

ADHOC-MITTEILUNG | 24.03.2010

conwert: Rekordumsatz und deutlich positives Ergebnis ermöglichen Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2009

Wien, 24.03.2010. Die börsennotierte conwert Immobilien Invest SE hat im Geschäftsjahr 2009 eine starke operative Entwicklung verzeichnet: Kräftige Zuwächse im Verkaufs- und Vermietungsgeschäft führten zu neuen Höchstständen bei Umsatz (+43 % auf EUR 560,1 Mio.), Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen EBITDA (+11 % auf EUR 105,0 Mio.) und Cash-Erträgen (FFO: +35 % auf EUR 72,6 Mio.). Beim Betriebsergebnis (EBIT) wurde ein Anstieg von 35 % auf EUR 94,9 Mio. verzeichnet. Das Konzernergebnis war mit EUR 23,8 Mio. deutlich positiv. Auf Basis dieses starken Ergebnisses soll für 2009 eine Dividende ausgezahlt werden. Der Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung beläuft sich auf EUR 0,25 je Aktie.

conwert konnte im Jahr 2009 den Nachfrageboom bei Wohnimmobilien nutzen und die Veräußerungs- und Vermietungserlöse deutlich steigern. Die Vermietungserlöse erhöhten sich aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen im Immobilienbestand (ohne Neuakquisitionen) um 3 %. Gleichzeitig konnte der Leerstand gegenüber dem Vorjahr von 20 % auf 17 % reduziert werden. Im Verkaufsgeschäft konnte das Jahresziel klar übertroffen und ein neuer Rekord-Verkaufserlös erzielt werden. Gleichzeitig hat conwert vor allem im 2. Halbjahr 2009 wieder verstärkt Immobilien zugekauft. Auch im Immobilien-Dienstleistungsgeschäft konnten 2009 bedeutende Drittmandate gewonnen werden. So wurde die deutsche conwert-Tochter alt+kelber mit dem Management eines geschlossenen Wohnimmobilienfonds der Fondsgesellschaft DWS beauftragt.

Neben dem Ausbau des operativen Geschäfts hat conwert im Jahr 2009 auch ein Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramm erfolgreich abgeschlossen. So konnte die Kosten/Umsatzrelation im Vergleich zum Vorjahr von 16 % auf unter 12 % reduziert werden. Gleichzeitig wurde auch die Integration des deutschen conwert-Immobilienbestandes in die eigene Immobilienverwaltung von alt+kelber konsequent fortgeführt. Insgesamt wurden so bereits 11.500 bisher fremdverwaltete Einheiten in die eigene Verwaltung überführt.

Aufgrund der starken Entwicklung im Vermietungs- und Veräußerungsgeschäft stiegen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2009 im Jahresvergleich um 43 % von EUR 391,1 Mio. auf EUR 560,1 Mio.

Vor allem durch Mietsteigerungen bei Neuvermietungen in Österreich und der Reduktion von Leerflächen in Deutschland stiegen die Vermietungserlöse im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf EUR 162,3 Mio. Das organische Wachstum der Mieterträge wird auch auf Basis eines unveränderten Immobilien-Portfolios zum Vorjahr (Like-for-Like-Betrachtung) mit einem Zuwachs von 3 % dokumentiert.

Im Verkaufsgeschäft profitierte conwert von der hohen Nachfrage von Investoren nach Eigentumswohnungen und Zinshäusern. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Veräußerungserlöse um 78 % auf EUR 361,3 Mio. Damit konnte das ursprünglich von EUR 200 Mio. auf EUR 300 Mio. angehobene Verkaufsziel deutlich übertroffen werden. Dabei wurde erneut eine zweistellige IFRS-Gewinnmarge in Höhe von 10 % und ein Cash-Gewinnmarge von 15 % erzielt.

Im schwierigen Umfeld des Jahres 2009 haben sich die Dienstleistungserlöse als stabiler Ertragsfaktor erwiesen. Durch den Abschluss neuer Mandate für externe Auftraggeber konnten rund 52 % oder EUR 36,6 Mio. der gesamten Dienstleistungserlöse im Drittgeschäft erzielt werden.

Auf Basis der starken operativen Entwicklung konnte conwert im Jahr 2009 bei allen wesentlichen Ertragskennzahlen Anstiege verzeichnen und deutlich positive Erträge erzielen. Auf Cash-Basis wurde ein neuer Rekordwert erreicht: Die Funds from Operations (FFO) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 35 % auf EUR 72,6 Mio. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11 % auf EUR 105,0 Mio. Das Neubewertungsergebnis drehte von einem leichten Minus (EUR -2,3 Mio. im Jahr 2008) ins Plus (EUR 1,6 Mio.). Das Betriebsergebnis (EBIT) lag mit EUR 94,9 Mio. um 35 % über dem Vorjahresniveau. Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber 2008 von EUR -98,8 Mio. auf EUR -36,0 Mio. Somit konnte im Geschäftsjahr 2009 ein deutlich positives Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter von EUR 23,8 Mio. (2008: EUR -30,2 Mio.) erzielt werden. Der Gewinn je Aktie verbesserte sich von EUR -0,37 auf EUR 0,29.

Das Immobilienvermögen belief sich zum Jahresende 2009 auf EUR 2.517 Mio. (nach EUR 2.497 Mio. 2008). Insgesamt verfügte conwert zum Jahresende 2009 über 1.752 Objekte (nach 1.710 im Vorjahr). Aufgrund der forcierten Verkaufsaktivitäten sank die Anzahl der Mieteinheiten von 24.931 auf 24.548. Die Gesamtnutzfläche lag unverändert bei rund 2 Mio. m².

