

25.08.2009 - 07:51 Uhr

## **EANS-Adhoc: ECO Business-Immobilien AG / Abwertungen belasten Halbjahres-Ergebnis - Abbau der Nettoverschuldung und Stärkung der Bilanzstruktur durch Portfolio-Optimierung**

Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.

25.08.2009

ECO Business-Immobilien AG: Abwertungen belasten Halbjahres-Ergebnis - Abbau der Nettoverschuldung und Stärkung der Bilanzstruktur durch Portfolio-Optimierung

Wien, 25. August 2009. Die Geschäftsentwicklung der im Prime Market der Wiener Börse notierten ECO Business-Immobilien AG war im ersten Halbjahr 2009 von den negativen Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die europäischen Business-Immobilienmärkte belastet. Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag daher auf der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios und der Stärkung der Bilanzstruktur durch Immobilienverkäufe. Durch den Verkauf von insgesamt 55 Immobilien mit einem Gesamtwert von rund EUR 240 Mio. wurde die Nettoverschuldung deutlich reduziert und die Eigenkapitalquote auf 39,3 % erhöht. Das Immobilienvermögen reduzierte sich durch das Verkaufsprogramm von EUR 1.074,2 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 843,6 Mio. Die Vermietungserlöse kamen mit EUR 31,7 Mio. dementsprechend unter dem Vorjahreswert zu liegen (EUR 36,8 Mio.). Durch marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios (EUR -25,3 Mio.) war das Konzernergebnis mit EUR -14,6 Mio. (1-6/2008: EUR 5,8 Mio.) negativ.

Aufgrund der nur geringfügig über den zuletzt festgestellten IFRS-Buchwerten liegenden Veräußerungserlösen sind die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen im ersten Halbjahr 2009 auf EUR 0,1 Mio. gesunken, nach EUR 3,3 Mio. in der Vorjahresperiode. Die durch unabhängige Sachverständige durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios ergab im ersten Halbjahr 2009 eine Abwertung in Höhe von EUR 25,3 Mio., was rund 3 % des Immobilienvermögens entspricht. Dies ist auf das allgemein schwierige Umfeld am Business-Immobilienmarkt und weiter fehlende Referenztransaktionen zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2008 war ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte in der Höhe von EUR 5,4 Mio. ausgewiesen worden. Die Abwertungen waren damit hauptverantwortlich für den Rückgang des Betriebsergebnisses (EBIT) auf EUR -8,3 Mio., nach EUR 25,8 Mio. 1-6/2008.

Vor allem infolge des verminderten Finanzierungsvolumens sowie der positiven Auswirkungen des günstigen Zinsniveaus auf bestehende Verbindlichkeiten konnte ECO im ersten Halbjahr 2009 das Finanzergebnis auf EUR -11,2 Mio. verbessern (1-6/2008: EUR -21,2 Mio.). Das Ergebnis vor Steuern wurde mit EUR -19,5 Mio. ausgewiesen (1-6/2008: EUR 4,7 Mio.). Das Ergebnis nach Steuern lag bei EUR -14,7 Mio., nach EUR 3,8 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Die Funds from Operations (FFO nach Zinsen und Steuern) waren aufgrund der Verkaufstransaktionen, die infolge des Marktumfelds unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR -14,0 Mio. negativ (1-6/2008: EUR 6,7 Mio.).

Die Bilanzsumme von ECO reduzierte sich von EUR 1,1 Mrd. Ende 2008 infolge der Verkäufe auf EUR 897,4 Mio. zum 30. Juni 2009. Der Abbau von Verbindlichkeiten brachte eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf

knapp 40 % seit Jahresbeginn (39,3 %, nach 33,7 % Ende 2008) und eine Reduktion der Nettoverschuldung um 29 % auf EUR 498,7 Mio. Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31.12.2008 von EUR 470,8 Mio. auf EUR 394,8 Mio. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden von EUR 267,7 Mio. auf EUR 150,1 Mio. reduziert. Aufgrund der Abwertungen auf das Immobilienportfolio reduzierte sich der Net Asset Value gegenüber Jahresende 2008 von EUR 10,80 auf EUR 10,27 je Aktie.

