

ECO Business-Immobilien AG: Positives operatives Ergebnis und Trendwende bei Bewertungen

- **Betriebsergebnis mit EUR 5,3 Mio. positiv**
- **Aufwertungen von EUR 6,8 Mio. im dritten Quartal 2009**
- **Erhöhung der Eigenkapitalquote und Verbesserung der Liquidität**

Wien, 23. November 2009. Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise in den ersten neun Monaten 2009 eine Redimensionierung des Unternehmens durchgeführt. Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung durch Verkäufe wurde die Nettoverschuldung deutlich reduziert und die Eigenkapitalquote auf 41,5 % erhöht. Nach einer positiven Trendwende auf der Bewertungsseite im dritten Quartal 2009 war das EBIT in der Periode 1-9/2009 mit EUR 5,3 Mio. klar positiv (1-9/2008: EUR 7,5 Mio.).

„Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat das Marktumfeld für die Immobilienbranche stark verändert. ECO hat darauf rasch reagiert: Mit einem Redimensionierungs-Programm ist es uns gelungen, die Bilanzstruktur der Gesellschaft nachhaltig zu verbessern. Die hohe Eigenkapitalquote und die solide Liquiditätsausstattung bilden die Voraussetzungen, um anhaltend restriktive Rahmenbedingungen gut zu bewältigen. Erfreulich ist zudem die positive Trendwende auf der Bewertungsseite: Nach Abwertungen beim Immobilienportfolio in den letzten Quartalen wurde im dritten Quartal 2009 eine Aufwertung in der Höhe von rund EUR 6,8 Mio. ausgewiesen.“, so Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender von ECO.

Positives Betriebsergebnis und verbessertes Finanzergebnis

ECO erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2009 Mieterlöse in der Höhe von EUR 38,2 Mio. Diese lagen aufgrund des Verkaufsprogramms erwartungsgemäß unter dem Niveau der Vergleichsperiode (EUR 45,8 Mio.). Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen reduzierten sich angesichts der geringfügig über den IFRS-Buchwerten liegenden Veräußerungserlösen auf EUR 0,3 Mio., nach EUR 3,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2008.

Auf der Bewertungsseite kam es im dritten Quartal 2009 zu einer positiven Trendwende. Nach Abwertungen von EUR -25,3 Mio. im ersten Halbjahr 2009 zeigte die durch unabhängige Sachverständige durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios im dritten Quartal 2009 eine Aufwertung von rund EUR 6,8 Mio. Das Bewertungsergebnis lag damit in den ersten neun Monaten 2009 mit EUR -18,6 Mio. über dem Vorjahresniveau (EUR -23,6 Mio.). Das operative Ergebnis (EBIT) war trotz dieser nicht liquiditätswirksamen Belastungen aus dem ersten Halbjahr klar positiv und belief sich in der Periode 1-9/2009 auf EUR 5,3 Mio., nach EUR 7,5 Mio. im Vergleichszeitraum. Das EBIT ohne Berücksichtigung der Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte (EBITDA) lag im Berichtszeitraum bei EUR 23,8 Mio. (1-9/2008: EUR 31,1 Mio.).

ECO konnte das Finanzergebnis in der Berichtsperiode aufgrund des Abbaus von Schulden und des allgemein niedrigeren Zinsniveaus auf EUR -16,0 Mio. substanziell verbessern (1-9/2008: EUR -32,9 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR -10,7 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR -25,4 Mio. Das Ergebnis nach Steuern wurde mit EUR -8,3 Mio. ausgewiesen, nach EUR -18,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2008.

PRESSEINFORMATION

23. November 2009



Abbau von Verbindlichkeiten und Erhöhung der Eigenkapitalquote

Die Bilanzsumme von ECO reduzierte sich von EUR 1,1 Mrd. Ende 2008 infolge des Verkaufsprogramms auf EUR 855,9 Mio. zum 30. September 2009. Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte ECO ihre Eigenkapitalquote von 33,7 % Ende 2008 auf 41,5 % zum Stichtag erhöhen und die Nettoverschuldung von EUR 701,6 Mio. zum Jahresende 2008 auf nunmehr EUR 466,3 Mio. vermindern. Der Loan-to-Value (LTV) belief sich Ende September 2009 auf 57,3 %. „Die Finanzierung der Gesellschaft ist langfristig gesichert. So kann das geringe Refinanzierungsvolumen von etwa EUR 14 Mio. 2010 problemlos bedient beziehungsweise prolongiert werden.“, erläutert Finanzvorstand Wolfgang Gössweiner. Die liquiden Mittel erhöhten sich per Ende des dritten Quartals 2009 auf EUR 18,5 Mio., nach EUR 14,6 Mio. zum 31. Dezember 2008. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie lag zum Stichtag bei EUR 10,37, nach EUR 10,80 zum 31. Dezember 2008.

