

Veröffentlichung: 27.05.2014 20:00

Quelle: <http://adhoc.presstext.com/news/1401213600069>

Stichwörter: ca immo / Quartalsergebnis / Umsatzentwicklung / Update / Zwischenbericht

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

## CA Immobilien Anlagen AG: Bilanz zum 31. März 2014:

### Nachhaltiges Ergebnis trotz hoher Verkäufe in 2013 auf Vorjahresniveau gehalten

Wien (pta028/27.05.2014/20:00) - 27.5.2014.

- \* Nettomietelerlöse: 33,2 Mio. EUR (-24%)
- \* EBIT konstant zum Vorjahr bei 38,3 Mio. EUR (0%)
- \* Nettoergebnis: 13,9 Mio. EUR (-22%)
- \* FFO I (vor Steuern, ohne Immobilienverkäufe): 16,0 Mio. EUR (+7%)
- \* FFO II (nach Steuern, inklusive Immobilienverkäufe): 29,7 Mio. EUR (+91%)
- \* EPRA NAV verwässert/Aktie: 21,90 EUR
- \* FFO I - Zielsetzung für 2014 mindestens 55 Mio. EUR

Die CA Immobilien Anlagen AG konnte nach einem außerordentlich erfolgreichen Jahr 2013 auch 2014 einen positiven Start verzeichnen. Trotz des signifikanten Immobilienverkaufsvolumens von rund 1,3 Mrd. EUR im Vorjahr und dem damit verbundenen Mietrückgang konnte das nachhaltige Ergebnis (FFO I) zum Vorjahr um 7% gesteigert werden. Bei der Analyse der Ergebnisse des ersten Quartals 2014 ist zu beachten, dass in Folge einer Änderung der einschlägigen IFRS Bestimmungen eine Reihe bisher vollkonsolidierter Gemeinschaftsunternehmen nunmehr "at equity" bilanziert werden müssen, wodurch es nochmals zu einer deutlichen Bilanzverkürzung kam. Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend den neuen Regelungen adaptiert.

**Dr. Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo:** Nach der erfolgreichen Bilanzstärkung im Vorjahr konzentrieren sich die Anstrengungen im Jahr 2014 auf die weitere Steigerung der nachhaltigen Profitabilität. Das diesbezügliche erfreuliche FFO-Ergebnis des ersten Quartals, bei einer gleichzeitig substantiell gestärkten Bilanz und einem deutlich geringeren Unternehmensrisiko unterstreicht den Erfolg der im Vorjahr umgesetzten Maßnahmen des Strategieprogramms 2012-2015 und gibt Anlass zum Optimismus für ein positives Gesamtjahresergebnis.

#### Ergebnisse des ersten Quartals 2014

Inhaltlich wurden die Zahlen durch die Veränderungen in Folge der umfangreichen Verkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt geprägt. In Folge dieser Verkäufe verbuchte CA Immo im ersten Quartal 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um 21,5% auf 37,5 Mio. EUR. Das **Nettomietergebnis** stand nach den ersten drei Monaten bei 33,2 Mio. EUR (2013: 43,4 Mio. EUR), bei einer operativen Marge von 88,5% (2013: 90,9%).

Der Ergebnisbeitrag aus **Immobilienverkäufen** lag insgesamt bei 4,5 Mio. EUR (Vorjahresperiode: 2,3 Mio. EUR) und wurde primär im deutschen Segment generiert. Die **indirekten Aufwendungen** (nach Berücksichtigung von aktivierten Eigenleistungen) stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht um 2,8% an und betrugen -10,1 Mio. EUR. Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** verbuchte hingegen in Relation zu den Mieterlösen einen deutlich geringeren Rückgang um 11,5% auf 34,0 Mio. EUR.

Das **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen** (Beitrag der nach der at-equity Methode bilanzierten Joint Ventures) konnte um mehr als 100% zum Vorjahr auf 8,0 Mio. EUR gesteigert werden (2013: 3,7 Mio. EUR). Das Neubewertungsergebnis stellt sich mit -2,6 Mio. EUR zum Stichtag 31.03.2014 leicht negativ, jedoch knapp verbessert gegenüber dem Vorjahr dar (2013: -3,0 Mio. EUR).

Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** blieb mit 38,3 Mio. EUR im Jahresvergleich konstant (2013: 38,3 Mio. EUR). Der Rückgang im Konzern-EBITDA konnte folglich mit verbesserten Ergebnissen aus Neubewertung und Gemeinschaftsunternehmen kompensiert werden.

