



# A.O. HAUPTVERSAMMLUNG DER CA IMMO INTERNATIONAL AG

Vorstand CA Immo International AG

BRUNO ETTENAUER  
WOLFHARD FROMWALD  
BERNHARD H. HANSEN

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

ERNST NONHOFF

Wien, 27. September 2010

- Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung unter Angabe der Tagesordnung im Amtsblatt der **Wiener Zeitung vom 26. August 2010** ordnungsgemäß und fristgerecht veröffentlicht und gemäß § 107 Abs. 3 AktG die **europäische elektronische Verbreitung** durch presstext.adhoc unter gleichzeitiger Übermittlung an die FMA vorgenommen.
- **42.409.165** Stückaktien wurden angemeldet
- Die genaue Präsenz wird vor der ersten Abstimmung gesondert bekannt gegeben
- Außerordentliche Hauptversammlung ist zu allen Tagesordnungspunkten **beschlussfähig**
- Die heutige Tagesordnung bezieht sich ausschließlich auf den von der Gesellschaft veröffentlichten Tagesordnungspunkt bzw. Beschlussvorschlag

# 1. Punkt der Tagesordnung

Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Verschmelzungsvertrages auf Grundlage des Entwurfes des Verschmelzungsvertrages vom 25.8.2010 und zur Verschmelzung der CA Immo International AG mit dem Sitz in Wien, FN 248937i, als übertragende Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten und unter Verzicht auf die Liquidation mit der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien, FN 75895k, als übernehmende Gesellschaft unter Inanspruchnahme der Begünstigungen von Art I Umgründungssteuergesetz zum Verschmelzungstichtag 31.12.2009.

# Ausgangssituation

Erwartungen aus dem Börsegang können aufgrund des veränderten Marktumfeldes nicht erreicht werden

Fundamentaler Wandel des  
osteuropäischen  
Immobilienmarktes

Geringe Liquidität der Aktie

Limitiertes Wachstum aufgrund  
eingeschränkten Zugangs zum  
Kapitalmarkt



**Mittelfristig begrenzte strategische Optionen  
für CA Immo International**

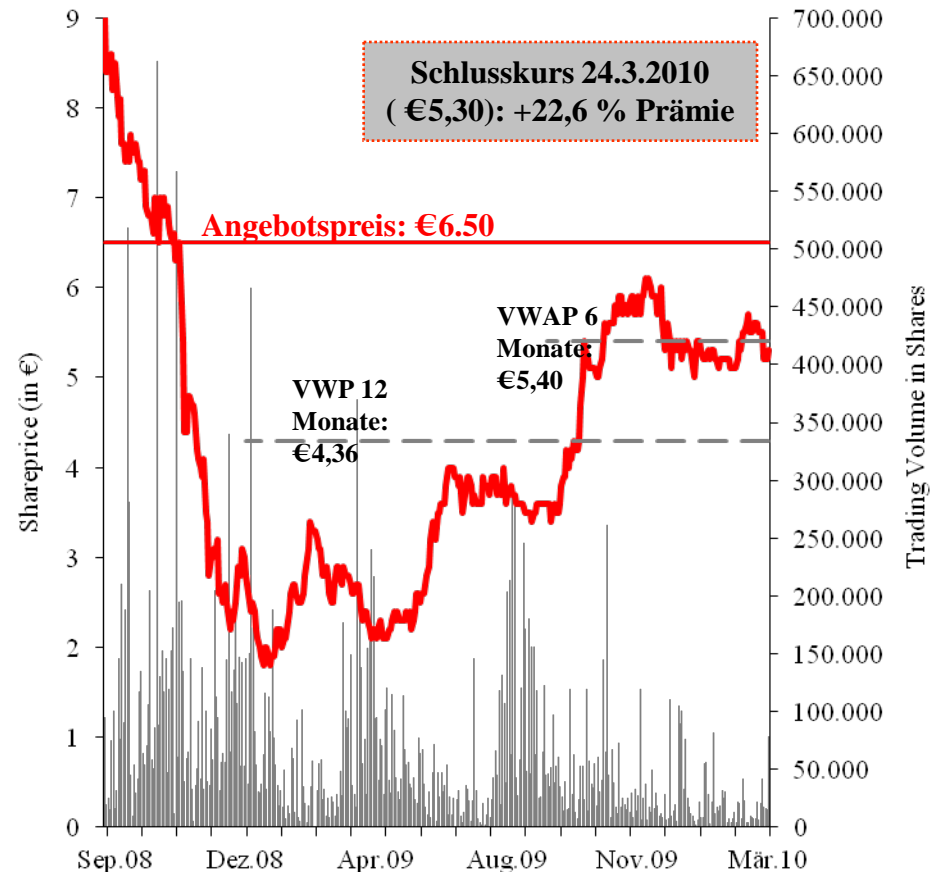
# 1. Schritt: Freiwilliges Übernahmeangebot für Streubesitz der CA Immo International

