

Veröffentlichung: 20.03.2017 16:57

Quelle: <http://adhoc.presstext.com/news/1490025420363>

Stichwörter: conwert Immobilien Invest SE / Ergebnis / Geschäftsjahr 2016

Veröffentlichung von Insiderinformationen gemäß Artikel 17 MAR

conwert Immobilien Invest SE: conwert mit Rekordergebnis im Jahr 2016

Wien (pta021/20.03.2017/16:57) - -

+ FFO I steigt um 49,7 % auf Rekordwert von 80,0 Mio EUR

+ Nettoergebnis um 51,1 % auf 124,1 Mio EUR verbessert

+ Verkäufe von 286,7 Mio EUR beurkundet - 617,6 Mio EUR inklusive Gewerbepaket HanseMerkur, das Anfang 2017 abgeschlossen wurde

+ Bewertungsergebnis mit 206,9 Mio EUR mehr als verdreifacht

+ Auf Grund der Verkäufe niedrigerer FFO I für 2017 erwartet

Wien, 20. März 2017. Die im österreichischen ATX gelistete conwert Immobilien Invest SE (conwert) erzielte im Geschäftsjahr 2016 Verbesserungen bei praktisch allen wesentlichen Kennzahlen. Der FFO I (Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten) als wichtige operative Kenngröße von Immobilienunternehmen stieg gegenüber dem Vorjahr um 49,7 % auf 80,0 Mio EUR (2015: 53,4 Mio EUR). Das EBIT stieg um 64,2 % auf 297,8 Mio EUR (2015: 181,3 Mio EUR). Unter dem Strich steigerte conwert das Konzernergebnis nach Ertragsteuern (Nettoergebnis) um 51,1 % auf 124,1 Mio EUR nach 82,1 Mio EUR im Vorjahr. Das Bewertungsergebnis stieg aufgrund der starken operativen Entwicklung und eines positiven Marktumfelds deutlich auf 206,9 Mio EUR (2015: 66,0 Mio EUR).

Die Umsatzerlöse lagen stabil bei 505,3 Mio EUR (2015: 506,4 Mio EUR). Dabei stiegen die Verkaufserlöse insbesondere aufgrund der Verkäufe von Immobilien aus dem Nicht-Kernbereich auf 286,7 Mio EUR (2015: 272,6 Mio EUR). Aufgrund der strategischen Verkäufe von Nicht-Kernimmobilien lag der IFRS-Gewinn aus den Veräußerungen mit 14,2 Mio EUR um 25,0 % niedriger als im Vorjahr (2015: 18,9 Mio EUR). Die IFRS-Marge ging im Jahresvergleich um 2,3 Prozentpunkte zurück und lag 2016 bei 5,2 %. Der angekündigte Verkauf eines Gewerbeimmobilienportfolios um rund 331 Mio EUR an die HanseMerkur wurde nach Jahresende 2016 abgeschlossen. Die Vermietungserlöse reduzierten sich erwartungsgemäß - auf Grund des gestrafften Portfolios - auf 211,2 Mio EUR (2015: 226,1 Mio EUR).

Starke operative Entwicklung

conwert erzielte operativ deutliche Verbesserungen: Die Leerstandsrate ging im Kernbereich Wohnen im Jahresvergleich von 3,1 % auf 2,8 % zurück. Die Mieteinnahmen stiegen auf Like-for-Like Basis im Kernportfolio gegenüber dem Vorjahr um 2,9 %. Das Net Rental Result (NRR) lag auf Grund des kleineren Immobilienportfolios mit 139,2 Mio EUR unter dem Vorjahreswert (2015: 148,8 Mio EUR). Die NRR-Marge lag stabil bei 65,9 % (2015: 65,8 %); auf bereinigter Basis bei 87,2 % (2015: 87,2 %).

Bilanzstruktur gestärkt, Verbindlichkeiten reduziert

conwert verbesserte im Geschäftsjahr 2016 die Bilanzstruktur und Finanzierungsseite deutlich.

Der Loan-to-Value (LTV) - Verschuldungsgrad bezogen auf das Immobilienvermögen - wurde weiter gesenkt und lag zum 31. Dezember 2016 bei 40,8 % (31.12.2015: 51,0 %). Die Eigenkapitalquote stieg deutlich auf 48,6 % (31.12.2015: 43,7 %). Diese positiven Entwicklungen der Bilanzstruktur wurden durch den Abbau von Fremdkapitalverbindlichkeiten und die Erhöhung des Grundkapitals durch die Wandlung von 5,25 %- und 4,5 %-Wandelschuldverschreibungen erreicht.

Der durchschnittliche, cashwirksame Finanzierungszinssatz sank zum Bilanzstichtag deutlich auf nur mehr 1,97 % (2015: 2,32 %). Obwohl das Finanzergebnis von nicht-cashwirksamen Effekten aus Derivaten belastet war, verbesserte es sich auf (70,4) Mio EUR (2015: (80,6) Mio EUR).

