

Veröffentlichung: 19.03.2013 17:30
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1363710600487>
Stichwörter: Jahresergebnis / Dividende / Bilanz

Adhoc Mitteilung gemäß § 48d Abs. 1 BörseG

CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz zum 31. Dezember 2012

CA Immo steigert Mieterträge und erreicht deutlich positives Jahresergebnis

Wien (pta041/19.03.2013/17:30) - Dividendenausschüttung auch für das Jahr 2012 geplant

- Mieterlöse: 280,9 Mio. Eur (+5,8%)
- Ergebnis aus Immobilienverkäufen: 35,8 Mio. Eur
- Konzernergebnis nach Minderheiten 54,4 Mio. Eur (2011: 62,6 Mio. Eur)
- FFO (nach Steuern): 112,1 Mio. Eur (2011: 70,8 Mio. Eur)
- NAV / Aktie: 19,27 Eur
- Dividendenvorschlag: 0,38 Eur je Aktie

Wien, 20.03.2013. Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2012 zeigen ein positives Ergebnis für CA Immo. Die laufenden Mieterträge konnten gegenüber dem Vorjahr um 5,8% gesteigert werden. Gleichzeitig ist das Ergebnis durch negative Neubewertungen in Osteuropa belastet, die nur teilweise durch Aufwertungen fertig gestellter Projektentwicklungen in Deutschland kompensiert werden konnten.

Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immo: "2012 war ein starkes operatives Jahr für uns, wenngleich das Ergebnis dieses Jahr nicht durch Neubewertungsgewinne unterstützt wird. Wir haben die Ergebnisqualität verbessert und ein deutlich positives Konzernergebnis erwirtschaftet. Somit können wir unseren Aktionären auch dieses Jahr die Ausschüttung einer Dividende anbieten".

Ergebnisse des Jahres 2012

Die Mieterlöse verzeichneten dank der guten Vermietungsleistung sowie der sehr guten Akzeptanz der eigenen Projekt fertigstellungen am Markt im Vergleich zu 2011 einen Anstieg um 5,8% auf 280,9 Mio. Eur. In regionaler Hinsicht entfällt rund die Hälfte der Mieteinnahmen auf das Segment Osteuropa. Das Nettomietergebnis (NOI) nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten verbesserte sich in Folge um 8,7% auf 247,9 Mio. Eur.

Immobilienverkäufe deutlich über Buchwerten fixiert

Darüber hinaus wurden positive Marktzyklen für gewinnbringende Liegenschaftsverkäufe genutzt. Die Erlöse aus diesen Transaktionen beliefen sich 2012 auf rund 235,8 Mio. Eur, der gesamte Ergebnisbeitrag aus Verkäufen lag bei rd. 37,5 Mio. Eur (gegenüber 52,8 Mio. Eur im Vorjahr). Verkauft wurden vor allem unbebaute Entwicklungsliegenschaften in Deutschland sowie der 50%-Anteil am polnischen Bestandsgebäude Warsaw Financial Center.

Neben den Miet- und Verkaufserlösen stellt das Neubewertungsergebnis einen wesentlichen Einflussfaktor auf das Konzernergebnis dar. Dieses war 2012 mit - 8,4 Mio. Eur leicht negativ (2011: +49,1 Mio. Eur), was vor allem auf Abwertungen von Büro- und Logistikliegenschaften in Osteuropa zurück zu führen ist. Nach Regionen betrachtet setzt sich das Neubewertungsergebnis aus Aufwertungen von 43,2 Mio. Eur in Deutschland und 4,8 Mio. Eur in Österreich sowie Abwertungen im Segment Osteuropa im Ausmaß von -56,4 Mio. Eur zusammen.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 230,4 Mio. Eur um - 19,2% unter dem Vorjahreswert. Das Finanzergebnis lag 2012 bei - 157,8 Mio. Eur gegenüber - 177,9 Mio. Eur im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand verzeichnete aufgrund der Berücksichtigung von Zinsen für neu fertiggestellte und in den Bestand übernommene einen leichten Anstieg (3,9%) auf - 168,8 Mio. Eur. Weiters ist im Finanzergebnis ein positiver bilanzieller Effekt in Höhe von 20,8 Mio. Eur aus der im 1. Quartal 2012

erfolgten Restrukturierung der Finanzierungen zweier Logistikliegenschaften in Polen und der Ukraine sowie ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von - 12,3 Mio. Eur (2011: - 22,5 Mio. Eur) aus der Bewertung von Zinsabsicherungen enthalten. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) betrug zum Jahresende 72,5 Mio. Eur gegenüber 107,1 Mio. Eur in 2011; das Konzernergebnis (nach Minderheiten) belief sich auf 54,4 Mio. Eur nach 62,6 Mio. Eur im Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote der CA Immo stand zum Berichtsstichtag bei 31%. Die Netto-Finanzverschuldung der Gruppe betrug 3,1 Mrd. Eur gegenüber einem Immobilienvermögen von rd. 5,3 Mrd. Eur. Die liquiden Mittel lagen bei 257,7 Mio. Eur (31.12.2011: 353,8 Mio. Eur). Der FFO (Funds from Operations) stieg inklusive Verkäufen, vor Minderheiten und nach tatsächlichen Steuern auf 112,1 Mio. Eur (2011: 70,8 Mio. Eur).

