

Veröffentlichung: 24.08.2020 18:15

Quelle: <http://adhoc.pressetext.com/news/1598285700784>

Stichwörter: CA Immobilien Anlagen AG / Halbjahresergebnis / Guidance

*Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR*

## **CA Immobilien Anlagen AG: CA Immo zeigt starkes operatives Ergebnis im 1. Halbjahr**

### **Mietwachstum durch die Covid-19-Pandemie nur geringfügig abgeschwächt**

Wien (pta042/24.08.2020/18:15) - \* Nachhaltiges Ergebnis (FFO I) mit 68,2 Mio. Eur (0,73 Eur je Aktie) 5,7% über dem Vorjahreswert

\* Nettomietergebnis um 10,2% auf 105,9 Mio. Eur gesteigert (30.6.2019: 96,1 Mio. Eur); Belastungen in Form von Mietreduktionen und Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) angesichts der Covid-19-Pandemie in Höhe von insgesamt -2,6 Mio. Eur

\* Operatives Ergebnis (EBITDA) mit 90,3 Mio. Eur um 9,1% über dem Vorjahreswert von 82,7 Mio. Eur, bereinigt um einen Einmaleffekt (Rückstellung für die BUWOG-Klage in Höhe von 25,5 Mio. Eur) steht das EBITDA bei 115,8 Mio. Eur (+39,9% zum Vorjahreswert)

\* Neubewertungsergebnis von -27,0 Mio. Eur zeigt negative Wertanpassungen von Immobilien mit Hauptnutzungsart Hotel und Einzelhandel sowie von Bestandsgebäuden in CEE (30.6.2019: 114,8 Mio. Eur)

\* Konzernergebnis mit 44,7 Mio. Eur deutlich unter dem Vorjahreswert

(30.6.2019: 103,3 Mio. Eur)

\* Substanzwert: EPRA NAV je Aktie bei 38,84 Eur (31.12.2019: 38,37 Eur), IFRS NAV je Aktie bei 32,38 Eur (31.12.2019: 31,90 Eur)

\* Jahreszielsetzung 2020 für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) von >126 Mio. Eur (Jahreszielsetzung 2019: >125 Mio. Eur).

CA Immo legt ein solides operatives Ergebnis zum ersten Halbjahr vor, das von der Covid-19-Pandemie kaum belastet ist. Das kontinuierliche Portfoliowachstum sowie die anhaltend hohe Auslastung des Immobilienbestands brachte einen weiteren Zuwachs der Nettomietergebnisse (+10,2% zum Vorjahreswert). Zwar reflektiert das negative Neubewertungsergebnis den aktuellen wirtschaftlichen Ausnahmezustand, dessen Auswirkungen auf das Konzernergebnis konnten aber durch sonstige positive Ergebnisbeiträge deutlich abgemildert werden. Mit der Übernahme von zwei voll vermieteten Berliner Bürogebäuden (davon eine Projektfertigstellung und eine Bestandsakquisition) in das Bestandsportfolio setzte CA Immo ihr Portfoliowachstum im 1. Halbjahr weiter fort.

### **Ergebnisse des 1. Halbjahres 2020**

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 wurde ein FFO I in Höhe von 68,2 Mio. Eur generiert, der 5,7% über dem Vorjahreswert von 64,5 Mio. Eur liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,73 Eur (2019: 0,69 Eur).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 63,8 Mio. Eur, 4,1% über dem Wert 2019 in Höhe von 61,3 Mio. Eur. FFO II je Aktie stand bei 0,69 Eur (2019: 0,66 Eur).

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2020 einen soliden Zuwachs der Mieterlöse um 6,0% auf 118,1 Mio. Eur (2019: 111,4 Mio. Eur). Diese positive Entwicklung steht - neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote - in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum der vergangenen Monate.

Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten beiden Quartalen auf 105,9 Mio. Eur (2019: 96,1 Mio. Eur), ein Zuwachs von 10,2% im Jahresvergleich. Die Covid-19-Pandemie hat das Nettomietergebnis im ersten Halbjahr 2020 - in Form von Mietreduktionen und unter Berücksichtigung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) - mit insgesamt -2,6 Mio. Eur belastet.

Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 89,6% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 86,2%.

#### Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei 5,8 Mio. Eur (2019: -2,0 Mio. Eur). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.06.2020 auf 24,2 Mio. Eur (2019: 8,5 Mio. Eur). Der wertmäßig größte Beitrag wurde durch den Verkauf des Bürogebäudes cube berlin generiert.

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit -49,4 Mio. Eur um 121,2% über dem Vorjahresniveau (2019: -22,3 Mio. Eur). Der Wert beinhaltet mögliche Gerichtsgebühren für die von der CA Immobilien Anlagen AG im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachte Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund 25,5 Mio. Eur lagen die indirekten Aufwendungen mit 23,9 Mio. Eur 7,1% über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 9,1% auf 90,3 Mio. Eur (2019: 82,7 Mio. Eur). Das um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte EBITDA belief sich auf 115,8 Mio. Eur, ein Zuwachs von 39,9% zum Vorjahreswert.

