

ECO Business-Immobilien AG: Abwertungen belasten Halbjahres-Ergebnis – Abbau der Nettoverschuldung und Stärkung der Bilanzstruktur durch Portfolio-Optimierung

Wien, 25. August 2009. Die Geschäftsentwicklung der im Prime Market der Wiener Börse notierten ECO Business-Immobilien AG war im ersten Halbjahr 2009 von den negativen Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die europäischen Business-Immobilienmärkte belastet. Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag daher auf der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios und der Stärkung der Bilanzstruktur durch Immobilienverkäufe. Durch den Verkauf von insgesamt 55 Immobilien mit einem Gesamtwert von rund EUR 240 Mio. wurde die Nettoverschuldung deutlich reduziert und die Eigenkapitalquote auf 39,3 % erhöht. Das Immobilienvermögen reduzierte sich durch das Verkaufsprogramm von EUR 1.074,2 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 843,6 Mio. Die Vermietungserlöse kamen mit EUR 31,7 Mio. dementsprechend unter dem Vorjahreswert zu liegen (EUR 36,8 Mio.). Durch marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios (EUR -25,3 Mio.) war das Konzernergebnis mit EUR -14,6 Mio. (1-6/2008: EUR 5,8 Mio.) negativ.

Aufgrund der nur geringfügig über den zuletzt festgestellten IFRS-Buchwerten liegenden Veräußerungserlösen sind die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 0,1 Mio. gesunken, nach EUR 3,3 Mio. in der Vorjahresperiode. Die durch unabhängige Sachverständige durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios ergab im ersten Halbjahr 2009 eine Abwertung in Höhe von EUR 25,3 Mio., was rund 3 % des Immobilienvermögens entspricht. Dies ist auf das allgemein schwierige Umfeld am Business-Immobilienmarkt und weiter fehlende Referenztransaktionen zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2008 war ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte in der Höhe von EUR 5,4 Mio. ausgewiesen worden. Die Abwertungen waren damit hauptverantwortlich für den Rückgang des Betriebsergebnisses (EBIT) auf EUR -8,3 Mio., nach EUR 25,8 Mio. 1-6/2008.

Vor allem infolge des verminderten Finanzierungsvolumens sowie der positiven Auswirkungen des günstigen Zinsniveaus auf bestehende Verbindlichkeiten konnte ECO im ersten Halbjahr 2009 das Finanzergebnis auf EUR -11,2 Mio. verbessern (1-6/2008: EUR -21,2 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern wurde mit EUR -19,5 Mio. ausgewiesen (1-6/2008: EUR 4,7 Mio.). Das Ergebnis nach Steuern lag bei EUR -14,7 Mio., nach EUR 3,8 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Die Funds from Operations (FFO nach Zinsen und Steuern) waren aufgrund der Verkaufstransaktionen, die infolge des Marktumfelds unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR -14,0 Mio. negativ (1-6/2008: EUR 6,7 Mio.).

Die Bilanzsumme von ECO reduzierte sich von EUR 1,1 Mrd. Ende 2008 infolge der Verkäufe auf EUR 897,4 Mio. zum 30. Juni 2009. Der Abbau von Verbindlichkeiten brachte eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf knapp 40 % seit Jahresbeginn (39,3 %, nach 33,7 % Ende 2008) und eine Reduktion der Nettoverschuldung um 29 % auf EUR 498,7 Mio. Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31.12.2008 von EUR 470,8 Mio. auf EUR 394,8 Mio. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden von EUR 267,7 Mio. auf EUR 150,1 Mio. reduziert. Aufgrund der Abwertungen auf das Immobilienportfolio reduzierte sich der Net Asset Value gegenüber Jahresende 2008 von EUR 10,80 auf EUR 10,27 je Aktie.

ADHOC-MITTEILUNG

25. August 2009



Das Immobilienportfolio von ECO setzte sich nach den im ersten Halbjahr 2009 erfolgten Verkäufen aus 63 Objekten mit rund 551.000 m² Gesamtnutzfläche im Gesamtwert von EUR 843,6 Mio. zusammen (EUR 1.074 Mio. Ende 2008). Die Leerstandsrate (13,6 % exklusive Sanierung) und die Durchschnittsmieten (EUR 10,5 pro m² im Büro-Segment und EUR 9,8 pro m² im Retail-Segment) konnten im Vergleich zum Jahresende 2008 weitestgehend stabil gehalten werden.

Die weitere Optimierung des Kernsegments Hold-Portfolio hat für ECO 2009 oberste Priorität. Aufgrund der schwierigen Marktsituation stehen im Geschäftsjahr 2009 keine neuen Development-Projekte am Plan. ECO hat sich auch im rezessiven Marktumfeld 2009 zum Ziel gesetzt, die Auslastung der im Bestand befindlichen Immobilien und somit die erwirtschafteten Mieterträge stabil zu halten. Dies soll größtmögliche Liquidität sichern und einen Cash-Ertrag aus dem operativen Betrieb ermöglichen. Zusätzliche Liquidität soll durch die Nutzung von Verkaufs-Opportunitäten generiert werden. Der Vorstand geht im Vergleich zum Jahr 2008 von einer im Jahresverlauf weiter steigenden Eigenkapitalquote aus. Darüber hinaus sollte sich das Finanzergebnis aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der reduzierten Verbindlichkeiten weiter verbessern.

Trotz sich zuletzt aufhellender Konjunkturprognosen und einem sich langsam erholendem Kapitalmarkt rechnet ECO mit einem weiterhin angespannten und herausfordernden Marktumfeld. Weitere Abwertungen auf das Immobilienportfolio können in diesem Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-6/2009	1-6/2008
Vermietungserlöse	(TEUR)	31.734	36.804
<i>davon Mieterlöse</i>	(TEUR)	25.825	30.663
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	119	3.312
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-25.313	5.419
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	17.034	20.452
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	-8.299	25.844
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-19.516	4.682
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-14.552	5.757
Ergebnis je Aktie	(EUR)	-0,43	0,17
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung ¹⁾	(TEUR)	-2.770	27.970
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	-14.010	6.685
NAV je Aktie	(EUR)	10,27	12,61

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

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

ADHOC-MITTEILUNG

25. August 2009



Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	30/06/2009	31/12/2008
Langfristige Vermögenswerte	855.464	1.085.709
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	<i>807.302</i>	<i>981.890</i>
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>36.256</i>	<i>40.421</i>
Kurzfristige Vermögenswerte	41.974	27.904
Summe Vermögenswerte	897.437	1.113.614
Eigenkapital und Rücklagen	352.489	375.113
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	<i>2.381</i>	<i>6.918</i>
Langfristige Verbindlichkeiten	394.829	470.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten	150.120	267.654
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	897.437	1.113.614

Immobilienkennzahlen

	30/06/2009	30/06/2008
Anzahl der Objekte	63	122
<i>davon Hold-Portfolio</i>	<i>61</i>	<i>70</i>
<i>davon Trading-Portfolio</i>	<i>0</i>	<i>46</i>
<i>davon Development-Projekte</i>	<i>2</i>	<i>6</i>
Gesamtnutzfläche in m ² *	551.000	651.400
Garagenplätze (Anzahl)	2.870	3.560
Immobilienvermögen (in TEUR)	843.559	1.083.903
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>36.256</i>	<i>36.457</i>

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

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes
Tel +43 1 580 88 12
E scheck@eco-immo.at

Hohegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl
Tel +43 1 504 69 87-331
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.