

16.04.2012 - 18:32 Uhr

## **EANS-Adhoc: ECO Business-Immobilien AG / ECO Business-Immobilien AG mit negativem Ergebnis im Jahr 2011**

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

16.04.2012

Wien, 17. April 2012. Die im Standard Market Auction der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG ("ECO") erzielte in Geschäftsjahr 2011 ein negatives Konzernergebnis in Höhe von (12,0) Mio EUR. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010\*) hatte sich auf 9,4 Mio EUR belaufen. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens der ECO reduzierte sich von 711,6 Mio EUR 2010 auf 621,7 Mio EUR 2011. Dieser Rückgang ist einerseits auf die Verkäufe im Jahr 2011 zurückzuführen, andererseits aber auch auf negative Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von (31,1) Mio EUR.

Aufgrund der Weiterführung des Redimensionierungsprogramms der ECO und der vier getätigten Verkäufe im Jahr 2011 kamen die Vermietungserlöse im Geschäftsjahr 2011 bei 45,2 Mio EUR nach 53,7 Mio EUR im Jahr 2010 zu liegen. Dies entspricht einem Rückgang bei den Vermietungserlösen um 15,8 %. Die Veräußerungserlöse betragen zum Stichtag 31. Dezember 2011 71,2 Mio EUR und waren um 60,0 Mio EUR oder 45,7 % niedriger als im Gesamtjahr 2010, was auf ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld für Gewerbeimmobilien zurück zu führen ist.

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im Geschäftsjahr 2011 bei (1,8) Mio EUR nach 32,2 Mio EUR im Jahr 2010. Das EBITDA kam bei 24,8 Mio EUR (2010: 30,0 Mio EUR) zu liegen. Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht auf (18,6) Mio EUR nach (20,8) Mio EUR im Jahr 2010.

Die ECO verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 über 60 Immobilien (2010: 64 Immobilien). Die Abweichung zu der Anzahl der Liegenschaften im Vergleich zum Jahresfinanzbericht 2010 ist aber lediglich darauf zurückzuführen, dass abtrennbare Bauteile nun als ganze Objekte geführt werden, da sowohl die Vermietung als auch die Vermarktung hierfür eigenständig erfolgen. Der Großteil der ECO-Flächen - rund 94 % - lag auch Ende 2011 in den Kernmärkten Österreich und Deutschland, davon 61 % in Österreich und 33 % in Deutschland. Auf die "Übrigen Länder" entfielen 6 % der Nutzflächen. Davon entfielen rund 154.664 m<sup>2</sup> auf das Bürosegment (2010: 198.430 m<sup>2</sup>). Im Retailbereich betrug der Flächenanteil 204.408 m<sup>2</sup> - nach 155.512 m<sup>2</sup> 2010. Die Erhöhung ist auf die Fertigstellung jeweils eines großen Objekts in Luxemburg und der Ukraine zurück zu führen. Auf die Nutzungsarten Gewerbe- und Logistikflächen sowie Garagen entfielen 60.546 m<sup>2</sup> der Nutzflächen des Immobilienvermögens. (2010: 157.795 m<sup>2</sup>)

ECO hatte per Jahresende 2011 keine offenen Development-Aktivitäten. Die Strategie der Konzentration auf Bestands- bzw. Redevelopment-Objekte und deren forcierter Ab- bzw. Weiterverkauf wird auch im Jahr 2012 fortgesetzt werden, um so eine Verbesserung der Eigenkapitalquote zu erreichen. Durch das damit reduzierte Finanzierungsvolumen wird auch eine Verbesserung des Finanzergebnisses angestrebt.

Die Kernmärkte der ECO werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verringerung der Leerstände wird durch eine weitere Optimierung der

Liegenschaften bzw. deren gezielten Verkauf angestrebt.

Der Finanzbericht der ECO steht auf der Website des Unternehmens [www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at) zur Verfügung.

#### Überblick ECO-Immobilienportfolio

per 31.12.2011	Österreich	Deutschland	Übrige Region	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Anzahl Objekte			60	64	
Gesamtnutzfläche (m <sup>2</sup> )	255.403	139.115	25.100	419.618	511.737
Garagenplätze					
Anzahl	2.413	1.217	2	3.632	2.840
Immobilienvermögen (Mio EUR)	360,3	200,7	60,7	621,7	711,6

#### Ausgewählte Unternehmenskennzahlen (in Mio EUR)

Kurzfassung	1 - 12 / 2011	1 - 12 / 2010
Vermietungserlöse	45,2	53,7
Aufwendungen aus dem Abgang von als		
Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(68,6)	(122,9)
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	(26,6)	2,2
EBITDA	24,8	30,0
EBIT	(1,8)	32,2
EBT	(20,4)	11,4
Ergebnis pro Aktie in EUR	(0,36)	0,27
Funds from Operation ("FFO")	8,0	21,8
NAV je Aktie zum Stichtag	10,2	10,6
Konzernergebnis	(12,0)	9,4

#### Ausgewählte Bilanzkennzahlen (in Mio EUR)

	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	548,1	718,9
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	532,1	711,6
davon Sonstige Sachanlagen	0,1	0,1
Kurzfristige Vermögenswerte	150,2	43,6
davon Zum Verkauf gehaltene Immobilien	89,5	0,0
Eigenkapital und Schulden	698,3	762,5
davon auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		
entfallendes Eigenkapital	346,2	362,0
Langfristige Schulden	196,8	345,7
Kurzfristige Schulden	154,5	54,3
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>698,3</b>	<b>762,5</b>

\*) Das Berichtswesen der ECO-Gruppe wurde im laufenden Geschäftsjahr jener der conwert-Gruppe durch Änderungen des Ausweises in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz sowie der Segmentberichterstattung angepasst. Auch die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Ein Vergleich mit dem Vorjahr der ECO-Gruppe ist daher nur eingeschränkt möglich.

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.

Rückfragehinweis:

Investor Relations - Konzernkommunikation

T +43 / 1 / 521 45-700

E [cwi@conwert.at](mailto:cwi@conwert.at)

Ende der Mitteilung

euro adhoc

---

Emittent: ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35

A-1080 Wien

Telefon: 521 45 - 0

FAX: 521 45 - 111

WWW: [www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

Branche: Immobilien

ISIN: AT0000617907

Indizes: Standard Market Auction

Börsen: Geregelter Freiverkehr: Wien

Sprache: Deutsch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100009117/100716582> abgerufen werden.