

HV-Bericht

CA Immobilien Anlagen AG

ISIN AT0000641352

am 10.05.2011 in Wien

Der Aktienkurs nähert sich wieder dem Net Asset Value (NAV)

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2010
2. Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010
3. Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010
4. Beschlussfassung über die Vergütung für den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011
6. Wahlen in den Aufsichtsrat

HV-Bericht CA Immobilien Anlagen AG

Zu ihrer 24. ordentlichen Hauptversammlung hatte die CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) ihre Aktionäre für den 10.5.2011 in den Saal Olympia Mancini des Hotels Savoyen am Wiener Rennweg eingeladen. Auch in diesem Jahr hatten sich rund 250 Teilnehmer eingefunden, unter ihnen Mag. Mario-David Balda für GSC Research. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Wolfgang Ruttenstorfer eröffnete die Hauptversammlung um 17:10 Uhr. Nachdem die Erledigung der einleitenden Formalien samt Hinweisen zum Ablauf zügig abgeschlossen war, übergab der Versammlungsleiter das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Dr. Bruno Ettenauer.

Bericht des Vorstands

In seinem Rückblick auf das Geschäftsjahr 2010 stellte Dr. Ettenauer drei zentrale Themen heraus. Dabei nannte er an erster Stelle die Stärkung der CA Immo-Plattform durch die Akquisition der Europolis AG und die erfolgreiche Verschmelzung der CA Immo International auf die CA Immobilien Anlagen AG. Auch die operative Entwicklung lag mit signifikanten Fortschritten bei Projektentwicklungen und über 170.000 qm fixierten Neuvermietungen im Plan. Dank ertragreicher Verkäufe im Ausmaß von über 300 Mio. Euro wurden die kommunizierten Finanzziele wie zum Beispiel ein klar positives Nettoergebnis erreicht.

In Osteuropa erreichte der Immobilienzyklus im Berichtsjahr den Wendepunkt, weshalb ein guter Zeitpunkt gekommen war, hier wieder zu investieren. Die akquirierte Europolis AG mit einem Portfoliowert in der Größenordnung von 1,5 Milliarden wird nach Aussage des Vorstandsvorsitzenden wesentlich zur künftigen Profitabilität beitragen. Der Kaufpreis auf das Eigenkapital beim Closing im Januar 2011 lag bei 272 Mio. Euro. Hiermit wird der Anteil an Bestandsimmobilien ausgebaut, und die Erträge mit Mieteinnahmen von rund 100 Mio. Euro pro Jahr erhöhen sich deutlich.

Der strategische Fokus des nunmehrigen 5 Milliarden Euro-Portfolios der CA Immo AG liegt in den sieben Zielmärkten mit Schwerpunkt auf Büros. Zu den vier Kernländern der Gesellschaft in Osteuropa zählen Polen, Tschechien, Ungarn und Rumänien. Hierzu stellte Dr. Ettenauer in der Folge ausgewählte Bestandsimmobilien in diesen Ländern vor. In Polen sind dies zehn Objekte, in Tschechien elf, in Ungarn zwölf und in Rumänien neun.

Vorstandskollege Bernhard H. Hansen gab anschließend einen Überblick über die Projektentwicklungen. Hier liegt der Schwerpunkt des Unternehmens in Deutschland und dabei speziell auf der Entwicklung von Stadtquartieren. Dabei deckt die CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette bei Developments ab, und vorhandene Landreserven bilden die Basis für weiteres profitables Wachstum. Im Bereich der Projektentwicklung sind derzeit 791 Millionen Euro investiert.

Das Unternehmen verfügt nach Aussage von Herrn Hansen über eine kontinuierliche Projektpipeline, wobei das größte Einzelprojekt der Tower 185 im Herzen von Frankfurt am Main ist. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2011 geplant, und 68 Prozent der Flächen sind bereits vermietet. Größter Einzelmietler ist die PricewaterhouseCoopers AG, an die bereits der fertiggestellte Sockel übergeben wurde. Weitere bedeutende Projekte gibt es ebenfalls in Frankfurt, in Düsseldorf, in Berlin, aber auch am Heimatmarkt Wien.

Danach erläuterte Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald den sehr umfangreichen Finanzbericht. Als wichtigste Nachricht konnte er den Anwesenden verkünden, dass mit dem Ergebnis 2010 die Rückkehr in die Gewinnzone gelang. Die Mieterlöse betragen 164 Mio. Euro, wobei der Rückgang fast ausschließlich aus Objektverkäufen resultierte.