## Das Angebot

- Angebotspreis: €6,50 je Aktie
  - 23% Prämie zu Schlußkurs
  - 50% Prämie zu 12 Monats Durchschnitt
- Annahmefrist: 21.4. bis 16.8.2010 (Nachfrist)
- Annahmequote<sup>1)</sup>: 92% des Streubesitzes

- Nach dem Angebot sank der Streubesitz auf 2,9%
- Weiterer Verbleib an der Börse weder für Gesellschaft noch für Aktionäre vorteilhaft
  - Mindestkriterien für Prime Market nicht erfüllt
  - Geringe Liquidität
  - Kosten der Notierung

## Aktienkursentwicklung CAII



## 2. Schritt: Delisting durch Verschmelzung mit CA Immobilien Anlagen AG

- Verschmelzung bietet sich an, da CA Immobilien Anlagen AG
  - im gleichen Sektor tätig ist
  - an der gleichen Börse im gleichen Segment notiert
  - die deutlich liquidere Aktie ist
  
- Auf Möglichkeit der Verschmelzung wurde frühzeitig hingewiesen
  - Hinweis in der Angebotsunterlage zum Übernahmeangebot
  - Ankündigung durch Ad-Hoc Meldung vom 21.6.2010 (nach Klärung von Vorfragen mit der Übernahmekommission)
  
- Umfangreiche Detaillunterlagen zur Verschmelzung veröffentlicht (Verschmelzungsbericht der Vorstände und Prüfbericht des Verschmelzungsprüfers)

# Umtauschverhältnis: 10 CA Immo Aktien für 19 CA Immo International Aktien

## NAV als Bewertungs- basis

- Anerkannte Methodik bei Immobilienunternehmen
- Für beide Unternehmen gut vergleichbarer Wertmaßstab
- Transparente, aus Bilanz und externen Immobiliengutachten ableitbare Kennziffer
- Deutlich geringere Sensitivität hinsichtlich vom Management zu treffender Annahmen als DCF Bewertung
- Stabiles Verhältnis in den letzten Jahren

## Plausibilisierung durch DCF Bewertung

- Detaillierte Discounted Cash Flow -Modelle für beide Gesellschaften
- Resultierendes Umtauschverhältnis bestätigt Umtauschverhältnis nach NAV

## Überprüfung durch Verschmelzungs- prüfer

- PwC bestätigte als gerichtlich bestellter unabhängiger Verschmelzungsprüfer die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses

# Net Asset Values der beiden Gesellschaften

Mio. €	CA Immo International AG	CA Immobilien Anlagen AG	
<b>IFRS-Eigenkapital (exklusive Minderheiten) = NAV</b>	<b>409,5</b>	<b>1.563,8</b>	<b>0,53x</b>
<b>Überleitung zu NNNAV</b>			
Wertanpassung für Selbstgenutzte Immobilien	-	0,9	
Wertanpassung für Immobilien im Umlaufvermögen	-	14,0	
Wertanpassung für Finanzinstrumente	11,0	96,9	
Latente Steuern	22,6	57,3	
<b>EPRA NAV</b>	<b>443,1</b>	<b>1.732,9</b>	<b>0,51x</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	(11,0)	(96,9)	
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	0,0	(7,3)	
Latente Steuern	(12,3)	(36,6)	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>419,9</b>	<b>1.592,2</b>	<b>0,53x</b>
Anzahl Aktien	43.460.785	87.258.600	
<b>IFRS-Eigenkapital (exklusive Minderheiten) = NAV / Aktie</b>	<b>9,42</b>	<b>17,92</b>	
<b>EPRA NAV / Aktie</b>	<b>10,20</b>	<b>19,86</b>	
<b>EPRA NNNAV / Aktie</b>	<b>9,66</b>	<b>18,25</b>	

