

HV-Bericht

CA Immo International AG

ISIN ATCAIMMOINT5

am 06.05.2008 in Wien

Großer Spread zwischen innerem Wert der Aktie und Börsenkurs

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2007
2. Verwendung des Bilanzgewinnes
3. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Vergütung an den Aufsichtsrat
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008
6. Ermächtigung zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung eigener Aktien
7. Änderung der Satzung

HV-Bericht CA Immo International AG

Die CA Immo International AG hatte ihre Aktionäre für den 6. Mai 2008 zu ihrer vierten ordentlichen Hauptversammlung in das Hotel Savoyen am Wiener Rennweg eingeladen. Die Versammlung wurde von der Aufsichtsratsvorsitzenden Mag. DDr. Regina Prehofer geleitet, die kurz nach 10 Uhr das Aktionärstreffen eröffnete und die rund 60 erschienenen Teilnehmer begrüßte, darunter auch in diesem Jahr Mag. Mario-David Balda von GSC Research.

Nach der Erledigung der einleitenden Formalien und Hinweisen zum Ablauf übergab die Versammlungsleiterin das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Dr. Bruno Ettenauer.

Bericht des Vorstands

Zu Beginn seiner Ausführungen berichtete Dr. Ettenauer über die Highlights des Jahres 2007. Mit Serbien und Estland wurden demnach zwei neue Märkte erschlossen, Partnerschaften wurden mit der UBM in Warschau und Warimpex in St. Petersburg eingegangen. Ferner wurden das Projektentwicklungsgeschäft forciert und die Marktpräsenz in Rumänien und Russland ausgebaut. Der strategische Verkauf eines Bürogebäudes in Prag brachte einen Erlös zehn Prozent über dem aktuellen Verkehrswert.

Im Portfolio der CA Immo International AG befinden sich den weiteren Angaben zufolge nun 17 Ertragsimmobilien in Osteuropa, davon 74 Prozent Büroflächen, des Weiteren sechs Projektentwicklungen, drei Zielkäufe und eine Beteiligung an einer Projektgesellschaft. Die Gesamtfläche beträgt 432.000 Quadratmeter und der Marktwert 708 Mio. Euro, davon der überwiegende Teil mit 407 Mio. Euro in den CEE-Ländern.

Neben den genannten Projekten mit UBM in Polen und mit Warimpex in Warschau verwies Dr. Ettenauer auch auf zwei Fachmarktzentren in den rumänischen Städten Sibiu und Arad, zu den ersten Investitionsschritten in Serbien zählen zwei Objekte in Belgrad. Des Weiteren führte er die 25-Prozent-Beteiligung an der Airportcity in St. Petersburg an.

Insgesamt zeigt sich die Kernregion nach Einschätzung des Vorstandsvorsitzenden in einer guten Verfassung, es herrschen aktuell gute Bedingungen für finanzstarke und langfristig orientierte Käufer wie die CA Immo International AG. Aufgrund des erschwerten Zugangs zu Fremdfinanzierungen wird zudem eine geringere Konkurrenz bei großen Transaktionen beobachtet.

Anschließend präsentierte Finanzvorstand Mag. Wolfhard Fromwald das Zahlenwerk des Berichtsjahres. Demnach erhöhte sich die Bilanzsumme in 2007 um 18 Prozent auf 976 Mio. Euro. Mit der sehr hohen Eigenkapitalquote von 71 Prozent verfügt die CA Immo International AG über eine sehr starke Basis für das kommende Wachstum, als Zielgröße nannte er hier 60 Prozent. Auch das Gearing (Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital) ist mit 13 Prozent sehr niedrig, während das Immobilienvermögen um 178 auf 708 Mio. Euro erhöht wurde, wovon lediglich 58 Mio. aus den externen Neubewertungen entstammen. Die Rendite zum 31.12.2007 lag bei auch im Branchenvergleich sehr hohen 96 Prozent.

Wie die Verkäufe aufzeigen konnten, gibt es nach Aussage von Mag. Fromwald bei den Bewertungen noch Luft nach oben, der Finanzvorstand bezifferte diese mit mindestens 10 Prozent. Das operative Ergebnis lag bei 82,9 Mio. Euro und das Konzernergebnis bei 67,2 Mio. Euro. Die liquiden Mittel erhöhten sich im Berichtszeitraum von 34 auf 144 Mio. Euro. Mit der vorgeschlagenen Dividende von 0,35 Euro je Aktie wird eine Dividendenrendite von 3 Prozent geboten. Das Ziel einer Ausschüttung von 2 Prozent des durchschnittlichen NAV (Net Asset Value) des Vorjahres wird mit 2,6 Prozent dabei deutlich übertroffen.

