

Veröffentlichung: 23.05.2017 19:55

Quelle: <http://adhoc.presstext.com/news/1495562100410>

Stichwörter: CA Immobilien Anlagen AG / Quartalsergebnis / Zwischenbericht / Update

Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR

## CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo verbucht starkes Auftaktquartal 2017

Wien (pta044/23.05.2017/19:55) - 23.05.2017

- \* Mieterlöse um 9% auf 43,8 Mio. EUR erhöht
- \* EBITDA mit 30,4 Mio. EUR 6% über Vorjahresniveau
- \* Signifikanter Konzernergebnis - Anstieg auf 23,2 Mio. EUR (+ 76%)
- \* FFO I je Aktie mehr als 16% auf 0,25 EUR gesteigert (2016: 0,22 EUR je Aktie)
- \* FFO I - Jahreszielsetzung wird bestätigt

CA Immo konnte die positive Ergebnisdynamik der Vorquartale aufrechterhalten und erfolgreich in das Geschäftsjahr 2017 starten.

### Ergebnisse des 1. Quartals 2017

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der **Mieterlöse** um 9% auf 43,8 Mio. EUR. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das **Nettomietergebnis** belief sich auf 38,2 Mio. EUR (2016: 35,3 Mio. EUR). Das **Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um rund 6% auf 30,4 Mio. EUR (2016: 28,8 Mio. EUR).

Das **Neubewertungsergebnis** summierte sich auf 9,5 Mio. EUR zum Stichtag (2016: 16,7 Mio. EUR). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Liegenschaften in München und Berlin bei. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag mit 43,4 Mio. EUR rund 7% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 46,5 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch das geringere Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich. Das **Finanzergebnis** stand nach den ersten drei Monaten bei -12,2 Mio. EUR, eine signifikante Verbesserung zum Vorjahreswert in Höhe von -27,4 Mio. EUR. Der **Finanzierungsaufwand** des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um rund 9% gegenüber 2016 und stand mit -10,2 Mio. EUR zu Buche.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** summierte sich auf 31,2 Mio. EUR, ein Anstieg von rund 63% zum Vorjahreswert in Höhe von 19,1 Mio. EUR. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Das **Periodenergebnis** lag mit 23,2 Mio. EUR um rund 76% substantiell über dem Vorjahreswert. Das **Ergebnis je Aktie** belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,25 EUR je Aktie (2016: 0,14 EUR je Aktie).

**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, summierte sich im Auftaktquartal 2017 auf 23,6 Mio. EUR (2016: 20,9 Mio. EUR). Der **FFO I je Aktie** stand zum Stichtag bei 0,25 EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um über 16% gesteigert werden (2016: 0,22 EUR je Aktie). Dies untermauert analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. **FFO II**, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 20,2 Mio. EUR (2016: 14,9 Mio. EUR). Der **FFO II je Aktie** stand bei EUR 0,22 (2016: EUR 0,15 je Aktie).

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer **Eigenkapitalquote** von 50% und einem konservativen **Loan-to-Value-Verhältnis** (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 35%. Der **NAV (IFRS Eigenkapital)** je Aktie stand zum Stichtag bei 23,87 EUR (31.3.2016: 22,12 EUR je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 26,97 EUR (31.3.2016: 24,61 EUR je Aktie).

## Dynamische Umsetzung der Wachstumsstrategie

Die Expansion der Immobilienportfolien in den Kernstädten bildet den strategischen Fokus, um das zentrale Ziel der CA Immo weiter zu verfolgen: die kontinuierliche Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft und - damit verbunden - der Dividende für unsere Aktionäre. Die eigene Entwicklung von hochqualitativen Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland wurde in den letzten Quartalen beschleunigt. Die Monetarisierung der vorhandenen Landreserven, im Wesentlichen in innerstädtischen Lagen in München, Frankfurt und Berlin situiert, soll weiter an Dynamik gewinnen.

Vor diesem Hintergrund prüft das Unternehmen, wie angekündigt, die optimale Nutzung der vorhandenen Landreserven. Diese Prüfung umfasst auch die Frage, ob für Wohnen gewidmete Flächen in Zukunft eigenständig entwickelt und dann abverkauft werden sollen. Diese Erweiterung der operativen Tätigkeit könnte nach aktuellem Planungsstand ein zusätzliches Entwicklungsvolumen von über 1 Mrd. EUR über die kommenden 10 Jahre bedeuten. Zusammen mit weiteren Optimierungsmöglichkeiten im gewerblichen Segment könnte sich über diesen Zeitraum ein Entwicklungsvolumen von über 4 Mrd. EUR eröffnen.

Mit Übernahme des 49%-Anteils von Joint Venture-Partner Union Investment im Osteuropa-Portfolio wurde die strategische Zielsetzung der Bereinigung von Minderheitsbeteiligungen im Bestandsgeschäft der CA Immo konsequent fortgeführt. Im Rahmen dieser Strategieumsetzung hat die CA Immo gemeinsam mit den beiden Joint Venture-Partnern PPG und WPV die Entscheidung getroffen, einen Verkauf des Büroturm Tower 185 in Frankfurt in einem aktuell idealen Marktumfeld zu evaluieren (CA Immo - Anteil 33%). Gleichzeitig wurde die Realisierung des Projekts Tower ONE genehmigt und somit die Voraussetzung für den Bau eines weiteren qualitativ hochwertigen Büroturms in Frankfurt geschaffen.

