

Veröffentlichung: 23.08.2017 19:15

Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1503508500844>

Stichwörter: CA Immobilien Anlagen AG / Halbjahresergebnis / Quartalsergebnis / Umsatzentwicklung / Update

*Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR*

## **CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo bilanziert starkes operatives Halbjahr 2017**

### **Bilanz zum 30. Juni 2017**

Wien (pta029/23.08.2017/19:15) - 23.08.2017.

- \* Nettomieterlöse um 11% auf 80,1 Mio. EUR erhöht
- \* EBITDA mit 72,5 Mio. EUR 18% über Vorjahresniveau
- \* Anstieg des Konzernergebnisses auf 105,2 Mio. EUR (+ 7%)
- \* NAV je Aktie bei 24,23 EUR (+5% seit Jahresbeginn, bereinigt um Dividende von 0,65 EUR je Aktie)
- \* FFO I je Aktie um 31% auf 0,60 EUR gesteigert (2016: 0,46 EUR je Aktie) - Jahreszielsetzung wird bestätigt
- \* Fortsetzung des Aktienrückkaufprogramms
- \* Verkaufsprozess für Tower 185 in Frankfurt gestartet
- \* Erweiterung des Geschäftsfeldes Immobilienentwicklung um Wohnbau

CA Immo bilanziert ein starkes operatives Halbjahr mit einer deutlichen Steigerung der nachhaltigen Profitabilität. Darüber hinaus konnten wesentliche Vermietungserfolge erzielt werden, die wichtige Impulse für die Monetarisierung der Entwicklungspipeline des Unternehmens setzen.

#### **Ergebnisse des 1. Halbjahres 2017**

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 88,6 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 den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 80,1 Mio. EUR (2016: 72,1 Mio. EUR), ein Zuwachs von 11,0% im Jahresvergleich. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 18,1% auf 72,5 Mio. EUR (2016: 61,4 Mio. EUR).

Das Neubewertungsergebnis stellte sich mit 40,1 Mio. EUR zum Stichtag 30.06.2017 deutlich positiv dar (2016: 113,1 Mio. EUR). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Bestandsobjekte in Berlin und München bei. Negative Effekte aus Neubewertungen konzentrierten sich im Wesentlichen auf die osteuropäischen Kernregionen des Konzerns, wobei insbesondere die aktuelle Marktsituation am Büroimmobilienmarkt in Warschau zu Abwertungen geführt hat. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 148,1 Mio. EUR -15,6% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 175,6 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf -13,4 Mio. EUR (2016: -38,2 Mio. EUR). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um -15,6% gegenüber 2016 und stand mit -18,5 Mio. EUR zu Buche. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 134,8 Mio. EUR, -1,9% unter dem Vorjahreswert in Höhe von 137,4 Mio. EUR. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis im Wesentlichen kompensieren. Das Periodenergebnis lag mit 105,2 Mio. EUR um 6,5% über dem Vorjahreswert (2016: 98,9 Mio. EUR). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,13 EUR (2016: 1,03 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 ersten Halbjahr auf 56,3 Mio. EUR (2016: 43,8 Mio. EUR). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,60 EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 31% gesteigert werden

(2016: 0,46 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 54,0 Mio. EUR (2016: 41,0 Mio. EUR). Der FFO II je Aktie stand bei 0,58 EUR (2016: 0,43 EUR je Aktie), ein Zuwachs von 34% im Jahresvergleich.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 51% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 35%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 24,23 EUR (31.12.2016: 23,60 EUR je Aktie). Dies entspricht, bereinigt um die im Mai 2017 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 0,65 EUR je Aktie, einer Steigerung von 5% seit Jahresbeginn. Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 27,60 EUR (31.12.2016: 26,74 EUR je Aktie).

