

## **ECO Business-Immobilien AG verfünffacht Konzern-EBIT in den ersten drei Quartalen 2010 auf EUR 25,0 Mio.**

**Wien, 23. November 2010.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG entwickelte sich in den ersten drei Quartalen 2010 stabil positiv. Im Vergleich zum von Abwertungen geprägten Vorjahreszeitraum konnte das Konzernergebnis signifikant auf EUR 9,1 Mio. verbessert werden (1-9/2009: EUR -8,2 Mio.). Das Konzern-EBIT steigerte ECO im Berichtszeitraum um 380 % auf EUR 25,0 Mio. Unverändert solide blieb die Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung von ECO, zum Stichtag 30.09.2010 wurde eine Eigenkapitalquote von 45 % ausgewiesen.

ECO erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2010 Vermietungserlöse in Höhe von EUR 41,1 Mio. Aufgrund von Verkäufen einiger Liegenschaften lagen diese unter dem Niveau der Vergleichsperiode (EUR 46,8 Mio.). Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen konnten insbesondere durch den Verkauf des Opernringhofs in Wien deutlich auf EUR 4,3 Mio. gesteigert werden (1-9/2009: EUR 0,3 Mio.). Die Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige ergab einen Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte in Höhe von EUR 3,0 Mio. Im Vergleichszeitraum 1-9/2009 war noch ein Bewertungsverlust in Höhe von EUR -18,6 Mio. ausgewiesen worden. Daraus resultierte ein positives operatives Ergebnis (EBIT) von EUR 25,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2010, nach EUR 5,3 Mio. 1-9/2009.

Das verminderte Finanzierungsvolumen sowie das niedrige Zinsniveau wirkten sich positiv auf das Finanzergebnis aus. Diesem positiven Zinseffekt standen im dritten Quartal 2010 außerordentliche Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. gegenüber. Das Finanzergebnis wurde dennoch spürbar von EUR -16,0 Mio. auf EUR -14,2 Mio. verbessert. Das Ergebnis vor Steuern konnte ECO somit in der Berichtsperiode deutlich auf EUR 10,7 Mio. steigern, nach EUR -10,7 Mio. im Vergleichszeitraum. Auch das Ergebnis nach Steuern drehte mit EUR 9,3 Mio. ins Positive, nach EUR -8,3 Mio. 1-9/2009. Die Funds from Operations (FFO) vor Zinsen und Steuern kamen bei EUR 31,2 Mio. zu liegen (1-9/2009: EUR 0,6 Mio.). Auch der FFO nach Zinsen und Steuern war mit EUR 15,9 Mio. positiv, nach EUR -15,4 Mio. 1-9/2009.

Aufgrund der Verkaufsaktivitäten in den ersten drei Quartalen 2010 verminderte sich die Bilanzsumme von ECO per 30.09.2010 auf EUR 784,9 Mio., nach EUR 858,6 Mio. Ende Dezember 2009. Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte ECO die Eigenkapitalquote zum Stichtag auf 45,0 % steigern (31.12.2009: 41,6 %). Im Gegenzug reduzierte sich die Nettoverschuldung auf EUR 384,3 Mio. (31.12.2009: EUR 470,1 Mio.). Der Loan-to-Value (LTV) belief sich Ende September 2010 auf 53,5 %. Für 2010 besteht für ECO kein weiterer Refinanzierungsbedarf. Die liquiden Mittel beliefen sich Ende des dritten Quartals 2010 auf EUR 30,5 Mio., eine deutliche Erhöhung im Vergleich zum Wert von EUR 16,0 Mio. zum 31.12.2009. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie wurde zum 30.09.2010 bei EUR 10,34 ausgewiesen, nach EUR 10,45 zum Jahresende 2009.