Das Neubewertungsergebnis lag mit -27,0 Mio. Eur zum Stichtag deutlich unter dem Vorjahreswert (2019: 114,8 Mio. Eur). Negative Wertanpassungen konzentrierten sich in erster Linie auf unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel sowie auf Bestandsgebäude in CEE. Diese negativen Wertanpassungen wurden jedoch durch eine Erhöhung der Marktwerte in Deutschland abgemildert. Die Wertsteigerungen entstanden im Wesentlichen durch objektspezifische Veränderungen (z. B. Erlangung von Planungssicherheit für Projekte bzw. Bodenwerterhöhungen) sowie Fortschritte bei Projekten in Bau und Fertigstellungen.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 60,7 Mio. Eur -69,0% unter dem Vorjahresergebnis (2019: 195,8 Mio. Eur), im Wesentlichen bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis.

Das Finanzergebnis summerte sich in den ersten sechs Monaten auf 9,0 Mio. Eur (2019: -55,9 Mio. Eur). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, belief sich auf -18,1 Mio. Eur und lag damit -12,1% unter dem Vorjahreswert 2019. Diese Ergebnisposition beinhaltet einen positiven Effekt in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern in Höhe von 5,2 Mio. Eur (Auflösung von Rückstellungen für Verspätungszinsen). Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (41,6 Mio. Eur) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf 31,8 Mio. Eur (2019: -40,1 Mio. Eur). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und - aufgrund der Rückzahlungsoption in bar -aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem bei-zulegenden Zeitwert berichtet.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summerte sich auf 69,8 Mio. Eur und lag damit bedingt durch das schwächere Neubewertungsergebnis deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 140,0 Mio. Eur. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf -25,1 Mio. Eur (2019: -36,7 Mio. Eur).

Das Periodenergebnis lag mit 44,7 Mio. Eur ebenso deutlich unter dem Vorjahreswert (2019: 103,3 Mio. Eur). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,48 Eur (2019: 1,11 Eur je Aktie).

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.6.2020 bei 32,38 Eur je Aktie (unverwässert) und erhöhte sich damit um 1,5% im Vergleich zum Endjahreswert 2019 (31,90 Eur je Aktie).

Der EPRA NAV (unverwässert) je Aktie lag zum Stichtag bei 38,84 Eur (31.12.2019: 38,37 Eur).

Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latente Steuern, belief sich zum 30.6.2020 auf 34,95 Eur (31.12.2019: 33,69 Eur).

Die Eigenkapitalquote stellt sich mit 48,1% unverändert solide dar (31.12.2019: 50,4%). Der Bestand an liquiden Mitteln summerte sich zum Bilanzstichtag auf 777,8 Mio. Eur (31.12.2019:

439,1 Mio. Eur). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert u. a. einen Teil der Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. Eur aus der im ersten Quartal 2020 erfolgreich emittierten 500 Mio. Eur fix-verzinslichen, nicht nachrangigen unbesicherten Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875%.

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.462,0 Mio. Eur (31.12.2019: 2.097,3 Mio. Eur). Die Steigerung steht in Zusammenhang mit der oben erwähnten Benchmark-Anleihe. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende Juni 2020 bei 1.682,4 Mio. Eur (31.12.2019: 1.656,3 Mio. Eur). Das Loan-to-Value-Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.6.2020 32,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 31,9% zu Jahresbeginn. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Stichtag bei 55,8% (31.12.2019: 55,8%).

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns (inkl. Zinsabsicherungen) standen zum Stichtag bei 1,6% gegenüber 1,8% zum Jahresende 2019.

Der Bilanzwert des Immobilienvermögens liegt nahezu unverändert zum 31. Dezember 2019 bei 5,2 Mrd. Eur. Das Immobilienvermögen umfasst Bestandsimmobilien (86% Anteil am Gesamtportfolio) und Immobilienvermögen in Entwicklung (14%). Der Wert des Bestandsportfolios hat sich durch die Übernahme einer weiteren Projektfertigstellung sowie einer Bestandsakquisition im 1. Halbjahr auf rd. 4,5 Mrd. Eur erhöht (31.12.2019: 4,3 Mrd. Eur) und verteilt sich auf Osteuropa (44%), Deutschland (43%) und Österreich (13%). Das Portfolio weist eine Rendite von 5,4% auf (31.12.2019: 5,5%); die Vermietungsquote lag bei 95,1% (31.12.2019: 96,1%). Das Immobilienvermögen in Entwicklung enthält Projektentwicklungen und Grundstücksreserven (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen) mit einem Bilanzwert von insgesamt rd. 726,0 Mio. Eur (31.12.2019: 878,5 Mio. Eur), wovon 97% auf Deutschland und 3% auf Osteuropa entfallen.

#### Ausblick und Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Als Betreiber von Class-A-Büroflächen in gut angebundenen innerstädtischen Lagen erwartet CA Immo weiterhin nur geringfügige bzw. kurzfristige Einbußen durch die Pandemie. Nichtsdestotrotz können die vollen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das operative Geschäft noch nicht abschließend bewertet werden. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) liegt bei >126 Mio. Eur (Jahreszielsetzung 2019: >125 Mio. Eur).

#### Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2019

Der im März gefasste Beschlussvorschlag, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 1,00 Eur je dividendenberechtigter Aktie auszuschütten, ist nach wie vor gültig. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine Anhebung um rund 11%. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 und eine Dividendenauszahlung wird im Zuge der ordentlichen Hauptversammlung am 25. August 2020 gefällt.

Aussender: CA Immobilien Anlagen AG  
Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Österreich



Ansprechpartner: Mag. Claudia Höbart  
Tel.: +43 (0)1532 5907-502  
E-Mail: claudia.hoebart@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.