

## **PRESSEINFORMATION**

24. August 2010

### **ECO Business-Immobilien AG mit operativ starkem Ergebnis und stabiler Finanzierungsstruktur im ersten Halbjahr 2010**

**Die Entwicklung wurde zum Ende der Periode durch die Bekanntmachung der conwert Immobilien Invest SE geprägt, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der ECO zu legen.**

- **Redevelopment von Immobilien und Immobilienverkäufe zeigen sich in starker operativer Entwicklung**
- **EBIT mit EUR 19,9 Mio. und FFO nach Zinsen und Steuern mit EUR 15,5 Mio. deutlich positiv**
- **Eigenkapitalquote auf 44,9 % erhöht und Finanzergebnis klar verbessert**

**Wien, 24. August 2010.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat das erste Halbjahr 2010 mit einem starken operativen Ergebnis abgeschlossen und weist zum Stichtag ein EBIT von EUR 19,9 Mio. (1-6/2009: -8,3 Mio.) aus. Das verbesserte Marktumfeld in Österreich und Deutschland, die gesetzten Maßnahmen aus dem 2009 begonnenen Redimensionierungsprogramm sowie damit verbunden der Verkauf des Opernringhofes im 2. Quartal 2010 bilden die Basis für dieses Ergebnis. Mit diesen Faktoren gehen ein zufriedenstellendes Vermietungsgeschäft, ein positives Bewertungsergebnis und ein weiter verbessertes Finanzergebnis einher. Die Eigenkapitalquote stieg aufgrund der freiwerdenden Mittel aus den Verkäufen auf 44,9 %.

„Das Konzernergebnis konnte im zweiten Quartal 2010 aufgrund der frühzeitig gesetzten Maßnahmen wie Redimensionierung des Immobilienportfolios, Redevelopment von bestehenden Objekten und der Verbesserung der Finanzierungsstruktur weiter verbessert werden und lag zum Stichtag mit EUR 9,6 Mio. deutlich im positiven Bereich. Im Vergleich zum Vorjahreswert, der im wirtschaftlich angespannten Jahr 2009 zum 30.06.2009 mit EUR -14,6 Mio. stark negativ war, ist dies eine erhebliche Verbesserung, so Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes, zum Halbjahresergebnis 2010. „Die Voraussetzung für zukünftige Wert- und Ertragssteigerungen wurde somit geschaffen. Die positiven Vorzeichen am Immobilienmarkt unterstützen diese Entwicklung“, so Gössweiner ergänzend.

#### **Ausgezeichnete operative Entwicklung und deutlich verbessertes Finanzergebnis**

ECO erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2010 Vermietungserlöse in der Höhe von EUR 28,0 Mio. (1-6/2009: EUR 31,7 Mio.), bei einem um EUR 108,8 Mio. geringeren Immobilienvermögen. Das verbesserte Marktumfeld und das aktive Immobilienmanagement trugen im ersten Halbjahr 2010 dazu bei, einen Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte in Höhe von EUR 2,8 Mio. zu erzielen. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-6/2009) musste aufgrund des schwierigen Umfeldes am Business-Immobilienmarkt noch ein Bewertungsverlust von EUR 25,3 Mio. ausgewiesen werden. Das daraus resultierende positive EBIT von EUR 19,9 Mio. zum 30.06.2010, nach EUR -8,3 Mio. im Zeitraum 1-6/2009, lässt erkennen, dass sich ECO operativ stark verbessern konnte.

## **PRESSEINFORMATION**

**24. August 2010**

Das Finanzergebnis verbesserte sich ebenfalls infolge des reduzierten Schuldenstandes und des niedrigen Zinsniveaus von EUR -11,2 Mio. (1-6/2009) auf EUR -9,8 Mio.. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag deutlich über dem Vorjahreswert und belief sich auf EUR 10,0 Mio. nach EUR -19,5 Mio. Das Ergebnis nach Steuern drehte von EUR -14,7 Mio. mit EUR 9,6 Mio. zum Stichtag ebenfalls in den positiven Bereich. Die operative Stärke von ECO zeigte sich weiters in den Funds from Operations (FFO). Der FFO vor Zinsen und Steuern lag im ersten Halbjahr 2010 bei EUR 27,2 Mio. (1-6/2009: EUR -2,8 Mio.) und auch beim FFO nach Zinsen und Steuern kam es mit EUR 15,5 Mio. nach EUR -14,0 Mio. in der Vergleichsperiode zu einer wesentlichen Verbesserung.

### **Eigenkapitalquote auf 44,9 % erhöht**

Die Bilanzsumme von ECO mit EUR 797,3 Mio. zum 30.06.2010 reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2009 (EUR 858,6 Mio.) um EUR 61,3 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf des Opernringhofes zurückzuführen, womit eine erhebliche Verringerung des Wertes des Immobilienvermögens einherging. Die Eigenkapitalquote konnte somit aufgrund von insgesamt 2 verkauften Objekten im zweiten Quartal 2010 auf 44,9 % gesteigert werden (31.12.2009: 41,6 %). Die Nettoverschuldung des Unternehmens wurde von EUR 468,7 Mio. zum 31.12.2009 auf EUR 384,1 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2010 reduziert. Der Loan-to-Value (LTV) belief sich zum Stichtag auf 54,4 %. Das verbleibende Refinanzierungsvolumen in Höhe von EUR 3,9 Mio. per 30.06.2010 wurde im Juli 2010 vollständig getilgt. Die verzinslichen Verbindlichkeiten lagen bei EUR 399,9 Mio., wobei 86 % dieser verzinslichen Verbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert waren.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankverbindlichkeiten lag bei rund 13 Jahren. Somit ist die Finanzierung der Gesellschaft langfristig gesichert. Bei den liquiden Mitteln kam es zu einer Erhöhung von EUR 16,0 Mio. zum 31.12.2009 auf EUR 40,2 Mio. zum Stichtag.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie belief sich zum 30. Juni 2010 auf EUR 10,48, nach EUR 10,45 zum Jahresende 2009. Der adaptierte NAV wurde mit EUR 10,24 (Jahresende 2009: EUR 10,30) je Aktie ausgewiesen.

