

ECO Business-Immobilien AG: Steigerung der Vermietungserlöse - negatives Ergebnis aufgrund von Abwertungen

- **Weitere Steigerung der Vermietungserlöse: + 54 % auf EUR 74,8 Mio.**
- **Positiver Netto-Cash-Ertrag in Höhe von EUR 5,0 Mio.**
- **Marktbedingte Abwertungen und Rückgang am Investmentmarkt belasten Ergebnis**
- **Immobilien-Verkäufe im Jahr 2009 sichern Liquidität und stärken Eigenkapital:
Trading-Portfolio und weitere Immobilien an conwert verkauft**

Wien, 25. März 2009. Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG war in ihrer Ergebnisentwicklung 2008 von der Finanzkrise und deren realwirtschaftlichen Folgen belastet. Trotz weiterem Anstieg der Vermietungserlöse auf EUR 74,8 Mio., war das Konzernergebnis mit EUR -35,7 Mio. (2007: EUR 32,8 Mio.) negativ. Ursache dafür war insbesondere eine marktbedingte Abwertung des Portfolios in der Höhe von rund 5 % des Immobilienvermögens im zweiten Halbjahr 2008. Der Netto-Cash-Ertrag (FFO nach Zinsen und Steuern, inkl. Wertberichtigung) war mit EUR 5,0 Mio. jedoch trotz deutlich gestiegener Finanzaufwendungen und einem herausfordernden Marktumfeld 2008 positiv. Die Eigenkapitalquote belief sich zum Bilanzstichtag 31.12.2008 auf 33,7 %.

Auch die stabilen Kernmärkte von ECO - Österreich und Deutschland - waren 2008 in Folge der Finanzkrise von teilweise rückläufigen Marktpreisen und höheren Renditeerwartungen bei Business-Immobilien gekennzeichnet. Die Ermittlung der Marktpreise gestaltete sich aufgrund des ausgetrockneten Investmentmarktes zudem schwierig. „Aufgrund dieses Marktumfelds mussten auch wir trotz eines konservativen Bewertungsansatzes – seit Unternehmensgründung waren die Immobilien um höchstens 1,5 % pro Jahr aufgewertet worden – den Gesamtwert des Immobilienvermögens um rund 5 % abwerten, was die Hauptursache für die negative Ergebnisentwicklung war. Unser operatives Kerngeschäft, die Vermietung von Business-Immobilien, war hingegen von weiterem Wachstum gekennzeichnet“, erläutert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender von ECO.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Vermietungserlöse stiegen im Geschäftsjahr 2008 um 54 % auf EUR 74,8 Mio. (nach EUR 48,6 Mio. 2007). Dieser Zuwachs ist vor allem auf die Akquisition ehemaliger BAWAG-Immobilien Ende 2007 zurückzuführen, die 2008 erstmalig zu den Vermietungserlösen von ECO beitragen. Weiters wirkten sich das beständige Mietniveau in den Kernmärkten und die Konzentration auf solide, bonitätsstarke Mieter positiv auf die Vermietungserlöse aus. Die Liquiditätsknappheit am Finanzmarkt belastete den Investmentmarkt für Business-Immobilien das gesamte Geschäftsjahr 2008. Dementsprechend rückläufig entwickelten sich die Erträge aus Immobilienverkäufen (EUR 4,5 Mio. 2008 nach EUR 16,5 Mio. 2007). Die erzielten Gewinnmargen auf die IFRS-Buchwerte waren mit 22,3 % unverändert deutlich positiv.

Das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich 2008 auf EUR -6,8 Mio., nach EUR 60,8 Mio. im Jahr 2007. „Das negative EBIT ist insbesondere auf den Nettoverlust aus der Anpassung der Zeitwerte in der Höhe von EUR 49,0 Mio. oder rund 5,0 % des Immobilienvermögens

PRESSEINFORMATION

25. März 2009



Business-Immobilien AG

zurückzuführen – im Vorjahr wurde noch ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte in der Höhe von EUR 17,1 Mio. ausgewiesen“, so Wolfgang Gössweiner, Finanzvorstand von ECO. Neben geringeren Immobilienverkäufen war das EBIT darüber hinaus auch von außerordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Rückabwicklung einer Immobilientransaktion im zweiten Quartal 2008 belastet.