Das Verkaufsergebnis betrug den weiteren Angaben zufolge 34 Mio. Euro, und das in den vergangenen Jahren negative Bewertungsergebnis drehte saldiert auf plus 47 Mio. Euro. Österreich und Deutschland brachten hier signifikante Verbesserungen, und Osteuropa befand sich mit minus 12 Mio. Euro nur mehr leicht im negativen Bereich. Das EBIT steigerte sich nach den Worten des Vorstands exorbitant von 3 auf 183 Mio. Euro und war somit das beste EBIT der Unternehmensgeschichte. Das Finanzergebnis lag bei minus 108 Mio. Euro, das Konzernergebnis nach Minderheiten fiel mit plus 45 Mio. Euro wieder positiv aus.

Die Kosten konnten in 2010 gegenüber 2009 noch einmal um 8,3 Prozent gesenkt werden, und auch in 2011 seien noch einige Einsparungen möglich, zeigte sich CFO Fromwald überzeugt. Die durchschnittlichen Zinskosten lagen bei 4,71 nach 4,74 Prozent im Vorjahr. In der Bilanz gab es eine Umschichtung

von Development zu Bestand aufgrund von Umgliederungen nach Fertigstellung und Verkäufen von Entwicklungsliegenschaften.

Das Eigenkapital der CA Immo AG betrug nach Angabe von Mag. Fromwald 1,66 Milliarden Euro, die Eigenkapitalquote wird sich durch die Einbeziehung der Europolis AG auf rund 30 Prozent verringern. Die Nettoverschuldung lag zum Stichtag bei 1,77 Milliarden Euro und das Nettogearing (Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital) bei 106 Prozent. Der NAV (Net Asset Value) je Aktie konnte um 4,5 Prozentpunkte auf 17,87 Euro gesteigert werden. Mit dem Kursanstieg von 46 Prozent seit der letzten Hauptversammlung reduzierte sich der Abschlag zum NAV deutlich, aktuell liegt dieser bei rund 30 Prozent.

Wie Mag. Fromwald weiter berichtete, brachte bei der Verschmelzung mit der CA Immo International AG das freiwillige Übernahmeangebot einen Anstieg des Anteils von 63 auf 97 Prozent. Bei der folgenden Verschmelzung wurde der NAV als Bewertungsbasis herangezogen, woraus sich das Umtauschverhältnis von 19 CA Immo International-Aktien zu 10 CA Immo Anlagen-Aktien ergab. Im Einzelabschluss der AG fiel noch ein Jahresfehlbetrag von 65 Mio. Euro an, weshalb für 2010 noch keine Dividende vorgeschlagen werden kann.

In seinem Ausblick auf das Geschäftsjahr 2011 stellte CFO Fromwald Mieteinnahmen von rund 100 Mio. Euro in Aussicht, eine Steigerung des Verkaufsvolumens in einen Bereich von über 300 Mio. Euro sowie eine Steigerung des Konzernergebnisses mit einem Return on Equity (ROE) von zumindest 5 Prozent. Zudem kündigte er die Rückkehr zur Ausschüttungsfähigkeit und eine Dividende von mindestens 2 Prozent des NAV's für das Jahr 2011 an.

Allgemeine Diskussion

Die Generaldebatte eröffnete Dr. Rasinger vom Interessenverband für Anleger (IVA), der den aus seiner Sicht sehr informativen Geschäftsbericht und das sehr hohe Transparenzniveau lobte. Daher blieben ihm auch nur wenige Fragen. Noch mehr Freude bereitete ihm die sehr dezidierte Dividendenankündigung, und er hoffte, dass dies auch tatsächlich zustande kommt. Die Verschmelzung sah Dr. Rasinger als sehr sinnvoll und gut gelaufen an, wobei ihn hier die für 2011 zu erwartenden Synergien interessierten. Die letzte Frage des Aktionärsschützers betraf die Kosten des aus seiner Sicht unnötigen LTI (Long Term Incentive)-Plans für die Mitarbeiter.

In seiner Antwort erinnerte CFO Fromwald bezugnehmend auf die Synergien daran, dass die beiden Gesellschaften hinsichtlich der Verwaltungsebene bereits eine gemeinsame Plattform hatten und dass die Einsparungen somit lediglich im Bereich von 350 bis 500 TEUR liegen. Deutlich höher werden die Einsparungen aus der Fusion mit der Europolis AG ausfallen, und zwar im Bereich von 8 bis 9 Mio. Euro. Der Aufsichtsratschef Dr. Ruttenstorfer sah das Long Term Incentive-Programm als durchaus sinnvoll an, Kosten waren mit der Einführung des Plans nicht verbunden. Am Ende der Laufzeit wird die Begleichung ausschließlich in bar erfolgen.

