

Veröffentlichung: 22.11.2017 18:40
Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1511372400676>
Stichwörter: CA Immobilien Anlagen AG / Quartalsergebnis / Finanzbericht

Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR

CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo bleibt auf starkem Wachstumskurs

Bilanz zum 30. September 2017

Wien (pta028/22.11.2017/18:40) - 22.11.2017

- * Nettomieterlöse um 12% auf 121,8 Mio. EUR erhöht
- * EBITDA mit 124,1 Mio. EUR 11% über Vorjahresniveau
- * Außerplanmäßiges Bewertungsergebnis durch geplanten Verkauf des Tower 185 in Frankfurt
- * Anstieg des Konzernergebnisses auf 147,6 Mio. EUR (+ 17%)
- * NAV je Aktie bei 24,79 EUR (+8% seit Jahresbeginn, bereinigt um Dividende von 0,65 EUR je Aktie)
- * EPRA NAV steigt auf 28,18 EUR je Aktie (2016: 26,74 EUR je Aktie)
- * FFO I je Aktie um 24% auf 0,91 EUR gesteigert (1-3Q 2016: 0,73 EUR je Aktie) - Jahreszielsetzung wird bestätigt
- * Vertiefung der Wertschöpfungskette um indirektes Immobilienfondsgeschäft

CA Immo bilanziert ein über den Erwartungen liegendes, operativ starkes drittes Quartal und setzt ihren profitablen Wachstumskurs weiter fort. Mit der erfolgreichen Platzierung von Wandelanleihen mit einem Volumen von 200 Mio. EUR sowie dem Ankauf eines voll vermieteten Prime-Bürogebäudes in Warschau wurden wesentliche strategische Zielsetzungen des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt und weiteres Ertragswachstum begründet.

Ergebnisse der ersten drei Quartale 2017

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der **Mieterlöse** um 8,9% auf 133,5 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 drei Quartalen auf 121,8 Mio. EUR (2016: 108,8 Mio. EUR), ein Zuwachs von 11,9% im Jahresvergleich. Die operative Marge des Vermietungsgeschäfts liegt mit 91,3% deutlich über den Erwartungen und über dem Referenzwert des Vorjahres von 88,7%. Das Gesamtergebnis aus dem **Immobilienverkauf** summierte sich zum Stichtag auf 26,2 Mio. EUR (2016: 24,3 Mio. EUR). Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 11,0% auf 124,1 Mio. EUR (2016: 111,8 Mio. EUR).

Das **Neubewertungsergebnis** stellte sich mit 32,9 Mio. EUR zum Stichtag 30.09.2017 deutlich positiv dar (2016: 100,3 Mio. EUR). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Bestandsobjekte in Berlin und München bei. Das **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen** in Höhe von 50,7 Mio. EUR (2016: 7,3 Mio. EUR) reflektiert unter anderem einen außerplanmäßigen positiven Neubewertungseffekt des Tower 185 in Frankfurt, der sich aktuell in einem Verkaufsprozess befindet. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag mit 205,5 Mio. EUR -5,7% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 217,8 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

Das **Finanzergebnis** summierte sich in den ersten neun Monaten auf -22,6 Mio. EUR, eine substanzielle Verbesserung des Vorjahreswertes von -45,2 Mio. EUR um 50,5%. Der **Finanzierungsaufwand** des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um -17,8% gegenüber 2016 und stand mit -26,4 Mio. EUR zu Buche. Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** summierte sich auf 182,9 Mio. EUR, 6,0% über dem Vorjahreswert in Höhe von 172,6 Mio. EUR. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Das **Periodenergebnis** lag mit 147,6 Mio. EUR um 16,8% über dem Vorjahreswert (2016: 126,4 Mio. EUR). Das **Ergebnis je Aktie** belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,58 EUR (2016: 1,32 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 nach neun Monaten auf 84,8 Mio. EUR (2016: 69,9 Mio. EUR). Der **FFO I je Aktie** stand zum Stichtag bei 0,91 EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 23,5% gesteigert werden (2016: 0,74 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 97,4 Mio. EUR (2016: 86,6 Mio. EUR). Der **FFO II je Aktie** stand bei 1,04 EUR (2016: 0,91 EUR je Aktie), ein Zuwachs von 14,4% im Jahresvergleich.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer **Eigenkapitalquote** von 51,6% und einem konservativen **Loan-to-Value-Verhältnis** (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 37,1%. Der **NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie** stand zum Stichtag bei 24,79 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 7,8% seit Jahresbeginn. Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 28,18 EUR (31.12.2016: 26,74 EUR je Aktie).

