

Veröffentlichung: 16.03.2015 20:30  
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1426534200645>  
Stichwörter: CA Immo / vorläufiges Ergebnis / Dividende / Jahresergebnis

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

## **CA Immobilien Anlagen AG: Vorläufige Bilanz zum 31. Dezember 2014: CA Immo steigert nachhaltige Ertragskraft deutlich**

Wien (pta016/16.03.2015/20:30) - FFO I und II auf Rekordniveau bei substanzIEL gestärkter Konzernbilanz

- \* FFO I übertrifft mit 70 Mio. EUR die Jahreszielsetzung (63 Mio. EUR) um 11%
- \* FFO II zum Vorjahr nahezu verdoppelt auf 135,1 Mio. EUR (+97%)
- \* Signifikant reduzierter Finanzierungsaufwand (-31%) wesentliche Komponente in der Stärkung der nachhaltigen Profitabilität
- \* Konzerneigenkapitalquote zum Jahresende bei 53% (31.12.2013: 44%)
- \* Erhöhung der Dividende auf 45 Cent je Aktie wird vorgeschlagen
- \* NAV je Aktie bei EUR 19,75 (31.12.2013: 19,36 EUR)

Wien 16.3.2015. Die vorläufigen Zahlen der CA Immo Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 reflektieren die erfolgreiche vorzeitige Umsetzung des Strategieprogramms 2012-2015 mit dem höchsten Funds from Operations (FFO) - Ergebnis in der Unternehmensgeschichte, bei einer gleichzeitig substanzIELlen Bilanzstärkung.

**FFO I**, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, konnte zum Vorjahreswert (63,4 Mio. EUR) um 10,4% auf 70,0 Mio. EUR gesteigert werden und übertraf somit deutlich die im ersten Quartal 2014 definierte Jahreszielsetzung von 63 Mio. EUR. **FFO II**, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, konnte zum Vorjahr nahezu verdoppelt werden (+96,9%) und summierter sich auf 135,1 Mio. EUR (2013: 68,6 Mio. EUR). Das FFO II - Ergebnis entspricht einer Rendite von 7,2% auf das durchschnittliche Eigenkapital des Konzerns im Jahr 2014.

**Dr. Bruno Ettenauer, CEO der CA Immo:** "Trotz des hohen Verkaufsvolumens 2013 und der dadurch gesunkenen Mieterlöse 2014 konnten wir unsere nachhaltige Ertragskraft und somit die Profitabilität des Unternehmens deutlich steigern. Mit einer starken Eigenkapitalquote über 50% und einem fokussierten und dadurch effizienten Portfolio können wir unseren Aktionären eine Erhöhung der Dividende anbieten. Dem vorzeitig erfolgreich implementierten Strategieprogramm folgt nun eine neue strategische Agenda 2015-2017, die neben dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien und der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur auch das wertschaffende Wachstum der CA Immo Gruppe innerhalb der definierten Kernmärkte wieder in den Fokus rückt. Die weitere Stärkung des nachhaltigen Cash flows der CA Immo hat dabei Priorität und soll die schrittweise Anhebung der Dividende von derzeit 2% auf 2,5% des Net Asset Value (NAV) ermöglichen."

### **Vorläufige Ergebnisse des Jahres 2014: Weitgehende Kompensation des verkaufsbedingt rückläufigen Mieterlöse**

CA Immo verbuchte im Jahr 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um -25,5% auf 145,2 Mio. EUR. Diese signifikante Veränderung zum Vorjahr ist auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013 zurück zu führen. Einen wesentlichen positiven Beitrag steuerte die im ersten Quartal erfolgte Übernahme der Anteile des JV-Partners AXA am P1-Portfolio in Warschau bei. Das Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten reduzierte sich analog auf 128,8 Mio. EUR (2013: 172,4 Mio. EUR). Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) stieg leicht von 88,5% im Vorjahr auf 88,7%. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio (planmäßiger Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften) summierter sich auf 8,7 Mio. EUR (2013: 9,9 Mio. EUR). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 29,8 Mio. EUR bedingt durch das außerordentlich hohe Verkaufsvolumen des Jahres 2013 deutlich unter dem Vorjahreswert von 58,6 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verzeichnete in der Folge mit 149,1 Mio. EUR einen Rückgang um -31,0% zum Vorjahresniveau von 216,0 Mio. EUR.

Das Neubewertungsergebnis stellt sich zum Stichtag 31.12.2014 mit -4,2 Mio. EUR leicht negativ dar (2013: 6,8 Mio. EUR). Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2014 summierte sich dieser Beitrag auf 8,2 Mio. EUR. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 142,9 Mio. EUR und (2013: 243,6 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis konnte im Jahresvergleich signifikant verbessert werden und lag 2014 bei -58,3 Mio. EUR gegenüber -140,0 Mio. EUR im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde substantiell auf -81,7 Mio. EUR reduziert (2013: -118,9 Mio. EUR). Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen sowie der erfolgten Konvertierung der Wandelanleihe 2009-2014 in Eigenkapital wirkte sich der im ersten Quartal getätigte Rückkauf eigener Verbindlichkeiten positiv aus. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 47,4 Mio. EUR deutlich höher aus als in der Referenzperiode (2013: 12,0 Mio. EUR). Die Konsolidierungsänderungen in Verbindung mit IFRS 10 und 11 führen zu höheren Finanzierungserträgen aus Darlehen, die gegenüber Gemeinschaftsunternehmen gewährt werden. Das Ergebnis beinhaltet zudem positive Effekte in Zusammenhang mit dem Rückkauf eigener Verbindlichkeiten. Der Rückgang des Ergebnisses vor Ertragsteuern (EBT) auf 84,5 Mio. EUR (2013: 103,7 Mio. EUR) fiel auf Basis des signifikant verbesserten Finanzergebnisses gegenüber EBITDA bzw. EBIT deutlich geringer aus. Das Periodenergebnis lag mit 70,8 Mio. EUR um -6,6% unter dem Vorjahreswert von 75,8 Mio. EUR. Der signifikante Rückgang der Mieterträge sowie das schwächere Neubewertungsergebnis konnten durch andere Ergebniskomponenten wie insbesondere markant gesunkene Finanzierungskosten annähernd kompensiert werden.

