

Veröffentlichung: 28.02.2018 18:25

Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1519838700327>

Stichwörter: CA Immobilien Anlagen AG / Vorläufiges Ergebnis / Jahresergebnis

*Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR*

## **CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo bilanziert Rekordergebnis für das Geschäftsjahr 2017**

### **Vorläufige Bilanz zum 31. Dezember 2017: Jahreszielsetzungen übertroffen, starkes NAV - Wachstum**

Wien (pta045/28.02.2018/18:25) - 28.02.2018.

- \* FFO I mit 106,8 Mio. EUR 16% über dem Vorjahreswert (1,14 EUR je Aktie)
- \* FFO I - Jahreszielsetzung von > 100 Mio. EUR (bzw. 1,05 EUR je Aktie) übertroffen
- \* Nettomieterlöse um 11% auf 163,4 Mio. EUR gesteigert
- \* EBITDA mit 173,7 Mio. EUR 18% über Vorjahresniveau (2016: 147,6 Mio. EUR)
- \* Höchstes Konzernergebnis der Unternehmensgeschichte mit 234,9 Mio. EUR (+28%)
- \* EPRA NAV je Aktie steigt um 11,8% auf 29,90 EUR (31.12.2016: 26,74 EUR), dividendenbereinigte Steigerung um 14,3%

Nach heutiger Sitzung des Prüfungsausschusses präsentiert CA Immo ein weiteres, über den Erwartungen liegendes operativ außerordentlich erfolgreiches Jahr. Das für 2017 definierte Kernziel zur Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft (FFO I) konnte übertroffen und der Shareholder Value (NAV) deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus wurden wichtige Weichen für ein nachhaltiges, profitables Wach-tum gestellt. Neben dem Ankauf des Prime - Bürogebäudes Warsaw Spire B in Warschau wurde die Umsetzung der Entwicklungspipeline dynamisch vorangetrieben.

**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 (91,7 Mio. EUR) um 16,4% auf 106,8 Mio. EUR gesteigert werden. Der FFO I je Aktie summierte sich auf 1,14 EUR - eine Steigerung von 17,5% zum Vorjahreswert - und lag damit deutlich über der Jahreszielsetzung von > 1,05 EUR je Aktie (+ 8,6%). Dies unterstreicht analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige sehr starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. **FFO II**, inklusiv Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, lag bei 169,7 Mio. EUR (2016: 113,7 Mio. EUR). FFO II je Aktie stand bei EUR 1,82 je Aktie (2016: EUR 1,20 je Aktie), ein Zuwachs von 51,7% im Jahresvergleich. Das FFO II - Ergebnis inkludiert die äußerst profitablen Verkäufe des Tower 185 in Frankfurt sowie des AVA-Hofes in Salzburg, deren Closing im Januar 2018 erfolgte.

### **Vorläufige Ergebnisse des Jahres 2017**

CA Immo verbuchte im Jahr 2017 eine Steigerung der **Mieterlöse** um 8,9% auf 180,3 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 den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende **Nettomietergebnis** nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 8,5% von 147,2 Mio. EUR auf 163,4 Mio. EUR gesteigert. Die **operative Marge** der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen) stieg von 88,9% im Vorjahr auf 90,6%.

Der **Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio** (planmäßiger Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften) sowie Bauleistungen summierte sich auf 13,6 Mio. EUR (2016: 9,4 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen** konnte mit 32,1 Mio. EUR ebenso über den Vorjahreswert von 23,3 Mio. EUR gesteigert werden. Das **Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** lag mit 173,7 Mio. EUR deutlich (+ 17,7%) über dem Niveau des

Vorjahres in Höhe von 147,6 Mio. EUR. Diese positive Entwicklung wurde sowohl durch ein gesteigertes nachhaltiges Ergebnis, als auch durch ein höheres Verkaufsergebnis im Jahresvergleich ermöglicht.

Das **Neubewertungsergebnis** stellte sich zum Stichtag 31.12.2017 mit 104,0 Mio. EUR signifikant positiv dar, lag jedoch unter dem Vorjahreswert (2016: 138,3 Mio. EUR). Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, sowie erfolgreich voranschreitende Entwicklungsprojekte, wider. Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich, in Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte, die boomende Investmenttätigkeit und weitere Renditekompression fort, die - wie schon in den Vorjahren - auch entsprechend im Bewertungsergebnis der CA Immo und in den Zahlen des Geschäftsjahres 2017 reflektiert ist.

