

Ad hoc

22. März 2011

ECO Business-Immobilien AG mit starkem EBIT und optimierter Finanzierungsstruktur im Gesamtjahr 2010

Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt von der Übernahme durch die conwert Immobilien Invest SE sowie die weitere Portfolio-Bereinigung und Redevelopment-Projekte.

Wien, 22. März 2011. Die seit 21. März im Standard Market Auction der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2010 mit einem starken operativen Ergebnis abgeschlossen und weist zum Stichtag ein EBIT von EUR 29,4 Mio. (1-12/2009: EUR 12,4 Mio.) aus. Für dieses positive Ergebnis waren die Fortführung des Dimensionierungsprogramms mit 4 Verkäufen im abgelaufenen Geschäftsjahr (darunter der Verkauf des Opernringhofs in Wien) sowie die durchgeführten Redevelopment-Maßnahmen und ein verbessertes Marktumfeld in Österreich und Deutschland verantwortlich. Ein zufrieden stellendes Vermietungsgeschäft, ein positives Bewertungsergebnis und ein verbessertes Finanzergebnis gingen damit einher. Aufgrund der freiwerdenden Mittel aus den Verkäufen konnte die Eigenkapitalquote zusätzlich auf 47,5 % gesteigert werden.

Die Übernahme durch die conwert Immobilien Invest SE prägte das zweite Halbjahr 2010, wobei es dem Vorstand und Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG gelungen ist, einen angemessenen Angebotspreis für ihre Aktionäre zu erzielen.

Aufgrund der Verkäufe von weiteren 4 Immobilien im Jahr 2010 und des fortlaufenden Redimensionierungsprogramms kamen die Vermietungserlöse im Geschäftsjahr 2010 bei EUR 53,7 Mio. nach EUR 61,4 Mio. in 2009 zu liegen. Dieses Ergebnis konnte trotz eines um EUR 110,3 Mio. geringeren Immobilienvermögens erwirtschaftet werden. Das wieder leicht anziehende Marktumfeld auf den Business-Immobilienmärkten und das aktive Immobilienmanagement trugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 zusätzlich dazu bei, einen Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte in Höhe von EUR 2,2 Mio. zu erzielen. Im Vorjahr musste noch aufgrund des schwierigen Umfeldes auf den Immobilienmärkten ein Bewertungsverlust von EUR -17,4 Mio. ausgewiesen werden. Mit einem positiven EBIT von EUR 29,4 Mio. zum 31.12.2010, konnte ECO bestätigen, dass sich das Unternehmen operativ stark verbessern konnte (EBIT 2009: EUR 12,4 Mio.).

Aufgrund des reduzierten Schuldenbestandes und des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus konnte das Finanzergebnis ebenfalls auf EUR -18,0 Mio. Ende 2010 nach EUR -21,4 Mio. Ende 2009 verbessert werden. Das günstige Zinsniveau auf bestehende Verbindlichkeiten wirkte sich ebenfalls positiv auf die Zinsaufwendungen aus. Diese betragen 2010 EUR 19,1 Mio. nach EUR 21,6 Mio.; das sind um EUR 2,5 Mio. weniger als im Vorjahr. Das Ergebnis vor Steuern lag 2010 deutlich über dem Vorjahresniveau und betrug EUR 11,4 Mio. (2009: EUR -9,0 Mio.). Das Ergebnis nach Steuern lag bei EUR 9,4 Mio. in 2010 nach EUR -7,0 Mio. in 2009. Das Ergebnis je Aktie drehte ebenfalls ins Plus und kam im abgelaufenen Geschäftsjahr bei EUR 0,27 nach EUR -0,20 im Vorjahresvergleich zu liegen. Die operativ zurück gewonnene Stärke von ECO zeigte sich weiters in den Funds from Operations (FFO). Der FFO nach Zinsen und Steuern lag im Gesamtjahr 2010 bei EUR 18,0 Mio. (1-12/2009: EUR -9,0 Mio.).

Ad hoc

22. März 2011

Im Geschäftsjahr 2010 sank die Bilanzsumme der ECO Business-Immobilien AG um rund 11,2 % von EUR 858,6 Mio. auf EUR 762,5 Mio. im Vorjahresvergleich. Dieser Rückgang ist auf den Verkauf der 4 Immobilien in Österreich zurückzuführen. Damit einher ging eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 47,5 % sowie eine weitere Portfolio-Optimierung. Langfristige Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 345,7 Mio. (2009: 452,4 Mio.) standen dem Eigenkapital gegenüber, wobei die Bankdarlehen mit EUR 277,2 Mio. den größten Teil ausmachten. Damit konnten die langfristigen Verbindlichkeiten um 23,6 % reduziert werden. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten kam es dagegen zu einer Erhöhung von EUR 48,8 Mio. in 2009 auf EUR 54,3 Mio. per Stichtag 31.12.2010. Dies entspricht einer Steigerung von rund 11,3 % und ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass eine Immobilienfinanzierung in Höhe von EUR 16,5 Mio. im ersten Halbjahr 2011 zur Prolongation ansteht. Der Loan-to-Value (LTV) belief sich zum 31.12.2010 auf 52,0 % nach 57,3 % Ende 2009. Das gesamte Finanzierungsvolumen mit EUR 370,2 Mio. per 31.12.2010 war variabel verzinst und orientierte sich zum größten Teil am EURIBOR. Rund 91,4 % der verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe EUR 370,2 Mio. waren zum Bilanzstichtag gegenüber Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zum 31.12.2010 sind alle Finanzierungen in EURO.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist die Finanzierung der Gesellschaft gesichert. Bei den Bankverbindlichkeiten lag die durchschnittliche Restlaufzeit per Ende 2010 bei rund 12,8 Jahren. Die liquiden Mittel beliefen sich auf EUR 14,8 Mio., nach EUR 16,0 Mio. zum Stichtag 2009.