**Austausch-  
verhältnis**

**0,53x**

**0,51x**

**0,53x**

---

**Median: 0,53x  
= 10 : 19**

Verhältnis laut DCF  
Bewertung: 0,52x



# Börsekurs im vorliegenden Fall kein belastbarer Wertmaßstab

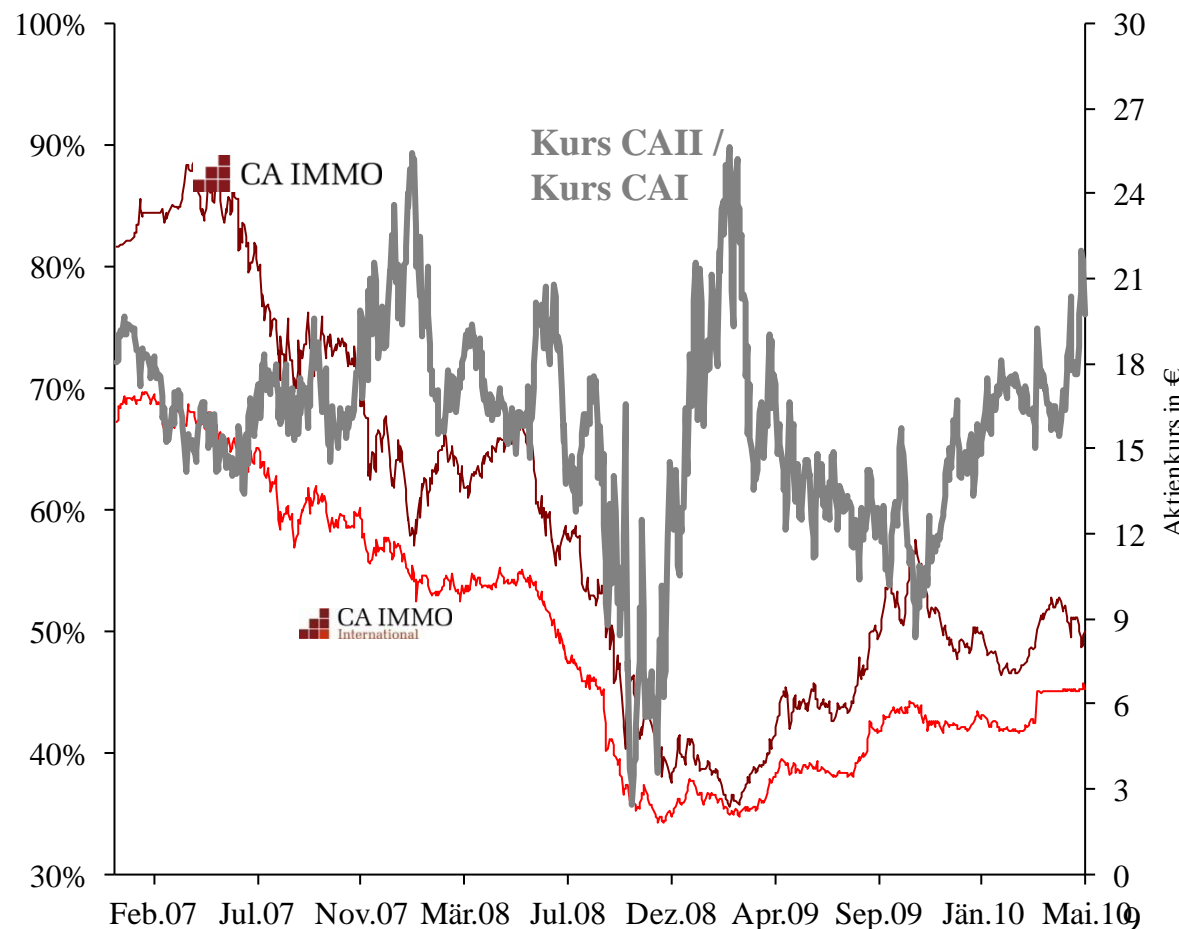
## Fundamentale Bewertung liegt über der Börsbewertung

- Bei beiden Gesellschaften liegen die NAVs bzw. die nach DCF ermittelten Unternehmenswerte deutlich über den Börsenkursen
- Börsenkurse geben den Wert der Unternehmen nicht sachgerecht wider

