

Veröffentlichung: 25.11.2014 18:30

Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1416936600321>

Stichwörter: CA Immo / Ergebnis / Bilanz / Aktienrückkauf / Hauptversammlung / Update

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

## **CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo knüpft an die solide operative Entwicklung der beiden Vorquartale an**

Wien (pta017/25.11.2014/18:30) - 25.11.2014.

\* Steigerung des FFO I (vor Steuern, ohne Immobilienverkäufe) auf 54,0 Mio. EUR (+14%)

\* FFO II (nach Steuern, inklusive Immobilienverkäufe): 88,9 Mio. EUR (+54%)

\* Weitere Stärkung des Bilanzprofils - Eigenkapitalquote knapp unter 50%

\* Außerordentliche Hauptversammlung für Dezember 2014 geplant

Die CA Immo Gruppe konnte im dritten Quartal 2014 an die solide operative Entwicklung der beiden Vorquartale anknüpfen und erneut das nachhaltige Ergebnis (FFO I) gegenüber dem Vorjahr steigern. Darüber hinaus gelang mit dem Teilverkauf der CEE Logistikimmobilien - veräußert wurden ein Logistikobjekt in Rumänien und zwei Objekte in Polen mit angeschlossenen Grundstücksreserven sowie ein Grundstück in Serbien - die Umsetzung einer Kernmaßnahme des Strategieprogramms 2012-2015, die das strategische Profil und die operative Effizienz des Konzerns weiter verbessert. Das Ergebnis des dritten Quartals wurde von diesen Logistikverkäufen geprägt, die nach Berücksichtigung von positiven Effekten aus der frühzeitigen Rückführung von gewährten konzerninternen Immobilienkrediten insgesamt eine neutrale Wirkung auf den Net Asset Value (NAV) der CA Immo haben werden.

### **Ergebnisse der ersten neun Monate 2014**

Analog zur Entwicklung im ersten Halbjahr reduzierten sich die **Nettomietelerlöse** bedingt durch die umfangreichen Verkäufe des Jahres 2013 um - 27,7% auf 96.417 Tsd. EUR. Das Ergebnis vor **Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** lag folglich mit 96.310 Tsd. EUR um - 21,5% unter dem Vorjahreswert. Das **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen** (Beitrag der nach der "at Equity" Methode bilanzierten Joint Ventures) reduzierte sich gegenüber den ersten drei Quartalen 2013 um - 87,6% auf 1.061 Tsd. EUR. Der Ergebnisrückgang zum Vergleichswert des Vorjahrs in Höhe von 8.561 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus negativen Bewertungseffekten im Rahmen der Veräußerung der Logistikimmobilien in Osteuropa. Das **Neubewertungsergebnis** des Konzerns stand zum 30.09.2014 bei 2.495 Tsd. EUR. Der hohe Referenzwert des Vorjahrs in Höhe von 44.669 Tsd. EUR basierte im Wesentlichen auf den Verkaufstransaktionen Hessen-Portfolio sowie Tower 185. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** von 96.731 Tsd. EUR (2013: 172.601 Tsd. EUR) ist somit im Lichte des einerseits hohen Mietrückganges im laufenden Jahr sowie im stark positiven Neubewertungsergebnis des vergangenen Jahres zu sehen.

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich nach den ersten drei Quartalen 2014 signifikant auf - 52.075 Tsd. EUR (2013: - 115.369 EUR). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich deutlich um - 29,2% gegenüber 2013 und stand mit- 63.082 Tsd. EUR zu Buche. Der Rückkauf eigener Verbindlichkeiten hatte eine positive Wirkung auf das Ergebnis aus Finanzinvestitionen in Höhe von 34.453 Tsd. EUR (2013: 7.351 Tsd. EUR). Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen betrifft mit - 9.475 Tsd. EUR (2013: - 2.190 Tsd. EUR) Abwertungen rückgekaufter Kredite an Gemeinschaftsunternehmen. Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** summierte sich auf 44.656 Tsd. EUR (2013: 57.232 Tsd. EUR). Abzüglich der Steuern vom Einkommen (- 9.660 Tsd. EUR) stand ein um - 11,5% geringeres **Nettoergebnis** in Höhe von 34.996 Tsd. EUR bzw. EUR 0,38 je Aktie (2013: EUR 0,45) zu Buche.

Der **FFO I**, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, konnte ein drittes Quartal in Folge auf Jahressicht gesteigert werden und summierte sich nach den ersten neun Monaten auf 54.026 Tsd. EUR (2013: 47.450 Tsd. EUR). Dieser Zuwachs, bei einer gleichzeitig substantiell gestärkten Bilanz und einem deutlich ausgewogenen Portfolio,

verdeutlicht die steigende Ergebnisqualität der CA Immo Gruppe. Der **FFO II**, ein Indikator für die Gesamtprofitabilität des Unternehmens, konnte im Jahresvergleich signifikant um mehr als 54% auf 88.921 Tsd. EUR gesteigert werden.

Das Bilanzprofil des Konzerns zeigt sich zum 30.09.2014 weiter gestärkt. Die **Eigenkapitalquote** wurde gegenüber dem Jahresbeginn (31.12.2013: 44,4%) auf 49,1% gesteigert. Das **Loan-to-Value (LTV)**-Verhältnis stand zum Stichtag bei 40%. Zum 30.9.2014 belief sich der **verwässerte EPRA NNNAV** auf 19,95 EUR je Aktie.

