

Veröffentlichung: 20.11.2012 18:00  
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1353430800917>  
Stichwörter: Zwischenbericht / Quartalsergebnis / Quartalsbericht

*Adhoc Mitteilung gemäß § 48d Abs. 1 BörseG*

## CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz zum 30. September 2012

**Wien (pta026/20.11.2012/18:00) - Positive Ergebnisse in allen operativen Geschäftsbereichen: Steigerung des Konzernergebnis nach Minderheiten um 27% auf 39,0 Mio. Eur**

- \* Mieterlöse: 212,2 Mio. Eur (+10%)
- \* Steigerung des EBITDAs um +9% auf 174,7 Mio. Eur
- \* Ergebnis nach Minderheiten 39,0 Mio. Eur (+27%)
- \* NAV/Aktie: 19,03 Eur

Die ersten neun Monate dieses Jahres brachten für CA Immo in allen operativen Geschäftsbereichen positive Ergebnisse. Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zur Vorjahresperiode einen Anstieg um 9,5% auf 212,2 Mio. Eur. Der Mietzuwachs resultiert in erster Linie aus der Fertigstellung von Entwicklungsvorhaben in Deutschland. Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug der direkten Bewirtschaftungskosten stieg von 164,2 Mio. Eur auf 187,1 Mio. Eur an. Neben dem absoluten Anstieg konnte somit auch die Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) von 84,8% auf 88,2% deutlich verbessert werden. Das Nettoergebnis (Net Operating Income) erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2012 gegenüber dem Vorjahr um 14,5% auf 189,8 Mio. Eur.

Aus Immobilienverkäufen erzielte die Gesellschaft in den ersten drei Quartalen 2012 Erlöse im Ausmaß von insgesamt rd. 67,0 Mio. Eur, wovon rund 91% der Erlöse aus dem Verkauf langfristiger Immobilien - überwiegend unbebauter Liegenschaften in Berlin - resultieren. Der gesamte Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkäufen lag per 30.9.2012 bei rd. 9,9 Mio. Eur (davon Verkäufe von zum Handel bestimmter Immobilien 4,0 Mio. Eur, bzw. Verkäufe von langfristigen Immobilien 5,9 Mio. Eur). Das Closing des im August 2012 vereinbarten Verkaufs des Warsaw Financial Center mit einem Volumen von rd. 210 Mio. Eur (wovon anteilig 50% auf CA Immo entfallen) erfolgte im November. Die Transaktion wird sich somit positiv auf das Ergebnis des vierten Quartals 2012 niederschlagen.

Die indirekten Aufwendungen verzeichneten infolge geringerer Personal- sowie Beratungskosten einen Rückgang um -5,9% auf -29,2 Mio. Eur. Die höheren Mieterlöse führten auch zu einem Anstieg des EBITDA um 9,1% auf 174,7 Mio. Eur gegenüber 160,1 Mio. Eur im Vorjahr. Mit einem EBITDA von 90,3 Mio. Eur hat das Segment Osteuropa mit rd. 52% den größten Anteil am Konzern-EBITDA.

Das Neubewertungsergebnis betrug zum Stichtag 5,8 Mio. Eur. Regional betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 32,0 Mio. Eur in Deutschland sowie Abwertungen im Segment Osteuropa (-24,9 Mio. Eur) sowie Österreich (-1,4 Mio. Eur) zusammen. Die positiven Effekte in Deutschland sind insbesondere auf die Fertigstellung des Tower185 zurückzuführen. Das negative Ergebnis in Osteuropa betrifft insbesondere Abwertungen auf Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine, welche im Zusammenhang mit einem bereits im Finanzergebnis des ersten Quartals 2012 enthaltenen positiven Einmal-Effekt in Höhe von rd. 20,8 Mio. Eur aus der Restrukturierung von Projektfinanzierungen stehen. Das Finanzergebnis lag bei -117,6 Mio. Eur gegenüber -134,1 Mio. Eur im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand verzeichnete aufgrund der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte Objekte einen Anstieg um rd. 6,3% auf -128,4 Mio. Eur. Weiters ist im Finanzergebnis zum 30.9.2012 ein negativer Ergebnisbeitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen in Höhe von -10,1 Mio. Eur (30.9.2011: -17,4 Mio. Eur) enthalten. Gesamt ergibt sich als Resultat der oben dargestellten Entwicklungen für die ersten drei Quartale 2012 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 59,2 Mio. Eur gegenüber 66,5 Mio. Eur in 2011. Der Konzern-Gewinn nach Minderheiten erhöhte sich um 27,2% auf 39,0 Mio. Eur gegenüber einem Ergebnis von 30,7 Mio. Eur im Vorjahr.