Der NAV erhöhte sich aufgrund des deutlich positiven Jahresergebnis von EUR 10,45 per Ende 2009 auf EUR 10,62 zum Bilanzstichtag. Beim adaptierten NAV je Aktie, bei dessen Berechnung auch latente Steuern berücksichtigt werden, konnte Ende 2010 ein Betrag von EUR 10,45 (2009: EUR 10,30) erzielt werden.

Per 31.12.2010 umfasste das ECO-Immobilienportfolio insgesamt 57 Objekte mit einer Nutzfläche von rund 511.700 m². Im Kernsegment "Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" befanden sich 56 Immobilien. Das Development-Projekt Luxemburg wurde aufgrund der Fertigstellung im zweiten Quartal 2010 ebenfalls in dieses Segment überführt. Somit zählte nur noch das Objekt in der Ukraine zum Development-Portfolio. Das Immobilienvermögen setzte sich zum Stichtag daher zu 97 % aus "Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" und zu 3 % aus Development-Portfolio zusammen. Der Großteil der ECO-Flächen – rund 91 % - lag auch Ende 2010 in den Kernmärkten Österreich und Deutschland; davon 60 % in Österreich und 31 % in Deutschland. Auf die „Übrigen Länder in Westeuropa“ (Projekt Luxemburg) entfielen 5 % der Flächen und die „Übrigen Länder Osteuropa“ (Projekt Ungarn) 4 % der Nutzflächen.

Ausblick 2011

Die Konzentration auf das Hold-Portfolio sowie die angestrebten Verkäufe und die weiteren Redevelopment-Aktivitäten stehen auch 2011 im Vordergrund der Geschäftsaktivitäten der ECO. Es werden weiterhin keine neuen Development-Projekte angestrebt und das Objekt in der Ukraine wird im ersten Halbjahr 2011 fertig gestellt. Die Kernmärkte der ECO bleiben in 2011 nach wie vor Österreich und Deutschland und die in der Pipeline befindlichen Immobilienverkäufe bieten eine gute Basis zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote.

Ad hoc

22. März 2011

Die bestmögliche Verwertung jeder einzelnen Liegenschaft sowie die weitere Optimierung der Immobilien im Redevelopment-Portfolio sollen die Sicherung der Mieterträge weiter gewährleisten. Die Objekte im Trading-Portfolio werden über die kommenden 2 – 3 Jahre planmäßig abverkauft und sollen neben der Stärkung der Eigenkapitalquote auch zu einer weiteren Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund des dadurch deutlich reduzierten Finanzierungsvolumens führen.

Nachtragsbericht

Per 28.02.2011 legte Herr Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRIC, sein Vorstandsmandat in der ECO Business-Immobilien AG zurück. Zum neuen Mitglied des Vorstandes der ECO Business-Immobilien AG hat der Aufsichtsrat per 1. März 2011 Herr Jürgen F. Kelber, Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, bestellt.

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-12/2010	1-12/2009
Vermietungserlöse	(TEUR)	53.662	61.370
davon Mieterlöse	(TEUR)	42.575	49.729
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	2.156	-17.418
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	27.226	29.816
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	29.357	12.360
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	11.399	-9.002
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	9.121	-6.869
Ergebnis je Aktie	(EUR)	0,27	-0,20
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern ¹⁾	(TEUR)	36.910	11.981
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern	(TEUR)	18.038	-9.013
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,62	10,45

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

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

Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	31/12/2010	31/12/2009
Langfristige Vermögenswerte	719.532	834.560
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	691.156	782.465
davon Anlagen in Bau	20.474	39.281
Kurzfristige Vermögenswerte	42.981	23.990
Summe Vermögenswerte	762.513	858.550
Eigenkapital und Rücklagen	362.498	357.329
davon Minderheitsgesellschafter	486	834
Langfristige Verbindlichkeiten	345.697	452.400
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54.319	48.822
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	762.513	858.550

Ad hoc

22. März 2011

Immobilienkennzahlen

	31/12/2010	31/12/2009
Anzahl der Objekte	57	61
<i>davon Hold-Portfolio</i>	56	59
<i>davon Development-Projekte</i>	1	2
Gesamtnutzfläche in m ² *	511.700	538.300
Garagenplätze (Anzahl)	2.840	2.820
Immobilienvermögen (in TEUR)	711.630	821.746
<i>davon Anlagen in Bau</i>	20.474	39.281

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

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Elke Englert, CFO

Tel +43 1 580 88 0

E englert@eco-immo.at

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.