### **Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur weiter verbessert**

Die Eigenkapitalquote der CA Immo Gruppe stand zum Jahresende bei 53,2% (31.12.2013: 44,4%). Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich im Jahresvergleich signifikant um -28,2% auf 1.229,2 Mio. EUR. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) wurde gegenüber dem Vorjahr von 1.079,8 Mio. EUR auf 1.061,3 Mio. EUR gesenkt. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns konnten im Jahresverlauf deutlich gesenkt werden und beliefen sich zum Jahresende auf rund 4,1% (rund 5,1% zum Halbjahr 2014). Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) sank von 60,2% zum 31.12.2013 auf 54,4% zum 31.12.2014. Das Loan-to-Value - Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) verbesserte sich im Jahresvergleich leicht von 39,9% auf 39,4%. Der Bestand an liquiden Mittel reduzierte sich auf 163,6 Mio. EUR zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2013 (613,4 Mio. EUR). Wesentliche Faktoren sind in diesem Zusammenhang der im Januar 2014 abgeschlossene Rückkauf eigener Verbindlichkeiten von der Österreichischen Volksbanken AG sowie die Tilgung der Unternehmensanleihe 2009 2014 im Oktober 2014. Der Wert zum 31.12.2014 beinhaltet noch nicht den signifikanten Liquiditätszufluss von über 100 Mio. EUR aus dem im Februar 2015 abgeschlossen Verkauf von Logistikimmobilien in Osteuropa.

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2014 bei 1.951,7 Mio. EUR (19,75 EUR je Aktie), gegenüber 1.794,3 Mio. EUR zum Jahresende 2013 (19,36 EUR je Aktie auf verwässerter Basis). Diese Veränderung von 2% des NAV je Aktie zum Vorjahr reflektiert neben dem positiven Jahresergebnis auch die Konvertierung der Wandelanleihe in Eigenkapital. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 21,74 EUR je Aktie. Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2014 auf 20,36 EUR je Aktie.

### **Erhöhung der Dividende auf 45 Cent je Aktie**

CA Immo festigt ihre Position als nachhaltiger Dividendenwert und wird der über 2014 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, die Dividende zum Vorjahr auf 45 Cent je Aktie zu erhöhen (2013: 40 Cent je Aktie). Dies entspricht einer Ausschüttung von rund 2,3% des Net Asset Values (NAV) und liegt damit über der Jahreszielsetzung 2014 von 2%. 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.

Der Jahresfinanzbericht 2014 der CA Immobilien Anlagen AG wird nach Börsenschluss am 23. März 2015 auf der Website [http://www.caimmo.com/deu/investor\\_relations/finanzberichte/](http://www.caimmo.com/deu/investor_relations/finanzberichte/) zur Verfügung gestellt.

<b>Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)</b>	<b>FY 2014</b>	<b>FY 2013</b>	<b>oy</b>
Mieterlöse	145,2	194,9	-25,5%
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>128,8</b>	<b>172,4</b>	<b>-25,3%</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1,8	1,5	15,8%
Sonstige Projektentwicklungsaufwendungen	-3,2	-2,8	14,1%
Ergebnis aus Immobilienhandel	8,7	9,9	-12,2%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	29,8	58,6	-49,1%
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	16,0	14,0	14,2%
Indirekte Aufwendungen	-44,4	-40,7	9,0%
Sonstige betriebliche Erträge	11,5	3,0	278,4%
<b>EBITDA</b>	<b>149,1</b>	<b>216,0</b>	<b>-31,0%</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-10,1	-5,5	83,6%
Ergebnis aus Neubewertung	-4,2	6,8	n.m.
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8,2	26,3	-69,0%
<b>EBIT</b>	<b>142,9</b>	<b>243,6</b>	<b>-41,3%</b>
Finanzierungsaufwand	-81,8	-118,9	-31,2%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-13,3	-32,8	-59,6%
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	47,4	12,0	295,3%
Sonstiges Finanzergebnis	-10,7	-0,3	n.m.
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>84,6</b>	<b>103,7</b>	<b>-18,5%</b>
Ertragssteuern	-13,8	-27,9	-50,6%
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>70,8</b>	<b>75,8</b>	<b>-6,6%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,76	0,86	-11,6%

Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,76	0,80	-7,3%
--	------	------	-------

<b>-7,3%Ausgewählte Bilanzkennzahlen in EUR Mio.</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>+/-</b>
Immobilienvermögen	2.706,6	2.707,5	0,0%
Bilanzsumme	3.670,9	4.040,6	-9,1%
Liquide Mittel	163,6	613,4	-73,3%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.026,6	1.102,1	-6,9%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	202,5	608,8	-66,7%
Nettoverschuldung	1.061,3	1.079,8	-1,7%
Eigenkapital	1.951,7	1.794,3	8,8%
Eigenkapitalquote	53,2%	44,4%	19,8%
Gearing	54,4%	60,2%	-9,6%
Loan-to-Value (netto)	39,4%	39,9%	-1,3%
NAV je Aktie (in EUR, verwässert)	19,75	19,36	2,0%
EPRA NAV je Aktie (in EUR, verwässert)	21,74	21,75	0,0%
EPRA NNNAV je Aktie (in EUR, verwässert)	20,36	20,09	1,3%

--

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.