

ECO Business-Immobilien AG: Stabile Vermietungserlöse – Neubewertungsverluste belasten Ergebnis

- **Weitere Steigerung der Vermietungserlöse: + 55 % auf EUR 55,4 Mio.**
- **Positiver Netto-Cash-Ertrag von EUR 6,0 Mio.**
- **Finanzmarktkrise und Neubewertungsverluste belasten Ergebnisentwicklung**

Wien, 25. November 2008. Die an der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat die Vermietungserlöse in den ersten neun Monaten gesteigert. Die Finanzkrise wirkte sich dagegen deutlich negativ auf die Ergebnisentwicklung aus. Trotz eines Anstiegs der Vermietungserlöse auf EUR 55,4 Mio., war das Konzernergebnis mit -16,8 Mio. (1-9/2007: EUR 20,2 Mio.) negativ. Ursache dafür war insbesondere eine marktbedingte Abwertung des Immobilienportfolios in der Höhe von rund 2 %. Der Netto-Cash-Ertrag (FFO nach Zinsen und Steuern, inkl. Wertberichtigung) war mit EUR 6,0 Mio. jedoch trotz des herausfordernden Umfelds positiv.

„Das abgelaufene 3. Quartal 2008 war für die Finanz- und Immobilienbranche das bisher schwierigste Quartal im Geschäftsjahr 2008. Das Kerngeschäft von ECO – das Vermietungsgeschäft – entwickelte sich unverändert positiv und resultierte in einer weiteren Steigerung der Vermietungserlöse. Aufgrund des allgemein schwierigen Marktumfelds musste aber auch ECO den Gesamtwert des Immobilienvermögens von insgesamt EUR 1,1 Mrd. um rund 2 % abwerten. Das führte zu einer unbaren Belastung unseres Ergebnisses“, erläutert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender von ECO.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Vermietungserlöse konnten in den ersten neun Monaten 2008 im Vergleich zur Vorjahresperiode auf EUR 55,4 Mio. gesteigert werden. Diese positive Entwicklung resultierte insbesondere aus den Akquisitionen im letzten Jahr sowie dem effektiven Asset Management von im Bestand befindlichen Immobilien. Der Transaktionsmarkt für Business-Immobilien ist im 3. Quartal 2008 beinahe vollkommen zum Erliegen gekommen. ECO erzielte in diesem Umfeld in der Periode 1-9/2008 Verkaufsgewinne von EUR 3,6 Mio. (1-9/2007 EUR 6,0 Mio.). Die Verkaufserlöse lagen dabei um rund 25,8 % über den bilanzierten IFRS-Werten.

Die marktbedingte Abwertung des Portfolios sowie außerordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Rückabwicklung einer Immobilientransaktion im 2. Quartal 2008 führten zu einem Rückgang der Ertragskennzahlen im Vergleich zur Vorjahresperiode. Das Betriebsergebnis (EBIT) belief sich in der 9-Monatsperiode auf EUR 7,5 Mio., nach EUR 40,8 Mio. in den ersten drei Quartalen 2007. Das Finanzergebnis war mit EUR -32,9 Mio. aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens negativ. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verschlechterte sich auf EUR -25,4 Mio. und das Ergebnis nach Steuern auf EUR -18,7 Mio., nach EUR 20,4 Mio. in der Vorjahresperiode.

PRESSEINFORMATION

25. November 2008



Business-Immobilien AG

Auch im FFO (Funds from Operations), der Aufwertungsgewinne und unbare außerordentliche Aufwendungen unberücksichtigt lässt, spiegeln sich das gegenüber dem Vorjahreszeitraum höhere Zinsniveau und das höhere Finanzierungsvolumen wider. Der Netto-Cash-Ertrag (FFO nach Zinsen und Steuern, inkl. Wertberichtigung) war mit EUR 6,0 Mio. dennoch deutlich positiv (1-9/2007: 13,4 Mio.). Positiv wirkte sich vor allem die operative Entwicklung des Unternehmens aus, sodass der FFO vor Zinsen und Steuern mit EUR 39,0 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 27,4 Mio. ausgewiesen werden konnte.

