 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 674 Mio. Euro schwere Immobilienportfolio der CA Immo International AG. Rund 62 Prozent davon sind dabei der Region CEE (Zentral- und Osteuropa) zuzuordnen, 37 Prozent der Region SEE (Südosteuropa) sowie 1 Prozent der Region CIS (Commonwealth of Independent States, Nachfolgestaaten der Sowjetunion). Wichtigster Einzelmarkt war in 2009 Ungarn mit einem Anteil von 28 Prozent, gefolgt von Polen mit 21 Prozent und Rumänien mit 16 Prozent.

Das angesprochene Immobilienportfolio umfasste nach Aussage von Herrn Hansen zum Bilanzstichtag 21 Bestandsobjekte mit insgesamt 288.200 qm. Hinzu kommen 12 Projekte mit geplanten 162.800 qm. 81 Prozent der Gesamtfläche stellen Büroräume dar, 13 Prozent betreffen Hotelanlagen, der Rest verteilt sich auf Handelsflächen (4 Prozent) sowie Sonstige (2 Prozent).

Mit Blick auf das Auslaufprofil der Mietverträge auf Basis der Vertragsmieten bemerkte Herr Hansen, dass 46 Prozent der Mietverträge bis 2015 oder länger laufen. In den Jahren 2010 bis 2014 laufen jährlich Verträge im Umfang von 7 bis 15 Prozent aus. Diese Flächen gilt es dann, neu zu vermieten.

Nach den Ausführungen von CTO Bernhard H. Hansen unterrichtete Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald das Publikum über die aktuellen Immobilienbewertungen. Demzufolge musste das Immobilienportfolio der CA Immo International AG zum Bilanzstichtag 31.12.2009 um 18,4 Prozent oder 152,0 Mio. Euro auf 674,0 (Vj.: 815,7) Mio. Euro abgewertet werden. Überdurchschnittlich hoch fiel der Abwertungsbedarf bei Immobilienvermögen in Entwicklung mit 31,4 Prozent bzw. 31,0 Mio. Euro auf 67,7 (121,0) Mio. Euro aus. Bei Bestandsimmobilien mussten Abschreibungen in Höhe 16,7 Prozent bzw. 120,9 Mio. Euro auf 605,0 (688,4) Mio. Euro vorgenommen werden.

Niederschlag fand der erwähnte Abschreibungsbedarf von 152,0 (94,3) Mio. Euro auch in der 2009er Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns. So stellte sich das Konzernergebnis nach Minderheiten trotz um 4,2 Prozent auf 40,3 (38,7) Mio. Euro gestiegener Mieterlöse mit minus 123,3 (minus 96,6) Mio. Euro bzw. minus 2,84 (minus 2,22) Euro je Aktie deutlich negativ dar. Dabei half es nichts, dass das Unternehmen sowohl die indirekten Aufwendungen um 17,5 Prozent auf 11,3 (13,7) Mio. Euro reduzieren als auch das Finanzergebnis um rund 30 Prozent auf minus 22,9 (minus 32,7) Mio. Euro verbessern konnte. Steuerlich gesehen brachte das Geschäftsjahr 2009 einen Steuerertrag von plus 15,4 (minus 22,7) Mio. Euro. Der Cashflow bewegte sich in 2009 mit minus 31,7 (plus 7,2) Mio. Euro im negativen Terrain.

Beim Blick auf die Bilanz lassen sich beim CA Immo-Konzern zum Bilanzstichtag Eigenmittel in Höhe von 424,6 (558,5) Mio. Euro ausmachen. Dies entspricht laut Herrn Fromwald einer Eigenkapitalquote von 48,1 (56,0) Prozent. Liquide Mittel in Höhe von 115,9 (148,8) Mio. Euro stehen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 374,0 (315,6) Mio. Euro gegenüber. Die Nettoverschuldung belief sich damit per 31.12.2009 auf 258,1 (166,8) Mio. Euro. Der Nettoinventarwert (NAV) je Aktie wurde zum Jahresende mit 9,33 Euro festgestellt. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahreswert von 12,20 Euro einen Rückgang von 24 Prozent dar.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Herr Beckermann zu Wort. Dieser hält das freiwillige öffentliche Angebot der CA Immobilien Anlagen AG für interessant, fragt sich jedoch, ob dies nun auf einen Squeeze-out oder auf eine Fusion hinausläuft und welche Struktur die neue Gesellschaft haben wird. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer beantwortete diese Frage dahingehend, man habe in einem ersten Schritt das laufende Übernahmeangebot vorgesehen, und erst danach werde eine Entscheidung getroffen, ob nun eine Fusion oder