## Hohe Volatilität des relativen Kursverhältnisses

- Da nicht immer die gleichen Faktoren auf die Kurse der beiden Gesellschaften einwirken, zeigte das relative Kurs-Austauschverhältnis eine überaus große Schwankungsbreite

## Entwicklung des relativen Kursverhältnisses





# Weitere wesentliche Inhalte des Verschmelzungsvertrages

- CA Immo International AG wird im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme auf die CA Immobilien Anlagen AG mit allen Rechten und Pflichten sowie unter Verzicht auf die Liquidation im Wege der Gesamtrechtsnachfolge verschmolzen
- Verschmelzungstichtag ist der 31.12.2009
- Bewertungstichtag ist der 30.6.2010
- Erhöhung des Grundkapitals der CA Immobilien Anlagen AG von €634 Mio um bis €4,8 Mio auf insgesamt bis zu €639 Mio zur Schaffung von bis zu 654.450 neuen CA Immo-Umtausch Aktien
- Umtauschaktien sollen unmittelbar nach Eintragung der Verschmelzung zum Prime Market der Wiener Börse zugelassen werden
- Keine Folgen für Besteuerung der Aktionäre der CA Immo International in Österreich





# Überblick Halbjahresergebnis

# Überblick Gewinn- und Verlustrechnung 1-6/2010

in Mio. €	 CA IMMO	 CA IMMO International
Mieterlöse	82,7	22,7
Ergebnis Verkauf zum Handel best. Immobilien	14,7	-
Ergebnis Development Dienstleistungen	1,3	-
Netto Betriebskosten / Sonstige direkte Aufwendungen	-16,0	-3,3
<b>Nettoergebnis (NOI)</b>	<b>82,7</b>	<b>19,3</b>
Ergebnis aus Verkf. lfr. Immobilienvermögen	1,1	-
Indirekte Aufwendungen (aktivierte Eigenleistungen)	-18,5	-4,5
Sonstige betriebliche Erträge	4,4	1,6
<b>EBITDA</b>	<b>69,7</b>	<b>16,4</b>
Bewertung/Wertaufholung/Abschreibungen	3,8	-3,4
<b>EBIT</b>	<b>73,5</b>	<b>13,0</b>
Finanzierungsaufwand	-57,9	-9,5
Sonstiges Finanzergebnis	-5,7	4,1
<b>EBT</b>	<b>9,9</b>	<b>7,5</b>
Steuern vom Einkommen	-4,8	-1,4
Ergebnisanteil Minderheiten	-0,9	0,2
<b>Ergebnis nach Minderheiten</b>	<b>4,2</b>	<b>6,3</b>

# Bilanz (Konsolidiert, IFRS) per 30.6.2010

in €mill.	 CA IMMO	 CA IMMO International
Bestandsimmobilien	2.424,0	601,0
Immobilien in Entwicklung	1.076,1	77,9
Selbstgenutzte Immobilien	13,9	-
Sonstiges lfr Vermögen	132,4	70,4
Zum Handel bestimmte Immobilien	95,9	1,3
Liquide Mittel + Wertpapiere	406,5	113,4
Sonstiges kfr. Vermögen	168,7	11,3
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.317,5</b>	<b>875,2</b>
Grundkapital / Rücklagen	1.563,8	377,5
Nicht beherrschende Anteile	37,3	19,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.601,1</b>	<b>429,3</b>
<i>EK in % der Bilanzsumme</i>	<i>37,1%</i>	<i>49,0%</i>
Lfr. Finanzverbindlichkeiten	1.965,7	333,9
Sonstige lfr. Verbindlichkeiten	390,9	46,1
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	111,9	22,2
Sonstige kfr. Verbindlichkeiten	247,7	43,4
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.317,5</b>	<b>875,2</b>



