

Veröffentlichung: 27.08.2013 19:00  
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1377622800619>  
Stichwörter: Halbjahresergebnis / Quartalsergebnis / Umsatzentwicklung

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

## **CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz zum 30. Juni 2013: CA Immo steigert Konzernergebnis nach Minderheiten um 37%**

Wien (pta035/27.08.2013/19:00) - \* Nettomieterlöse: 122,2 Mio. Eur (+0,4 %)

\* Erhöhung des EBITDA +1% auf 113,9 Mio. Eur

\* Ergebnis nach Minderheiten 36,2 Mio. Eur (+37 %)

\* NAV/Aktie: 19,56 Eur (+1,5 %)

Wien, 27.8.2013. Die CA Immo schließt mit einem starken Ergebnis im zweiten Quartal an den soliden Jahresauftakt an. Das erste Halbjahr 2013 zeigt ein stabiles Vermietungsgeschäft, reduzierte administrative Kosten sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis als wesentliche Ergebnistrends. Vor allem die Reduktion des Verwaltungs- und Finanzierungsaufwandes sollte auch in den kommenden Perioden einen signifikanten, nachhaltigen Beitrag zu steigender Profitabilität leisten.

Das im Rahmen von wirtschaftlich weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen erzielte operative Ergebnis im ersten Halbjahr gibt Anlass zu Optimismus in Hinblick auf das Jahresergebnis der CA Immo. **Dr. Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo:** "Aus strategischer Sicht bleibt eine weitere Profitabilitätssteigerung und Stärkung der Konzernbilanz mittels einer Reduktion der Finanzverbindlichkeiten oberste Priorität. Die Eigenkapitalquote der CA Immo Gruppe, derzeit bei 31,5%, soll mittelfristig auf 40% gesteigert werden. Damit verbunden erwarten wir eine erhöhte Dynamik im zweiten Halbjahr aus dem Abschluss von Immobilientransaktionen, darunter der anteilige Verkauf des Tower 185 in Frankfurt."

### **Ergebnisse des ersten Halbjahrs 2013**

Die Mieterlöse sanken im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 leicht um 2% auf 137,7 Mio. Eur. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Warsaw Financial Center im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2012, der mit Projektfertigstellungen in Deutschland nicht zur Gänze kompensiert werden konnte. Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, konnten signifikant um 19% auf -15,5 Mio. Eur reduziert werden. Das gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 konstant gehaltene Nettomietergebnis war folglich von einer höheren Effizienz geprägt: die operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen) verbesserte sich von 87% im 1. Halbjahr 2012 auf aktuell 89%. Das Nettoergebnis (Net Operating Income) lag mit 122,9 Mio. Eur leicht unter dem Vorjahreswert (123,7 Mio. Eur).

Im zweiten Quartal wurden keine nennenswerten Immobilienverkäufe abgeschlossen. Der Gewinn aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen bewegte sich mit 3,3 Mio. Eur nach den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2013 in etwa auf Vorjahresniveau.

Die im Jahr 2012 eingeleiteten Maßnahmen zur Steigerung der Profitabilität des Unternehmens zeigten im zweiten Quartal deutlich Wirkung. Nach sechs Monaten wurde der Personalaufwand um 11% gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 verringert. Das operative Ergebnis (EBITDA) erhöhte sich bei einem um fast 40% geringeren Immobilienverkaufsergebnis um 1% gegenüber dem Vorjahr auf 113,9 Mio. Eur. Im zweiten Quartal 2013 konnte das EBITDA bei einem im Wesentlichen konstanten Verkaufsergebnis um 8,5% verbessert werden.

Ein negatives **Neubewertungsergebnis** auf Basis von objektspezifischen Bewertungseffekten in Höhe von -13,9 Mio. Eur (1. HJ 2012: +5,4 Mio. Eur) führte zu einem Rückgang des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) um 15% auf 97,7 Mio. Eur. In diesem Ergebnis inkludiert ist eine einmalige Sonderbelastung (-5,5 Mio. Eur) in Zusammenhang mit einer

Entwicklungsliiegenschaft in Basel.

Im Unterschied zu dem im Jahresvergleich rückläufigen EBIT verzeichnete das Ergebnis vor Steuern (EBT) eine positive Entwicklung von 8,4%. Diesem erfreulichen Ergebnistrend liegt eine signifikante **Verbesserung des Finanzergebnisses** gegenüber der Referenzperiode 2012 um 29% auf -50,8 Mio. Eur zugrunde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis, das positive Einmaleffekte enthält, schlägt eine Verbesserung von über 40% zu Buche. Der Finanzierungsaufwand der CA Immo Gruppe - eine wesentliche Komponente für das nachhaltige Ergebnis und größte Aufwandsposition der Gewinn- und Verlustrechnung - konnte im ersten Halbjahr durch verkaufsbedingte Kredittilgungen sowie auf Basis des gesunkenen Zinsniveaus für variabel verzinst Kredite signifikant um 16% gesenkt werden. Ein positiver Effekt aus der Bewertung von Zinsderivaten setzte sich auch nach dem ersten Quartal 2013 fort und leistete einen Beitrag von 15,5 Mio. Eur im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres.

Die Summe aus den oben angeführten Ergebniskomponenten führte in Verbindung mit geringeren Ertragssteuern zu einer beachtlichen **Ergebnisseigerung**: Das für Aktionäre maßgebliche Nettoergebnis erhöhte sich um 37% gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahrs auf 36,2 Mio. Eur bzw. 0,41 Eur je Aktie (2012: 0,30 Eur je Aktie).