## Ausblick: Jahreszielsetzung bestätigt

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I gegenüber dem Vorjahreswert von 91,7 Mio. EUR auf über 100 Mio. EUR (> 1,05 EUR je Aktie), wird bestätigt.

| Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)                | 1Q 17       | 1Q 16       | +/-         |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Mieterlöse  | 43,8        | 40,2        | 8,9%        |
| <b>Nettomietergebnis</b>                              | <b>38,2</b> | <b>35,3</b> | <b>8,5%</b> |
| Sonstige Projektentwicklungsaufwendungen              | -1,0        | -1,0        | 2,2%        |
| Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen             | 0,4         | -0,6        | n.m.        |
| Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen | 0,4         | 1,2         | -70,2%      |
| Umsatzerlöse aus Dienstleistungen                     | 2,7         | 3,1         | -11,8%      |
| Indirekte Aufwendungen                                | -10,5       | -9,5        | 10,4%       |
| Sonstige betriebliche Erträge                         | 0,2         | 0,3         | -37,9%      |
| <b>EBITDA</b>   | <b>30,4</b> | <b>28,8</b> | <b>5,7%</b> |
| Abschreibungen und Wertänderungen                     | -0,8        | -0,8        | 0,6%        |

|  |             |             |              |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Ergebnis aus Neubewertung                | 9,5         | 16,7        | -43,1%       |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen    | 4,2         | 1,8         | 133,3%       |
| <b>EBIT</b>                              | <b>43,4</b> | <b>46,5</b> | <b>-6,8%</b> |
| Finanzierungsaufwand                     | -10,2       | -11,2       | -8,6%        |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften       | 1,0         | -1,6        | n.m.         |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen         | 0,5         | 0,9         | -36,6%       |
| Sonstiges Finanzergebnis                 | -3,5        | -15,5       | -77,3%       |
| <b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b> | <b>31,2</b> | <b>19,1</b> | <b>62,9%</b> |
| Ertragssteuern                           | -8,0        | -5,9        | 34,2%        |
| <b>Ergebnis der Periode</b>              | <b>23,2</b> | <b>13,2</b> | <b>75,8%</b> |
| Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)  | 0,25        | 0,14        | 77,6%        |
| Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)    | 0,25        | 0,14        | 77,6%        |

---

| <b>Konzernbilanz (EUR Mio.)</b>  | <b>31.03.2017</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>+/-</b> |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Bestandsimmobilien   | 3.016,4           | 2.923,7           | 3,2%       |
| Immobilienvermögen in Entwicklung  | 470,4             | 433,0             | 8,6%       |
| Selbst genutzte Immobilien   | 6,6               | 6,6               | -1,3%      |
| Sonstiges langfristiges Vermögen   | 13,2              | 13,8              | -4,2%      |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen  | 158,4             | 191,4             | -17,2%     |
| Finanzielle Vermögenswerte   | 88,1              | 89,7              | -1,8%      |
| Aktive latente Steuern   | 1,8               | 1,6               | 14,9%      |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 0,0               | 26,8              | n.m.       |

|   |                |                |             |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Zum Handel bestimmte Immobilien                 | 47,6           | 34,1           | 39,3%       |
| Liquide Mittel                                  | 433,7          | 395,1          | 9,8%        |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte            | 201,0          | 193,3          | 3,9%        |
| <b>Summe Vermögen</b>                           | <b>4.437,0</b> | <b>4.309,1</b> | <b>3,0%</b> |
|   |                |                |             |
| <b>Eigenkapital</b>                             | <b>2.228,4</b> | <b>2.204,5</b> | <b>1,1%</b> |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten     | 1.502,9        | 1.412,6        | 6,4%        |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten         | 96,1           | 100,4          | -4,3%       |
| Passive latente Steuern                         | 245,7          | 240,0          | 2,4%        |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten     | 160,1          | 153,0          | 4,7%        |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten         | 203,8          | 198,6          | 2,7%        |
| <b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b> | <b>4.437,0</b> | <b>4.309,1</b> | <b>3,0%</b> |

---

| <b>Ausgewählte Bilanzkennzahlen (EUR Mio.)</b> | <b>31.03.2017</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>+/-</b> |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Immobilienvermögen                             | 3.540,9           | 3.424,3           | 3,4%       |
| Bilanzsumme                                    | 4.437,0           | 4.309,1           | 3,0%       |
| Liquide Mittel                                 | 433,7             | 395,1             | 9,8%       |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten           | 1.502,9           | 1.412,6           | 6,4%       |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten           | 160,1             | 153,0             | 4,7%       |
| Finanzverbindlichkeiten                        | 1.663,0           | 1.565,6           | 6,2%       |
| Nettoverschuldung                              | 1.225,2           | 1.167,7           | 4,9%       |
| Eigenkapital                                   | 2.228,4           | 2.204,5           | 1,1%       |
| NAV je Aktie (in EUR)                          | 23,87             | 23,60             | 1,1%       |
| EPRA NAV je Aktie (in EUR)                     | 26,97             | 26,74             | 0,9%       |
| EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)                   | 24,79             | 24,56             | 0,9%       |
| Eigenkapitalquote                              | 50,2%             | 51,2%             |            |
| Gearing  | 74,6%             | 71,0%             |            |

|                       |       |       |  |
|-----------------------|-------|-------|--|
| Gearing (netto)       | 55,0% | 53,0% |  |
| Loan-to-Value         | 47,0% | 45,9% |  |
| Loan-to-Value (netto) | 34,6% | 34,2% |  |

---

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.