

Bilanz zum 30. September 2019: CA Immo steigert Konzernergebnis um über 30%

Utl.: Steigerung sämtlicher operativer Kennzahlen durch intensive Development- und Akquisitionstätigkeit des Vorjahres; eigene Projektentwicklungen sichern weiteres Ertragswachstum =

Wien (OTS) -

~

* Nachhaltiges Ergebnis (FFO I) mit 101,4 Mio. € um 8,1% über Vorjahreswert (93,7Mio. €)

* Mieterlöse (bereinigt) um 9,7% auf 155,3 Mio. € gesteigert (2018: 141,5 Mio. €)

* Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) mit 325,2 Mio. € um 45,1% über dem Vorjahresergebnis (2018: 224,1 Mio. €)

* Konzernergebnis von 177,9 Mio. € (+30,9% zum Vorjahreswert von 135,9 Mio. €)

* EPRA NAV je Aktie (unverwässert) bei 35,33 € (31.12.2018: 33,30 €); bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie stieg der EPRA NAV je Aktie um 8,8% seit Jahresbeginn

* Immobilienvermögen um 8,5% auf 4,9 Mrd. € gewachsen (31.12.2018: 4,5 Mrd. €)

* Die Jahreszielsetzung, das nachhaltige Ergebnis (FFO I) auf über 125 Mio. € zu steigern (gegenüber dem Vorjahreswert von 118,5 Mio. €), wird bestätigt

~

CA Immo steuert mit sehr guten operativen Ergebnissen in den ersten neun Monaten auf ein weiteres erfolgreiches Gesamtjahresergebnis zu. Mit einem Anstieg der Mieterlöse um 10% profitiert das Unternehmen u. a. von der intensiven Development- und Akquisitionstätigkeit des Vorjahres. Der dadurch kontinuierlich wachsende, effizient bewirtschaftete Portfoliobestand (Vermietungsquote: 95%; gesamtes Immobilienvermögen: 4,9 Mrd. €) bildet das stabile Rückgrat der Unternehmensperformance und liefert nachhaltige, kalkulierbare Mieterträge. Diese wertschöpfende Entwicklungstätigkeit wird CA Immo - stark unterstützt vom weiterhin dynamischen Marktumfeld - intensiv fortführen.

Andreas Quint, CEO von CA Immo: „Unsere interne

Projektentwicklungsaktivität ermöglicht uns kontinuierliches und vor allem kalkulierbares Ertragswachstum. Dadurch erzielen wir einen Return on Investment, der in der aktuell hochpreisigen Marktlage allein durch den Ankauf fertiger Bestandsgebäude nicht erreichbar wäre. So konnten wir im September ein selbst entwickeltes und voll vermietetes Bürogebäude in Berlin in den eigenen Bestand übernehmen. Auch zwei weitere Büroprojekte in Berlin und München, die wir im 1. Halbjahr 2020 fertig stellen und in den eigenen Bestand übernehmen werden, sind per Ende September schon zu 93% bzw. 92% vorvermietet. Diese zusätzlichen Mieterträge sichern uns schon jetzt positive Ergebnisbeiträge im Geschäftsjahr 2020."

Ergebnisse der ersten neun Monate 2019

In den ersten neun Monaten 2019 konnte der nachhaltige Ertrag (FFO I) im Vergleich zum Vorjahreswert um 8,1% auf 101,4 Mio. € gesteigert werden (2018: 93,7 Mio. €). Der FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,09 € - eine Steigerung von 8,1% zum Vorjahreswert (2018: 1,01 € je Aktie).

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2019 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 16,4% auf 164,8 Mio. € (2018: 141,5 Mio. €). Bereinigt um IFRS 16-Effekte in Höhe von 9,5 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 155,3 Mio. €, eine Steigerung von 9,7% im Jahresvergleich. Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Büro-Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), ViE in Wien und Orhideea Towers in Bukarest sowie dem InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof, leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Das Nettomieterergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 144,4 Mio. € (2018: 130,5 Mio. €), ein Zuwachs von 10,7% im Jahresvergleich. Bereinigt um IFRS 16-Effekte stand das Nettomieterergebnis bei 143,2 Mio. € (+9,8% im Jahresvergleich). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte), gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomieterergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,2% unverändert auf dem Niveau des Vorjahreswerts.

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei -1,6 Mio. € (2018: 4,7 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum

30.09.2019 auf 16,3 Mio. € (2018: 5,3 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 16,5% auf 132,1 Mio. € (2018: 113,4 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis stand zum Stichtag bei 193,5 Mio. € und lag damit signifikant über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: 92,5 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube und MY.B in Berlin, NEO in München sowie ein Grundstück in Frankfurt bei. Im Bestandsportfolio erzielten Berliner Gebäude auf Basis der positiven Marktentwicklung die höchsten Wertzuwächse.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 325,2 Mio. € um 45,1% über dem Vorjahresergebnis (2018: 224,1 Mio. €).

Das Finanzergebnis stand nach den ersten neun Monaten bei -77,4 Mio. € (2018: -41,6 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf -32,2 Mio. € und lag damit aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens 21,8% über dem Vorjahreswert 2018. Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (-18,6 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf -52,9 Mio. € (2018: -23,4 Mio. €).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 247,8 Mio. € und lag damit insbesondere durch das bessere Neubewertungsergebnis mit 35,8% über dem Vorjahreswert in Höhe von 182,5 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf -69,9 Mio. € (2018: -46,6 Mio. €).

Das Periodenergebnis lag mit 177,9 Mio. € um 30,9% über dem Vorjahreswert (2018: 135,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,91 € (2018: 1,46 € je Aktie).

