

ECO Business-Immobilien AG: Ergebnis im 1. Quartal 2009 durch Abwertungen belastet – Abbau der Nettoverschuldung und Liquiditätsstärkung durch Portfolio-Optimierung

- **Betriebsergebnis durch Abwertungen belastet, Finanzergebnis aufgrund Zinssenkungen verbessert**
- **Stabile Entwicklung der Vermietungserlöse**
- **Immobilien-Verkäufe sichern Liquidität und verbessern Eigenkapitalquote**

Wien, 20. Mai 2009. Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat im ersten Quartal 2009 gezielt Maßnahmen bei der Optimierung des Immobilienportfolios und der Bilanzstruktur gesetzt, um für anhaltend rezessive Marktbedingungen gerüstet zu sein. Durch den Verkauf von insgesamt 48 Immobilien im Wert von rund EUR 195,0 Mio. erfolgte eine noch deutlichere Fokussierung auf das Kernsegment Business-Immobilien. Zudem konnte Liquidität freigesetzt und die Eigenkapitalstruktur verbessert werden: die Eigenkapitalquote stieg von 34 % Ende 2008 auf 38 % Ende des ersten Quartals 2009. Durch marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios (EUR -14,9 Mio.) war das Konzernergebnis mit EUR -9,8 Mio. (1-3/2008: EUR 8,7 Mio.) negativ.

„Die Geschäftsentwicklung von ECO war im ersten Quartal 2009 von der Finanzkrise und einem unverändert erstarrten Investmentmarkt beeinträchtigt. Dementsprechend schwierig gestaltete sich die Ermittlung der Marktpreise für die Portfolio-Bewertung. Die Folge war eine weitere Abwertung des Portfolios, die in einem negativen Konzernergebnis resultierte. Positive Impulse gingen jedoch von den Zinssenkungen der Notenbanken aus, was sich in niedrigeren Fremdfinanzierungskosten und einem verbesserten Finanzergebnis widerspiegelte, sowie von der weitestgehend stabilen Entwicklung der Immobilienmärkte in Österreich und Deutschland. Auch unser operatives Kerngeschäft, die Vermietung von Business-Immobilien, entwickelte sich stabil.“, erläutert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender von ECO.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Vermietungserlöse von ECO lagen im Berichtszeitraum trotz der großvolumigen Immobilienverkäufe mit EUR 16,5 Mio. nur 10 % unter dem Wert des Vergleichs quartals (EUR 18,3 Mio.). Der anhaltende Stillstand am Transaktionsmarkt sowie Immobilienverkäufe zu zuletzt festgestellten IFRS-Schätzwerten hatten zur Folge, dass die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen mit EUR 5.000 keinen nennenswerten Beitrag mehr zum Ergebnis leisteten (1-3/2008: EUR 2,8 Mio.).

Aufgrund des allgemein schwierigen Umfelds am Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt und fehlender Referenztransaktionen in diesem Segment hatte die durch unabhängige Sachverständige durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios im ersten Quartal 2009 eine Abwertung in Höhe von EUR 14,9 Mio. zur Folge. In der Vergleichsperiode war ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte in der Höhe von EUR 5,7 Mio. ausgewiesen

PRESSEINFORMATION

20. Mai 2009



worden. Dementsprechend verringerte sich das Betriebsergebnis (EBIT) auf EUR -6,2 Mio., nach EUR 19,4 Mio. im ersten Quartal 2008.

Das Finanzergebnis konnte hingegen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus sowie Finanzierungsvolumens von EUR -10,9 Mio. auf EUR -6,5 Mio. im ersten Quartal 2009 verbessert werden. Das Ergebnis vor Steuern wurde mit EUR -12,7 Mio. ausgewiesen, nach EUR 8,5 Mio. 1-3/2008. Das Ergebnis nach Steuern kam im ersten Quartal 2009 bei EUR -9,9 Mio. zu liegen, nach EUR 7,2 Mio. in der Vergleichsperiode.

Die Funds from Operations (FFO) waren aufgrund der Verkaufstransaktionen, die im Berichtszeitraum aufgrund des aktuellen Marktumfelds unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR -12,2 Mio. negativ (1-3/2008: EUR 4,2 Mio.).