Aktionär Stockhandl fragte dann, wie viel von dem Verkauf aus Bestandsimmobilien in das Bewertungsgeschäft ging, wie hoch der Anteil bei der Quartiersentwicklung sein wird, der in den Bestand gehen soll, sowie nach dem Grundwert der Bestandsimmobilien. Letzteren bezifferte Mag. Fromwald mit 500 bis 600 Mio. Euro. Im Bewertungsergebnis finden sich 14,7 Mio. Euro aus Verkäufen wieder. Vorstandskollege Hansen ergänzte, dass der zukünftige Bestandsanteil bei den Quartiersentwicklungen abhängig von Marktnachfrage und Standort sein wird.

Eine weitere Frage von Aktionärsseite betraf den Einsatz von Photovoltaikanlagen bei Neuentwicklungen. Ihm wurde geantwortet, Nachhaltigkeit sei für die Langfristigkeit von Immobilienwerten von großer Bedeutung. Dabei seien Energieeinsparung und niedriger Energieverbrauch das zentrale Thema. Photovoltaik wurde bisher noch nicht verwendet, Erdwärme steht hingegen im Fokus.

Die letzte Wortmeldung aus dem Aktionariat betraf eine Anregung, bei der nächsten Emission einer Unternehmensanleihe den Aktionären ein Zeichnungsvorrecht zu geben. Hier verwies CFO Fromwald darauf, dass bei der letzten Anleihe die Nachfrage größer als erwartet war. Die Anregung, zukünftig die Zuteilung an Aktionäre bei den Banken zu forcieren, wurde aber gerne aufgenommen.

Abstimmungen

Vor dem Beginn der Abstimmungsvorgänge wurde die Präsenz mit 231 Aktionären festgestellt, die 21.593.041 Aktien bzw. Stimmen entsprechend 24,58 Prozent des Grundkapitals auf sich vereinten. Alle Tagesordnungspunkte wurden entweder einstimmig oder mit deutlichen Mehrheiten bei maximal 85.904 Gegenstimmen im Sinne der Verwaltungsvorschläge beschlossen.

Im Einzelnen abgestimmt wurde über die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Aufsichtsratsvergütung (TOP 4), die Wahl der KPMG GmbH, Wien, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 (TOP 5) sowie über die Wahl von Barbara A. Knoflach, Mag. Franz Zwickl und Prof. DDR. Waldemar Jud in den Aufsichtsrat (TOP 6).

Nach der Verkündung der Abstimmungsergebnisse konnte Dr. Ruttenstorfer die Hauptversammlung um 19:25 Uhr offiziell beenden.

Fazit

Nach turbulenten Jahren ist die CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) nun wieder in ein deutlich ruhigeres Fahrwasser zurückgekehrt. Hierzu trug sicherlich auch die personelle Konstanz im Management bei, von der bei den meisten Wettbewerbern im Immobiliensegment der Wiener Börse natürlich keine Rede sein kann. Die schnelle und sinnvolle Rückführung der Osteuropa-Tochter CA Immo International AG leistete hier ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Dass sich die Gesellschaft damit aber keineswegs aus diesen interessanten Märkten zurückziehen will, zeigt sich in der Akquisition der Europolis AG.

Die positiven Worte der Aktionäre hinsichtlich Transparenz und guter Informationspolitik bestätigen die umfangreichen Publikationen des Unternehmens vom Geschäftsbericht über den Portfoliobericht bis zum Corporate Governance-Bericht. Diese sind überwiegend zweisprachig, und dies durchaus berechtigterweise, wie die hohe Zahl angloamerikanischer institutioneller Investoren im Teilnehmerverzeichnis bestätigt.

Bei der CA Immo bleibt kein Informationsbedürfnis des Anlegers unbefriedigt, wie wir auch schon in früheren Jahren lobten. Dies und die positive Geschäftsentwicklung belohnte auch der Aktienmarkt mit einem beeindruckenden Aufwärtstrend in den vergangenen zwölf Monaten. Dass zukünftig auch wieder mit Dividenden in einer attraktiven Höhe von rund 2 Prozent des Net Asset Values (NAV) zu rechnen ist, sollte für den Aktienkurs hinsichtlich einer weiteren Annäherung an den NAV je Aktie hilfreich sein.

Kontaktadresse

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
A-1030 Wien

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

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

Ansprechpartner Investor Relations

Mag. Claudia Hainz

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