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen** in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2017 belief sich dieser Beitrag auf 66,6 Mio. EUR (2016: 11,4 Mio. EUR). Dieses Ergebnis reflektiert unter anderem einen signifikant positiven Neubewertungseffekt von 60,1 Mio. EUR im Rahmen des Verkaufs des Tower 185 in Frankfurt, welcher im November 2017 vertraglich fixiert wurde. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag trotz eines geringeren Neubewertungsergebnisses mit 340,5 Mio. EUR um 15,9% über dem entsprechenden Vorjahreswert (2016: 293,8 Mio. EUR).

Das **Finanzergebnis** summierte sich 2017 auf -40,7 Mio. EUR gegenüber -56,2 Mio. EUR im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, blieb trotz eines gestiegenen Finanzierungsvolumens im Wesentlichen stabil bei -41,0 Mio. EUR (2016: -41,6 Mio. EUR). Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 299,8 Mio. EUR verzeichnete einen Zuwachs von 26,2% im Jahresvergleich (2016: 237,6 Mio. EUR). Das **Periodenergebnis** erreichte mit einer Höhe von 234,9 Mio. EUR bzw. 2,52 EUR je Aktie den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte (2016: 183,9 Mio. EUR bzw. 1,94 EUR je Aktie).

### **Substantielle Steigerung des Shareholder Value**

Der Net Asset Value (NAV = IFRS Eigenkapital) je Aktie stieg um 9,0% auf 25,73 EUR zum Stichtag (31.12.2016: 23,60 EUR je Aktie). Der **EPRA NAV** lag zum Stichtag bei 29,90 EUR je Aktie (2016: 26,74 EUR je Aktie), ein Zuwachs von 11,8%. Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 65 Cent je Aktie im Mai 2017, verzeichnete der EPRA NAV ein Wachstum von 14,3%. Der **EPRA NNNAV**, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2017 auf 27,13 EUR je Aktie (31.12.2016: 24,56 EUR je Aktie). Die **Eigenkapitalquote** lag zum Stichtag trotz einer Bilanzausweitung von rund 11% mit 50,3% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich (31.12.2016: 51,2%).

Die **verzinslichen Verbindlichkeiten** standen zum Jahresende 2017 bei 1.753,1 Mio. EUR (2016: 1.565,6 Mio. EUR). Der Bestand an **liquiden Mittel** summierte sich zum Bilanzstichtag auf 383,5 Mio. EUR (31.12.2016: 395,1 Mio. EUR). Die **Nettoverschuldung** (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand bei 1.368,6 Mio. EUR (31.12.2016: 1.167,7 Mio. EUR). Das **Gearing** (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum 31.12.2017 bei 57,1% (31.12.2014: 53,0%). Das **Loan-to-Value Verhältnis** (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) belief sich zum Stichtag auf 35,5% gegenüber 34,2% zum Vorjahr. Die **durchschnittlichen Finanzierungskosten** des Konzerns konnten auch über das Jahr 2017 deutlich reduziert werden und standen zum Stichtag bei 1,9% gegenüber 2,3% zum Jahresende 2016.

### **Ausblick: kontinuierlich starke Wachstumsdynamik**

Die Monetarisierung der vorhandenen Landeserven, im Wesentlichen in innerstädtischen Lagen in München, Frankfurt und Berlin, hat im Geschäftsjahr 2017 weiter an Dynamik gewonnen. Die eigene Entwicklung von hoch-qualitativen Büroimmobilien in den Kernmärkten und an-schließende Übernahme in das Bestandsportfolio stellt einen signifikanten organischen Wachstumshebel für die CA Immo Gruppe dar, mit dem die nachhaltige Ertragskraft und somit die Dividende für die Aktionäre auch weiterhin kontinuierlich gesteigert werden soll. Das **nachhaltige Ergebnis (FFO I)** soll im Geschäftsjahr 2018 mindestens 115 Mio. EUR erreichen und im Folgejahr 2019 auf mindestens 125 Mio. EUR anwachsen. In Bezug auf die Dividende wird eine Ausschüttungsquote von rund 70% des FFO I bestätigt.

Der Geschäftsbericht 2017 der CA Immobilien Anlagen AG wird am 26. März 2018 auf der Website [www.caimmo.com/de/investor-relations/finanzberichte/](http://www.caimmo.com/de/investor-relations/finanzberichte/) zur Verfügung gestellt. Damit in Zusammenhang soll auch ein umfassendes Update in Hinblick auf die Immobilienentwicklungspipeline und das damit verbundene Wachstumspotential der CA Immo bereitgestellt werden.

