



EANS-Adhoc: CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft  
Erste drei Quartale mit  
starker operativer Entwicklung, Rückgang der marktbedingten Wertanpassungen

25.11.2009 - 18:39 Uhr, CA Immobilien Anlagen AG

-----  
Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.  
-----

----- 9-  
Monatsbericht

25.11.2009

Zwischenbilanz zum 30. September 2009:

Erste drei Quartale mit starker operativer Entwicklung, Rückgang der marktbedingten Wertanpassungen

- Mieterlöse um 4 % auf 134,3 Mio. EUR gestiegen
  - Steigerung EBITDA +26 %, operativer Cash Flow + 30%
  - Positives EBIT in Q3 trotz weiterer Abwertungen in Ost- und Südosteuropa
  - Kapitalstruktur deutlich gestärkt Wien, 25.11.2009. Auf Basis einer stabilen operativen Entwicklung und einer im Vergleich zu den Vorquartalen deutlich geringeren Belastung aus unrealisierten negativen Wertänderungen des Immobilienvermögens erreichte die CA Immo Gruppe im dritten Quartal 2009 ein positives EBIT. Damit spiegelt sich die seit Beginn des dritten Quartals 2009 erkennbare langsame Stabilisierung der Immobilienmärkte auch in den Finanzzahlen wider. Die Mieterlöse der CA Immo Gruppe wuchsen im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres um 3,7 % auf 134,3 Mio. EUR an. Aus dem Verkauf langfristiger- sowie zum Handel bestimmter Immobilien in Deutschland und Österreich konnte ein Ergebnisbeitrag von 16,4 Mio. EUR (2008: 16,1 Mio. EUR) erzielt werden. Die konsequente Umsetzung der eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen brachte einen signifikanten Rückgang der indirekten Aufwendungen, welche um 12,1 % auf -33,2 Mio. EUR zurückgingen. Das EBITDA belief sich auf 115,8 Mio. EUR, was eine deutliche Steigerung um 25,9 % gegenüber 2008 bedeutet. Das Neubewertungsergebnis betrug -115,3 Mio. EUR und resultierte im Wesentlichen aus nicht liquiditätswirksamen Abwertungen des Ost- und Südosteuropa-Portfolios. Das EBIT belief sich nach neun Monaten auf -6,1 Mio. EUR, wobei das dritte Quartal in Folge deutlich geringerer Abwertungen bereits ein positives EBIT in Höhe von 15,0 Mio. EUR aufweist. Das Finanzergebnis wurde neben den nur leicht gestiegenen laufenden Finanzierungsaufwendungen von -80,3 Mio. EUR durch Wertanpassungen bei assoziierten Unternehmen sowie insbesondere im dritten Quartal angefallene unbare negative Effekte aus Bewertungsänderungen der Zinssicherungen belastet und belief sich für die ersten neun Monate 2009 auf -115,1 Mio. EUR (2008: -72,0 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag zum 30.9.2009 bei -121,1 Mio. EUR (2008: 10,0 Mio. EUR), das Konzernergebnis nach Minderheiten bei -78,3 Mio. EUR (2008: -2,2 Mio. EUR). Die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeigte sich auch in einer deutlichen Steigerung des operativen Cash-Flow, der 94,4 Mio. EUR erreichte und damit um 30,2 % über dem Wert der Vergleichsperiode 2008 lag.

Die Eigenkapitalquote der CA Immo belief sich zum Berichtsstichtag auf 41,0 %. Die Netto-Finanzverschuldung der Gruppe betrug zum 30.9.2009 1,5 Mrd. EUR (-2,9%) gegenüber einem Immobilienvermögen von rd. 3,7 Mrd. EUR. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30.9.2009 auf 273,8 Mio. EUR. Das Nettovermögen (NAV) je Aktie betrug zum 30.9.2009 17,97 EUR (31.12.2008: EUR 18,92).

Verkaufsziele bereits übertroffen Trotz des schwierigen Umfelds konnten bis zum Ende des dritten Quartals 2009 Verkäufe im Umfang von über 350 Mio. EUR finalisiert, bzw. fix vereinbart werden, wovon bis zum 30.9. bereits rd. 229 Mio. EUR bilanzwirksam wurden. Damit liegen die Verkäufe deutlich über dem zu Beginn des Jahres genannten Ziel von rund 300 Mio. EUR.