## Ausblick

Für die letzten drei Monate des Jahres 2014 wird eine ähnlich positive operative Entwicklung erwartet wie in den Vorquartalen, die in einem erfreulichen Gesamtjahresergebnis resultieren sollte. Die FFO I-Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2014 von mindestens 63 Mio. EUR wird bestätigt.

**Dr. Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo:** "Mit dem erfolgreichen Teilverkauf des CEE Logistikportfolios wurden die wesentlichen Meilensteine des Strategieprogramms 2012-2015 bereits vorzeitig erfolgreich umgesetzt. Neben einer Verbesserung des Risikoprofils wurde auch die Effizienz der Unternehmensplattform sowie der Fokus auf das Kerngeschäft Büroimmobilien deutlich erhöht. Neben der weiteren Reduktion des strategisch nicht-relevanten Immobilienanteils sowie der Profitabilitätssteigerung des Bestandsportfolios wird auch das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios wieder verstärkt in den operativen Fokus rücken."

## Neuer Kernaktionär

Im Oktober 2014 hat die UniCredit Bank Austria ihren Anteil an der CA Immo von rund 16,15% des Grundkapitals an die O1 Group Limited veräußert. Damit gewinnt die CA Immo einen langfristig orientierten, strategischen Kernaktionär mit hoher Expertise im Büroimmobiliensegment. O1 Group Limited plant im Rahmen eines freiwilligen Teil-Übernahmeangebots diesen Anteil auf bis zu 26% aufzustocken. Der Angebotspreis wird jenem Preis entsprechen, den O1 an UniCredit bezahlt hat und somit bei 18,50 EUR je Aktie liegen.

Die mit dem Abschluss des Kaufvertrags zurück getretenen, der UniCredit Bank Austria zuzurechnenden, Aufsichtsräte sollen durch zwei Vertreter der O1 Group Limited ersetzt werden, die sich im Rahmen einer für den 19. Dezember 2014 geplanten außerordentlichen Hauptversammlung zur Wahl stellen werden.

## Aktienrückkauf

Der Vorstand der CA Immo hat beschlossen, im Rahmen der Ermächtigung der letzten Hauptversammlung, zunächst Aktien im Gesamtgegenwert von bis zu 20 Mio. EUR mit einem Limit von 14,25 EUR je Aktie über die Wiener Börse zu erwerben. Dies entspricht rd. 2,8% des aktuellen Grundkapitals. Das Rückkaufprogramm beginnt voraussichtlich am 1. Dezember 2014 und endet spätestens am 7. Oktober 2016.

Der Finanzbericht zum 30.9.2014 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [http://www.caimmo.com/investor\\_relations/finanzberichte/](http://www.caimmo.com/investor_relations/finanzberichte/) zur Verfügung.

Weitere Informationen zur Hauptversammlung werden am 28. November 2014 u.a. unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht.

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)	Q1-Q3 14	Q1-Q3 13	+/-
Mieterlöse	109,4	148,0	-26,1%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>96,4</b>	<b>133,3</b>	<b>-27,7%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1,3	1,2	5,2%
Sonstige Projektentwicklungsaufwendungen	-2,9	-2,4	22,2%
Ergebnis aus Immobilienhandel	-1,4	1,2	n.m.

Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	9,7	10,9	-10,7%
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	11,3	8,5	32,2%
Indirekte Aufwendungen	-29,4	-30,9	-4,8%
Sonstige betriebliche Erträge	11,3	0,7	n.m.
<b>EBITDA</b>	<b>96,3</b>	<b>122,7</b>	<b>-21,5%</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-3,1	-3,3	-6,0%
Ergebnis aus Neubewertung	2,5	44,7	-94,4%
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1,1	8,6	-87,6%
<b>EBIT</b>	<b>96,7</b>	<b>172,6</b>	<b>-44,0%</b>
Finanzierungsaufwand	-63,1	-89,1	-29,2%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-12,5	-35,0	-64,3%
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	34,5	7,4	n.m.
Sonstiges Finanzergebnis	-11,0	1,4	n.m.
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>44,7</b>	<b>57,2</b>	<b>-22,0%</b>
Ertragssteuern	-9,7	-18,1	-46,7%
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>35,0</b>	<b>39,1</b>	<b>-10,5%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,38	0,45	-15,6%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,38	0,43	-11,6%

<b>-11,6% Ausgewählte Bilanzkennzahlen (EUR Mio.)</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>+/-</b>
Immobilienvermögen	2.739,5	2.707,5	1,2%
Bilanzsumme	3.870,7	4.040,6	-4,2%
Liquide Mittel	351,1	613,4	-42,8%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.079,6	1.102,1	-2,0%

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	368,9	608,8	-39,4%
Nettoverschuldung	1.097,4	1.097,5	0,0%
Eigenkapital	1.899,6	1.794,3	5,9%
Eigenkapitalquote	49,1%	44,4%	10,6%
Gearing	57,8%	61,2%	-5,6%
Loan-to-Value (netto)	39,7%	39,9%	-0,5%
EPRA NAV je Aktie (in EUR) (verwässert)	21,35	21,75	-1,8%
EPRA NNNAV je Aktie (in EUR) (verwässert)	19,95	20,09	-0,7%

--

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.