#### **Dynamische Umsetzung der Wachstumsstrategie**

Im ersten Halbjahr 2017 konnten mehrere großflächige Vermietungen erfolgreich abgeschlossen werden. Neben Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im Bestandsportfolio wurden auch Ankermietverträge für die Entwicklungsprojekte MY.O und NEO in München, Orhideea in Bukarest und Tower ONE in Frankfurt unterzeichnet. In Bezug auf letzteren wurde damit auch der Grundstein für den Bau des Büro- und Hotelhochhauses mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 330 Mio. EUR gelegt. Am Kernmarkt Frankfurt wurde darüber hinaus im Einvernehmen mit den Joint Venture-Partnern mit der Vermarktung des Büroturms Tower 185, an dem CA Immo rund ein Drittel hält, gestartet. Mit der Vermarktung wurde JLL exklusiv beauftragt.

Die Monetarisierung der vorhandenen Landreserven, im Wesentlichen in innerstädtischen Lagen in München, Frankfurt und Berlin, gewinnt weiter an Dynamik. Während die eigene Entwicklung von hoch-qualitativen Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo und anschließende Übernahme in das Bestandsportfolio als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland den Kern der Wachstumsstrategie der CA Immo darstellt, soll auch die Entwicklung und Verwertung nicht-strategischer Immobilien einen wertschaffenden Beitrag leisten.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Beschluss gefasst, für Wohnen gewidmete Flächen in Zukunft eigenständig zu entwickeln und damit verbundene Gewinne aus dem Abverkauf vollständig selber zu generieren. Das signifikante organische Wachstumspotenzial wird damit um eine ertragsstarke Komponente erweitert. Aufgrund des signifikanten Anteils von Wohnbau an der bereits kommunizierten Entwicklungspipeline wird damit ein weiterer wichtiger Grundstein für die Steigerung der Profitabilität der CA Immo Gruppe gelegt.

Damit in Verbindung prüft das Unternehmen eine Vertiefung der Wertschöpfungskette durch den Einstieg in das indirekte Immobilienfondsgeschäft in Kooperation mit einer regulierten externen Dienstleistungsgesellschaft. Dadurch ergäbe sich ein Potential, nicht-strategische Immobilien wertmaximierend zu verwerten und die nachhaltige Profitabilität durch die Generierung von Serviceentgelten zu steigern.

#### **Aktienrückkaufprogramm wird fortgesetzt**

Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.438.046 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien. Darüber hinaus fasste der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG heute den Beschluss, das Höchstlimit des im November 2016 für ein Volumen von bis zu einer Million Stück Aktien gestarteten Aktienrückkaufprogramms von 17,50 EUR auf 24,20 EUR (NAV zum 30.6.2017: 24,23 EUR) anzupassen. Bisher wurden aus diesem Aktienrückkaufprogramm 438.046 Stück Aktien erworben. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

#### **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.

Der Finanzbericht zum 30. Juni 2017 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/) zur Verfügung.

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)	1H 17	1H 16	+/-	2Q 17	2Q 16	+/-
Mieterlöse	88,6	81,3	8,9%	44,8	41,1	8,8%
<b>Nettomieterg ebnis</b>	<b>80,1</b>	<b>72,1</b>	<b>11,0%</b>	<b>41,8</b>	<b>36,9</b>	<b>13,5%</b>
Sonstige Projektentwicklungs aufwendungen	-1,9	-1,5	27,1%	-0,9	-0,5	74,5%
Ergebnis Immobilienha ndel und Bauleistunge n	1,3	0,6	138,4%	0,9	1,1	n.m.
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienve rmögen	7,3	2,4	203,8%	6,9	1,2	479,6%
Erlöse aus Dienstleistun gen	5,8	6,1	-6,3%	3,0	3,1	-0,9%
Indirekte Aufwendunge n	-20,5	-18,8	9,0%	-10,0	-9,3	7,6%
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,4	-10,6%	0,2	0,1	45,0%
<b>EBITDA</b>	<b>72,5</b>	<b>61,4</b>	<b>18,1%</b>	<b>42,0</b>	<b>32,6</b>	<b>29,0%</b>
Abschreibung en und Wertänderun gen	-1,4	-1,6	-15,5%	-0,6	-0,8	-30,8%
Ergebnis aus Neubewertun g	40,1	113,1	-64,6%	30,5	96,3	-68,3%
Ergebnis aus Gemeinschaft sunternehme n	37,0	2,7	n.m.	32,8	0,9	3353,7%
<b>EBIT</b>	<b>148,1</b>	<b>175,6</b>	<b>-15,6%</b>	<b>104,8</b>	<b>129,0</b>	<b>-18,8%</b>

