

23.11.2011 - 08:17 Uhr

EANS-Adhoc: conwert Immobilien Invest SE / conwert trotz Einmaleffekten mit positiver 9-Monatsbilanz 2011 - starke operative Entwicklung

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

9-Monatsbericht

23.11.2011

Wien, 23.11.2011. Die im österreichischen ATX gehandelte conwert Immobilien Invest SE hat das dritte Quartal 2011 mit insgesamt positiven Ergebnissen abgeschlossen.

Aufgrund höherer Vermietungserlöse und eines höheren Verkaufsumsatzes kam es mit Ende des dritten Quartals 2011 zu einer Verbesserung der Gesamtumsatzerlöse um 85,1 % auf Mio EUR 681,2 (1-9/2010: Mio EUR 368,0).

Bei den Vermietungserlösen erzielte conwert in der abgeschlossenen Berichtsperiode eine Steigerung um 21,6 % auf Mio EUR 159,7 (1-9/2010: Mio EUR 131,3). Mit Immobilienverkäufen in Höhe von Mio EUR 499,6 per Ende des dritten Quartals 2011 liegt die conwert um 137,5 % über dem Wert der Vergleichsperiode des Vorjahres und im Plan für das Jahr 2011. Die Veräußerungserlöse waren mit Mio EUR 248,4 im dritten Quartal 2011 ungefähr gleich hoch wie in den vorangegangenen zwei Quartalen zusammen. Die Dienstleistungserlöse lagen mit Mio EUR 21,9 in den ersten neun Monaten 2011 um 16,7 % unter jenen der Vergleichsperiode des Vorjahres (1-9/2010: Mio EUR 26,3). Diese Entwicklung ist jedoch auf die in diesem Jahr erstmalige Vollkonsolidierung der ECO Business-Immobilien AG zurückzuführen, deren Erlöse aus Dienstleistungen nun zu den internen Dienstleistungserlösen gezählt werden.

Die starken Verkaufsumsätze und die aufgrund erfolgreicher Leerstandsreduktion gesteigerten Mieteinnahmen führten zu einer positiven Entwicklung des EBITDA. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) lag nach den ersten neun Monaten des Jahres zum Stichtag bei Mio EUR 97,1. Dies entspricht im Vergleich zum Wert der Vorjahresperiode einer Verbesserung von 25,9 % (1-9/2010: Mio EUR 77,1).

Durch negative Zeitwertanpassungen im dritten Quartal betrug das Neubewertungsergebnis zum Stichtag Mio EUR -10,0. Diese nicht cash-wirksame Verschlechterung ist vor allem auf Bewertungsanpassungen des ECO-Immobilienportfolios sowie auf eine Abschreibung der RESAG Immobilienmakler GmbH zurückzuführen. Das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich dadurch auf Mio EUR 82,4, was im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2010 (1-9/2010: Mio EUR 110,7) einem Rückgang von 25,6 % entspricht.

Die im Rahmen des Jahresstichtags der ECO Business-Immobilien AG zum 30.09.2011 vorgenommene Abwertung einzelner ECO-Immobilien steht vor dem Hintergrund eines außerordentlichen Buchungsgewinns von Mio EUR 77,6, der im 3. Quartal 2010 anlässlich der erstmaligen Konsolidierung der unter Buchwert erworbenen ECO realisiert wurde. Zum anderen wurde mit der im September kommunizierten Entscheidung, die Aktivitäten der RESAG Immobilienmakler GmbH zukünftig kostensparend zu internalisieren, eine Abschreibung in Höhe von Mio EUR 3,7 auf den Wert der RESAG-Beteiligung vorgenommen.

Beim Finanzergebnis kam es mit Blick auf die ersten neun Monate 2011 ebenfalls zu einer leichten Verschlechterung um 16,9 % auf Mio EUR -79,0 (1-9/2010: Mio EUR -67,6). Grund hierfür waren unter anderem Bewertungsänderungen durch Zinsswap-Abschreibungen in Höhe von Mio EUR 4,2 im dritten Quartal 2011.

Das Konzernergebnis nach Ertragssteuern lag zum Stichtag 30.09.2011 bei Mio EUR 6,1 und war damit um 86,6 % niedriger als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (1-9/2010: Mio EUR 45,4). Mit Mio EUR 3,6 lag das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen zum Stichtag ebenfalls unter jenem der Vorjahresperiode (1-9/2010: 30,5)

Beim Ergebnis je Aktie der conwert wurden im Berichtszeitraum EUR 0,04 erzielt. In der Vorjahresperiode waren es EUR 0,37.

Die operativen Cash-Erträge (FFO nach Finanzergebnis) konnten dank des guten Vermietungs- und Verkaufsgeschäftes um 108,7 % auf Mio EUR 74,5 in den ersten neun Monaten 2011 gesteigert werden (1-9/2010: Mio EUR 35,7).

Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 30.09.2011 Mio EUR 3.264,7 und ist somit leicht um 8,1 % im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 gesunken (31.12.2010: Mio EUR 3.550,8). Mit Mio EUR 2.414,1 stellte die Position "Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" nach wie vor die größte Position in der Bilanzsumme dar (entspricht 74,0 % der Bilanzsumme). Die Vermögenswerte der "Zum Verkauf gehaltenen Immobilien" konnten zum Stichtag mit Mio EUR 494,5 beziffert werden.

Das Eigenkapital zum Stichtag 30. September 2011 verringerte sich im Vergleich mit der Bilanz zum 31. Dezember 2010 leicht auf Mio EUR 1.250,5 nach Mio EUR 1.330,1. Dagegen konnte die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 per Stichtag 30.09.2011 mit 38,3 % stabil gehalten werden (31.12.2010: 37,5 %)

Der NAV, das Nettovermögen je Aktie, ist aufgrund des negativen Ergebnisbeitrags trotz der hohen Anzahl an Immobilienverkäufen über Buchwert leicht auf EUR 15,07 gesunken (Gesamtjahr 2010: EUR 15,56).

conwert hält an dem zu Beginn 2011 kommunizierten Jahreszielen fest. Dazu gehören eine Steigerung der Umsätze im Bereich der Immobilienverkäufe auf rund Mio EUR 600 sowie eine Verbesserung des Betriebsergebnisses von rund 15 % ohne Berücksichtigung von Immobilienbewertungen.

Der Verwaltungsrat der conwert hat dem Unternehmen für die kommenden Monaten zusätzlich zum Ziel gesetzt, die Verschuldungsquote von heute rund 58% weiter zu reduzieren sowie das Aktienrückkaufprogramm und den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen opportunistisch weiterzuverfolgen.

Der Finanzbericht 1-9/2011 der conwert Immobilien Invest SE steht auf der Website www.conwert.at zur Verfügung.

Unternehmenskennzahlen

	1-9/ 2011	1-9/ 2010	Veränderung 1-12/ 2010	
Vermietungserlöse	EUR Mio. 159,7	131,3	21,6 %	187,7
Veräußerungserlöse	EUR Mio. 499,6	210,4	137,5 %	325,1
Umsatzerlöse Dienstleistungen	EUR Mio. 21,9	26,3	-16,7 %	34,4
Umsatzerlöse	EUR Mio. 681,2	368,0	85,1 %	547,2
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio. 97,1	77,1	25,9 %	184,9
Betriebsergebnis (EBIT)	EUR Mio. 82,4	110,7	-25,6 %	103,2
Funds from Operations (FFO)*	EUR Mio. 74,5	35,7	108,7 %	53,6
Net Rental Income (NRI)	EUR Mio. 93,4	75,6	23,5 %	103,9
Cash Profit**)	EUR Mio. 66,7	34,8	91,7 %	44,0

Unverwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,04	0,37	-89,2 %	0,29
Verwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,04	0,37	-89,2 %	0,29
Funds from Operations/Aktie	EUR	0,90	0,44	104,5 %	0,65

Bilanzkennzahlen

	1-9/ 2011	1-9/ 2010	Veränderung 2010	1-12/ 2010	
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.264,70	3.679,90	-11,3 %	3.550,80
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.071,20	1.258,30	-14,9 %	1.211,90
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	362,5	502,5	-27,9 %	456,1
Eigenkapital	EUR Mio.	1.250,50	1.338,90	-6,6 %	1.330,10
Eigenkapitalquote	%	38,3	36,4	5,2 %	37,5
Gearing	%	143,8	158	-9,0 %	151,69

Immobilienkennzahlen

	1-9/ 2011	1-9/ 2010	Veränderung 2010	1-12/ 2010	
Anzahl Immobilien	Anz.	1.711	1.857	-7,9 %	1.811
Mieteinheiten	Anz.	23.683	27.194	-12,9 %	25.194
Gesamtnutzfläche	m ²	2.204.839	2.514.742	12,3 %	2.453.050
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.908,6	3.315,7	-12,3 %	3.238,3

*) FFO: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Nettogewinn Zeitwertanpassung + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten

**) Cash Profit: FFO - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Rückfragehinweis:

conwert Immobilien Invest SE

Investor Relations - Konzernkommunikation

T +43 / 1 / 521 45-700

E cw@conwert.at

Ende der Mitteilung

euro adhoc

Emittent: conwert Immobilien Invest SE

Albertgasse 35

A-1080 Wien

Telefon: 52145-0

FAX: 52145-111

Email: cw@conwert.at

WWW: <http://www.conwert.at>

Branche: Immobilien

ISIN: AT0000697750

Indizes: WBI, ATX

Börsen: Amtlicher Handel: Wien

Sprache: Deutsch

