

Veröffentlichung: 18.03.2014 19:00
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1395165600388>
Stichwörter: CA Immo / Dividende / Jahresergebnis / Umsatzentwicklung / Update

Adhoc Mitteilung gemäß § 48d Abs. 1 BörseG

CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz 2013: CA Immo erreicht operatives Rekordergebnis

Deutlich gestärkte Bilanzkennzahlen, Net Asset Value um 6% gesteigert

Wien (pta030/18.03.2014/19:00) - * Nettomietergebnis: 250,6 Mio. EUR (+2%)

* Ergebnis aus Immobilienverkäufen: 75,5 Mio. EUR (+96%)

* EBITDA um 20% auf 295,8 Mio. EUR gesteigert

* Finanzierungsaufwand um 12% reduziert (148,3 Mio. EUR)

* Konzernergebnis nach Minderheiten 48,3 Mio. EUR (-13,5%)

* Gesamtergebnis des Konzerns auf 120,7 Mio. EUR verdreifacht

* NAV / Aktie: 20,47 EUR (+ 6%)

* Dividendenvorschlag: 40 Cent je Aktie

Wien, 18.03.2014. Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2013 zeigen eine Steigerung sämtlicher operativer Kennzahlen für CA Immo. Sowohl das Nettomietergebnis als auch das EBITDA des Konzerns erreichten mit 250,6 Mio. EUR bzw. 295,8 Mio. EUR den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) konnte trotz eines negativen Immobilienbewertungsergebnisses von 33,7 Mio. EUR im Jahresvergleich um 9,8% auf 255,2 Mio. EUR gesteigert werden. Das Gesamtergebnis des Konzerns, welches die im Eigenkapital erfassten Ergebniseffekte beinhaltet, wurde auf 120,7 Mio. EUR verdreifacht (2012: 40,1 Mio. EUR).

Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immo: "Wir haben 2013 die Bilanz substanziell und wertschaffend gestärkt und gleichzeitig ein operatives Rekordergebnis erzielt. Gemäß unserer Strategie zur Profitabilitätssteigerung haben wir unseren Portfoliofokus erhöht, unseren Verschuldungsgrad deutlich reduziert und dabei für unsere Aktionäre zusätzlich zur Ausschüttung der Dividende eine Steigerung des NAV von 6,2% erwirtschaftet. Dieses geschärfte und gut ausbalancierte Portfolio- und Unternehmensprofil wird die Attraktivität des Unternehmens gegenüber Investoren und weiteren Stakeholdern nachhaltig erhöhen."

Ergebnisse des Jahres 2013

Die Mieterlöse des Jahres 2013 wurden zum Vorjahr um 0,2% auf 281,5 Mio. EUR. gesteigert. Der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang von 12,4 Mio. EUR konnte durch Index-Anpassungen bestehender Mietverträge sowie Mietzuwächse aus der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten in Deutschland kompensiert werden. In regionaler Hinsicht entfallen rund 47% der Mieteinnahmen auf das Segment Osteuropa. Das Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten verbesserte sich um 1,6% auf 250,6 Mio. EUR. Die operative Marge (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, zeigte wie schon in den vergangenen Jahren eine steigende Tendenz und erhöhte sich von 87,8% auf 89,0%.

Immobilienverkäufe deutlich über Buchwerten fixiert

CA Immo konnte im Jahr 2013 Immobilienverkäufe im Wert von ca. 1,3 Mrd. EUR tätigen, der Ergebnisbeitrag daraus lag bei 75,5 Mio. EUR (2012: 38,5 Mio. EUR). Mit der Veräußerung des Hessen-Portfolios und der Mercedes Benz Vertriebszentrale in Berlin sowie dem Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt konzentrierte sich die Verkaufsaktivität im Wesentlichen auf den deutschen Immobilienmarkt. Die aus diesen Verkäufen freigesetzten Mittel in Höhe von ca. 600 Mio. EUR schufen den Gestaltungsspielraum für eine substanzielle Bilanzstärkung und -optimierung und somit die Basis für eine steigende, nachhaltige Profitabilität.

Indirekte Aufwendungen und Finanzierungsaufwand gesenkt, Gesamtergebnis verdreifacht

Auf Basis des im Jahr 2012 initiierten Kostensenkungsprogramms konnten bei sämtlichen Aufwandspositionen Verbesserungen zur Vorjahresperiode erzielt werden. Die **indirekten Aufwendungen** wurden um 13,0% auf - 38,2 Mio. EUR gesenkt. Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** erreichte mit 295,8 Mio. EUR (+19,6%) den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** konnte trotz eines negativen Immobilienbewertungsergebnisses von 33,7 Mio. EUR im Jahresvergleich um 9,8% auf 255,2 Mio. EUR gesteigert werden. Der **Finanzierungsaufwand** wurde um etwas mehr als 12% gegenüber dem Vorjahr gesenkt (148,3 Mio. EUR). Eine einmalige aperiodische Sonderbelastung im Finanzergebnis im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hessen-Portfolios sowie eine höhere Steuerbelastung von 33,2 Mio. EUR (2012: 24,5 Mio. EUR) resultierten in einem Rückgang des **Konzernergebnis (nach Minderheiten)** um 13,5% auf 48,3 Mio. EUR (2012: 55,9 Mio. EUR). Das **Gesamtergebnis des Konzerns**, welches die im Eigenkapital erfassten Ergebniseffekte beinhaltet, konnte jedoch auf 120,7 Mio. EUR verdreifacht werden (2012: 40,1 Mio. EUR).