Die Aktie konnte sich laut Mag. Fromwald hingegen nicht entwickeln wie erwartet. Das sehr schlechte Marktumfeld in der zweiten Jahreshälfte leitete vielmehr einen Kursverfall ein. Jetzt wird zwar eine Stabilisierung beobachtet, aber das Papier notiert weit unter dem inneren Wert, der bei der CA Immo International AG als NNAV ausgewiesen wird und bei 15,54 Euro je Aktie liegt. Dies eröffnet ein Potenzial für Kursanstiege, ebenso wie das sehr niedrige KGV von lediglich 7,4.

In seinem Ausblick auf 2008 kündigte der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer weiteres selektives Wachstum an, kurzfristige Chancen sollen dabei opportunistisch genutzt werden. Der Fokus liegt auf Regionen

und Städten, in denen die CA Immo International AG bereits vertreten ist, die Konzentration liegt dabei auf der Fertigstellung der laufenden Projekte in Osteuropa.

Als konkrete Investitionsziele nannte Dr. Ettenauer 300 Mio. Euro für neue Bestandsimmobilien, die Akquisition neuer Projekte in Höhe von bis zu 300 Mio. Euro durch den CA Immo New Europe Fonds und weiterer 100 Mio. Euro durch den H1 Hotelfonds, insgesamt also ein Investitionsvolumen von 700 Mio. Euro in 2008, so der Vorstandsvorsitzende zum Ende seiner Ausführungen.

Allgemeine Diskussion

Die Aussprache eröffnete die Anteilseignerin Mag. Schärf, die die Mietrendite von 6,7 Prozent mit den aktuellen Finanzierungskosten von 6,27 Prozent verglich und daher kaum einen positiven Leverageeffekt erkennen konnte. Mag. Fromwald verwies in seiner Antwort darauf, dass bei den 6,27 Prozent die Projektentwicklungen einen wesentlichen Anteil haben, während die Bestandsprojekte hauptsächlich aus dem Eigenkapital finanziert sind.

Als zweiter Redner meldete sich Aktionär DI Stockhandl zu Wort, der sich für mögliche Vorteile durch die Zusammenarbeit mit der UBM, an der die CA Immo International AG mit 25 Prozent plus 4 Aktien beteiligt ist, das Verhältnis von Auf- und Abwertungen sowie etwaige Konterminationsrisiken interessierte. Letztere wurden verneint, da diese in einer sehr detaillierten technischen Due Diligence überprüft werden. Bei Projekten mit der UBM werden den Angaben zufolge die marktüblichen Konditionen bezahlt, Sondervorteile wurden verneint, aber auf die Synergien verwiesen. Mit 6,7 Prozent Bruttorendite sah man sich seitens der Verwaltung auf der sicheren Seite, wie auch die Verkäufe über den Verkehrswerten belegten.

Abstimmungen

Vor Beginn der Abstimmungsvorgänge wurde die Präsenz mit 57 Aktionären festgestellt, die 26.129.995 Aktien bzw. Stimmen auf sich vereinten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten entweder einstimmig oder bei maximal 566.727 Gegenstimmen im Sinne der Verwaltungsvorschläge beschlossen.

Im Einzelnen abgestimmt wurde über die Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat (TOP 3), die Aufsichtsratsvergütung (TOP 4), die Wahl der KPMG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 (TOP 5), die Ermächtigung zum Rückkauf und gegebenenfalls zur Einziehung eigener Aktien (TOP 6) und einige Satzungsänderungen (TOP 7).

Somit konnte die Versammlungsleiterin die Hauptversammlung um 11:55 Uhr offiziell beenden.

Fazit

Das erste volle Jahr an der Börse hätte für die CA Immo International AG kaum turbulenter ablaufen können. So verhagelten diverse Finanz- und Immokrisen die Stimmung ebenso wie marktspezifische Probleme, ausgelöst durch die Probleme bei einem Wettbewerber. Dementsprechend verpuffte der Zuwachs beim NNNAV in Höhe von 14 Prozent im Jahr 2007 an der Börse gänzlich und konnte den Abwärtstrend beim Aktienkurs nicht stoppen.

Nun war die Gesellschaft die erste der Branche, die im Kalenderjahr 2008 den Aktionären Rede und Antwort stehen musste, und dem konnte unserer Einschätzung zufolge auch durchaus überzeugend nachgekommen werden. So ist der aktuelle Spread zwischen dem inneren Wert bei über 15 Euro und den Börsenkursen bei knapp über 10 Euro auch definitiv nicht hausgemacht, vielmehr muss die CA Immo International AG die Sippenhaft bei den Immobilienwerten erdulden. Mutige, aber selbst konservative Anleger könnten daher das aktuelle Kursniveau zum Kauf nutzen, denn von jeglicher Erholung der Branche sollte die CA Immo International AG überdurchschnittlich profitieren können.

Kontaktadresse

CA Immo International AG
Rennweg 16
A-1030 Wien

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

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

Ansprechpartner Investor Relations

Mag. Claudia Hainz

Tel.: +43 (0) 1 / 5325907 - 502
Fax: +43 (0) 1 / 5325907 - 510
E-Mail: hainz@caimmoag.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