Das Finanzergebnis war von einem deutlich gestiegenen Finanzierungsaufwand gekennzeichnet und belief sich im Geschäftsjahr 2008 auf EUR -43,2 Mio., nach EUR -19,1 Mio. 2007. Hauptursache für den höheren Finanzierungsaufwand war ein deutlich höheres durchschnittliches Finanzierungsvolumen (EUR 740,9 Mio. nach EUR 491,8 Mio. im Jahr 2007) sowie die im Jahr 2008 durchschnittlich höheren Basiszinssätze. Das Ergebnis vor Steuern verschlechterte sich von EUR 41,7 Mio. im Jahr 2007 auf EUR -49,9 Mio. 2008. Das Ergebnis je Aktie lag 2008 bei EUR -1,05, nach EUR 1,11 im Vorjahreszeitraum.

Der Netto-Cash-Ertrag (FFO nach Zinsen und Steuern, inkl. Wertberichtigung), der die operative Ertragsstärke wiedergibt, war 2008 mit EUR 5,0 Mio. trotz im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Finanzaufwendungen positiv, lag allerdings unter dem Wert aus 2007 von EUR 24,7 Mio. Der FFO vor Zinsen und Steuern stieg 2008 aufgrund der positiven operativen Entwicklung auf EUR 48,1 Mio., nach EUR 44,2 Mio. im Jahr 2007.

Solide Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote konnte durch den Abbau von Verbindlichkeiten zum Berichtsstichtag auf 33,7 % erhöht werden, nach 32,6 % Ende 2007. Der Loan-to-Value (LTV) betrug zum 31.12.2008 64,5 % (2007: 66,1 %). Dem Eigenkapital von EUR 375,1 Mio. standen überwiegend langfristige Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 470,8 Mio. gegenüber (2007: EUR 618,3 Mio.). Rund ein Drittel der Fremdfinanzierungen war gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Das durchschnittliche Zinsniveau betrug ohne Berücksichtigung von Zinssicherungsinstrumenten per Jahresende rund 3,9 % (Basiszinssatz inkl. Marge). Die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag beliefen sich auf EUR 14,6 Mio. (2007: EUR 34,7 Mio.) und wurden durch Immobilienverkäufe im angelaufenen Geschäftsjahr 2009 im Wert von über EUR 100 Mio. bereits erhöht.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie reduzierte sich vor allem aufgrund der Abwertungen gegenüber dem Vorjahr von EUR 12,40 auf EUR 10,80 je Aktie. Der adaptierte NAV lag bei EUR 10,72 je Aktie.

Stabile Auslastung in ECO-Immobilien

Das Immobilienportfolio von ECO setzte sich Ende des Geschäftsjahres 2008 aus 117 Objekten im Wert von EUR 1,07 Mrd. zusammen. ECO legte den Schwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr auf das Immobilienmanagement der in Bestand befindlichen Flächen. „Die kontinuierliche Attraktivitätssteigerung der Objekte führte in Kombination mit Neuvermietungen und der Sicherung von langfristigen Verträgen mit bonitätsstarken Mietern zu einer weitestgehend stabilen Auslastung der ECO-Immobilien“, so Friedrich Scheck.

Portfolio-Optimierung: 50 %-Anteil am Trading-Portfolio an conwert verkauft

Im Rahmen der noch deutlicheren Fokussierung auf das Büro- und Geschäftsimmobilien-Segment hat sich ECO von Objekten getrennt, die nicht ausschließlich diesem Immobiliensegment zuzurechnen sind oder überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Diese Immobilien umfassen den 50%igen Anteil am Allianz-Trading-Portfolio (EUR 52,0 Mio.)

PRESSEINFORMATION

25. März 2009



Business-Immobilien AG

sowie weitere Liegenschaften in Österreich und Deutschland mit einem Wert von EUR 61,3 Mio. Abgetreten werden diese Immobilien an die conwert-Gruppe, die bereits bisher 50 %-Eigentümerin des Allianz-Trading-Portfolios war. Der vereinbarte Kaufpreis basiert auf Gutachten unabhängiger Sachverständiger zum 31. Dezember 2008. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds und damit einhergehenden Bewertungen liegt der Gesamtverkaufspreis von EUR 113,3 Mio. unter den historischen Anschaffungskosten. Mit dieser Transaktion werden auch die Verbindlichkeiten gegenüber der conwert-Gruppe weitestgehend rückgeführt. Bei den verkauften Liegenschaften handelt es sich überwiegend um innerstädtische Wohnimmobilien bzw. ein Hotel in Österreich und zwei Seniorenresidenzen in Deutschland. Nach dem vollständigen Verkauf des Trading-Portfolios umfasst die Segmentierung der ECO somit ab dem Jahr 2009 die beiden strategischen Segmente Hold-Portfolio und Development-Portfolio.