Weitere Steigerung des Unternehmenswerts (Shareholder Value)
Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 35,33 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie im Mai 2019 stieg der EPRA NAV je Aktie um 8,8% seit Jahresbeginn. Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief

sich zum 30. September 2019 auf rund 3,2 Mrd. € (31.12.2018: 2,7 Mrd. €).

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz, welche eine solide Basis für das dynamische Unternehmenswachstum darstellt. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 48,4%, das Loan-to-value Verhältnis (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) lag bei 35,5%. Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf <a>352,1 Mio. € (31.12.2018: <a>374,3 Mio. €). Das Gearing lag zum Stichtag bei 62,5% (31.12.2018: 59,4%).

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.9.2019 einen Portfoliowert von 4,9 Mrd. € (31.12.2018: 4,5 Mrd. €) auf und umfasst Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) und Immobilienvermögen in Entwicklung (17% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen. Rund 47% des Immobilienvermögens entfallen auf Deutschland, 12% liegen in Österreich und 41% in Zentral- und Osteuropa. Das Bestandsportfolio rentiert mit 5,6% 2) (31.12.2018: 5,8% 3)) und ist per 30.9.2019 zu 95,0% 2) vermietet (31.12.2018: 94,4%3)). Vom Immobilienvermögen in Entwicklung (inkludiert Projekte im Bau und Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 844,8 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €) entfallen zum Stichtag 99% auf Deutschland und 1% auf Zentral- und Osteuropa.

Die CA Immo Aktie konnte im 3. Quartal 2019 ihren positiven Trend fortsetzen. Seit Jahresbeginn legte der Aktienkurs um 18% zu und schloss per Ultimo mit 32,55 €. Inklusive der Dividendenausschüttung von 90 Cent je Aktie lag der Total Shareholder Return bei 21%. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 10% bzw. 15%.

Development-Pipeline: Weiteres Wachstum von Immobilienbestand, Ertrag und Dividende

Die Mieternachfrage nach von CA Immo entwickelten (Büro-)Projekten ist ungebrochen hoch. Das im September fertig gestellte Bürogebäude am Kunstcampus ist zu 100% vermietet und nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios in Berlin. Die weiteren zwei Büroprojekte, die CA Immo für den eigenen Bestand baut und deren Fertigstellung im 1. Halbjahr 2020 geplant ist, sind per Ende September zu 93% (MY.B, Berlin) und 92% (MY.O, München) vorvermietet.

CA Immo hat die Strategie, das Bestandsportfolio profitabel durch eigene Projektentwicklungen zu erweitern, 2019 erfolgreich fortgeführt. Neben der oben erwähnten Projektfertigstellung in Berlin erfolgte im September der Baustart von zwei hochwertigen Bürogebäuden in Prag (Mississippi & Missouri), die das etablierte Class-A-Büroensemble River City Prague auf insgesamt fünf Bürogebäude in Prager Top-Lage direkt an der Moldau ergänzen werden. Für das 4. Quartal 2019 ist ein weiterer Baustart eines Class-A Bürohochhauses am Berliner Hauptbahnhof geplant. Das 84 m hohe Gebäude ist bereits vor Baubeginn zu 100% an KPMG vorvermietet. Zum Bilanzstichtag hat CA Immo ein Volumen von rd. 170.000 m² vermietbarer Fläche im Bau, das entspricht einem Investitionsvolumen von über 870 Mio. €. Von diesem Volumen an Projekten im Bau sind rd. 134.000 m² (rd. 660 Mio. €) für den eigenen Bestand, der Rest zum Verkauf vorgesehen.

Erfolgreicher Verkauf der nicht-strategischen Beteiligung an Immofinanz

Im November hat CA Immo die restliche Beteiligung (ein Aktienvolumen von rund 4,0% des von Immofinanz ausgegebenen Aktienkapitals) an der Immofinanz AG im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens zur Platzierung bei institutionellen Investoren erfolgreich am Markt verkauft. Der Gesamtwert dieser restlichen Beteiligung betrug rund 111 Mio. €. Ein zusätzlicher Anteil von 0,9% des von Immofinanz ausgegebenen Aktienkapitals wurde bereits im Lauf des Jahres verkauft. Das gesamte Investment generierte einen Return on Investment von rund 19 Mio. €, dies entspricht rund 15% auf das Investitionsvolumen von rund 130 Mio. €. Den Erlös aus dieser nicht-strategischen Desinvestition wird CA Immo in ihr Kerngeschäft – die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Immobilien in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa – reinvestieren.

Die Jahreszielsetzung, das nachhaltige Ergebnis (FFO I) im Jahr 2019 auf über 125 Mio. € zu steigern (gegenüber dem Vorjahreswert von 118,5 Mio. €), wird bestätigt.

1) Bereinigt um IFRS 16-Effekte in Höhe von 9,5 Mio. €

2) Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 bzw. 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und Bürogebäude am Kunstcampus (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

3) Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 fertig

gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Visionary (Prag), Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

Der Bericht der CA Immobilien Anlagen AG zum dritten Quartal 2019 steht zur Verfügung unter:

[www.caimmo.com/de/investor-relations/finanzberichte/]

(<http://www.caimmo.com/de/investor-relations/finanzberichte/>).

~

Rückfragehinweis:

CA Immobilien Anlagen AG

Mag. Susanne Steinböck

+43-1-5325907-533

susanne.steinboeck@caimmo.com

www.caimmo.com

~

Digitale Pressemappe: <http://www.ots.at/pressemappe/1736/aom>

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLISSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0212 2019-11-20/18:01

201801 Nov 19

Link zur Aussendung:

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20191120_OTS0212