Finanzierungsaufwand	-18,5	-21,9	-15,6%	-8,3	-10,7	-22,9%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	0,8	-1,9	n.m.	-0,2	-0,4	-39,3%
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	4,4	1,9	135,4%	3,9	1,0	279,3%
Sonstiges Finanzergebnis	-0,1	-16,2	n.m.	3,5	-0,6	n.m.
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)</b>	<b>134,8</b>	<b>137,4</b>	<b>-1,9%</b>	<b>103,6</b>	<b>118,3</b>	<b>-12,4%</b>
Ertragssteuern	-29,5	-38,5	-23,3%	-21,6	-32,6	-33,8%
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>105,3</b>	<b>98,9</b>	<b>6,5%</b>	<b>82,0</b>	<b>85,6</b>	<b>-4,2%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	1,13	1,03	9,7%	0,88	0,89	-1,1%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	1,13	1,03	9,7%	0,88	0,89	-1,1%

---

Konzernbilanz (EUR Mio.)	30.06.2017	31.12.2016	+/-
Bestandsimmobilien	3.037,0	2.923,7	3,9%
Immobilienvermögen in Entwicklung	501,5	433,0	15,8%
Selbst genutzte Immobilien	6,5	6,6	-2,7%
Sonstiges langfristiges Vermögen	13,0	13,8	-5,7%
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	184,6	191,4	-3,5%
Finanzielle Vermögenswerte	96,0	89,7	7,0%
Aktive latente Steuern	1,8	1,6	15,1%

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	16,1	26,8	-39,7%
Zum Handel bestimmte Immobilien	53,7	34,1	57,3%
Liquide Mittel	327,8	395,1	-17,0%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	195,9	193,3	1,3%
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.433,9</b>	<b>4.309,1</b>	<b>2,9%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.262,5</b>	<b>2.204,5</b>	<b>2,6%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.548,6	1.412,6	9,6%
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	94,1	100,4	-6,3%
Passive latente Steuern	263,4	240,0	9,8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	63,0	153,0	-58,9%
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	202,3	198,6	1,8%
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>4.433,9</b>	<b>4.309,1</b>	<b>2,9%</b>

<b>Ausgewählte Bilanzkennzahlen (EUR Mio.)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>+/-</b>
Immobilienvermögen	3.614,8	3.424,3	5,6%
Bilanzsumme	4.433,9	4.309,1	2,9%
Liquide Mittel	327,8	395,1	-17,0%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.548,6	1.412,6	9,6%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	63,0	153,0	-58,9%
Finanzverbindlichkeiten	1.611,6	1.565,6	2,9%
Nettoverschuldung	1.279,9	1.167,7	9,6%
Eigenkapital	2.262,5	2.120,5	4,0%
NAV je Aktie (in EUR)	24,23	23,60	2,7%
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	27,60	26,74	3,2%

EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)	25,26	24,56	2,8%
Eigenkapitalquote	51,0%	51,2%	
Gearing	71,2%	71,0%	
Gearing (netto)	56,6%	53,0%	
Loan-to-Value	44,6%	45,9%	
Loan-to-Value (netto)	35,4%	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 pressetext.adhoc. Für den Inhalt ist der Aussender verantwortlich.