### **Entwicklung des Portfolios**

Das ECO-Immobilienportfolio umfasste zum 30.06.2010 insgesamt 59 Objekte mit einer Nutzfläche von 518.400 m<sup>2</sup>. Im Kernsegment Hold-Portfolio befanden sich 58 Immobilien. Das Development-Projekt Luxemburg wurde aufgrund der Fertigstellung ebenfalls in das Hold-Portfolio überführt, somit zählte nur noch das Objekt in der Ukraine zum Development-Portfolio. Das Immobilienvermögen setzte sich zum Stichtag daher zu 98 % aus Hold-Portfolio und zu 2 % aus Development-Portfolio zusammen. Die regionale Verteilung der Immobilien der ECO nach Nutzflächen zeigt folgendes Bild: Ende des ersten Halbjahres befanden sich 64 % aller Immobilien in Österreich, 30 % in Deutschland, 2 % in Westeuropa und 4 % in CEE.

„Aufgrund der noch immer leicht angespannten Marktsituation und der Konzentration auf das Hold-Portfolio sowie die Redevelopment Aktivitäten werden im verbleibenden Geschäftsjahr 2010 keine weiteren großen Development-Projekte angestrebt. Die Fertigstellung des im Bau befindlichen Objektes in der Ukraine ist für die zweite Jahreshälfte geplant. ECO wird weiterhin

## PRESSEINFORMATION

24. August 2010

unverändert in den Kernmärkten Österreich und Deutschland tätig sein“, erläutert Frank Brün, Mitglied des Vorstandes. „Vorbereitete Immobilienverkäufe, die im zweiten Halbjahr durchgeführt werden, bieten eine gute Basis zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote“, so Brün weiter.

### Ausblick 2010

Die weitere Optimierung des Hold-Portfolios hatte für ECO auch im zweiten Halbjahr 2010 einen hohen Stellenwert. Die bestmögliche Verwertung jeder einzelnen Liegenschaft und die stetige Optimierung der Immobilien im Redevlopment-Portfolio sollten die Mieterträge weiterhin sichern. Vorbereitete Immobilienverkäufe, die im zweiten Halbjahr durchgeführt werden, bieten eine gute Basis zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalquote. Der ECO-Vorstand geht davon aus, dass das Finanzergebnis in der zweiten Jahreshälfte aufgrund des deutlich reduzierten Finanzierungsvolumens ebenfalls weiter verbessert werden kann.

### conwert hält nach 1. Angebotsphase rd. 87,2 % an ECO

Die Entwicklungen des ersten Halbjahres waren vor allem zum Ende der Periode durch die Bekanntmachung der conwert Immobilien Invest SE, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der ECO zu legen, geprägt. Das definitive Angebot wurde am 02.07.2010 nach Prüfung durch die Übernahmekommission veröffentlicht und beinhaltete einen Angebotspreis von EUR 7,15 je ECO-Aktie. Die erste Phase des Übernahmeverfahrens fand vom 02. bis zum 30.07.2010 statt und das Ergebnis wurde am 02.08.2010 veröffentlicht. Bis zum Ablauf der ersten Annahmefrist wurde das Angebot für insgesamt 21.236.065 ECO-Aktien (rund 62,3% am Grundkapital) angenommen. Damit hält conwert bereits vor Ende der zweiten Phase gesamt rund 87,2 % an der ECO. Die zweite Angebotsphase endet am 03.11.2010. Bis dahin haben die verbleibenden ECO-Aktionäre die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis, das Angebot der conwert mit EUR 7,15 je Aktie anzunehmen.

### Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		1-6/2010	1-6/2009
Vermietungserlöse	(TEUR)	27.966	31.734
davon Mieterlöse	(TEUR)	22.627	25.825
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	2.814	-25.313
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	(TEUR)	17.053	17.034
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	19.850	-8.299
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	10.027	-19.516
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	9.552	-14.552
Ergebnis je Aktie	(EUR)	0,28	-0,43
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	34.100.000
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern <sup>1)</sup>	(TEUR)	27.196	-2.770
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern <sup>2)</sup>	(TEUR)	15.548	-14.010
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,48	10,27

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

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

# PRESSEINFORMATION

24. August 2010

## Bilanzkennzahlen

<b>Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Langfristige Vermögenswerte	744.935	833.149
<i>davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>	<i>717.451</i>	<i>782.465</i>
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>17.325</i>	<i>39.281</i>
Kurzfristige Vermögenswerte	52.329	25.401
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>797.264</b>	<b>858.550</b>
Eigenkapital und Rücklagen	357.638	357.329
<i>davon Minderheitsgesellschafter</i>	<i>291</i>	<i>834</i>
Langfristige Verbindlichkeiten	387.373	452.400
Kurzfristige Verbindlichkeiten	52.253	48.822
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>797.264</b>	<b>858.550</b>

## Immobilienkennzahlen

	<b>30/06/2010</b>	<b>30/06/2009</b>
Anzahl der Objekte	59	63
<i>davon Hold-Portfolio</i>	<i>58</i>	<i>61</i>
<i>davon Development-Projekte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	518.400	551.000
Garagenplätze (Anzahl)	2.890	2.870
Immobilienvermögen (in TEUR)	734.776	843.559
<i>davon Anlagen in Bau</i>	<i>17.325</i>	<i>36.256</i>

\* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m<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](mailto:goessweiner@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.