

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!



Der Vorstand (v.l.n.r.):
Mag. Wolfhard Fromwald, Dr. Bruno Ettenauer

Die vergangenen Monate waren von der globalen Finanzkrise gekennzeichnet. Die Börsen erreichten in den letzten Wochen neue Tiefstände und die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft werden zunehmend spürbar, was nach unten revidierte Konjunkturdaten verdeutlichen. All diese Faktoren sowie die generelle Unsicherheit über die Funktionsfähigkeit des Finanzsystems zeigen sich in einer markanten Abnahme der Risikobereitschaft privater und institutioneller Anleger. Ins Kreuzfeuer gerieten insbesondere Finanztitel sowie Immobilienaktien, die als eng mit dem Finanzsektor verwandte Titel gesehen werden. So verlor der österreichische Immobilien-ATX (IATX) seit Beginn des Jahres fast 80 %.

Unter diesen Rahmenbedingungen litt auch der Kurs der CA Immo-Aktie deutlich und erreichte nach einem turbulenten dritten Quartal wie ein Großteil der vergleichbaren Immobilien-Aktien im November einen historischen Tiefststand. Die Aktie unterliegt weiterhin einer hohen Volatilität, teilweise mit prozentuellen Tagesschwankungen im zweistelligen Bereich. Der Aktienkurs lag zuletzt bei nur rund einem Fünftel des inneren Werts (NAV). Angesichts dieses weiterhin ungewissen Kapitalmarktumfelds können wir derzeit keine seriöse Aussage treffen, wann und in welchem Ausmaß wieder eine

spürbare und nachhaltige Erholung des Aktienkurses zu erwarten ist und der Kurs der Aktie wieder dem inneren Wert der Gesellschaft gerecht wird. Unsere Überzeugung vom langfristigen inneren Wert der CA Immo bringen wir nicht zuletzt auch durch den im Juli 2008 begonnenen Aktienrückkauf zum Ausdruck.

Den Verwerfungen am Kapitalmarkt stand im dritten Quartal 2008 eine weitgehend stabile Entwicklung der für die Immobilien-Wirtschaft wesentlichen operativen Parameter (insbesondere Höhe der erzielbaren Mieten und Leerstandsdaten) in unseren Kernregionen Deutschland, Österreich und Osteuropa gegenüber. Dies spiegelt sich auch in der im dritten Quartal fortgesetzten positiven Entwicklung unseres operativen Ergebnisses wider – das EBITDA stieg (insbesondere aufgrund der Berücksichtigung der Vivico) im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres um 27 % auf 92 Mio. € an.

Direkt beobachtbare Auswirkungen der restriktiveren Kreditvergaben der Banken gibt es jedoch im Immobilien-Investmentmarkt, wo es in ganz Europa zu einem deutlichen Rückgang bei den verzeichneten Transaktionsvolumina kam. Verkäufe von Immobilien sind somit aufgrund der geringeren Liquidität des Marktes schwieriger

geworden. Trotz dieses herausfordernden Umfelds konnte die CA Immo in Deutschland im dritten sowie zu Beginn des vierten Quartals wesentliche Verkäufe abschließen, die sich teilweise bereits im dritten Quartal positiv im Ergebnis niedergeschlagen haben und der Gesellschaft zusätzliche liquide Mittel zugeführt haben. Angesichts des sich im vierten Quartal abzeichnenden nochmaligen Rückgangs der Transaktionsvolumina wird das Veräußerungsergebnis der gesamten zweiten Jahreshälfte allerdings geringer als noch zum Halbjahr geplant ausfallen.

In anderen Teilmärkten, die noch letztes Jahr im Fokus der Investoren standen, wie z.B. Süd-Osteuropa, kam es durch die zunehmende Zurückhaltung der Investoren bereits im Laufe des dritten Quartals zu merkbar erhöhten der erzielten Immobilienrenditen und somit zu einem Druck auf die Immobilienwerte. Im Neubewertungsergebnis, welches zum Halbjahr noch nahezu ausgeglichen war, führten diese geänderten Rahmenbedingungen im dritten Quartal zu einem negativen Bewertungsergebnis für unsere Liegenschaften in Ost- und Südosteuropa in Höhe von 6,3 Mio. € (dies entspricht rund 1,1 % des Bestandsportfolios in diesem Segment).

Die Turbulenzen an den Finanzmärkten hatten auch direkt spürbare Auswirkungen auf das Finanzergebnis, welches einen weiteren bestimmenden Faktor für das Gesamtergebnis der CA Immo Gruppe darstellt. So kam es im dritten Quartal neben den laufenden Zinskosten insbesondere durch großteils nicht zahlungswirksame Faktoren (negative Wechselkursdifferenzen durch den Anstieg des USD, Bewertungsänderungen der Zinssicherungen aufgrund der zum Ende des dritten Quartals gesunkenen Referenzzinssätze sowie Bewertungsverluste aus Finanzinvestitionen) zu Belastungen.

Nach Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und der Minderheitsanteile liegt das Konzernergebnis nach neun Monaten bei -2,2 Mio. €.

Angesichts der anhaltenden Marktturbulenzen müssen wir aktuell davon ausgehen, dass es auch im vierten Quartal 2008 – insbesondere aufgrund des Ausbleibens ursprünglich geplanter Veräußerungserlöse sowie absehbarer weiterer negativer Beiträge aus Neubewertungen – zu keiner Verbesserung der Ergebnissituation kommen wird und somit unser zum Halbjahr formuliertes Ziel eines über dem Ergebnis der ersten sechs Monate liegenden Ergebnis für die zweite Jahreshälfte nicht erreichbar sein wird.

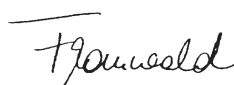
Da sich bisher auch noch keine Entspannung der Finanzmarktkrise abzeichnet, sehen wir uns derzeit auch nicht in der Lage, eine konkrete Aussage bezüglich einer Dividende für das Jahr 2008 zu treffen. Über den Dividendenvorschlag für das Jahr 2008 wird somit im Frühjahr 2009 nach Vorlage des Gesamtergebnisses entschieden.

Mit einer starken Kapitalstruktur mit rund 47 % Eigenkapitalquote ist die CA Immo Gruppe jedoch auch für eine Marktperiode mit zunehmend restriktiveren Finanzierungsbedingungen gut gerüstet. Durch ein im Anschluss an die Berichtsperiode abgeschlossenes Finanzierungspaket konnte auch das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten weiter gestärkt werden.

Neben dieser soliden finanziellen Basis verfügt die CA Immo Gruppe mit ihrem qualitativ hochwertigen Portfolio an Ertragsimmobilien mit einer ausgewogenen Struktur der Mietvertrags-Restlaufzeiten und bonitätsstarken Mietern über eine weitere wesentliche Stärke, um sich auch in dem absehbaren konjunkturell herausfordernden Umfeld gut behaupten zu können. Für die CA Immo Gruppe bestätigt sich darüber hinaus gerade in diesen schwierigen Zeiten der hohe Stellenwert unseres seit Jahren gelebten Bekenntnis zu Transparenz.



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstand und Sprecher des Vorstandes)



Mag. Wolfhard Fromwald
(Vorstand)