ARISTON Real Estate AG

ARISTON Real Estate AG – 2. Zwischenmitteilung 2009

- Positives Ergebnis im dritten Quartal 2009 - Immobilienwertberichtigungen per 30.06.09 drücken laufendes Neun-Monats-Ergebnis zum 30.09.09 auf -7,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,2 Mio. EUR)
- Vorsteuerergebnis (EBT) nach IFRS bereinigt um Immobilienwertanpassungen nunmehr 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR)
- Ergebnis nach FFO (funds from operations) der ersten neun Monate 2009 betrug 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,4 Mio. EUR)

Geschäftsentwicklung

In dem dritten Quartal 2009 erwirtschaftete die ARISTON-Gruppe Konzernumsatzerlöse in Höhe von rund 2,3 Mio. EUR und erzielt damit ein positives IFRS-Periodenergebnis nach Minderheiten in Höhe von rund 71 TEUR. Auf Jahressicht konnte die ARISTON-Gruppe in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 in etwa an den Umsatz und die operativen, um Bewertungsgewinne bereinigten Ertragszahlen der Vorjahresperiode anknüpfen und erwirtschaftete Mieterlöse in Höhe von rund 8,4 Mio. EUR (Vorjahr: 9,2 Mio. EUR). Der leichte Rückgang ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Mieteinnahmen der Logistikimmobilie in Bremen zurückzuführen, welche seit dem 01.07.2009 keine laufenden Mieteinnahmen generiert und sich in der Restrukturierung befindet.
In den ersten neun Monaten 2009 erzielte der Konzern einen FFO (Funds from Operations) in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) und konnte damit in dem schwierigeren Marktumfeld dennoch ein solides operatives Ergebnis erwirtschaften.

Aufgrund fehlender Erträge aus Wertanpassungen, welche in der Vorjahresperiode noch mit ca. 1,1 Mio. EUR zum Ergebnis beitrugen, sowie geringerer Mieterträge fiel die Gesamtleistung des Konzerns auf rund 8,5 Mio. EUR (Vorjahresperiode 10,6 Mio. EUR). Nach Abzug der betrieblichen Kosten, darunter Personalaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen, resultierte ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von -4,2 Mio. EUR (Vorjahr: 5,7 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen einer zum 30.06.09 vorgenommenen nicht zahlungswirksamen Immobilienwertanpassung in Höhe von 10 Mio. EUR geschuldet.
Bereinigt um diesen einmaligen Sondereffekte aus Wertanpassungen gem. IAS 40 betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 5,8 Mio. EUR (Vorjahr 6,7 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis veränderte sich unwesentlich von -4,3 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr -4,4 Mio. EUR, bei unverändertem Immobilienbestand.
Insgesamt erwirtschaftete die ARISTON Real Estate AG ein Vorsteuerergebnis (EBT) von -8,6 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Bereinigt um einmalige Sondereffekte aus Wertanpassungen gem. IAS 40 betrug das Ergebnis vor Steuern (EBT) 1,4 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR).

Nach Steuern resultiert für die ersten neun Monate ein Konzernergebnis nach Minderheiten in Höhe von -7,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR). Dieser Rückgang ist ebenfalls im Wesentlichen der zum 30.06.09 vorgenommenen, nicht zahlungswirksamen Immobilienwertanpassung in Höhe von 10 Mio. EUR geschuldet.

Das Konzerneigenkapital zum Stichtag betrug rund 18,4 Mio. EUR (Vorjahr: 38,6 Mio. EUR) und verringerte sich im Wesentlichen aufgrund nicht zahlungswirksamer Marktwertveränderungen von Zinsswaps sowie Wertanpassungen nach IAS 40. Die Eigenkapitalquote betrug zum 30.09.2009 somit 12,7 % (Vorjahr: 23,9 %), bzw. bereinigt um nicht zahlungswirksame Marktwertveränderungen von Zinsswaps rund 17,6 %.

Immobilienportfolio

Insgesamt verfügte die ARISTON Real Estate AG zum 30.09.2009 über ein Immobilienvermögen von rund 128,6 Mio. EUR (Vorjahr: 146,2 Mio. EUR); dies entspricht einem Rückgang in Höhe von rund 12%, der auf nicht zahlungswirksame Wertanpassungen, insbesondere auf die leerstehende und in der Restrukturierung befindliche Immobilie in Bremen, zurückzuführen ist.

Ausblick

Für das laufende Geschäftsjahr 2009 rechnet der Konzern insgesamt mit einer stagnierenden Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte und damit der ARISTON AG. Die Weitervermietbarkeit bzw. wirtschaftliche Vermarktung insbesondere der Logistikimmobilie in Bremen wird die Ertrags-, Finanz und Vermögensstruktur der ARISTON beeinflussen.
Vor diesem Hintergrund sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Gesamtsituation wird der Konzern seine Expansionspläne einschränken und den Fokus auf wertbildende Asset Management-Aktivitäten bei moderater Investitionstätigkeit legen.

München, 18.11.2009

Der Vorstand

Unternehmensprofil

Die ARISTON Real Estate AG mit Sitz in München ist ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und renditeorientierter Investitionspolitik. Das Immobilienportfolio der ARISTON Real Estate AG umfasst derzeit rund 141.000 qm Mietfläche, verteilt auf sieben Standorten im Bundesgebiet in den Bereichen Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien.

Kontakt

ARISTON Real Estate AG
Maximiliansplatz 12b, 80333 München
Tel: +49 (0)89 – 599 89 050
E-Mail: info@ariston-ag.de