Das **Finanzergebnis** lag im ersten Quartal 2014 mit -20,4 Mio. EUR geringfügig unter dem Wert des Vorjahres von -19,3 Mio. EUR. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich gegenüber 2013 um -23,9% auf -22,2 Mio. EUR. Einer positiven Entwicklung im ersten Quartal des Vorjahres (5,4 Mio. EUR) steht ein negativer unbarer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von -8,3 Mio. EUR führte. Bereinigt um das Bewertungsergebnis aus Zinsderivatgeschäften ergibt sich somit eine signifikante Verbesserung von über 50% im Jahresvergleich.

Das etwas schwächere Finanzergebnis führte in Verbindung mit einer höheren latenten Steuerbelastung im ersten Quartal zu einem um 21,9% geringeren Nettoergebnis in Höhe von 13,9 Mio. EUR.

Der für die Profitabilität des nachhaltigen Bestandsgeschäftes wesentliche Indikator, **Funds from Operations (FFO) I**, konnte um 7,4% auf 16,0 Mio. EUR gesteigert werden. Der mit dem hohen Verkaufsvolumen des Vorjahres verbundene Rückgang der Mieterlöse konnte im Wesentlichen bereits in den ersten drei Monaten durch eine Optimierung sonstiger Komponenten des nachhaltigen Ergebnisses, insbesondere des Finanzergebnisses, kompensiert werden. Angesichts der substantiell gestärkten Konzernbilanz ergibt sich somit eine risikoadjustiert deutliche Verbesserung der Ergebnisqualität. Der **FFO II**, inklusive dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen und nach Steuern, konnte gegenüber dem Vorjahreswert signifikant auf 29,7 Mio. EUR erhöht werden (2013: 15,6 Mio. EUR). Die FFO I - Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2014 liegt bei mindestens 55 Mio. EUR.

Mit einer **Eigenkapitalquote** von 47% konnte gegenüber dem Jahresbeginn (31.12.2013: 44%) eine weitere Verbesserung erzielt werden. Die Nettoverschuldung des Konzerns liegt zum Stichtag bei rund 1,1 Mrd. EUR. Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie lag zum 31.03.2014 bei 20,26 EUR.

Der Finanzbericht zum 31. März 2014 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website

[http://www.caimmo.com/deu/investor\\_relations/finanzberichte/](http://www.caimmo.com/deu/investor_relations/finanzberichte/)[http://www.caimmo.com/deu/investor\\_relations/finanzberichte/](http://www.caimmo.com/deu/investor_relations/finanzberichte/) zur Verfügung.

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)	1Q 14	1Q 13	+/-
Mieterlöse	37,5	47,7	-21,5%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>33,2</b>	<b>43,4</b>	<b>-23,6%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,2	0,2	-23,6%
Sonstige Projektentwicklungsaufwendungen	-1,3	-0,5	138,2%
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,2	0,0	n.m.
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	4,3	2,4	82,2%
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	3,5	2,3	51,3%
Indirekte Aufwendungen	-10,1	-9,9	2,8%

Sonstige betriebliche Erträge	4,1	0,6	617,2%
<b>EBITDA</b>	<b>34,0</b>	<b>38,4</b>	<b>-11,5%</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-1,1	-0,8	41,5%
Ergebnis aus Neubewertung	-2,6	-3,0	-12,9%
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8,0	3,6	120,2%
<b>EBIT</b>	<b>38,3</b>	<b>38,2</b>	<b>0,1%</b>
Finanzierungsaufwand	-22,2	-29,2	-23,9%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-8,3	5,4	n.m.
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5,9	1,9	211,3%
Sonstiges Finanzergebnis	4,2	2,6	66,0%
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>17,9</b>	<b>19,0</b>	<b>-5,6%</b>
Ertragssteuern	-4,0	-1,2	236,5%
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>13,9</b>	<b>17,8</b>	<b>-21,9%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,16	0,20	-20,0%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,15	0,20	-25,0%

---

<b>-25,0% Ausgewählte Bilanzkennzahlen (EUR Mio.)</b>	<b>31.3.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>+/-</b>
Immobilienvermögen	2.614,3	2.707,5	-3,4%
Bilanzsumme	3.820,1	4.040,6	-5,5%
Liquide Mittel	334,6	613,4	-45,5%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.004,8	1.102,1	-8,8%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	450,8	608,8	-26,0%
Nettoverschuldung	1.098,2	1.724,2	-36,3%
Eigenkapital	1.811,5	1.794,3	1,0%
Eigenkapitalquote	47,4%	44,4%	6,8%
Gearing	61,9%	61,2%	1,1%

Loan-to-Value (netto)	42,0%	39,5%	6,3%
EPRA NAV je Aktie (in Eur) (verwässert)	21,90	21,75	0,7%
EPRA NNNAV je Aktie (in Eur) (verwässert)	20,26	20,09	0,8%

---

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 presstext.adhoc. Für den Inhalt ist der Aussender verantwortlich.