Klare Verbesserung der Finanzierungskennzahlen, Bilanz wertschöpfend stabilisiert

Als Folge der gezielten Immobilienverkäufe erhöhte sich die **Eigenkapitalquote** des Konzerns markant von 30,8% zum 31.12.2012 auf 38% zum Stichtag. Die **Netto-Finanzverschuldung** der Gruppe wurde um 44% auf 1,7 Mrd. EUR reduziert (2012: 3,1 Mrd. EUR) gegenüber einem **Immobilienvermögen** von rd. 3,8 Mrd. EUR (2012: 5,3 Mrd. EUR). Die **liquiden Mittel** lagen bei 675,4 Mio. EUR (31.12.2012: 257,7 Mio. EUR). Die realisierten positiven Bewertungseffekte aus den Immobilienverkäufen bzw. -ankäufen waren wesentlicher Werttreiber für den **NAV** (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) von CA Immo, der im Jahresvergleich deutlich um 6,2% gesteigert wurde (31.12.2013: 1.798,2 Mio. EUR; 20,5 EUR je Aktie). Diese starke NAV-Performance wurde zusätzlich zur Ausschüttung der Dividende in Höhe von ca. 2% des NAV erwirtschaftet.

Beibehaltung der langfristigen Dividendenpolitik

Auf Basis dieser Ergebnisse wird die Gesellschaft der über 2013 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, die Dividende zum Vorjahr auf 40 Cent je Aktie zu erhöhen (2012: 38 Cent je Aktie). Dies entspricht der angekündigten Ziel-Ausschüttung von rd. 2% des Net Asset Values. 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 2014

Auch das Jahr 2014 wird von der effektiven Implementierung der Strategiemaßnahmen 2012 - 2015 geprägt sein. Priorität hat dabei die weitere Optimierung des Immobilienportfolios als wesentlicher Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität. Der schrittweise Verkauf von Immobilien in geografisch bzw. sektorale nicht-strategischen Bereichen soll wesentliche Portfolioindikatoren verbessern und die Bewirtschaftungseffizienz des Bestandsportfolios erhöhen. Parallel dazu wird die Entwicklung von Core-Immobilien in Deutschland als organischer Wachstumstreiber weiter forciert. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen soll der Shareholder Value für die Aktionäre auch im kommenden Jahr weiter gesteigert werden.

Der Jahresfinanzbericht 2013 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website www.caimmo.com zur Verfügung.

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Tsd.	2013	2012	Veränderung
Mieterlöse	281.470	280.886	0,2%
Nettomietergebnis	250.593	246.705	1,6%
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1.518	478	217,6%
Ergebnis aus Immobilienhandel	12.254	6.210	97,3%

Ergebnis aus Development-Dienstleistungen	1.751	1.675	4,5%
Sonstige Development-Aufwendungen	-4.612	-5.422	-14,9%
Nettoergebnis (NOI)	261.504	249.646	4,7%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	63.205	32.274	95,8%
Indirekte Aufwendungen	-38.158	-43.859	-13,0%
Sonstige betriebliche Erträge	9.226	9.319	-1,0%
EBITDA	295.777	247.380	19,6%
Abschreibungen und Wertänderungen	-6.842	-6.528	4,8%
Ergebnis aus Neubewertung	-33.721	-8.449	299,1%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	255.214	232.403	9,8%
Finanzierungsaufwand	-148.297	-168.844	-12,2%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-32.214	-12.305	161,8%
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6.033	8.959	-32,7%
Sonstiges Finanzergebnis	2.837	14.312	-80,2%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	83.573	74.525	12,1%
Ertragssteuern	-33.185	-24.536	35,3%
Ergebnis der Periode	50.388	49.989	0,8%
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.050	-5.878	n.m.
Konzernergebnis Muttergesellschaft	48.338	55.867	-13,5%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,55	0,64	-13,5%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,53	0,64	-17,2%
Gesamtergebnis der Periode	123.051	34.172	260,1%

Gesamtergebnis	120.744	40.069	201,3%
Muttergesellschaft			

Ausgewählte Bilanzkennzahlen

201,3%			
in EUR Tsd.	30.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Immobilienvermögen	3.805.128,0	5.261.100,0	-27,7%
Bilanzsumme	4.910.887,0	5.888.442,0	-16,6%
Liquide Mittel	675.413,0	257.744,0	162,0%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.555.032,0	2.454.856,0	-36,7%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	872.045,0	924.676,0	-5,7%
Nettoverschuldung	1.723.400,0	3.067.200,0	-43,8%
Eigenkapital	1.865.182,0	1.815.742,0	2,7%
Eigenkapitalquote	38%	31%	22,6%
Gearing	92%	169%	-45,6%
Loan-to-Value (netto)	45%	58%	-22,4%
NAV je Aktie (in Eur) (unverwässert)	20,5	19,3	6,2%
EPRA NNNAV je Aktie (in Eur) (unverwässert)	21,3	19,9	6,9%

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.