ein Squeeze-out der zielführendere Weg ist. Zunächst müsse aber erst einmal das Ergebnis des Übernahmeangebots abgewartet werden, so Dr. Ettenauer.

Eine Fusion in einem ersten Schritt hätte im Vergleich mit dem nun vorliegenden Cash-Angebot eine Schlechterstellung der Aktionäre der CA Immo International AG bedeutet, fügte Mag. Fromwald an. Von der nach der Abwicklung der Übernahme größeren Gesellschaft verspricht sich das Management einen verbesserten Zugang zum Kapitalmarkt und damit verbesserte Wachstumschancen.

Eine weitere Frage von Herrn Beckermann bezog sich auf die in 2009 erlittenen Mietausfälle. Überdies interessierte ihn die Anzahl der im Zuge der Wirtschaftskrise langfristig gestoppten Projekte. Dazu meinte Dr. Ettenauer, dass sich die Mietausfälle in 2009 auf rund eine Million Euro belaufen haben und damit überschaubar geblieben sind. Die Leerstände seien von 6 Prozent in 2008 auf rund 9 Prozent in 2009 angestiegen. Unter Einrechnung während des Jahres hinzugekommener Projekte mit startbedingt höheren Leerständen habe die Quote zum Jahresende rund 18 Prozent betragen. Zum Thema gestoppte Projekte führte der Vorstandsvorsitzende aus, dass im Zuge der Krise derzeit drei Projekte auf „Hold“ stehen sowie zwei Projekte gänzlich gestoppt worden sind.

Als zweiter Redner trat Mag. Rüdiger Schänder ans Rednerpult. Dieser bemerkte grundsätzlich, dass die Aufstellung der Gesellschaft in bilanzieller Hinsicht vom Vorstand als stark dargestellt wird. In diesem Zusammenhang stieß ihm negativ auf, dass der Immobilienbestand zum Zeitpunkt des Börsenganges stetig aufgewertet wurde und Anleger daraufhin bereitwillig Aktien zeichneten. Die Jahre danach seien allerdings von Abwertungen des Immobilienbestands geprägt gewesen, was natürlich auch Auswirkungen auf die Höhe des nun vorliegenden Übernahmeangebots habe. Die diesbezügliche Frage von Mag. Schänder nach dem Vorhandensein eines entsprechenden Gutachtens wurde von Mag. Fromwald mit Nein beantwortet.

Nach Meinung von Mag. Schänder kommt das Übernahmeangebot zu einem für den Aktionär denkbar ungünstigen Zeitpunkt. So habe der Vorstand jüngst von einem Durchschreiten der Talsohle gesprochen. Aktionäre könnten davon in Zukunft aber nicht mehr profitieren und würden mit 6,50 Euro je Aktie vorzeitig abgespeist.

Das von PricewaterhouseCoopers (PWC) vorliegende Gutachten im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot enthält nach Angaben von Mag. Schänder negative Zukunftsaussichten im Hinblick auf künftig zu erwartende Mieteinnahmen. Dies wiederum sei konträr zu den vom Vorstand publizierten positiven Zukunftserwartungen der Gesellschaft.