<b>Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung</b>						
in EUR Mio	<b>FY 2017</b>	<b>FY 2016</b>	<b>+/-</b>	<b>4Q 17</b>	<b>4Q 16</b>	<b>+/-</b>
Mieterlöse	180,3	165,6	8,9%	46,8	43,0	8,9%
<b>Nettomieterg ebnis</b>	<b>163,4</b>	<b>147,2</b>	<b>11,0%</b>	<b>41,5</b>	<b>38,3</b>	<b>8,4%</b>
Sonstige Projektentwicklungs aufwendungen	-2,8	-2,3	21,7%	-0,3	-0,3	-0,9%
Ergebnis Immobilienha ndel und Bauleistunge n	13,6	9,4	43,7%	7,2	4,6	56,3%
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienve rmögen	32,1	23,3	37,7%	12,4	3,9	215,1%
Erlöse aus Dienstleistun gen	11,1	13,3	-16,3%	3,5	3,4	3,1%
Indirekte Aufwendunge n	-44,6	-44,1	1,1%	-14,9	-14,2	5,1%
Sonstige betriebliche Erträge	1,1	0,9	20,5%	0,3	0,0	n.m.
<b>EBITDA</b>	<b>173,7</b>	<b>147,6</b>	<b>17,7%</b>	<b>49,6</b>	<b>35,8</b>	<b>38,9%</b>
Abschreibung en und Wertänderun gen	-3,8	-3,4	12,1%	-1,7	-1,9	n.m.
Ergebnis aus Neubewertun g	104,0	138,3	-24,8%	71,1	38,0	87,4%
Ergebnis aus Gemeinschaft sunternehme n	66,6	11,4	483,1%	15,9	4,2	281,5%
<b>EBIT</b>	<b>340,5</b>	<b>293,8</b>	<b>15,9%</b>	<b>135,0</b>	<b>76,0</b>	<b>77,6%</b>

Finanzierungsaufwand	-41,0	-41,6	-1,4%	-14,6	-9,4	54,3%
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-8,1	-1,7	385,5%	-6,5	0,4	n.m.
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7,5	7,2	3,1%	2,0	1,3	54,4%
Sonstiges Finanzergebnis	1,0	-20,2	n.m.	1,0	-3,3	n.m.
<b>Ergebnis vor Ertragssteuer n (EBT)</b>	<b>299,8</b>	<b>237,6</b>	<b>26,2%</b>	<b>116,9</b>	<b>65,0</b>	<b>79,9%</b>
Ertragssteuer n	-65,0	-53,7	21,0%	-29,7	-7,5	296,5%
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>234,9</b>	<b>183,9</b>	<b>27,7%</b>	<b>87,2</b>	<b>57,5</b>	<b>51,7%</b>
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	2,52	1,94	30,0%	0,94	0,62	52,3%
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	2,48	1,94	28,3%	0,90	0,62	46,8%

--

Vorläufige Konzernbilanz			
in EUR Mio	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>+/-</b>
Bestandsimmobilien	3.155,7	2.923,7	7,9%
Immobilienvermögen in Entwicklung	579,3	433,0	33,8%
Selbst genutzte Immobilien	5,5	6,6	-17,2%
Sonstiges langfristiges Vermögen	12,2	13,8	-11,8%
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207,2	191,4	8,3%
Finanzielle Vermögenswerte	85,6	89,7	-4,6%
Aktive latente Steuern	2,0	1,6	29,6%

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	40,1	26,8	49,9%
Zum Handel bestimmte Immobilien	79,3	34,1	132,3%
Liquide Mittel	383,5	395,1	-2,9%
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	218,3	193,3	12,9%
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.768,7</b>	<b>4.309,1</b>	<b>10,7%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.398,5</b>	<b>2.204,5</b>	<b>8,8%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684,2	1.412,6	19,2%
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	92,1	100,4	-8,3%
Passive latente Steuern	291,3	240,0	21,4%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68,9	153,0	-55,0%
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	233,7	198,6	17,7%
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>4.768,7</b>	<b>4.309,1</b>	<b>10,7%</b>
<b>Vorläufige Bilanzkennzahlen</b>			
in EUR Mio	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>+/-</b>
Immobilienvermögen	3.856,7	3.424,3	12,6%
Bilanzsumme	4.768,7	4.309,1	10,7%
Liquide Mittel	383,5	395,1	-2,9%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.684,2	1.412,6	19,2%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	68,9	153,0	-55,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.753,1	1.565,6	12,0%
Nettoverschuldung	1.368,6	1.167,7	17,4%
Eigenkapital	2.398,5	2.204,5	8,8%
NAV je Aktie (in EUR)	25,73	23,60	9,0%
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	29,90	26,74	11,8%

EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)	27,13	24,56	10,4%
Eigenkapitalquote	50,3%	51,2%	
Gearing	73,1%	71,0%	
Gearing (netto)	57,1%	53,0%	
Loan-to-Value	45,5%	45,9%	
Loan-to-Value (netto)	35,5%	34,2%	

--

Aussender: CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Österreich  
Ansprechpartner: Christoph Thurnberger  
Tel.: +43 (0)1532 5907 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.