Das ECO-Immobilienportfolio umfasste zum 30.09.2010 insgesamt 58 Objekte mit einer Nutzfläche von 521.700 m<sup>2</sup>. Sowohl Auslastung als auch Durchschnittsmieten konnten weitgehend stabil gehalten werden. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2010 auf den Redevelopment-Projekten, auf gewinnbringenden Verkäufen sowie auf der Fertigstellung des Development-Projekts in der Ukraine.

Die Nachfrist für das Übernahmeangebot der conwert Immobilien Invest SE an die Streubesitzaktionäre der ECO Business-Immobilien AG zum Erwerb ihrer ECO-Aktien

# ADHOC-MITTEILUNG

23. November 2010



(Angebotspreis EUR 7,15 je Aktie) endete am 03.11.2010. Insgesamt hält conwert nach Ablauf der Nachfrist und des Kaufs der 229.014 Aktien der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger Mag. Johann Kowar und Kowar KG 32.653.279 Aktien der ECO Business-Immobilien AG. Dies entspricht einem Anteil von rund 95,76 % am gesamten Grundkapital der ECO Business-Immobilien AG.

Der Schwerpunkt im vierten Quartal 2010 liegt auf der weiteren Umsetzung der Redevelopment-Projekte sowie dem Verkauf von ausgewählten Immobilien. Darüber hinaus steht die Fertigstellung des Development-Projekts in der Ukraine unmittelbar bevor, weitere Development-Projekte sind derzeit nicht in Planung. Das aktive Management der Bestandsimmobilien ist die Basis für weiterhin stabile Mieterträge und eine zufriedenstellende Auslastung.

Der Vorstand geht für das Gesamtjahr 2010 von einer im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigerten Eigenkapitalquote aus. Das Betriebsergebnis wird infolge des stabilen Vermietungsgeschäfts und der positiven Trendwende auf der Bewertungsseite über dem Vorjahresergebnis zu liegen kommen. Angesichts dieser guten operativen Entwicklung und des weiterhin niedrigen Zinsniveaus sowie des geringen Finanzierungsvolumens von ECO, rechnet der Vorstand mit einem im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Konzernergebnis.

## Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-9/2010	1-9/2009
Vermietungserlöse	(TEUR)	41.071	46.771
<i>davon Mieterlöse</i>	(TEUR)	32.599	38.206
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	2.958	-18.554
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	24.946	5.253
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	10.724	-10.740
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	9.116	-8.226
Ergebnis je Aktie	(EUR)	0,27	-0,24
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern <sup>1)</sup>	(TEUR)	31.219	603
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern <sup>2)</sup>	(TEUR)	15.917	-15.429
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,34	10,37

<sup>1)</sup> EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen

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

## Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	30/09/2010	31/12/2009
Langfristige Vermögenswerte	741.559	834.560
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	711.489	782.465
<i>davon Anlagen in Bau</i>	17.257	39.281
Kurzfristige Vermögenswerte	43.307	23.990
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>784.866</b>	<b>858.550</b>
Eigenkapital und Rücklagen	353.075	357.329
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	371	834
Langfristige Verbindlichkeiten	382.443	452.400
Kurzfristige Verbindlichkeiten	49.348	48.822
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>784.866</b>	<b>858.550</b>

# ADHOC-MITTEILUNG

23. November 2010



## Immobilienkennzahlen

	30/09/2010	30/09/2009
Anzahl der Objekte	58	61
<i>Finanzinvest. Immobilien</i> <sup>1)</sup>	57	59
<i>davon Development-Projekte</i>	1	2
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	521.700	538.800
Garagenplätze (Anzahl)	2.950	2.840
Immobilienvermögen (in TEUR)	728.746	816.760
<i>davon Anlagen in Bau</i>	17.257	38.768

<sup>1)</sup> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<sup>2)</sup> Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m<sup>2</sup> / Garagenplatz berücksichtigt

## Rückfragenhinweis:

### ECO Business-Immobilien AG

Mag. Elke Englert, Finanzvorstand

Tel +43 1 580 88 0

E englert@eco-immo.at

### Metrum Communications

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-331

E r.mayrl@metrum.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.