Portfolio-Optimierung durch Verkäufe und gezieltes Redevlopment

ECO konzentrierte sich in der Berichtsperiode auf Verkäufe sowie gezieltes Redevlopment von Immobilien. Das dadurch gestraffte ECO-Immobilienportfolio wies zum 30. September 2009 61 Objekte mit 538.800 m² Nutzfläche im Gesamtwert von EUR 816,8 Mio. aus (EUR 1.074,2 Mio. Ende 2008). Die Durchschnittsmieten (EUR 10,5 pro m² im Büro-Segment und EUR 9,6 pro m² im Retail-Segment) konnten im Vergleich zu Ende 2008 weitestgehend stabil gehalten werden.

Aus dem Hold-Portfolio befanden sich im dritten Quartal 2009 vier Objekte beziehungsweise 5 % des Immobilienvermögens im Redevlopment-Status. ECO nutzte den hohen Leerstand von rund 68 % bei diesen Immobilien, um Modernisierungen durchzuführen und auf veränderte Mieterbedürfnisse einzugehen. Damit folgt ECO dem für Retail-Immobilien typischen Lebenszyklus und bereitet zukünftige Ertrags- und Wertsteigerungen durch die Modernisierung und Neuvermietung dieser Liegenschaften vor. Bei den restlichen Immobilien aus dem Hold-Portfolio lag die Auslastung trotz der zuletzt schwierigen Marktlage bei rund 90 % und blieb damit im Vergleich zu Ende 2008 auf gleichbleibendem Niveau.

Ausblick 2009

Auch für das vierte Quartal 2009 sind in Österreich weitere Verkäufe geplant. Darüber hinaus wird konsequent an der Modernisierung der sich im Redevlopment-Status befindlichen Objekte gearbeitet. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine neuen Development-Projekte geplant. Durch Verbesserungen bei Ausstattung und Struktur der Bestandsimmobilien sollen die Auslastung und somit die erwirtschafteten Mieterträge stabil gehalten werden. Dies sichert die Liquidität des Unternehmens und soll einen positiven Cash-Ertrag aus dem operativen Betrieb weiterhin sicherstellen.

Der Vorstand geht für das Gesamtjahr 2009 von einer deutlich über dem Vorjahr liegenden Eigenkapitalquote aus. Darüber hinaus soll sich das operative Ergebnis infolge der Trendwende bei den Bewertungen weiter erhöhen. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und dem Schuldenabbau wird ein im Vergleich zum Vorjahr verbessertes Finanzergebnis erwartet. „Die in den ersten drei Quartalen umgesetzten Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung, Liquiditätsstärkung, langfristigen Finanzierung sowie zum Schuldenabbau waren erfolgreich. ECO ist damit ein gut aufgestelltes Unternehmen, das weiterhin herausfordernde Marktbedingungen meistern und bei einer Trendwende des Marktes von Wachstumschancen profitieren wird.“, so Friedrich Scheck.

PRESSEINFORMATION

23. November 2009



Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-9/2009	1-9/2008
Vermietungserlöse	(TEUR)	46.771	55.424
<i>davon Mieterlöse</i>	(TEUR)	38.206	45.838
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	292	3.600
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-18.554	-23.638
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	23.836	31.132
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	5.253	7.452
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-10.740	-25.419
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-8.226	-16.807
Ergebnis je Aktie	(EUR)	-0,24	-0,49
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern ¹⁾	(TEUR)	603	38.982
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	-15.429	5.981
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,37	11,83

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

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

Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR	30/09/2009	31/12/2008
Langfristige Vermögenswerte	827.906	1.085.709
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	777.992	981.890
<i>davon Anlagen in Bau</i>	38.768	40.421
Kurzfristige Vermögenswerte	28.021	27.904
Summe Vermögenswerte	855.927	1.113.614
Eigenkapital und Rücklagen	355.438	375.113
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	1.881	6.918
Langfristige Verbindlichkeiten	439.209	470.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten	61.279	267.654
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	855.927	1.113.614

Immobilienkennzahlen

	30/09/2009	30/09/2008
Anzahl der Objekte	61	123
<i>davon Hold-Portfolio</i>	59	72
<i>davon Trading-Portfolio</i>	0	45
<i>davon Development-Projekte</i>	2	6
Gesamtnutzfläche in m ² *	538.800	666.200
Garagenplätze (Anzahl)	2.840	3.570
Immobilienvermögen (in TEUR)	816.760	1.094.828
<i>davon Anlagen in Bau</i>	38.768	46.301

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

PRESSEINFORMATION

23. November 2009



Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 580 88 12

E scheck@eco-immo.at

Q-COM Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-331

E r.mayrl@qcom.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.