

## **EANS-Adhoc: CA Immobilien Anlagen AG Ergebnis 2009 Stabile operative Entwicklung, deutliche Reduktion des Jahresverlusts, freiwilliges Übernahmeangebot für CA Immo International AG**

Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.

Bilanz zum 31. Dezember 2009:

CA Immobilien Anlagen AG publiziert Ergebnis 2009

Stabile operative Entwicklung, deutliche Reduktion des Jahresverlusts, freiwilliges Übernahmeangebot für Streubesitz der CA Immo International AG

Stabiles operatives Ergebnis (EBITDA +3,0 %)

Positives EBIT (3,0 Mio. EUR) in Folge deutlich geringerer

Bewertungsverluste

Reduktion des Periodenverlusts nach Minderheiten auf -76,9 Mio. EUR

Ziele für 2009 hinsichtlich Verkäufen und Kapitalausstattung übertroffen

Freiwilliges Übernahmeangebot zur Übernahme der im Streubesitz

befindlichen Aktien der CA Immo International AG zu einem Preis von 6,50

EUR

je Aktie

Wien, 24.03.2010. Auf Basis einer stabilen operativen Entwicklung sowie einer im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Belastung aus unrealisierten negativen Wertänderungen des Immobilienvermögens erreichte die CA Immo Gruppe 2009 ein positives EBIT von 3,0 Mio. EUR (2008: -152,6 Mio. EUR). Der Periodenverlust nach Minderheiten konnte von -237,1 Mio. EUR in 2008 auf nunmehr -76,9 Mio. EUR reduziert werden.

Die Mieterlöse der CA Immo Gruppe wuchsen im Vergleich zu 2008 um 1,0 % auf 177,0 Mio. EUR an. Die Erlöse aus dem Verkauf langfristiger- sowie zum Handel bestimmter Immobilien in Deutschland und Österreich lagen bei insgesamt 435 Mio. EUR, womit trotz eines schwierigen Marktumfelds das zu Beginn des Jahres genannte Ziel von 300 Mio. EUR deutlich übertroffen wurde. Insgesamt konnte aus Verkäufen ein positiver Ergebnisbeitrag von 19,1 Mio. EUR erzielt werden.

Die bewertungsbedingten Belastungen in der Gewinn- und Verlustrechnung (Neubewertungsergebnis und Wertminderungen Umlaufvermögen) gingen von -285,6 Mio. EUR in 2008 auf -137,1 Mio. EUR zurück. Ursächlich für diese Wertänderungen war hauptsächlich die auch in 2009 weiterhin negative Entwicklung der Marktwerte im Segment Ost- und Südosteuropa (-152,0 Mio. EUR). Dazu gegenläufig verhielt sich das Bewertungsergebnis in Deutschland (+ 30,2 Mio. EUR) aufgrund der erstmaligen Fair Value-Bilanzierung der Immobilien in Entwicklung sowie der seit Beginn des dritten Quartals 2009 erkennbaren langsamen Stabilisierung des deutschen Immobilienmarkts. Österreich verzeichnete ein Neubewertungsergebnis von -15,3 Mio. EUR.

Trotz dieser Abwertungen konnte 2009 mit 3,0 Mio. EUR wieder ein positives EBIT erreicht werden (2008: -152,6 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis wurde neben den nur leicht gestiegenen laufenden Finanzierungsaufwendungen von -108,4 Mio. EUR (2008: -105,1 Mio. EUR) durch unbare

negative Effekte aus Bewertungsänderungen der Zinssicherungen sowie Wertanpassungen bei assoziierten Unternehmen belastet und belief sich 2009 auf -137,5 Mio. EUR (2008: -142,8 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag 2009 bei -134,5 Mio. EUR (2008: -295,4 Mio. EUR), das Konzernergebnis nach Minderheiten bei -76,9 Mio. EUR (2008: -237,1 Mio.

EUR). Im vierten Quartal 2009 konnte mit + 1,4 Mio. EUR wieder ein positives Konzernergebnis nach Minderheiten erzielt werden.

Die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeigte sich auch in einer Steigerung des operativen Cash-Flow, der 120,5 Mio. EUR erreichte und damit um 5,2 % über dem Vorjahreswert lag.

Die Eigenkapitalquote der CA Immobilien Anlagen AG belief sich zum Berichtsstichtag auf 40,1 %. Die Netto-Finanzverschuldung der Gruppe betrug zum 31.12.2009 1.472,3 Mio. EUR (-7,5 %) gegenüber einem Immobilienvermögen von rd.

3,5 Mrd. EUR. Die liquiden Mittel (inkl. kfr. Wertpapiere) erreichten infolge der im vierten Quartal 2009 erfolgten Anleiheemissionen zum 31.12.2009 504,1 Mio. EUR

(31.12.2008: 332,6 Mio. EUR). Aus noch nicht ausgenützten Kreditzusagen für Projekte in Entwicklung stehen der CA Immo Gruppe weitere rd. EUR 500 Mio. zur Verfügung. Damit konnte eines der wesentlichen Ziele für 2009, die Stärkung der Liquidität und der Kapitalausstattung, erreicht werden.

Das Nettovermögen (NAV) je Aktie betrug zum 31.12.2009 17,87 EUR (31.12.2008: 18,92 EUR).