Ungebrochen starke Wachstumsdynamik

Auch im dritten Quartal 2017 konnten wesentliche Wachstumsimpulse gesetzt werden. Die erfolgreiche Platzierung von Wandelanleihen mit einem Volumen von 200 Mio. EUR, einer Laufzeit von 7,5 Jahren und einem Kupon von 0,75% setzt einen weiteren Meilenstein in der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die mit der Mittelverwendung verbundene Reduktion der Finanzierungskosten stärkt die nachhaltige Profitabilität (FFO I) des Konzerns. Darüber hinaus wurde mit dem Ankauf des Warsaw Spire (Gebäudeteil B) in Warschau eine wesentliche strategische Zielsetzung des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt. Das voll vermietete Prime-Bürogebäude stärkt die jährlichen Mieterlöse der CA Immo Gruppe um rund 6 Mio. EUR.

Vertiefung der Wertschöpfungskette um indirektes Immobilienfondsgeschäft

Die im Vorquartal angekündigte Prüfung einer Vertiefung der Wertschöpfungskette durch den Einstieg in das indirekte Immobilienfondsgeschäft - in Kooperation mit einer regulierten externen Dienstleistungsgesellschaft - wurde positiv bewertet und vom Aufsichtsrat des Unternehmens in seiner heutigen Sitzung genehmigt. Damit ergibt sich ein synergetisches Potenzial, nicht-strategische Immobilien wertmaximierend zu verwerten und die nachhaltige Profitabilität durch die Generierung von Serviceentgelten zu steigern. Damit in Zusammenhang steht die kürzlich beschlossene strategische Erweiterung des Geschäftsfeldes Development um die eigenständige Entwicklung von für Wohnen gewidmete Flächen. Der signifikante Anteil von hochwertigen Wohnentwicklungen an der Entwicklungspipeline der CA Immo - mit Schwerpunkt in der Stadt München - eröffnet in den kommenden Jahren ein Potenzial von mehr als 1 Mrd. EUR zur Platzierung in Immobilienfonds.

Tower 185 Verkauf intern genehmigt

Im Rahmen des Tower 185 Verkaufsprozesses wurde heute auf Basis eines konkreten, im Rahmen von exklusiven Verhandlungen vorliegenden Angebots eine Aufsichtsratsgenehmigung erwirkt. Ein Signing der Transaktion wird vorbehaltlich der finalen Klärung offener rechtlicher und wirtschaftlicher Themen noch im vierten Quartal 2017 erwartet.

Ausblick

Angesichts der äußerst erfreulichen, die Erwartungen übersteigenden, operativen Entwicklungen wird - wie schon im Vorjahr - mit einem starken Konzernergebnis gerechnet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I auf über 100 Mio. EUR (> 1,05 EUR je Aktie), wird bestätigt.

Der Finanzbericht zum 30. September 2017 der CA Immobilien Anlagen AG steht auf der Website http://www.caimmo.com/de/investor_relations/finanzberichte/ zur Verfügung.