Das Immobilienportfolio von ECO setzte sich nach den im ersten Halbjahr 2009 erfolgten Verkäufen aus 63 Objekten mit rund 551.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche im Gesamtwert von EUR 843,6 Mio. zusammen (EUR 1.074 Mio. Ende 2008). Die Leerstandsrate (13,6 % exklusive Sanierung) und die Durchschnittsmieten (EUR 10,5 pro m<sup>2</sup> im Büro-Segment und EUR 9,8 pro m<sup>2</sup> im Retail-Segment) konnten im Vergleich zum Jahresende 2008 weitestgehend stabil gehalten werden.

Die weitere Optimierung des Kernsegments Hold-Portfolio hat für ECO 2009 oberste Priorität. Aufgrund der schwierigen Marktsituation stehen im Geschäftsjahr 2009 keine neuen Development-Projekte am Plan. ECO hat sich auch im rezessiven Marktumfeld 2009 zum Ziel gesetzt, die Auslastung der im Bestand befindlichen Immobilien und somit die erwirtschafteten Mieterträge stabil zu halten. Dies soll größtmögliche Liquidität sichern und einen Cash-Ertrag aus dem operativen Betrieb ermöglichen. Zusätzliche Liquidität soll durch die Nutzung von Verkaufs-Opportunitäten generiert werden. Der Vorstand geht im Vergleich zum Jahr 2008 von einer im Jahresverlauf weiter steigenden Eigenkapitalquote aus. Darüber hinaus sollte sich das Finanzergebnis aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der reduzierten Verbindlichkeiten weiter verbessern.

Trotz sich zuletzt aufhellender Konjunkturprognosen und einem sich langsam erholendem Kapitalmarkt rechnet ECO mit einem weiterhin angespannten und herausfordernden Marktumfeld. Weitere Abwertungen auf das Immobilienportfolio können in diesem Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

#### Ausgewählte Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

1-6/2009	1-6/2008		
Vermietungserlöse (TEUR)	31.734	36.804	
davon Mieterlöse (TEUR)	25.825	30.663	
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR)	119	3.312	
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte (TEUR)	-25.313	5.419	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) (TEUR)	17.034	20.452	
Betriebsergebnis (EBIT) (TEUR)	-8.299	25.844	
Ergebnis vor Steuern (EBT) (TEUR)	-19.516	4.682	
Konzernergebnis (nach Minderheiten) (TEUR)	-14.552	5.757	
Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,43	0,17	
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl (Stk.)	34.100.000	34.100.000	
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung <sup>1)</sup> (TEUR)	-2.770	27.970	
Cash-Ertrag (FFO - Funds from operations) nach Zinsen und Steuern <sup>2)</sup> (TEUR)	-14.010	6.685	
NAV je Aktie (EUR)	10,27	12,61	

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

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

#### Bilanzkennzahlen

Konzernbilanz - Kurzfassung in TEUR	30/06/2009	31/12/2008
Langfristige Vermögenswerte	855.464	1.085.709
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	807.302	981.890
davon Anlagen in Bau	36.256	40.421
Kurzfristige Vermögenswerte	41.974	27.904
Summe Vermögenswerte	897.437	1.113.614
Eigenkapital und Rücklagen	352.489	375.113
davon Minderheitsgesellschafter	2.381	6.918

Langfristige Verbindlichkeiten	394.829	470.846
Kurzfristige Verbindlichkeiten	150.120	267.654
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	897.437	1.113.614

Immobilienkennzahlen	30/06/2009	30/06/2008
Anzahl der Objekte	63	122
davon Hold-Portfolio	61	70
davon Trading-Portfolio	0	46
davon Development-Projekte	2	6
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	551.000	651.400
Garagenplätze (Anzahl)	2.870	3.560
Immobilienvermögen (in TEUR)	843.559	1.083.903
davon Anlagen in Bau	36.256	36.457

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

Rückfragehinweis:

ECO Business-Immobilien AG  
 KR Friedrich Scheck  
 Vorsitzender des Vorstandes  
 Tel.: +43(1)580 88 12  
 mailto:scheck@eco-immo.at

Mag. Dr. Peter Pechar  
 Head of Investor Relations  
 Tel.: +43(1)580 88 35  
 mailto:pechar@eco-immo.at

Hochegger Financials  
 Mag.(FH) Roland Mayrl  
 Tel.: +43(1) 504 69 87-331  
 mailto:r.mayrl@hochegger.com

Branche: Immobilien  
 ISIN: AT0000617907  
 WKN: AOD8RY  
 Index: Prime.market  
 Börsen: Wien / Geregelter Freiverkehr

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100009117/100588598> abgerufen werden.