Verbesserung der Bilanzstruktur und Abbau von Verbindlichkeiten

Die Bilanzsumme ging im ersten Quartal 2009 von EUR 1,1 Mrd. auf EUR 930,5 Mio. zurück. „Durch die Verkäufe konnten wir die Eigenkapitalquote erhöhen und Verbindlichkeiten abbauen, sodass die Nettoverschuldung von EUR 701,6 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 543,7 Mio. zum 31. März 2009 erheblich reduziert wurde“, erläutert Finanzvorstand Wolfgang Gössweiner.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 34 % Ende 2008 auf 38 % Ende des ersten Quartals 2009. Der Loan-to-Value (LTV) belief sich zum Stichtag auf 60,6 %. Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31.12.2008 von EUR 470,8 Mio. auf EUR 402,6 Mio. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden von EUR 267,7 Mio. auf EUR 172,2 Mio. ebenfalls wesentlich reduziert.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie reduzierte sich insbesondere aufgrund der Abwertungen gegenüber der Vorjahresperiode von EUR 12,54 auf EUR 10,31 je Aktie.

Fokus auf Österreich und Deutschland

Das Immobilienportfolio von ECO setzte sich zum Berichtsstichtag aus 71 Objekten im Gesamtwert von EUR 892,8 Mio. zusammen (EUR 1.074 Mio. Ende 2008). Beinahe alle Investments (96 %) befanden sich in den Kernmärkten Österreich und Deutschland. Der Fokus im Berichtsquartal lag auf der Portfolio-Optimierung durch Verkäufe sowie auf gezielten Maßnahmen zur Verbesserung von Ausstattung, Struktur und Verwertung jeder einzelnen Immobilie.

Ausblick 2009

„Unser Ziel ist die Auslastung der im Bestand befindlichen Immobilien und somit die erwirtschafteten Mieterträge stabil zu halten. Im Vergleich zum Jahr 2008 gehen wir von einer steigenden Eigenkapitalquote aus. Auf der Fremdfinanzierungsseite profitieren wir vom niedrigeren Zinsniveau, sodass sich das Finanzergebnis im Laufe des Jahres voraussichtlich weiter verbessern wird.“, so Friedrich Scheck.

ECO geht von einem anhaltend schwierigen Marktumfeld aus, sodass weitere Abwertungen des Immobilienportfolios nicht auszuschließen sind.

PRESSEINFORMATION

20. Mai 2009



Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-3/2009	1-3/2008
Vermietungserlöse	(TEUR)	16.523	18.303
davon Mieterlöse	(TEUR)	13.444	15.232
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	5	2.748
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-14.888	5.700
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	-6.193	19.350
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-12.679	8.453
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-9.828	8.694
Ergebnis je Aktie	(EUR)	-0,29	0,25
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung ¹⁾	(TEUR)	-5.694	15.209
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	-12.191	4.234
NAV je Aktie	(EUR)	10,31	12,54

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

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

Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	31/03/2009	31/12/2008
Langfristige Vermögenswerte	903.679	1.085.709
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	861.545	981.890
davon Anlagen in Bau	31.247	40.421
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	51.881
Kurzfristige Vermögenswerte	26.788	27.904
Summe Vermögenswerte	930.467	1.113.614
Eigenkapital und Rücklagen	355.642	375.113
davon Minderheitsgesellschafter	3.979	6.918
Langfristige Verbindlichkeiten	402.601	470.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten	172.224	267.654
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	930.467	1.113.614

Immobilienkennzahlen

	31/03/2009	31/03/2008
Anzahl der Objekte	71	126
davon Hold-Portfolio	69	72
davon Trading-Portfolio	0	46
davon Development-Projekte	2	8
Gesamtnutzfläche in m ² *	580.800	671.500
davon Trading-Portfolio	0	42.600
davon Development-Portfolio	20.900	53.100
Garagenplätze (Anzahl)	3.060	3.470
davon Trading-Portfolio	0	280
davon Development-Portfolio	90	230
Immobilienvermögen (in TEUR)	892.792	1.244.601
davon Anlagen in Bau	31.247	38.597
davon Trading-Portfolio	0	58.195

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

PRESSEINFORMATION

20. Mai 2009



Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 580 88 12

E scheck@eco-immo.at

Hochegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-331

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.