Solide Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote belief sich zum Berichtsstichtag auf 36 % und der Loan-to-Value (LTV) auf 63 %. Die Höhe der Fremdfinanzierungen gegenüber Banken und Versicherungen beliefen sich zum Berichtsstichtag auf EUR 685 Mio., wovon rund ein Drittel gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert war. Das durchschnittliche Zinsniveau betrug 5,60 %.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie reduzierte sich vor allem aufgrund der Abwertungen gegenüber der Vorjahresperiode von EUR 12,04 auf EUR 11,83 je Aktie. Der adaptierte NAV lag bei EUR 12,06 je Aktie.

Weitere Optimierung des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio von ECO setzte sich zum 30.09.2008 aus 123 Objekten im Wert von EUR 1,1 Mrd. zusammen. Auch im 3. Quartal 2008 lag der Fokus auf der Weiterentwicklung der bestehenden ECO-Immobilien sowie der Fertigstellung der Entwicklungsprojekte. Diese effektiven Asset Management-Aktivitäten konnten erfolgreich umgesetzt werden und so die Leerstandsrate im Vergleich zum 1. Halbjahr reduziert werden. „Die operative Bewirtschaftung des Immobilienportfolios stellt somit keinen Grund für die Abwertungen dar.“, so Friedrich Scheck.

Ausblick 2008

Die weitere Entwicklung der Finanzmärkte wie auch die Auswirkungen auf die Realwirtschaft sind derzeit schwer einschätzbar. ECO rechnet daher mit einem weiterhin schwierigen Marktumfeld für das restliche Geschäftsjahr 2008.

Auf Basis der Entwicklung im 3. Quartal 2008 geht der Vorstand davon aus, dass die Ertragskennzahlen von ECO trotz steigender Vermietungserlöse insbesondere aufgrund fehlender Neubewertungsergebnisse deutlich unter dem Niveau des Jahres 2007 zu liegen kommen. Durch Abwertungen ist zudem ein negatives Gesamtjahresergebnis aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, wobei beim Cash-Ertrag unverändert ein positives Ergebnis erwartet wird.

PRESSEINFORMATION

25. November 2008



Business-Immobilien AG

Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		01-09/2008	01-09/2007
Vermietungserlöse	(TEUR)	55.424	35.818
davon Mieterlöse	(TEUR)	45.838	29.369
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	3.600	5.973
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-23.638	13.487
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	7.452	40.833
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-25.419	27.303
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-16.807	20.149
Gewinn je Aktie	(EUR)	-0,49	0,73
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	27.730.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung ¹⁾	(TEUR)	38.982	27.364
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	5.981	13.379
NAV je Aktie	(EUR)	11,83	12,04

¹⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen

²⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen – Finanzergebnis – zahlungswirksame Steuern

Immobilienkennzahlen

	30/09/2008	30/09/2007
Anzahl der Objekte	123	116
davon Hold-Portfolio	72	61
davon Trading-Portfolio	45	52
davon Development-Projekte	6	3
Gesamtnutzfläche in m ² *	666.200	506.600
davon Trading-Portfolio	42.100	46.500
davon Development-Portfolio	46.000	25.500
Garagenplätze (Anzahl)	3.570	2.490
davon Trading-Portfolio	270	290
davon Development-Portfolio	230	60
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.094.828	755.173
davon Anlagen in Bau	46.301	30.488
davon Trading-Portfolio	57.539	61.803

* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20m² / Garagenplatz berücksichtigt

PRESSEINFORMATION

25. November 2008

eco
Business-Immobilien AG

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 535 21 99

E scheck@eco-immo.at

Hohegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-31

E r.mayrl@hohegger.com

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die auf Basis aller der ECO Business-Immobilien AG zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie "erwarten", "schätzen", "planen", "rechnen", "davon ausgehen", "sollen", "sollten", "können", etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. ECO 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.