Freiwilliges Übernahmeangebot an den Streubesitz der CA Immo International AG  
Die CA Immobilien Anlagen AG gibt bekannt, dass sie den Streubesitz-Aktionären der CA Immo International AG ein freiwilliges Übernahmeangebot unterbreiten wird. Der Angebotspreis wird 6,50 EUR in Bar betragen; das entspricht einer Prämie von 22,6 % gegenüber dem Schlusskurs des heutigen Tages. Das maximale Transaktionsvolumen beträgt rd. 104 Mio. EUR. Derzeit hält die CA Immobilien Anlagen AG direkt und indirekt 63,05 % an der CA Immo International AG, nach dem Angebot ist geplant, im Wege eines Squeeze Outs oder einer Fusion die vollständige Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erreichen. Das Angebot wird nicht vom Erreichen einer Mindestannahmequote abhängig sein. Die Angebotsunterlage mit weiteren Details und Bestimmungen wird nach Billigung durch die österreichische Übernahmekommission voraussichtlich in der 16. KW 2010 veröffentlicht werden.

Hierzu Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG: "Durch die beabsichtigte Aufstockung unseres Anteil an der CA Immo International AG mit dem Ziel eines späteren De-Listings soll die Konzernstruktur gestrafft werden sowie eine größere Flexibilität hinsichtlich der Kapitalallokation innerhalb der CA Immo Gruppe erreicht werden. Die CA Immo International AG konnte angesichts der Entwicklung der Immobilienmärkte in Ost- und Südosteuropa in den letzten zwei Jahren nicht die Erwartungen erfüllen, die wir beim IPO im Herbst 2006 hatten. Insbesondere leidet die Aktie unter einer geringen Liquidität an der Börse, sodass wir nun durch ein Cash Angebot von 6,50 EUR je Aktie den Streubesitz-Aktionären der CA Immo International AG ein - gemessen am Börsenkurs - faires Exit-Angebot unterbreiten wollen."

Der Finanzbericht 2009 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) zur Verfügung.

#### Ausgewählte Finanzkennzahlen

in Mio. EUR	2009	2008	Änder	Q4	Q4		
	2009	2008					
Mieterlöse	177,0	175,3	1,0%	42,7	45,8		
Nettoergebnis (Net operating income)	164,0	159,2	3,1%	45,8	54,8		
Ergebnis aus Verkauf lfr. Immobilienvermögen	9,2	11,7	-21,5	-3,9	0,6		
Indirekte Aufwendungen	-51,7	-52,2	-0,9%	-18,5	-14,4		
Aktivierete Eigenleistungen	12,1	6,4	91,3%	3,3	-1,8		
Sonstige betriebliche Erträge	8,3	12,7	-35,1	-0,5	6,6		
EBITDA	141,9	137,8	3,0%	26,1	45,8		
Abschreibung	-10,4	-112,3	n.a.	-3,9	-108,6		
Ergebnis aus Neubewertung	-129,1	-178,1	-27,5	-13,8	-171,8		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	3,0	-152,6	n.a.	9,1	-234,6		
Finanzierungsaufwand	-108,4	-105,1	3,2%	-28,1	-27,6		
Sonstiges Finanzergebnis	-29,1	-37,7	-22,8	5,6	-43,1		
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	-134,5	-295,4	n.a.	-13,4	-305,3		
Steuern vom Einkommen	-0,2	0,5	n.a.	5,7	11,1		
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-57,8	-57,8	n.a.	-9,2	-59,4		
Konzernergebnis	-76,9	-237,1	n.a.	1,4	-234,9		

Muttergesellschaft							
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,89	-2,73					
Operativer Cash-flow	120,5	114,6	5,1%				
	31.12.20	31.12.	Änder				
	09	2008	ung				
Immobilienvermögen	3.515,8	3.788,	-7,2%				
	3						
Bilanzsumme	4.310,4	4.394,	-1,9%				
	8						
Lfr.	1.852,2	1.834,	0,9%				
Finanzverbindlichkeiten		9					
(inkl. Anleihen)							
Kfr.	124,3	88,9	39,9%				
Finanzverbindlichkeiten							
Liquide Mittel	504,1	332,6	51,6%				
Eigenkapital	1.729,2	1.854,	-6,8%				
	7						
Eigenkapitalquote	40,1%	42,2%	-2,1				
		pp					
NAV je Aktie (in EUR)	17,87	18,92	-5,5%				
NNNAV je Aktie (in EUR)	18,47	20,5	-9,9%				

Rückfragehinweis:

CA Immobilien Anlagen AG  
Investor Relations  
Florian Nowotny  
Claudia Hainz  
Tel.: +43/1/532 59 07-593  
eMail: [ir@caimmoag.com](mailto:ir@caimmoag.com)  
[www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)

Emittent: CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft  
Mechelgasse 1  
A-1030 Wien  
Telefon: 01/532 59 07  
FAX: 01/532 59 07-550  
Email: [office@caimmoag.com](mailto:office@caimmoag.com)  
WWW: [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)  
Branche: Immobilien  
ISIN: AT0000641352  
Indizes: IATX  
Börsen: Amtlicher Handel: Wien  
Sprache: Deutsch



Aussendung übermittelt durch euro adhoc  
The European Investor Relations Service