Beibehaltung der langfristigen Dividendenpolitik

Auf Basis dieser Ergebnisse wird die Gesellschaft der über 2012 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, wie im Vorjahr eine Dividende in Höhe von 38 Cent je Aktie auszuschütten. Dies entspricht der angekündigten Ziel-Ausschüttung von rd. 2% des Net Asset Values, welcher zum 31.12.2012 bei 19,27 Eur je Aktie lag. Die Ausschüttung soll gemäß den Bestimmungen des österreichischen Steuerrechts als Einlagenrückzahlung durchgeführt werden und ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der CA Immo im Privatvermögen halten, steuerfrei.

Ausblick auf 2013

Das Jahr 2013 begann mit vorsichtigem Optimismus in Bezug auf die weitere konjunkturelle Entwicklung. Allerdings gibt es gerade in Europa noch eine Reihe von Faktoren, die eine Erholung weiter verzögern könnten. Vor diesem Hintergrund rechnet das Management für 2013 mit einer positiven Mietdynamik. Zusätzliche Mieterträge aus Fertigstellungen werden aber den Abgang von Mieterlösen aus Verkäufen nicht zur Gänze kompensieren können. Immobilienverkäufe sind im Umfang von rd. 250 Mio. Eur vorgesehen. Zusätzlich soll ein anteiliger Verkauf des Bürohochhauses Tower 185 in Frankfurt umgesetzt werden; der strukturierte Verkaufsprozess ist derzeit im Laufen und es liegen bereits mehrere indikative Angebote vor. Mit verbindlichen Angeboten wird im Laufe des zweiten Quartals 2013 gerechnet. Die aus den Verkäufen freigesetzten Mittel werden primär zur Schuldenreduktion eingesetzt. An Investitionen, insbesondere in laufende Projektentwicklungen, ist für 2013 ein Volumen von rd. 200 Mio. Eur geplant. Die Dividendenpolitik von rund 2% des NAVs soll aufrecht erhalten bleiben.

Dr. Bruno Ettenauer: "Die Prognosen zeigen, dass die Rahmenbedingungen auch 2013 schwierig und schwer kalkulierbar bleiben werden. Vor diesem Hintergrund werden wir weiter intensiv an der Erhöhung der Profitabilität unseres Unternehmens arbeiten. Dies schließt die Steigerung der operativen Ergebnisse ebenso ein wie ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein. Die 2012 eingeleitete Kosteneinsparung durch Straffung der Personal- und Sachkosten wird sich zur Hälfte bereits 2013 positiv auswirken."

Der Jahresfinanzbericht 2012 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website www.caimmo.com zur Verfügung.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

in Eur Tsd	2012	2011	Veränderung
Mieterlöse	280.886	265.576	5,8%
Nettomietergebnis	244.961	227.086	7,9%
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	478	0	n.m.
Ergebnis aus Immobilienhandel	5.195	7.790	-33,3%
Ergebnis aus Development- Dienstleistungen	1.675	578	n.m.

Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.407	-7.315	n.m.
Nettoergebnis (Net Operating Income)	247.902	228.139	8,7%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	32.274	44.961	-61,7%
Indirekte Aufwendungen	-45.897	-44.045	4,2%
Sonstige betriebliche Erträge	11.063	17.368	-36,3%
EBITDA	245.342	246.423	-0,4%
Abschreibungen und Wertänderungen	-6.528	-10.521	-38,0%
Ergebnis aus Neubewertung	-8.449	49.143	n.m.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	230.365	285.045	-19,2%
Finanzierungsaufwand	-168.844	-162.479	3,9%
Sonstiges Finanzergebnis	11.010	-15.466	n.m.
Finanzergebnis	-157.834	-177.945	-11,3%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	72.531	107.100	-32,3%
Ertragsteuern	-23.970	-39.429	-39,2%
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-5.878	5.042	n.m.
Konzernergebnis Muttergesellschaft	54.439	62.629	-13,1%
Ergebnis je Aktie in Eur (unverwässert entspricht verwässert)	Eur 0,62	Eur 0,71	

in Eur Tsd	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Immobilienvermögen	5.261.106	5.222.183	0,8%
Bilanzsumme	5.888.442	5.916.576	-0,5%
Lfr. Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihen)	2.454.856	2.622.925	-6,4%

Kfr.	924.676	777.973	18,9%
Finanzverbindlichkeiten			
Liquide Mittel und kfr.	257.744	353.778	-27,1%
Wertpapiere			
Eigenkapital	1.815.742	1.809.455	0,3%
Eigenkapitalquote	30,84%	30,58%	
NAV je Aktie (in Eur) (unverwässert)	19,27	19,17	0,5%
NNNAV je Aktie (in Eur) (unverwässert)	19,88	19,83	0,2%

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.