

## **ECO Business-Immobilien AG mit positivem EBIT von EUR 12,4 Mio. im Geschäftsjahr 2009**

- **Verbesserte Finanzbasis und klarerer strategischer Fokus durch Portfolio-Optimierung**
- **Eigenkapitalquote auf 42 % angehoben, Nettoverschuldung um 33 % abgebaut**
- **Abwertungen belasten Ergebnis, liegen mit EUR 17,4 Mio. aber unter dem Vorjahr**
- **EBIT mit EUR 12,4 Mio. deutlich positiv, nach EUR -6,8 Mio. in 2008**
- **Weiterentwicklung des Portfolios soll 2010 positiven Geschäftsverlauf ermöglichen**

**Wien, 23. März 2010.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat als Reaktion auf die Rezession und das schwierige Umfeld an den Business-Immobilienmärkten im Geschäftsjahr 2009 einen umfassenden Restrukturierungsprozess umgesetzt. Das Immobilienportfolio wurde durch aktives Asset Management und Verkäufe optimiert. Dadurch konnte die Eigenkapitalquote von 34 % Ende 2008 auf 42 % Ende 2009 angehoben und die Nettoverschuldung um EUR 233 Mio. auf EUR 469 Mio. abgebaut werden. Die Ergebnisentwicklung war unverändert von Abwertungen belastet. Das EBIT konnte dennoch mit EUR 12,4 Mio. ins Positive gedreht werden, nach EUR -6,8 Mio. im Jahr 2008.

„Vor allem im ersten Halbjahr 2009 haben wir das ECO-Immobilienportfolio redimensioniert. Dadurch konnten wir die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation des Unternehmens verbessern. Gleichzeitig wurde die Finanzierung langfristig gesichert. Die Wirksamkeit unserer Maßnahmen zeigt sich auch in der Ergebnisentwicklung, wo es uns in einem von Abwertungen und Marktschwäche gekennzeichnetem Umfeld gelungen ist, ein positives EBIT zu erwirtschaften.“, kommentiert Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes, die Geschäftsentwicklung. Und Wolfgang Gössweiner weiter: „Auf Basis der soliden Eigenkapitalausstattung und langfristig gesicherter Fremdfinanzierungen werden wir das Immobilienportfolio der ECO weiterentwickeln.“

Insgesamt hat ECO im Geschäftsjahr 2009 Immobilien im Gesamtwert von rund EUR 280 Mio. veräußert. „Die Aktivitäten im Jahr 2009 waren aber nicht nur erfolgreiches Krisenmanagement, sondern es wurden damit auch die Weichen für die Zukunft gestellt.“, so Frank Brün, Mitglied des Vorstandes. ECO hat sich insbesondere von Immobilien getrennt, die nicht eindeutig dem Kernsegment Büro- und Gewerbeimmobilien zugeordnet waren. „Dadurch sind wir heute klarer fokussiert als vor der Krise. Unsere Immobilien erwirtschaften laufend positive Cash-Erträge und bilden damit ein gutes Fundament – für ein länger andauerndes schwieriges Marktumfeld ebenso wie für die Weiterentwicklung unseres Portfolios.“, so Frank Brün weiter.

### **Positives Betriebsergebnis und verbessertes Finanzergebnis**

Aufgrund des deutlich reduzierten Immobilienportfolios lagen die Vermietungserlöse des Geschäftsjahres 2009 mit EUR 61,4 Mio. erwartungsgemäß unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 74,8 Mio. Die Immobilienverkäufe erfolgten aufgrund des schwachen Umfelds am Transaktionsmarkt zu zuletzt festgestellten IFRS-Buchwerten. Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen leisteten dadurch mit EUR 0,5 Mio. keinen wesentlichen Beitrag zum Ergebnis (2008: EUR 4,5 Mio.).

Das operative Ergebnis (EBIT) konnte im Geschäftsjahr 2009 auf EUR 12,4 Mio. gesteigert werden, nach EUR -6,8 Mio. 2008. Das Bewertungsergebnis 2009 war mit EUR -17,4 Mio.