Ausblick

conwert wird sich auch 2017 auf die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienportfolios in den Kernmärkten konzentrieren. Immobilien im Nicht-Kernportfolio sollen nach Möglichkeit veräußert werden. Insgesamt wird im Gesamtjahr ein Verkaufsvolumen von rund 400-450 Mio EUR angestrebt. Durch den 2016 in die Wege geleiteten Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienportfolios, der Anfang 2017 abgeschlossen wurde, ist ein beträchtlicher Teil des geplanten Volumens bereits fixiert. Zukäufe und damit eine Vergrößerung des Portfolios hängen von der Verfügbarkeit von attraktiven Portfolios am Markt ab. Die Finanzierungskosten konnten 2016 auf ein Niveau gesenkt werden, das selbst unter Berücksichtigung des generell niedrigen Zinsumfelds als attraktiv erscheint. Aufgrund der erfolgreichen Portfoliobereinigung wird der LTV 2017 voraussichtlich auf unter 40 % sinken.

Nachdem conwert den FFO I in den vergangenen beiden Geschäftsjahren mehr als verdoppeln konnte, wird für 2017 ein FFO I von 64 bis 74 Mio EUR erwartet. Dieser Rückgang ist vor allem auf die gesunkene Nutzfläche infolge des Verkaufs von großen Teilen des Portfolios in den Nicht-Kernmärkten 2016 und Anfang 2017 zurückzuführen.

Der Geschäftsbericht 2016 der conwert Immobilien Invest SE wird am 29. März 2017 auf der Webseite <http://www.conwert.com> veröffentlicht.

.....

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. conwert weist darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in dieser Mitteilung dargestellten Erwartungen abweichen können.

Unternehmenskennzahlen		2016	2015	Änderung
Vermietungserlöse	Mio EUR	211,2	226,1	-6,6 %
Veräußerungserlöse	Mio EUR	286,7	272,6	5,2 %
Dienstleistungserlöse	Mio EUR	7,4	7,7	-3,4 %
Umsatzerlöse gesamt	Mio EUR	505,3	506,4	-0,2 %
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio EUR	92,8	116,6	-20,4 %
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio EUR	297,8	181,4	64,2 %
Finanzergebnis	Mio EUR	(70,4)	(80,6)	-12,7 %
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	Mio EUR	227,5	100,7	-
Konzernergebnis nach Steuern	Mio EUR	124,1	82,1 1)	51,1 %

Funds from Operations vor Verkaufsergebnis (FFO I) 2)	Mio EUR	80,0	53,4	49,7 %
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II) 3)	Mio EUR	80,5	64,8	24,3 %
Net Rental Result (NRR)	Mio EUR	139,2	148,8	-6,5 %
NRR-Marge	%	65,9	65,8	0,1 PP
Bereinigte NRR-Marge 4)	%	87,2	87,2	0,0 PP
Unverwässertes Ergebnis je Aktie 5)	EUR	1,24	0,93	32,4 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie 5)	EUR	1,19	0,84	42,2 %
FFO I 2) je Aktie 5)	EUR	0,85	0,64	32,5 %

1) Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41

2) FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis +/- Immobilienbewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte

- liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

3) FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - operativer Aufwand Verkaufsergebnis

4) Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

5) basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien, abzgl. eigener Aktien, in Höhe von 94,6 Mio in 2016 und 83,7 Mio in 2015

Bilanzkennzahlen		31.12.2016	31.12.2015 angepasst 1)	Änderung
Bilanzsumme	Mio EUR	2.987,3	2.886,1	3,5 %
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio EUR	838,4	1.028,2	-18,5 %
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio EUR	294,8	246,3	19,7 %
Eigenkapital	Mio EUR	1.452,6	1.260,6	15,2 %
Eigenkapitalquote	%	48,6	43,7	11,3 %
Gearing	%	58,8	107,8	-45,4 %
Unverwässerter EPRA NAV je Aktie	EUR	16,89	15,61	8,2 %

1) Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41

Immobilienkennzahlen		31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Mieteinheiten	Anz	26.711	27.494	-2,8 %
Stellplätze	Anz	10.042	11.386	-11,8 %
Gesamtnutzfläche	Tsd m ²	2.042	2.176	-6,1 %
Immobilienvermögen	Mio EUR	2.784,5	2.692,3	3,4 %
Leerstandsrate	%	5,2	6,6	-21,9 %
Ø Miete	EUR/m ² /M	6,44	6,42	0,2 %
Like-for-Like Mietsteigerung (yoy)	%	2,4	1,5	-

Aussender: conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

Ansprechpartner: Dr. Clemens Billek
Tel.: +43 1 52145-700
E-Mail: cwi@conwert.at
Website: www.conwert.at
ISIN(s): AT0000697750 (Aktie)
Börsen: Amtlicher Handel in Wien



Meldung übertragen durch presstext.adhoc. Für den Inhalt ist der Aussender verantwortlich.