Dazu meinte der Finanzvorstand Mag. Fromwald, dass bis 2006 in Osteuropa fallende Mieten die Regel waren. Danach sei bis ins Jahr 2009 ein steigender Trend zu beobachten gewesen, der im Vorjahr allerdings wieder gebrochen wurde. Probleme gebe es aktuell insbesondere bei der Neuvermietung aufgrund der momentan bescheidenen Zusatznachfrage. Überdies erwarte man keinen sinkenden Leerstandsgrad, der im Vergleich zur Konkurrenz jedoch als zufriedenstellend zu bezeichnen sei, so Mag. Fromwald weiter. Vorstand Hansen warf diesbezüglich ein, dass es künftig auch von entscheidender Bedeutung sein wird, wie denn die Konkurrenz vor dem Hintergrund eines höheren Leerstandsgrads preistechnisch am Markt agieren wird.

Die nächsten Fragen kamen von Herrn Stockhandel. Dieser bemerkte zunächst, dass die Gesellschaft selbst mit Aktienrückkäufen zu dem heute im Vergleich zum IPO geringen Streubesitz von 38 (damals: 50) Prozent beigetragen habe. Dazu meinte der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer, mit der angesprochenen geringen Liquidität in der Aktie sei insbesondere die zwischenzeitlich von 600 auf 88 Mio. Euro gesunkene Marktkapitalisierung gemeint. Den vollzogenen Aktienrückkauf bezeichnete er als sinnvoll.

Angesprochen von Herrn Stockhandel auf die Kosten für die Stopps bei einzelnen Projekten meinte der CEO, dass hierbei zum einen administrative Kosten und andererseits Opportunitätskosten anfallen. Aufgrund der Tatsache, dass in allen Fällen keine Baumaßnahmen gestoppt werden mussten, seien die Kosten jedenfalls in einem überschaubaren Rahmen geblieben.

Anschließend meldete sich Mag. Harald Kamber zu Wort. Dieser beklagte zunächst eine seiner Meinung nach zu großzügige Abwertung des Immobilienbestands, um möglicherweise den NAV im Hinblick auf das nun vorliegende Übernahmeangebot absichtlich zu drücken. Die angebotenen 6,50 Euro je Aktie erschienen Mag. Kamber zu wenig. Aus diesem Grund sah der Redner ein Aufbesserungsangebot an die Privataktionäre für notwendig an und forderte überdies eine vorzeitige Entscheidung, ob es nun zu einer Fusion oder zu einem Squeeze-out kommen wird.

Wie Dr. Ettenauer in seiner Antwort darlegte, ist es vor dem Hintergrund des noch laufenden Übernahmeangebots zu früh für Spekulationen in die eine oder andere Richtung. Dass - wie von Mag. Kamber angesprochen - der Aktienkurs der CA Immobilien Anlagen AG am Tag der Bekanntgabe des Übernahmeangebots ebenso gestiegen ist, führt der CEO zum einen auf Gewinnmitnahmen bei der CA Immo International AG mit anschließender Reinvestition in die Muttergesellschaft CA Immobilien Anlagen AG zurück. Überdies sei aber die Kursbewegung an diesem Tag durch die Bekanntgabe der Jahreszahlen 2009 verfälscht gewesen, so Dr. Ettenauer weiter. Auf die Frage von Mag. Kamber nach Reaktionen von institutionellen Investoren auf das Übernahmeangebot führte Vorstand Mag. Fromwald aus, diese seien im Rahmen von durchgeführten Roadshows durchaus positiv gewesen.

Als Nächster wollte Herr Lunsch wissen, wer denn die Garantie für die Zinssicherungen übernimmt. CEO Mag. Fromwald nannte diesbezüglich die Erste Bank als Garantiegeber. Auf die Frage, ob denn nun eine Fusion oder ein Squeeze-out kostengünstiger wäre, meinte CEO Dr. Ettenauer, eine Beurteilung hierzu sei vom aktuellen Standpunkt aus schwierig und die Kosten würden unter anderem von möglichen Anfechtungsklagen im Falle eines Squeeze-outs beeinflusst.