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 lag das Eigenkapital von conwert mit EUR 1.280 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres von EUR 1.274 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 43 % nach 42 % Ende 2008 und liegt damit unverändert auf sehr hohem Niveau. Die liquiden Mittel betragen zum Ende 2009 EUR 61,6 Mio. (2008: EUR 69,92 Mio.).

Das Nettovermögen je Aktie (Buchwert (NAV)/Aktie) belief sich auf EUR 15,68 und lag damit über dem Wert zum Jahresende 2008 (EUR 15,55). Trotz des starken Kursanstiegs der conwert-Aktie im Jahr 2009 (+167 % auf EUR 8,54 zum Ende 2009) lag der Aktienkurs damit immer noch um 45 % unter dem NAV.

Für das Jahr 2010 erwartet conwert für die Wohnimmobilienmärkte in Österreich und Deutschland eine anhaltend stabile Entwicklung. Aufgrund der niedrigen Neubautätigkeit und der gleichzeitig hohen Nachfrage nach Wohnraum ist vor allem in guten Lagen mit weiter steigenden Preisen und Mieten zu rechnen. Hinzu kommt eine anhaltend starke Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien als inflationsgeschützte Anlageform.

In diesem Umfeld rechnet conwert mit einer weiterhin positiven operativen Geschäftsentwicklung. Im Segment Immobilien-Investments wird conwert verstärkt als Käufer auftreten. Im laufenden Verkaufsgeschäft ist ein Umsatz von rund 10 % des aktuellen Immobilienbestandes bzw. EUR 250 Mio. geplant. Die Verkaufsmargen sollen dabei auf den bisher erzielten historischen Niveaus (10 % - 15 % IFRS-Gewinnmarge) zu liegen kommen. Insgesamt sollen die Zukäufe im Jahr 2010 die Verkäufe übersteigen. Zudem sollen durch die laufende Weiterentwicklung des Immobilienbestandes die Freiflächen weiter reduziert (von 16,9 % auf 11 % - 12 %), neue hochwertige Wohnfläche geschaffen und somit die Durchschnittsmieten angehoben werden.

Im Segment Immobilien-Dienstleistungen wird das Drittgeschäft 2010 ausgebaut. Insbesondere im Bereich Asset-Management für Fremdfonds sieht conwert im Geschäftsjahr 2010 Wachstumsmöglichkeiten. Zudem werden die 2009 umgesetzten Optimierungsmaßnahmen – wie etwa die Überführung der eigenen

Wohneinheiten in die eigene Immobilienverwaltung in Deutschland – weitere positive Ergebniseffekte zeigen.

Auf Basis dieser positiven operativen Unternehmensentwicklung erwartet conwert für das Geschäftsjahr 2010 eine Umsatz- und Ertragsentwicklung, die an die Erfolge des Jahres 2009 anschließt.

Der Geschäftsbericht 2009 der conwert Immobilien Invest SE steht auf der Website www.conwert.at zur Verfügung.

Ertragskennzahlen

		2009	2008	Veränderung
Vermietungserlöse	EUR Mio.	162,3	147,7	+10 %
Veräußerungserlöse	EUR Mio.	361,3	203,1	+78 %
Umsatzerlöse Dienstleistungen	EUR Mio.	36,6	40,2	-9 %
Umsatzerlöse	EUR Mio.	560,1	391,1	+43 %
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	105,0	94,3	+11 %
Betriebsergebnis (EBIT)	EUR Mio.	94,9	69,9	+35 %
Funds from Operations (FFO) ¹⁾	EUR Mio.	72,6	53,8	+35 %
Net Operating Income (NOI)	EUR Mio.	94,6	85,6	+11 %
Cash Profit ²⁾	EUR Mio.	68,0	53,0	+28 %
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,29	-0,37	-
Verwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,29	-0,37	-
Funds from Operations/Aktie	EUR	0,90	0,65	+39 %

Bilanzkennzahlen

		2009	2008	Veränderung
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.962,5	3.016,2	-2 %
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	968,3	1.011,1	-4 %
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	320,8	321,9	-
Eigenkapital	EUR Mio.	1.279,9	1.274,2	+1 %
Eigenkapitalquote	%	43,2	42,3	-
Gearing	%	115,0	115,2	-
Buchwert (NAV)/Aktie	EUR	15,68	15,55	+1 %

Immobilienkennzahlen

		2009	2008	Veränderung
Anzahl Immobilien	Anz.	1.752	1.710	-
Mieteinheiten	Anz.	24.548	24.931	-2 %
Gesamtnutzfläche	m ²	2.018.254	2.035.421	-1 %
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.517,4	2.497,3	+1 %

1) FFO: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Nettogewinn Zeitwertanpassung + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und Investitionskosten

2) Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Rückfragenhinweis:

conwert Immobilien Invest SE
Mag. Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums
T +43 / 1 / 521 45-200
E kowar@conwert.at

Metrum Communications
Mag. (FH) Roland Mayrl
T +43 / 1 / 504 69 87-331
E r.mayrl@metrum.at

Mag. Peter Sidlo, Leiter Konzernkommunikation – Investor Relations
T +43 / 1 / 521 45-250
E sidlo@conwert.at

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. conwert 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.