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR Mio.)	1-3Q 2017	1-3Q 2016	yoy	3Q 17	3Q 16	yoy
Mieterlöse	133,5	122,6	8,9%	45,0	41,3	8,8%

Nettomieterg ebnis	121,8	108,8	11,9%	41,7	36,7	13,7%
Sonstige Projektentwic klungsaufwen dungen	-2,5	-2,0	25,3%	-0,7	-0,5	21,5%
Ergebnis Immobilienha ndel und Bauleistunge n	6,4	4,8	31,8%	5,1	4,3	17,9%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienve rmögen	19,8	19,4	1,8%	12,5	17,0	-26,6%
Erlöse aus Dienstleistun gen	7,6	9,9	-22,9%	1,8	3,7	-50,4%
Indirekte Aufwendunge n	-29,7	-29,9	-0,8%	-9,2	-11,1	-17,5%
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,8	-12,2%	0,3	0,4	-13,9%
EBITDA	124,1	111,8	11,0%	51,6	50,5	2,3%
Abschreibung en und Wertänderun gen	-2,2	-1,6	38,2%	-0,8	0,0	n.m.
Ergebnis aus Neubewertun g	32,9	100,3	-67,2%	-7,2	-12,7	-43,8%
Ergebnis aus Gemeinschaft sunternehme n	50,7	7,3	598,6%	13,7	4,5	203,8%
EBIT	205,5	217,8	-5,6%	57,4	42,3	35,7%
Finanzierung saufwand	-26,4	-32,2	-17,8%	-7,9	-10,2	-22,5%
Ergebnis aus Zinsderivatge schäften	-1,5	-2,1	-26,8%	-2,3	-0,1	n.m.

Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5,4	5,9	-8,3%	1,0	4,0	-75,5%
Sonstiges Finanzergebnis	-0,1	-16,9	-99,7%	0,0	-0,7	n.m.
Ergebnis vor Ertragssteuer n (EBT)	182,9	172,6	6,0%	48,1	35,2	36,6%
Ertragssteuer n	-35,3	-46,2	-23,6%	-5,7	-7,7	-25,1%
Ergebnis der Periode	147,6	126,4	16,8%	42,4	27,6	53,8%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	1,58	1,32	19,6%	0,45	0,29	55,5%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	1,58	1,32	19,6%	0,45	0,29	55,5%

Konzernbilanz (EUR Mio.)	30.09.2017	31.12.2016	+/-			
Bestandsimmobilien	3.145,3	2.923,7	7,6%			
Immobilienvermögen in Entwicklung	534,5	433,0	23,4%			
Selbst genutzte Immobilien	6,4	6,6	-4,0%			
Sonstiges langfristiges Vermögen	12,6	13,8	-8,6%			
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	196,3	191,4	2,6%			
Finanzielle Vermögenswerte	96,0	89,7	7,0%			

Aktive latente Steuern	1,8	1,6	15,6%			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerung sgruppen	5,1	26,8	-80,8%			
Zum Handel bestimmte Immobilien	61,9	34,1	81,1%			
Liquide Mittel	213,4	395,1	-46,0%			
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	207,9	193,3	7,5%			
Summe Vermögen	4.481,3	4.309,1	4,0%			
Eigenkapital	2.311,3	2.204,5	4,8%			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.569,7	1.412,6	11,1%			
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	90,9	100,4	-9,4%			
Passive latente Steuern	264,5	240,0	10,2%			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	38,6	153,0	-74,8%			
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	206,4	198,6	3,9%			

Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	4.481,3	4.309,1	4,0%			
---	----------------	----------------	-------------	--	--	--

Ausgewählte Bilanzkennzahlen (EUR Mio.)	30.09.2017	31.12.2016	+/-
Immobilienvermögen	3.753,2	3.424,3	9,6%
Bilanzsumme	4.481,3	4.309,1	4,0%
Liquide Mittel	213,4	395,1	-46,0%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.569,7	1.412,6	11,1%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	38,6	153,0	-74,8%
Finanzverbindlichkeiten	1.608,3	1.565,6	2,7%
Nettoverschuldung	1.391,5	1.167,7	19,2%
Eigenkapital	2.311,3	2.204,5	4,8%
NAV je Aktie (in EUR)	24,79	23,60	5,0%
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	28,18	26,74	5,4%
EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)	25,75	24,56	4,8%
Eigenkapitalquote	51,6%	51,2%	
Gearing	69,6%	71,0%	
Gearing (netto)	60,2%	53,0%	
Loan-to-Value	42,9%	45,9%	
Loan-to-Value (netto)	37,1%	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