Die nächsten Fragen richtete Herr Hügelsberger an den Vorstand. Zunächst wollte er wissen, ob eine Absicht dahintersteckt, dass die Angebotsfrist am 11. Mai 2010 endet und tags darauf die Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG abgehalten wird. Allerdings dementierte Dr. Ettenauer diesbezüglich einen Zusammenhang. Eine weitere Frage von Herrn Hügelsberger zielte auf eine mögliche Mindestannahmequote ab. Eine Solche wurde vom CEO jedoch verneint. Zum Thema einer möglichen Nachbesserung des Angebotspreises zeigte sich Dr. Ettenauer zurückhaltend, räumte aber eine theoretische Möglichkeit ein. Finanzvorstand Mag. Fromwald warf diesbezüglich ein, dass er vor dem Hintergrund der Gegebenheiten nicht davon ausgeht, dass es zu einer Nachbesserung kommen wird.

Nach Herrn Hügelsberger brachte Herr Rosdinski gegenüber dem Vorstand sein Bedauern zum Ausdruck, dass man seiner Meinung nach offensichtlich die Privataktionäre aus der Gesellschaft raushaben will. Die vorgenommenen Abwertungen des Immobilienbestands erschienen auch ihm zu hoch. CFO Mag. Fromwald meinte dazu, er bedaure den hohen Abschreibungsbedarf in 2009, grundsätzlich hätten die Abschreibungen das Unternehmen aber bereits seit 2007 begleitet und Jahr für Jahr das Ergebnis zerstört.

Eine weitere Frage von Herrn Stockhandel zielte auf ein möglicherweise bald anstehendes Delisting ab. Diese Frage beantwortete der Investor Relations-Beauftragte Mag. Florian Nowotny dahingehend, dass ein Delisting erst mit einem Squeeze-out oder einer Fusion einhergehen würde. Zuvor dürfte es allerdings im Falle einer hohen Annahmequote des Übernahmeangebots zwangsweise zu einem Segmentwechsel aufgrund der dann gegebenen niedrigen Liquidität in der Aktie kommen.

Die allgemeine Aussprache wurde von Finanzvorstand Mag. Fromwald mit der Information beendet, er selbst habe bereits mit 2.000 Aktien das Übernahmeangebot angenommen.

Abstimmungen

Bei einer Präsenz von 65 Prozent des Grundkapitals wurden alle Beschlüsse bei nur wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen gefasst. Im Einzelnen waren dies die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Beschlussfassung über die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2009 (TOP 4), die Wahl der KPMG GmbH zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 (TOP 5) sowie die Beschlussfassung über die Anpassung der Satzung an geänderte gesetzliche Bestimmungen, insbesondere an das Aktienrechts-Änderungsgesetz 2009 (TOP 6).

Fazit und eigene Meinung

Trotz gesteigerter Mieterträge verhagelten bei der österreichischen CA Immo International AG im Geschäftsjahr 2009 erneut massive Abschreibungen auf das Immobilienportfolio das Konzernergebnis.

Im Fokus der Anleger steht derzeit aber ganz klar das von der CA Immobilien Anlagen AG vorgelegte freiwillige Übernahmeangebot für die sich im Streubesitz befindenden Aktien der CA Immo International AG. Geboten werden 6,50 Euro je Anteilsschein. Klarheit über die Annahmequote werden Investoren am 11. Mai 2010 haben. In der Folge wird sich entscheiden, ob es zu einer Fusion oder zu einem Squeeze-out kommen wird.

Bis dahin dürfte der Kurs der CA Immo-Aktie wohl im Bereich von 6,50 Euro eingefroren bleiben. Überdies erscheint es unwahrscheinlich, dass sich CA Immo-Aktionäre auch im kommenden Jahr wieder zur Hauptversammlung treffen. Ein Delisting könnte noch in diesem Jahr über die Bühne gehen.

Kontaktadresse

CA Immo International AG
Mechelgasse 1
1010 Wien

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 595

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

Ansprechpartner Investor Relations

Mag. Claudia Hainz

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907 - 502
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 595
E-Mail: ir@caimmointernational.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