# PRESSEINFORMATION

23. März 2010



insgesamt zwar weiter negativ, die Abwertungen sind aber im Vergleich zum Vorjahr (EUR -49,0 Mio.) deutlich geringer ausgefallen. „Im Jahresverlauf war eine deutliche Trendwende zu verzeichnen, sodass wir im zweiten Halbjahr sogar Aufwertungen verzeichnen konnten. Diese Entwicklung zeugt von einem leicht verbesserten Marktumfeld wie von der Qualität unserer Immobilien.“, so Wolfgang Gössweiner. Das Betriebsergebnis ohne Berücksichtigung der Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte (EBITDA) lag 2009 bei EUR 29,8 Mio., nach EUR 42,3 Mio. 2008.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zu 2008 von EUR -43,2 Mio. auf EUR -21,4 Mio. 2009. Diese Verbesserung resultiert vor allem aus dem gesunkenen Finanzierungsvolumen. Darüber hinaus wirkte sich das günstige Zinsniveau positiv auf die Zinsaufwendungen aus. Das Ergebnis vor Steuern lag 2009 mit EUR -9,0 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR -50,0 Mio. Das Ergebnis nach Steuern betrug EUR -7,0 Mio., nach EUR -38,0 Mio. 2008. Auch das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR -0,20, nach EUR -1,05 im Vorjahreszeitraum. Die Funds from Operations vor Zinsen und Steuern lagen 2009 aufgrund der Verkaufstransaktionen, die in Folge des schwierigen Marktumfelds unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR 12,0 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 48,1 Mio.

## Verbesserung der Bilanzstruktur und Erhöhung der Eigenkapitalquote

Die Bilanzsumme der ECO Business-Immobilien AG sank im Geschäftsjahr 2009 um rund 23 % auf EUR 858,6 Mio. Dieser Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1.113,6 Mio.) ist auf das 2009 forcierte Verkaufsgeschäft zurückzuführen. Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte ECO die Eigenkapitalquote von 34 % Ende 2008 auf 42 % per 31.12.2009 erhöhen. Parallel dazu wurde die Nettoverschuldung des Unternehmens von EUR 701,6 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 468,7 Mio. signifikant reduziert. Der Loan-to-Value (LTV) belief sich zum Bilanzstichtag auf 57,3 %, nach 64,5 % zum 31.12.2008.

Das gesamte Finanzierungsvolumen betrug Ende 2009 EUR 471,3 Mio. Von den kurzfristigen Bankdarlehen sind EUR 17,2 Mio. (entspricht 2,0 % der Bilanzsumme) bis Ende 2010 fällig, wobei EUR 11,5 Mio. bereits im ersten Quartal 2010 refinanziert werden konnten. „Das restliche Refinanzierungsvolumen 2010 kann problemlos bedient beziehungsweise prolongiert werden.“, so Wolfgang Gössweiner. Die liquiden Mittel konnten per Ende 2009 auf EUR 16,0 Mio. erhöht werden, nach EUR 14,6 Mio. zum Stichtag 2008. Insbesondere aufgrund der 2009 erfolgten Abwertungen auf das Immobilienportfolio und auch der weiteren Abwertungen der Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte per Ende 2009 reduzierte sich der NAV je Aktie von EUR 10,80 Ende 2008 auf EUR 10,45 zum Bilanzstichtag 2009.

## Stabile Auslastung und Durchschnittsmieten

Ende des Geschäftsjahres 2009 umfasste das Immobilienportfolio von ECO 61 Liegenschaften mit rund 538.300 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, nach 117 Objekten mit 662.700 m<sup>2</sup> Ende 2008. Die Auslastung des Portfolios (exklusive der in Sanierung befindlichen Flächen) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf rund 90 %. (Ende 2008: 87,6 %). Die Durchschnittsmieten konnten innerhalb eines Jahres weitestgehend stabil gehalten werden. Im Bürobereich kamen die Durchschnittsmieten Ende 2009 bei EUR 10,6 pro Quadratmeter (nach EUR 10,8 Ende 2008) zu liegen, im Retailsektor bei EUR 9,4 pro Quadratmeter (nach EUR 9,9 Ende 2008).

