

EANS-Adhoc: CA Immobilien Anlagen AG übernimmt Europolis AG

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

CA Immobilien Anlagen AG übernimmt Europolis AG

Erwerb von 100 % der Anteile der Europolis AG

Kaufpreis: 272 Mio. EUR

Erwerb wird aus vorhandener freier Liquidität finanziert

1,5 Mrd. EUR Bilanzwert des übernommenen Immobilienportfolio

Deutliche Stärkung der Ertragskraft der CA Immo Gruppe

Wien, 24.06.2010. Die CA Immobilien Anlagen AG gibt bekannt, dass mit der Volksbanken Gruppe ("die Verkäuferin") der Erwerb von 100 % der Anteile an der Europolis AG vereinbart wurde. Mit der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe übernimmt die CA Immo ein auf die Region Ost- und Südosteuropa fokussiertes Immobilienvermögen von rd. 1,5 Mrd. EUR. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf Bestandsimmobilien in den "Kern-CEE" Märkten Polen, Tschechien und Ungarn, auf welche knapp mehr als 70 % des Immobilienwertes entfallen. Hierzu Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG: "Der Erwerb der Europolis mit ihrem qualitativ hochwertigen und Cash-Flow starken Portfolio wird wesentlich zu einer nachhaltigen Wert- und Ertragssteigerung der CA Immo Gruppe beitragen. Osteuropa stellt für die CA Immo Gruppe einen wichtigen Kernmarkt dar und wir sind zuversichtlich, dass gerade jetzt ein guter Zeitpunkt im Immobilienzyklus ist, um in dieser Region langfristig angelegte Investments zu tätigen. Künftig bietet die CA Immo damit ihren Aktionären ein durch die Europolis in seiner Ertragskraft deutlich gestärktes Bestandsportfolio, welches sich optimal mit den wachstumsstarken Developmentaktivitäten in Deutschland ergänzt."

Kaufpreis und Finanzierungspaket

Die Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und der CA Immo Gruppe sieht einen Kaufpreis von 272 Mio. EUR (welcher noch üblichen Anpassungen, welche sich aus der Bilanz zum 31.12.2010 ergeben können, unterliegt) sowie ein umfangreiches Finanzierungspaket vor. 50 % des Kaufpreises werden zum Closing der Transaktion (welches für Jänner 2011 geplant ist) fällig, die zweite Hälfte des Kaufpreises (somit 136 Mio. EUR) wird über eine Laufzeit von 5 Jahren ab Closing gestundet. Die Verkäuferin, die mit einem Anteil am Gesamtfinanzierungsvolumen von rd. 40 % auch die wesentliche finanzierende Bank der Europolis Gruppe ist, hat sich bereit erklärt, die bestehenden Immobilien-Finanzierungen auf 5 Jahre nach Closing zu verlängern. Weiters verbleibt ein nachrangiger Kredit in Höhe von rd. 75 Mio. EUR mit einer Laufzeit von ebenfalls 5 Jahren in der Europolis. Diese Maßnahmen tragen wesentlich zu einer nachhaltigen Stärkung der Finanzierungsstruktur bei.

Ohne Anrechnung der Barwerteffekte aus der Kaufpreisstundung und den weiteren Finanzierungsarrangements entspricht der Kaufpreis einem Multiple von rd. 0,9x bezogen auf das adaptierte Eigenkapital (=NAV) zum Stand 31.12.2009.

Vor dem Closing wird das derzeit noch in der Europolis befindliche Kreditportfolio und die damit zusammenhängenden Refinanzierungen an den Verkäufer abgetreten sowie die Banklizenz zurückgelegt.

Pro-Forma Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe

Durch die Akquisition kommt es zu einem Anstieg des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe von derzeit rd. 3,6 Mrd. EUR auf rd. 5,0 Mrd. EUR. In regionaler Hinsicht wird sich die relative Gewichtung des Segments Ost- und Südosteuropa am Gesamtportfolio von derzeit rd. 19 % auf knapp über 40 % erhöhen und damit in Zukunft gleichrangig neben dem Segment Deutschland stehen. Der relative Anteil des Immobilienvermögens in Entwicklung wird von derzeit rd. 30 % zugunsten des vermieteten Immobilienvermögens auf rd. 20 % sinken. Aktuell betragen die annualisierten Mieterträge der Europolis rd. 100 Mio. EUR, wobei für 2011 insbesondere aufgrund von steigenden Auslastungsraten von erst kürzlich fertig gestellten Immobilien um rd. 5-10 % höhere Mieterlöse zu erwarten sind. Aufgrund des im Vergleich zur CA Immo höheren Verschuldungsgrades der Europolis Gruppe ist mit einem Rückgang der Eigenkapitalquote der CA Immo Gruppe von

derzeit rd. 39 % auf knapp über 30 % zu rechnen. Es ist das erklärte Ziel der CA Immo, innerhalb der kommenden 18-24 Monaten durch weitere De-Investments sowohl in Deutschland als auch in Ost- und Südosteuropa Kapital freizusetzen, welches gezielt zur Schuldenreduktion und damit zur Erhöhung der Eigenkapitalquote eingesetzt werden soll. Aufgrund des geplanten Closings der Transaktion im Jänner 2011 wird sich die Akquisition erstmals im Zwischenabschluss zum 31.3.2011 bilanziell niederschlagen.

Rückfragehinweis:

CA Immobilien Anlagen AG
Investor Relations
Florian Nowotny
Claudia Hainz
Tel.: +43/1/532 59 07-593
eMail: ir@caimmoag.com
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
WWW: 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