Die CA Immo Gruppe

# Überblick über die CA Immo Gruppe

## Bisherige Gruppenstruktur

Privatanleger ~50%    Institutionelle ~40%    Bank Austria ~10%

CA IMMO

97% nach dem Übernahmeangebot

Deutschland

Österreich

CEE / SEE / CIS

VIVICO  
CA Immo Group

CA IMMO

CA IMMO  
International

Nach Verschmelzung und  
Übernahme  
der Europolis

CA IMMO

Deutschland

Österreich

CEE / SEE / CIS

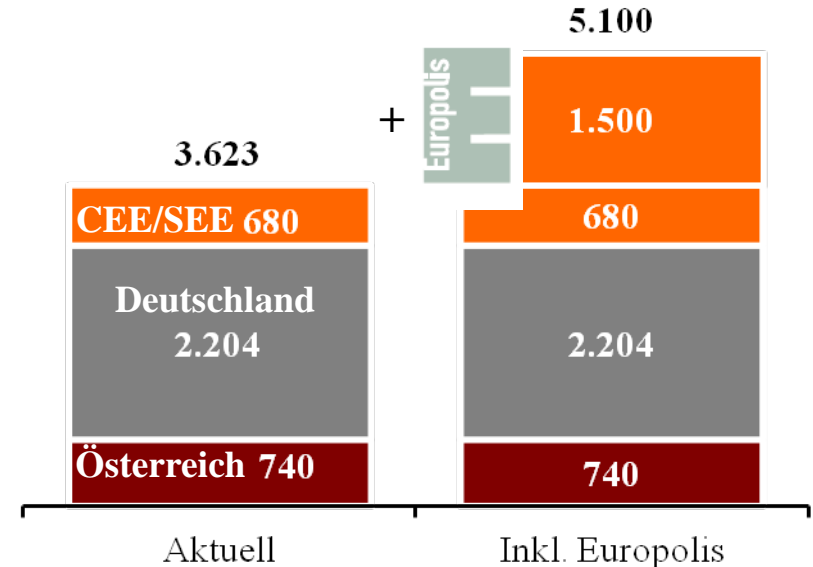
VIVICO  
CA Immo Group

CA IMMO

CA IMMO

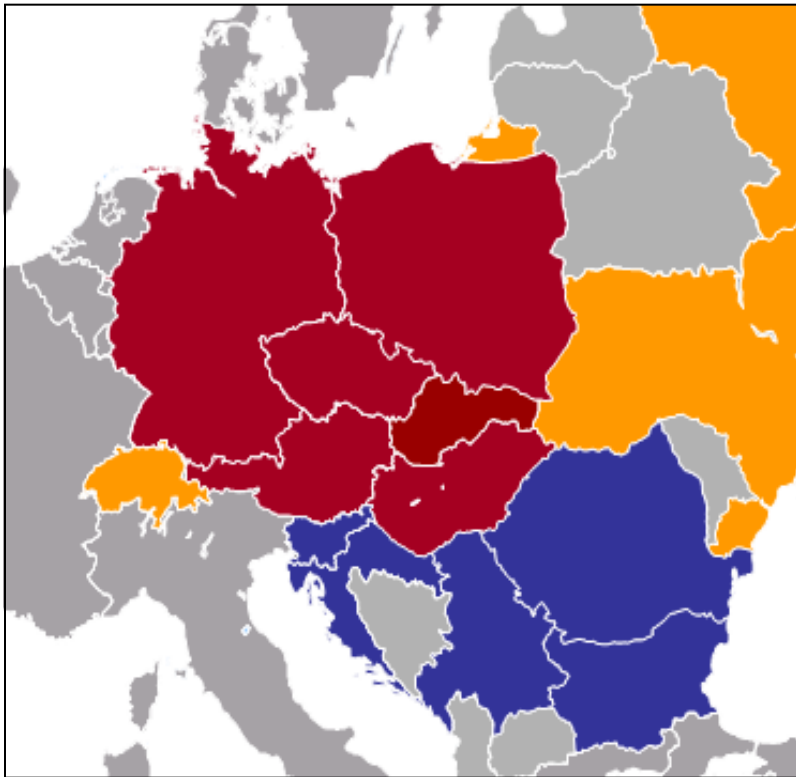
Europolis

## Regionale Portfoliozusammensetzung



- Osteuropa Anteil wird durch Europolis von 20% auf 42 % steigen
- Deutschland Anteil ~42 %
- Österreich ~16 %

# Klare Fokussierung der CA Immo Gruppe auf Zentraleuropa



**CA Immo:**  
**Ein führendes Immobilien-**  
**unternehmen in Zentraleuropa**  
**mit einem starken**  
**Bestandsportfolio und**  
**einzigartigem organischen**  
**Wachstumspotenzial aus**  
**Developments**

 **Kern region**  **Sekundär-Region**  **Opportunistischer Zugang**





DANKE FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT

CA Immo International AG

[office@caimmointernational.com](mailto:office@caimmointernational.com) [www.caimmointernational.com](http://www.caimmointernational.com)