# PRESSEINFORMATION

23. März 2010



## Portfolio-Optimierung durch Redevelopment

ECO konzentrierte sich in der Berichtsperiode auf Verkäufe sowie gezieltes Redevelopment von Immobilien. Aus dem Hold-Portfolio befanden sich Ende 2009 vier Objekte beziehungsweise 5 % des Immobilienvermögens im Redevelopment-Status. Die Umsetzung der Redevelopment-Maßnahmen ist größtenteils für das Jahr 2010 vorgesehen. Die betreffenden Immobilien werden modernisiert und entsprechend den Mieterwünschen adaptiert. „Die Vorverwertung dieser Immobilien verläuft erfolgreich, sodass nach Fertigstellung höhere Mieterträge als vor den gesetzten Maßnahmen erzielt werden sollten.“, erläutert Vorstand Frank Brün.

## Ausblick 2010

Nachdem ECO im Geschäftsjahr 2009 die Portfoliostruktur verbessert, die Eigenkapitalquote gestärkt und die langfristige Finanzierung gesichert hat, ist das Unternehmen für das weiterhin angespannte Marktumfeld gut vorbereitet und wird aufkommende Chancen in Folge der wirtschaftlichen Erholung nutzen können. Im Rahmen einer Wertschöpfungsstrategie sollen 2010 Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale durch aktives Asset Management, Redevelopment von Immobilien und Immobilienverkäufe gehoben werden. Bei entsprechenden Marktopportunitäten wird der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten bei fertig entwickelten Objekten in Randmärkten liegen. Im Gegenzug sollen erneut Immobilien mit Entwicklungspotenzial in Kernregionen angeschafft werden.

Bei Eintreten der erwarteten Prämissen – stabiles Vermietungsgeschäft, Hebung von Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen und Trendwende auf der Bewertungsseite – geht der ECO-Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 von der Erwirtschaftung eines positiven Cash-Ertrags sowie einem positiven Betriebsergebnis aus. Auf Basis des weiterhin niedrig erwarteten Zinsniveaus sollte das Finanzergebnis in etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2009 bleiben. In Summe sollte es dadurch zu einer Verbesserung des Konzernergebnisses im Vergleich zu 2009 kommen.

## Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-12/2009	1-12/2008
Vermietungserlöse	(TEUR)	61.370	74.794
davon Mieterlöse	(TEUR)	49.729	61.668
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	-17.418	-48.985
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	29.816	42.250
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	12.360	-6.790
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	-9.002	-49.940
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	-6.869	-35.698
Ergebnis je Aktie	(EUR)	-0,20	-1,05
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern <sup>1)</sup>	(TEUR)	11.981	48.067
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern <sup>2)</sup>	(TEUR)	-9.013	4.991
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,45	10,80

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

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

# PRESSEINFORMATION

23. März 2010



## Bilanzkennzahlen

<b>Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Langfristige Vermögenswerte	833.149	1.085.709
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	<i>782.465</i>	<i>981.890</i>
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>39.281</i>	<i>40.421</i>
Kurzfristige Vermögenswerte	25.401	27.904
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>858.550</b>	<b>1.113.614</b>
Eigenkapital und Rücklagen	357.329	375.113
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	<i>834</i>	<i>6.918</i>
Langfristige Verbindlichkeiten	452.400	470.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten	48.822	267.654
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>858.550</b>	<b>1.113.614</b>

## Immobilienkennzahlen

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Anzahl der Objekte	61	117
<i>davon Hold-Portfolio</i>	<i>59</i>	<i>72</i>
<i>davon Development-Projekte</i>	<i>2</i>	<i>4</i>
<i>davon Trading-Portfolio</i>	<i>0</i>	<i>41</i>
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	538.300	662.700
Garagenplätze (Anzahl)	2.820	3.530
Immobilienvermögen (in TEUR)	821.746	1.074.192
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>39.281</i>	<i>40.421</i>

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

## Rückfragenhinweis:

### ECO Business-Immobilien AG

Mag. Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes

Tel +43 1 580 88 0

E goessweiner@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.