

Veröffentlichung: 26.11.2013 18:45

Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1385487900021>

Stichwörter: Quartalsergebnis / Umsatzentwicklung / Update / Zwischenbericht / Personalie

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

## **CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz zum 30. September 2013**

### **CA Immo steigert alle wesentlichen Ergebnisgrößen im Jahresvergleich**

Wien (pta029/26.11.2013/18:45) - \* Erhöhung des EBITDA um 2,5% auf 179,1 Mio. EUR

\* Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) um 18% auf 208,6 Mio. EUR gesteigert

\* Deutliche EBT-Steigerung um 21,4% trotz Sonderbelastung im Finanzergebnis

\* Ergebnis der Periode nach Minderheiten bei 40,2 Mio. EUR (+3,1%)

\* Starke NAV - Entwicklung nach 9 Monaten (EPRA NNNAV +5,2% seit Jahresbeginn)

Wien, 26.11.2013. Die CA Immobilien Anlagen AG konnte nach den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres alle wesentlichen Ergebniskomponenten im Jahresvergleich steigern. Die operative Geschäftsentwicklung stellt sich weiterhin stabil dar, positive Trends wie geringere Personal- und Finanzierungsaufwendungen für ein stärkeres nachhaltiges Ergebnis setzten sich auch im dritten Quartal fort. Letzteres war stark durch Sondereffekte im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie dem Teilverkauf des Tower 185 geprägt. Das Closing von beiden Transaktionen ist noch im vierten Quartal geplant.

**Dr. Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo:** "In den letzten Wochen wurden entscheidende Weichen für die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie 2012-2015 gestellt. Nach dem erfreulichen Ergebnis für die ersten neun Monate erwarten wir für das vierte Quartal eine weiterhin solide operative Entwicklung, die das Geschäftsjahr 2013 zu einem sehr erfolgreichen Abschluss bringen soll. Die Zielsetzung einer Dividende in Höhe von 2% des NAV bleibt für das Geschäftsjahr 2013 unverändert aufrecht."

#### **Ergebnisse der ersten neun Monate 2013**

Die im dritten Quartal generierten Mieterlöse in Höhe von 75.429 Tsd. EUR sind die aus Quartalssicht höchsten in der Unternehmensgeschichte, nach drei Quartalen zeigt sich mit 213.106 Tsd. EUR eine konstante Entwicklung. Das 9-Monats Nettomietergebnis konnte durch eine gesteigerte Effizienz der Bestandsaktivitäten leicht (+1,4%) auf 189.721 Tsd. EUR im Jahresvergleich gesteigert werden. Die operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen) verbesserte sich von 88,2% nach den ersten neun Monaten des Jahres 2012 auf 89,0%.

Der Bereich Development-Dienstleistungen für Dritte durch die Konzern Tochter omniCon konnte bei einem Umsatz von 3.887 Tsd. EUR ein Ergebnis von 1.178 Tsd. EUR erzielen (-10% gegenüber dem Vorjahreswert). Der Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung summierte sich in den ersten neun Monaten auf 1.231 Tsd. EUR. Während das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenem Immobilienvermögen mit 974 Tsd. EUR hinter dem Vorjahreswert zurück blieb (-75,5%), wurde das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen um 85% auf 10.899 Tsd. EUR gesteigert (2012: 5.891 Tsd. EUR).

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten drei Quartalen mit 29.228 Tsd. EUR im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau. Einer signifikanten Einsparung des Personalaufwands im Rahmen des im Jahr 2012 eingeleiteten Kostensenkungsprogramms von rund 12% stehen erhöhte einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Verkaufstransaktionen gegenüber. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte um 2,5% auf 179.083 Tsd. EUR gesteigert werden.

Nach einem negativen Wert zum Halbjahr drehte das Neubewertungsergebnis im dritten Quartal signifikant ins Plus und belief sich zum Stichtag 30.09.2013 in Summe auf 33.216 Tsd. EUR (2012: 5.751 Tsd. EUR). Wesentlich für diese Entwicklung sind die

geplante Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185, die zu positiven Wertanpassungen führten. Diese positive Entwicklung in der Immobilienneubewertung war überwiegend ausschlaggebend für ein um 18% höheres Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) in Höhe von 208.613 Tsd. EUR.

Im Finanzergebnis konnte auch im dritten Quartal ein reduzierter Finanzierungsaufwand verbucht werden, der sich nach neun Monaten auf -110.580 Tsd. EUR belief (-14% im Jahresvergleich). Im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung des Hessen-Portfolios erfolgte eine ergebniswirksame Umbuchung der bis dato direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swap-Buchwerte. Diese einmalige Sonderbelastung drehte das zum Halbjahr positive Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften signifikant ins Minus (-34.148 Tsd. EUR zu -10.119 Tsd. EUR in 2012). Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 3.000 Tsd. EUR verringerte sich deutlich gegenüber dem Vergleichswert von 20.764 Tsd. EUR in 2012. Ursache dafür war ein positiver Einmaleffekt in Zusammenhang mit der Restrukturierung von zwei Finanzierungen in Osteuropa im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 3.630 Tsd. EUR geringer aus als in der Referenzperiode (2012: 6.144 Tsd. EUR); dem gegenüber steht ein besseres Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen von -2.190 Tsd. EUR (-6.573 Tsd. EUR im Vorjahr). Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 3.359 Tsd. EUR (2012: 1.869 Tsd. EUR) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte trotz der signifikanten Sonderbelastung im Finanzergebnis um 21,4% auf 71.915 Tsd. EUR gesteigert werden (2012: 59.258 Tsd. EUR). Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach neuen Monaten auf -26.388 Tsd. EUR (2012: -21.494 Tsd. EUR). Im dritten Quartal erhöhte die Bildung von latenten Steuern, vorwiegend in Zusammenhang mit dem Hessen-Portfolio Verkauf, den Ertragssteueraufwand. Das für Aktionäre maßgebliche Nettoergebnis konnte um 3,1% gegenüber den ersten drei Quartalen des Vorjahres auf 40.216 Tsd. EUR bzw. 0,46 EUR je Aktie (2012: 0,44 EUR je Aktie) gesteigert werden.