Die Funds from Operations (FFO) nach tatsächlichen Steuern beliefen sich in den ersten neun Monaten 2012 auf 77,1 Mio. Eur gegenüber 41,2 Mio. Eur im Vorjahreszeitraum.

Die Eigenkapitalquote der CA Immo lag zum 30.9.2012 unverändert bei 30%. Die Nettoverschuldung der Gruppe betrug zum Stichtag 3,2 Mrd. Eur gegenüber einem Immobilienvermögen von rd. 5,4 Mrd. Eur. Der Net Asset Value lag am 30.9.2012 bei rd. 1,7 Mrd. Eur (19,03 Eur je Aktie), was einem Rückgang gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um -0,7% entspricht. Diese Veränderung reflektiert neben dem Periodenergebnis insbesondere die Ausschüttung der Dividende. Der NNNAV je Aktie lag bei 19,68 Eur.

Der Finanzbericht zum 30. September 2012 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zur Verfügung.

#### **Finanzkennzahlen**

in Eur Tsd	9M 2012	9M 2011	Veränderung	Q3-2012	Q3-2011	Veränderung
Mieterlöse	212.175	193.711	9,5%	71.437	65.411	9,2%
<b>Nettomieterg ebnis</b>	<b>187.075</b>	<b>164.214</b>	<b>13,9%</b>	<b>65.375</b>	<b>57.278</b>	<b>14,1%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtsc haftung	259	0	n.m.	259	0	n.m.
Ergebnis aus Immobilienha ndel	3.977	4.717	-15,7%	514	3.162	-83,7%
Sonstige dem Immobilienve rmögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendunge n	-2.832	-3.670	-22,8%	-812	-1.295	-37,3%
<b>Nettoergebni s (Net Operating Income)</b>	<b>189.791</b>	<b>165.689</b>	<b>14,5%</b>	<b>66.079</b>	<b>59.210</b>	<b>11,6%</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilien- vermögen	5.891	16.203	-63,6%	2.453	17.940	-86,3%
Indirekte Aufwendunge n	-29.172	-31.001	-5,9%	-9.712	-7.838	23,9%
Sonstige betriebliche Erträge	8.188	9.214	-11,1%	3.138	2.665	-17,7%
<b>EBITDA</b>	<b>174.698</b>	<b>160.105</b>	<b>9,1%</b>	<b>61.958</b>	<b>71.977</b>	<b>-13,9%</b>

Abschreibung en und Wertänderun gen	-3.602	-5.895	-38,9%	-543	-1.203	-54,9%
Ergebnis aus Neubewertun g	5.751	46.392	-87,6%	356	20.017	-98,2%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätig keit (EBIT)</b>	<b>176.847</b>	<b>200.602</b>	<b>-11,8%</b>	<b>61.771</b>	<b>90.791</b>	<b>-32,0%</b>
Finanzierung saufwand	-128.446	-120.880	6,3%	-41.951	-40.840	2,7%
Sonstiges Finanzergebn is	10.839	-13.176	n.m	-3.836	-18.425	-79,2%
<b>Ergebnis vor Ertragssteuer n (EBT)</b>	<b>59.240</b>	<b>66.546</b>	<b>-11,0%</b>	<b>15.984</b>	<b>31.526</b>	<b>-49,3%</b>
Ertragsteuern	-21.488	-27.695	-22,4%	-198	-13.741	-98,6%
Ergebnisanteil Minderheitsg esellschafter	-1.249	8.182	n.m	3.145	1.537	104,6%
Konzernergebnis Muttergesells chaft	39.001	30.669	27,2%	12.641	16.248	-22,2
Ergebnis je Aktie in Eur (unverwässer t entspricht verwässert)	Eur 0,44	Eur 0,35	25,7%			

25,7% in Eur Tsd	30.9.2012	31.12.2011	Veränderung
Immobilienvermögen	5.354.491	5.222.183	2,5%
Bilanzsumme	5.910.659	5.916.576	-0,1%
Lfr. Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihen)	2.986.499	2.622.925	13,9%
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	435.571	777.973	-44,0%

Liquide Mittel und kfr. Wertpapiere	249.617	353.778	-29,4%
Eigenkapital	1.800.506	1.809.455	-0,5%
Eigenkapitalquote	30,46%	30,58%	
NAV je Aktie (in Eur) (unverwässert)	19,03	19,17	-0,7%
NNNAV je Aktie (in Eur) (unvervässert)	19,68	19,83	-0,8%

---

Aussender: CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Österreich



Ansprechpartner: Mag. Claudia Hainz

Tel.: (+431) 532 59 07 - 502

E-Mail: claudia.hainz@caimmo.com

Website: www.caimmo.com

ISIN(s): AT0000641352 (Aktie)

Börsen: Amtlicher Handel in Wien

Meldung übertragen durch pressetext.adhoc. Für den Inhalt ist der Aussender verantwortlich.