Im ersten Halbjahr 2013 wurden **Funds from Operations** (FFO) von 43,5 Mio. Eur nach tatsächlichen Ertragssteuern und vor anteiligen Minderheiten generiert. Der 21,4% Rückgang im Vergleich zum Wert der Vorjahresperiode (55,3 Mio. Eur) relativiert sich insofern, als im ersten Halbjahr 2012 ein Sondereffekt im Finanzergebnis aus einer Finanzierungs-Restrukturierung im Osteuropa-Segment berücksichtigt wurde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis konnte im Jahresvergleich eine FFO-Steigerung von 17,3% erzielt werden.

Die Eigenkapitalquote der CA Immo lag zum 30.6.2013 bei 31,5 %. Die Nettoverschuldung der Gruppe betrug zum Stichtag 3,1 Mrd. Eur gegenüber einem Immobilienvermögen von rd. 5,3 Mrd. Eur. Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 30.6.2013 bei 1.718,7 Mio. Eur (19,56 Eur je Aktie), was einer Steigerung gegenüber dem Wert zum Beginn des Jahres um 1,5% entspricht.

Der Finanzbericht zum 30.6.2013 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zur Verfügung.

#### GuV

in EUR Mio.	1H 2013	1H 2012	yoY	2Q 2013	2Q 2012	yoY
Mieterlöse	137,7	140,7	-2,2%	68,6	68,3	0,5%
<b>Nettomieterg ebnis</b>	<b>122,2</b>	<b>121,7</b>	<b>0,4%</b>	<b>60,5</b>	<b>58,6</b>	<b>3,2%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtsc haftung	0,7	0,0	n.m.	0,4	0,0	n.m.
Ergebnis aus Immobilienha ndel	0,9	3,5	-74%	0,9	0,2	342%
Ergebnis aus Development - Dienstleistun gen	0,8	0,6	46%	0,3	0,2	45%

Sonstige dem Immobilienvermögen in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	-1,7	-2,0	-15%	-1,0	-0,9	20%
<b>Nettoergebnisse (NOI)</b>	<b>122,9</b>	<b>123,7</b>	<b>-1%</b>	<b>61,1</b>	<b>58,1</b>	<b>5%</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	3,3	3,4	-3%	1,0	1,5	-34%
Indirekte Aufwendungen	-18,5	-19,5	-5%	-9,2	-10,2	-10%
Sonstige betriebliche Erträge	6,1	5,1	22%	4,0	3,0	33%
<b>EBITDA</b>	<b>113,9</b>	<b>112,7</b>	<b>1%</b>	<b>56,8</b>	<b>52,4</b>	<b>8%</b>
Abschreibung en und Wertänderungen	-2,2	-3,1	-28%	-1,1	-2,2	-49%
Ergebnis aus Neubewertung	-14,0	5,4	n.m.	-9,6	25,0	n.m.
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>97,7</b>	<b>115,1</b>	<b>-15%</b>	<b>46,1</b>	<b>75,2</b>	<b>-39%</b>
Finanzierungsaufwand	-50,8	-71,8	-29%	-36,6	-42,1	n.m.
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15,5	-6,0	n.m.	9,6	-4,5	n.m.
Sonstiges Finanzergebnis	4,5	20,7	-78%	0,0	-3,7	n.m.
<b>Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)</b>	<b>46,9</b>	<b>43,3</b>	<b>8%</b>	<b>19,1</b>	<b>25,0</b>	<b>-23%</b>

Ertragsteuern	-5,7	-21,3	-73%	-0,6	-16,7	-97%
Ergebnis der Periode	41,2	22,0	88%	18,6	8,3	124%
Ergebnisanteil I Minderheitsgesellschafter	5,0	-4,4	n.m.	2,6	-0,8	n.m.
Konzernergebnis Muttergesellschaft	36,2	26,4	37%	16,0	9,1	76%
Ergebnis je Aktie in Eur (unverwässert entspricht verwässert)	EUR 0,41	EUR 0,30	37%			

---

#### Bilanzkennzahlen

37% in EUR Mio.	30.6.2013	31.12.2012	Veränderung
Immobilienvermögen	5.318,3	5.261,1	1,1%
Bilanzsumme	5.868,8	5.888,4	-0,3%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.419,3	2.454,9	-1,4%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	957,2	924,7	3,5%
Liquide Mittel und kurzfristige Wertpapiere	225,4	257,7	-12,6%
Nettoverschuldung	3.095,9	3.067,2	0,9%
Loan-to-Value netto	58,2%	58,3%	-0,2%
Eigenkapital	1.850,8	1.815,7	1,9%
Eigenkapitalquote	31,5%	30,8%	2,3%
NAV je Aktie (in EUR, unverwässert)	19,6	19,3	1,5%
NNNAV je Aktie (in EUR, unverwässert)	20,2	19,9	1,8%

---

Rückfragen richten Sie bitte an:

**CA Immobilien Anlagen AG**

Mag. Christoph Thurnberger (Investor Relations)

Mag. Claudia Hainz (Investor Relations)

Tel.: +43 (0)1 532 59 07

Fax: +43 (0)1 532 59 07-595

e-mail: [ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)

[www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

Aussender: CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Österreich

Ansprechpartner: Mag. Christoph Thurnberger

Tel.: (+431) 532 59 07 - 504

E-Mail: [christoph.thurnberger@caimmo.com](mailto:christoph.thurnberger@caimmo.com)

Website: [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)

ISIN(s): AT0000641352 (Aktie)

Börsen: Amtlicher Handel in Wien



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