In den ersten drei Quartalen 2013 wurden Funds from Operations (FFO) von 70.400 Tsd. EUR nach tatsächlichen Ertragssteuern und vor anteiligen Minderheiten generiert. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis konnte im Jahresvergleich eine FFO-Steigerung von 21,5% erzielt werden.

Die Eigenkapitalquote der CA Immo lag zum 30.9.2013 bei ca. 32%. Die Nettoverschuldung erhöhte sich seit Jahresbeginn von 3.067,2 Mio. EUR minimal auf 3.081,5 Mio. EUR. Der Net Asset Value (NAV) der CA Immo Gruppe konnte im laufenden Geschäftsjahr trotz der Dividendenzahlung von 0,38 EUR je Aktie deutlich erhöht werden. Zum 30.09.2013 belief sich der EPRA NNNAV auf 20,92 EUR je Aktie. Dies entspricht einer Erhöhung von 5,2% im Vergleich zum Stichtag 31.12.2012.

### Änderung im Vorstand

Mit dem erfolgreichen Abschluss wesentlicher Großprojekte, darunter dem anteiligen Verkauf des Tower 185, legt Bernhard H. Hansen (59) zum 31.12.2013 sein Vorstandsmandat als CDO (Chief Development Officer) und Vorsitzender der Geschäftsführung der CA Immo Deutschland GmbH nieder und scheidet im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat aus dem Unternehmen aus. Die Position des CDO wird nicht nachbesetzt, seine Agenden werden von CEO Bruno Ettenauer übernommen.

Der Finanzbericht zum 30.9.2013 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zur Verfügung.

### Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Mio.	1-3Q 13	1-3Q 12	yoY	3Q 13	3Q 12	yoY
Mieterlöse	213,1	212,2	0,4%	75,4	71,4	5,6%
<b>Nettomieterg ebnis (NRI)</b>	<b>189,7</b>	<b>187,1</b>	<b>1,4%</b>	<b>67,5</b>	<b>65,4</b>	<b>3,3%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtsc haftung	1,2	0,3	375,3%	0,5	0,3	109,3%
Ergebnis aus Immobilienha ndel	1,0	4,0	-75,5%	0,1	0,5	-84,4%

Ergebnis aus Development - Dienstleistungen	1,2	1,3	-10,1%	0,4	0,7	-52,8%
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3,0	-2,8	5,9%	-1,3	-0,8	57,6%
<b>Net operating Income (NOI)</b>	<b>190,1</b>	<b>189,8</b>	<b>0,2%</b>	<b>67,2</b>	<b>66,1</b>	<b>1,7%</b>
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	10,9	5,9	85,0%	7,6	2,5	208,7%
Indirekte Aufwendungen	-29,2	-29,2	0,1%	-10,7	-9,7	10,3%
Sonstige betriebliche Erträge	7,3	8,2	-10,8%	1,2	3,1	-63,0%
<b>EBITDA</b>	<b>179,1</b>	<b>174,7</b>	<b>2,5%</b>	<b>65,2</b>	<b>62,0</b>	<b>5,3%</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-3,7	-3,6	2,3%	-1,5	-0,5	174,8%
Ergebnis aus Neubewertung	33,2	5,8	477,6%	47,2	0,4	n.m.
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>208,6</b>	<b>176,8</b>	<b>18,0%</b>	<b>110,9</b>	<b>61,8</b>	<b>79,5%</b>
Finanzierungsaufwand	-110,6	-128,4	-13,9%	-37,8	-42,0	-9,9%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-34,1	-10,1	237,5%	-49,6	-4,1	n.m.

Sonstiges Finanzergebnis	8,0	21,0	-61,7%	1,5	0,2	517,1%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>71,9</b>	<b>59,2</b>	<b>21,4%</b>	<b>25,0</b>	<b>16,0</b>	<b>56,5%</b>
Ertragsteuern	-26,4	-21,5	22,8%	-20,7	-0,2	n.m.
Ergebnis der Periode	45,5	37,7	20,7%	4,3	15,8	-72,8%
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	5,3	-1,2	n.m.	0,3	3,1	-90,0%
<b>Konzernergebnis Muttergesellschaft</b>	<b>40,2</b>	<b>39,0</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,0</b>	<b>12,6</b>	<b>-68,5%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,46	0,44	3,2%	0,05	0,14	-68,5%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,43	0,44	-2,3%	0,05	0,14	-64,3%

---

#### Bilanzkennzahlen

-64,3% in EUR Mio.	30.09.2013	31.12.2012	Veränderung
Immobilienvermögen	5.456,8	5.261,1	3,7%
Bilanzsumme	5.961,5	5.888,4	1,2%
Liquide Mittel	249,2	257,7	-3,3%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.956,0	2.454,9	-20,3%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	528,3	924,7	-42,9%
Finanzverbindlichkeiten in Veräußerungsgruppen	912,6	0,0	n.m.
Nettoverschuldung	3.081,5	3.067,8	0,4%
Eigenkapital	1.903,9	1.815,7	4,9%
Eigenkapitalquote	32%	31%	3,6%
Gearing	162%	169%	-4,1%
Loan-to-Value (net)	58%	58%	0,5%

NAV je Aktie (in EUR) (unverwässert)	20,2	19,3	4,6%
NNNAV je Aktie (in EUR) (unverwässert)	20,9	19,9	5,2%

---

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  
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.