

Ad hoc

24. August 2010

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

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 frei werdenden Mittel aus den Verkäufen auf 44,9 %.

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 von ECO 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 (1-6/2009: EUR -8,3 Mio.), lässt erkennen, dass sich ECO operativ stark verbessern konnte.

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.

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.

Ad hoc

24. August 2010

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.

Das ECO-Immobilienportfolio umfasste zum 30.06.2010 insgesamt 59 Objekte mit einer Nutzfläche von 518.400 m². Im Kernsegment Hold-Portfolio befanden sich 58 Immobilien. Das Development-Projekt Luxemburg wurde aufgrund der Fertigstellung ebenfalls in das Hold-Portfolio überführt, somit zählt nur noch das Objekt in der Ukraine zum Development-Portfolio. 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.

Ausblick 2010

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

Die weitere Optimierung des Hold-Portfolios hat für die ECO auch im zweiten Halbjahr 2010 einen hohen Stellenwert. Durch die bestmögliche Verwertung jeder einzelnen Liegenschaft und die stetige Optimierung der Immobilien im Redevelopment-Portfolio sollen die Mieterträge weiterhin gesichert werden. 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.

Freiwilliges Übernahmeangebot conwert Immobilien Invest SE

Die Entwicklungen des ersten Halbjahres 2010 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.

Ad hoc

24. August 2010

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 ¹⁾	(TEUR)	27.196	-2.770
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	(TEUR)	15.548	-14.010
NAV je Aktie zum Stichtag	(EUR)	10,48	10,27

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

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

Bilanzkennzahlen

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

Immobilienkennzahlen

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

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

Ad hoc

24. August 2010

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes

Tel +43 1 580 88 0

E 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.