

24. März 2009

CA IMMO PLANT FÜR 2009 INVESTMENTS VON RUND 300 MIO. €

- **2008 gute operative Geschäftsentwicklung:**
 - Mieterlöse + 42 %, EBITDA + 52 %
 - Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkäufen auf 30 Mio. € gestiegen
 - Mehr als 100.000 m² Neuvermietungen
- **Ergebnis 2008 durch Abwertungen des Immobilienvermögens von -7 % belastet**
- **Alle wesentlichen Projektentwicklungen voll ausfinanziert**
- **Weiterhin schwierige Rahmenbedingungen für 2009 erwartet**

Trotz der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten gibt es seitens der CA Immo Gruppe für 2008 auch Positives zu berichten: Das operative Geschäft 2008 verlief zufriedenstellend und wichtige Weichen für das schwierige Jahr 2009 sind erfolgreich gestellt. Die Mieterlöse sind um 42 % auf 175,3 Mio. € gestiegen, Immobilien im Ausmaß von über 300 Mio. € wurden mit Gewinn (13 % über dem Bilanzwert 2007 bzw. Anschaffungswert 2008) verkauft und trugen zu einer deutlichen Steigerung des EBITDA auf 137,8 Mio. € (+ 52 %) und des operativen Cash-Flows auf 114,6 Mio. € (+ 37 %) bei. Seit Oktober 2008 konnten Finanzierungen im Umfang von rd. 850 Mio. € gesichert werden. Damit sind die wesentlichen Projektentwicklungen der Gruppe ausfinanziert. Dem im aktuellen Umfeld überaus wichtigen Faktor Liquidität ist durch langfristige Finanzierungen Rechnung getragen – in den nächsten 2,5 Jahren werden keine signifikanten Finanzverbindlichkeiten fällig.

Belastet waren diese Erfolge allerdings von einem negativen Neubewertungsergebnis in Höhe von insgesamt -285,6 Mio. € In Folge der Abwertungen beläuft sich das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) auf -152,6 Mio. € Die Wertkorrektur des Immobilienvermögens um rd. -7 % entspricht dem europäischen Branchenvergleich und reflektiert das aktuell schwierige Umfeld auf den Immobilienmärkten. Die Brutto-Renditen (annualisierte Ist-Mieten bezogen auf Bilanzwerte) für das Bestandsportfolio betragen nunmehr rd. 6,0 % in Deutschland, 6,1 % in Österreich sowie 7,3 % in Ost- /Südosteuropa. Das Finanzergebnis von -142,8 Mio. € reflektiert neben einem auf -105,1 Mio. € gestiegenen Finanzierungsaufwand unter anderem im vierten Quartal 2008 verbuchte Bewertungsaufwendungen für Zinssicherungen sowie Abwertungen von Beteiligungen.

Immobilienvermögen: Deutlicher Deutschland-Fokus

Die CA Immo Gruppe weist in der Konzernbilanz 2008 ein Immobilienvermögen von rund 3,8 Mrd. € aus (2007: 2,5 Mrd. €). 71 % davon (2,7 Mrd. €) entfallen auf vermietete Immobilien inkl. selbst genutzte und zum Handel bestimmte Objekte, die restlichen 29 % bilden das Immobilienvermögen in Entwicklung ab. Das vermietete Immobilienvermögen der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2008 eine Gesamtnutzfläche von 1,38 Mio. m², wovon rund 57 % auf Büroflächen entfallen. Mit der Eingliederung des zum Jahreswechsel 2007/2008 erworbenen deutschen Vivico-Portfolios hat sich auch die Aufteilung nach Regionen deutlich verschoben: 59 % des Portfolio-Wertes entfielen zum 31.12.2008 auf Deutschland (31.12.2007: 37 %), 21 % auf Österreich (2007: 35 %) und der Anteil Ost-/Südosteuropa reduzierte sich auf 20 % (2007: 28 %). „Die Region Ost- und Südosteuropa hat für uns mittel- bis langfristig nach wie vor deutliches Potenzial – obwohl es derzeit viele Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort und deren weiterer Entwicklung gibt. Unser aktueller Fokus liegt aber klar auf der Umsetzung unserer großen Entwicklungsprojekte in Deutschland“, so **Dr. Bruno Ettenauer**, Vorstand der CA Immo Gruppe.

Projektentwicklungen: Alle wesentlichen Projekte ausfinanziert

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung konzentrierte sich die CA Immo Gruppe strategisch auf die großen westdeutschen Städte und insbesondere auf die forcierte Fortführung von Projekten mit hohem Vorvermietungsgrad. Leit-Projekte wie die Stadtquartiers-Entwicklungen in Frankfurt (Europaviertel) oder München (Arnulfpark) sollen einen entscheidenden Beitrag zum künftigen Ertragswachstum der CA Immo Gruppe liefern. Die qualitativ hochwertigen, großteils innerstädtischen Liegenschaftsreserven im Besitz der Gruppe werden in den kommenden Jahren angepasst an die aktuellen Rahmenbedingungen Schritt für Schritt entwickelt. Hohes Gewicht liegt dabei auf der **Minimierung der Entwicklungsrisiken** u. a. durch einen hohen Grad an Vorvermietungen als Bedingung für den Baubeginn und die Hereinnahme von Partnern.