Bereits zuvor hat ECO in den ersten Wochen 2009 zwei Liegenschaften in Wien an private Investoren verkauft. Durch diese Verkäufe in Höhe von rund EUR 112,7 Mio. konnte die Liquidität des Unternehmens langfristig gestärkt und die Eigenkapitalquote erhöht werden.

Ausblick 2009

Da die weitere Entwicklung der Realwirtschaft und die Dauer und Tiefe der derzeit vorherrschenden Rezession derzeit schwer einschätzbar sind, geht ECO für das Geschäftsjahr 2009 von einem weiterhin schwierigen Marktumfeld aus. Zwar haben sich die Business-Immobilienmärkte in den Kernmärkten Österreich und Deutschland vergleichsweise robust entwickelt, von der anhaltenden Wirtschaftskrise werden sich jedoch auch diese nicht vollständig abkoppeln können. „Insgesamt rechnen wir weiterhin mit einer angespannten Marktpreissituation und einem verhaltenen Investmentmarkt“, so Wolfgang Gössweiner.

Neben der Portfolio-Optimierung durch Verkäufe liegt der Fokus im Jahr 2009 auf der Bewirtschaftung des bestehenden Immobilienportfolios. „Derzeit führen wir eine tiefgreifende Analyse jedes einzelnen Objekts durch, um die optimale Verwertung der Liegenschaft zu gewährleisten. Durch laufende Verbesserungsmaßnahmen bei Ausstattung, Struktur und Verwertung der Immobilie sollen die Auslastung und das Mietpreinsniveau in Zeiten des Abschwungs stabil gehalten und gleichzeitig die Basis für Ertrags- und Wertsteigerungen bei einer Trendumkehr des Marktes gelegt werden. Wir werden Opportunitäten bei Akquisitionen selektiv nutzen und sich uns bietende Verkaufschancen wahrnehmen. Im Segment Development-Portfolio sind die laufenden Projekte ausfinanziert und werden wie geplant fertiggestellt, neue werden wir nicht beginnen“, erläutert Friedrich Scheck die Ausrichtung für 2009.

Durch entsprechendes Asset Management sollte es ECO im schwierigen Jahr 2009 gelingen, die laufenden Kosten aus den operativen Einnahmen zu decken und somit einen positiven Cash-Ertrag zu erwirtschaften. Bei den Mieterträgen geht ECO von einer stabilen Entwicklung gegenüber dem Vorjahr aus, die Verkaufserlöse werden insbesondere zum Schuldenabbau und der Stärkung der Liquidität herangezogen werden. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist somit von einer steigenden Eigenkapitalquote auszugehen. Auf der Fremdfinanzierungsseite wird ECO vom niedrigeren Zinsniveau profitieren, sodass sich das negative Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich verbessern wird.

PRESSEINFORMATION

25. März 2009



Business-Immobilien AG

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		01-12/2008	01-12/2007
Vermietungserlöse	(TEUR)	74.794	48.589
davon Mieterlöse	(TEUR)	61.668	39.959
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	4.517	16.508
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-48.985	17.146
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	-6.790	60.801
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-49.940	41.654
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-35.698	32.772
Ergebnis je Aktie	(EUR)	-1,05	1,11
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	29.550.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung ¹⁾	(TEUR)	48.067	44.195
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	4.991	24.723
NAV je Aktie	(EUR)	10,80	12,40

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

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

Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte	1.085.709	1.244.766
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	981.890	1.140.019
davon Anlagen in Bau	40.421	34.746
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	51.881	58.319
Kurzfristige Vermögenswerte	27.904	93.330
Summe Vermögenswerte	1.113.614	1.338.095
Eigenkapital und Rücklagen	375.113	435.685
davon Minderheitsgesellschafter	6.918	12.784
Langfristige Verbindlichkeiten	470.846	618.343
Kurzfristige Verbindlichkeiten	267.654	284.067
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	1.113.614	1.338.095

Immobilienkennzahlen

	31/12/2008	31/12/2007
Anzahl der Objekte	117	127
davon Hold-Portfolio	72	73
davon Trading-Portfolio	41	46
davon Development-Projekte	4	8
Gesamtnutzfläche in m ² *	662.700	668.000
davon Trading-Portfolio	39.100	42.800
davon Development-Portfolio	38.800	53.100
Garagenplätze (Anzahl)	3.530	3.380
davon Trading-Portfolio	270	280
davon Development-Portfolio	150	230
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.074.192	1.233.083
davon Anlagen in Bau	40.421	34.746
davon Trading-Portfolio	51.881	58.319

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

PRESSEINFORMATION

25. März 2009



Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 535 21 99

E scheck@eco-immo.at

Hochegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-31

E r.mayrl@hochegger.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.