Stärkung der Kapitalbasis Zu Beginn des vierten Quartals 2009 konnte die CA Immo durch die Emission einer Unternehmensanleihe im Umfang von 150 Mio. EUR sowie einer Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 135 Mio. EUR die Liquiditätssituation deutlich stärken. Weiters wurde ein Refinanzierungspaket abgeschlossen, im Rahmen dessen einerseits bestehende Finanzierungen zurückgeführt bzw. Laufzeiten wesentlich verlängert wurden. Hierzu Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immo: "Die Erfahrung der letzten 18 Monate hat gezeigt, welch hohen Stellenwert ein ausgeglichenes Finanzierungsprofil hat. Folglich war es für uns wichtig, das Platzierungsfenster am

Kapitalmarkt, das sich zu Beginn des vierten Quartals ergeben hat, zu nützen. Wir verfügen nun sowohl hinsichtlich der Höhe der liquiden Mittel als auch der Laufzeiten der Finanzverbindlichkeiten über die notwendige finanzielle Flexibilität, um Investitionsmöglichkeiten, die sich in der aktuellen Marktphase ergeben, nützen zu können."

Der Finanzbericht zum 30.9.2009 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com) zur Verfügung.

#### Ausgewählte Finanzkennzahlen

in Mio. EUR	1-9/2009	1-9/2008	Änderung
Mieterlöse	134,3	129,5	3,7%
Nettoergebnis (Net operating income)	118,2	104,4	13,3%
Ergebnis aus Verkauf lfr. Immobilienvermögen	13,1	11,2	17,1%
Indirekte Aufwendungen	-33,2	-37,8	-12,1%
EBITDA	115,8	92,0	25,9%
Abschreibung	-6,5	-3,7	76,6%
Ergebnis aus Neubewertung	-115,3	-6,3	n.a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-6,1	82,0	n.a.
Finanzierungsaufwand	-80,3	-77,5	n.a.
Sonstiges Finanzergebnis	-34,7	5,5	n.a.
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	-121,1	10,0	n.a.
Ergebnis der Periode	-127,0	-0,6	n.a.
Konzernergebnis Muttergesellschaft	-78,3	-2,2	n.a.
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,91	-0,03	n.a.
Operativer Cash-flow	94,4	72,5	30,2%
	30.9.2009	31.12.2008	
Immobilienvermögen	3.659,8	3.788,3	-3,4%
Bilanzsumme	4.207,0	4.394,8	-4,3%
Lfr. Finanzverbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.632,7	1.834,9	-11,0%
Kfr. Finanzverbindlichkeiten	193,1	88,9	117,2%
Liquide Mittel	273,8	321,4	-14,8%
Eigenkapital	1.722,8	1.854,7	-7,1%
Eigenkapitalquote	41,0%	42,2%	-1,2pp
NAV je Aktie (in EUR)	17,97	18,92	-5,0%
NNNAV je Aktie (in EUR)	18,63	20,50	-9,1%

Rückfragen richten Sie bitte an:

CA Immobilien Anlagen AG Mag. Florian Nowotny (Investor Relations) Mag. Claudia Hainz (Investor Relations) Tel.: +43 (0)1 532 59 07 Fax: +43 (0)1 532 59 07-595 e-mail: [ir@caimmoag.com](mailto:ir@caimmoag.com) [www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)

Ende der Mitteilung

euro adhoc

Rückfragehinweis:

CA Immobilien Anlagen AG  
Investor Relations  
Florian Nowotny  
Claudia Hainz  
Tel.: +43/1/532 59 07-593  
eMail: [ir@caimmoag.com](mailto:ir@caimmoag.com)  
[www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)

Branche: Immobilien  
ISIN: AT0000641352  
WKN: 064135  
Index: IATX  
Börsen: Wien / Amtlicher Handel

Originaltext:

CA Immobilien Anlagen AG

ISIN:

AT0000641352

Pressemappe:

<http://www.presseportal.de/pm/63601/ca-immobilien-anlagen-ag>

Pressemappe als RSS:

[http://presseportal.de/rss/pm\\_63601.rss2](http://presseportal.de/rss/pm_63601.rss2)