Aufgrund der aktuell sinkenden Rohstoffpreise und der Wettbewerbssituation im Bausektor konnten auch die veranschlagten Baukosten um 10-25 % reduziert werden. Und: Gerade unter den schwierigen Rahmenbedingungen macht sich der Fokus auf Qualitätsbauten bezahlt. **Ettenauer:** „Der aktuelle Verkauf unseres nachhaltig gebauten Bürogebäudes ATMOS in München für über 100 Mio. € zeigt, dass besondere Qualität auch in schwierigen Zeiten Wert hat und gefragt ist. Unsere Entwicklungsstrategie bringt uns nachweislich auch das Vertrauen der finanzierenden Banken im In- und Ausland ein: Seit Oktober 2008 haben wir Finanzierungen bzw. Finanzierungszusagen im Ausmaß von rd. 850 Mio. € erhalten. Die laufenden Projekte können somit auf einer gesicherten finanziellen Basis umgesetzt werden.“

Bestandsimmobilien: Langfristige Mietverträge und gute Mieterbonität sichern Cash-Flow

Die Gruppe erwirtschaftete 2008 Mieterlöse in Höhe von 175,3 Mio. € (2007: 123,3 Mio. €), davon entfielen 149,6 Mio. € auf das vermietete Immobilienvermögen, das somit gemessen am Bilanzwert zu 6,3 % rentiert. Der Leerstand konnte weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau gehalten werden und betrug zum Stichtag 3,1 % (2007: 4,5 %). Mehr als 40 % der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre,

bonitätsstarke Mieter minimieren Mietausfälle und sichern somit die laufenden Einnahmen der Gruppe.

Ausblick

Der Immobiliensektor ist weiterhin von zwei Seiten belastet, und zwar einerseits durch die schwer zugänglichen Finanzierungen, andererseits durch die Auswirkungen der Krise auf die Realwirtschaft, die sich in schwächerer Mietnachfrage und somit tendenziell sinkenden Mietpreisen zeigt. Umso mehr steht die Sicherung der laufenden Einnahmen im Fokus, u. a. durch eine vorausschauende Vermeidung von Leerstand. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der Projektentwicklungen selektiv Objekte zu veräußern, um die Eigenmittelreserven der Gruppe zu stärken bzw. Kapital für neue Projekte frei zu machen. 2009 plant die Gruppe Investments von rund 300 Mio. € vor allem in laufende Projektentwicklungen. **Ettenauer:** „Wir haben vor allem durch unsere gute Finanzierungssituation und das hochwertige Bestandsportfolio die richtigen Hebel, um gut durch die sicherlich weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen 2009 zu kommen. Die Weichen dafür sind für die CA Immo Gruppe gestellt.“

Ergebnisse 2008		
-----------------	--	--

	2008	2007
	in Mio. €	in Mio. €
Mieterlöse	175,3	123,3
EBITDA	137,8	90,7
a.o. Abschreibungen/Neubewertungen	-285,6	63,0
EBIT	-152,6	151,5
Finanzergebnis	-142,8	-45,3
Ergebnis vor Steuern	-295,4	106,2
Konzernergebnis nach Minderheiten	-237,1	52,1
NAV je Aktie (in €)	18,9	22,0

Über CA Immo

CA Immo wurde 1987 gegründet und entwickelte sich in den 22 Jahren ihres Bestehens zu einer der führenden Immobilien-Investmentgesellschaften in Österreich und Europa. Sie entwickelt und investiert in gewerbliche Immobilien (Schwerpunkt auf Büros und Business-Hotels) in Österreich, Deutschland und über das Tochterunternehmen CA Immo International auch in Osteuropa. In den vergangenen zwei Jahren hat sich CA Immo verstärkt am deutschen Markt etabliert, vom derzeitigen gesamten Immobilienvermögen von 3,8 Mrd. € (Stand: 31.12.2008) entfallen mittlerweile rund 60 % auf Deutschland. Ende 2007 erwarb CA Immo mit dem deutschen Vivico-Konzern den führenden Entwickler von Stadtquartieren in Deutschland. CA Immo notiert an der Wiener Börse und ist zum jetzigen Zeitpunkt mit rund 90 % im Streubesitz.

Rückfragehinweis:

CA Immobilien Anlagen AG

Mag. Susanne Steinböck

Mag. (FH) Ursula Mitteregger

Tel.: +43/1/532 59 07-0

eMail: presse@caimmoag.com

www.caimmoag.com