

## **ECO Business-Immobilien AG: gute Entwicklung des operativen Kerngeschäfts im 1. Halbjahr 2008**

- **Vermietungserlöse + 58 % auf EUR 36,8 Mio. durch organische Wachstumseffekte**
- **EBIT auf EUR 25,8 Mio. trotz schwierigem Marktumfeld leicht erhöht**
- **6 % NAV-Wachstum bei konservativer Bewertung des Immobilienportfolios**

**Wien, 26. August 2008.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG konnte im 1. Halbjahr 2008 ihre gute operative Entwicklung im Kerngeschäft fortsetzen, angespannte Bedingungen an den internationalen Finanz- und Immobilien-Investmentmärkten führten aber auch bei ECO zu einer deutlichen Abflachung des bisherigen Unternehmenswachstums. Angesichts dieses schwierigen Marktumfelds konzentrierte sich ECO im Berichtszeitraum auf die effiziente Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios und erzielte dabei sehr wohl organische Wachstumseffekte. So konnten die Vermietungserlöse um 58 % auf EUR 36,8 Mio. gesteigert, das EBIT im Vergleich zum 1. Halbjahr 2007 leicht auf EUR 25,8 Mio. erhöht werden. Selbst im aktuell von Preisrückgängen und Abwertungen geprägten Marktumfeld wurde die Werthaltigkeit der ECO-Immobilien bestätigt.

„Während sich der Vermietungsmarkt an den ECO-Standorten weiterhin positiv entwickelte, waren wir am Finanzmarkt im 1. Halbjahr 2008 mit erschwerten Bedingungen konfrontiert. So hat sich die Fremdfinanzierung erneut verteuert, und die Investmentmärkte für Business-Immobilien waren von einer allgemeinen Kaufzurückhaltung geprägt. Obwohl wir uns den negativen externen Einflüssen nicht vollständig entziehen konnten, haben wir dennoch aufgrund der effizienten Bewirtschaftung des Portfolios und unserer konservativen Bewertungs- und Bilanzierungspolitik das 1. Halbjahr 2008 mit einem positiven operativen Ergebnis abgeschlossen.“, kommentiert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender von ECO, die Geschäftsentwicklung.

### **Positive Umsatz- und Ertragskennzahlen**

Die Vermietungserlöse konnten im 1. Halbjahr 2008 auf einen Höchststand von EUR 36,8 Mio. gesteigert werden, ein Plus von 58 % gegenüber der Vorjahresperiode. Diese Steigerung resultierte in erster Linie aus organischen Wachstumseffekten aus den 2007 erworbenen Immobilien und aus Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Dem sehr konservativen Ansatz bei der Immobilienbewertung folgend konnte für das 1. Halbjahr 2008 in Summe ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte von EUR 5,4 Mio. ausgewiesen werden, was nahezu dem Vorjahreswert (EUR 5,5 Mio.) entsprach. Ausgehend von einem sehr hohen Niveau im Jahr 2007 waren die Erträge aus Handelsaktivitäten in Folge der Investoren-Zurückhaltung auf den Investmentmärkten rückläufig: Diese lagen mit EUR 3,3 Mio. unter dem Wert des Rekordhalbjahres 2007 (EUR 5,9 Mio.). Die Gewinnmarge (Verkaufspreis zu IFRS-Wert) der veräußerten Objekte belief sich auf rund 26 %.

Infolge der gestiegenen Vermietungserlöse und der laufenden Optimierung der im Bestand befindlichen Flächen konnte im 1. Halbjahr 2008 ein EBIT von EUR 25,8 Mio. erwirtschaftet werden, nach annähernd gleichen Werten im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-6/2007: EUR 25,7 Mio.). Dabei war das EBIT im Berichtszeitraum von einer einmaligen unbaren

# PRESSEINFORMATION

26. August 2008



Business-Immobilien AG

Aufwendung in einem Ausmaß von EUR 5,7 Mio. außerordentlich belastet. Auf vergleichbarer Basis zeigt sich somit ein EBIT, das doch deutlich über dem Vorjahreszeitraum zu liegen kam. Das Finanzergebnis betrug aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und des deutlich gestiegenen Finanzierungsvolumens EUR -21,2 Mio. (1-6/2007: EUR -8,8 Mio.). Dementsprechend lag das Ergebnis vor Steuern (EBT) bei EUR 4,7 Mio. (1-6/2007: EUR 16,9 Mio.).

Auch im FFO (Funds from Operations), der Aufwertungsgewinne und unbare außerordentliche Aufwendungen unberücksichtigt lässt, spiegeln sich das gegenüber dem Vorjahreszeitraum höhere Zinsniveau und das höhere Finanzierungsvolumen wider. Positiv wirkte sich hingegen die gute operative Entwicklung des Unternehmens aus, sodass der FFO vor Zinsen und Steuern mit EUR 28,0 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 20,2 Mio. ausgewiesen werden konnte.

## NAV-Anstieg auf EUR 12,61 je Aktie

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 6 % auf EUR 12,61 je Aktie (30.06.2007: EUR 11,90 je Aktie). Der adaptierte NAV je Aktie lag zum Berichtsstichtag bei EUR 13,10 je Aktie.

## Ausblick 2008

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten konnte ECO das 1. Halbjahr 2008 operativ positiv abschließen. Die Stärke im Kerngeschäft, die effektive Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios, führte zu einer deutlichen Erhöhung der Vermietungserlöse. Auch im 2. Halbjahr 2008 rechnet der Vorstand mit einer konstanten Steigerung der Vermietungserlöse im Vergleich zum Vorjahr. „Aufgrund der abwartenden Haltung an den Investmentmärkten werden wir den Schwerpunkt auch im restlichen Jahr 2008 auf die Weiterentwicklung des Hold-Portfolios legen. Trading-Aktivitäten werden bei günstigen Gelegenheiten beziehungsweise einer Änderung der Marktsituation wieder forciert werden. Hohes Augenmerk gilt darüber hinaus dem Vorantreiben der in Bau befindlichen Development-Projekte sowie der Entwicklung neuer attraktiver Projekte mit renommierten lokalen Partnern.“, fasst Friedrich Scheck, die Schwerpunkte des laufenden Geschäftsjahres zusammen.

Auf Basis dieser Strategie soll das Unternehmen weiter organisch wachsen und die Innenfinanzierungskraft verstärkt werden. Aufgrund der Entwicklung im 1. Halbjahr 2008 geht der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG von einer soliden Gesamtbilanz 2008 aus, wenngleich es aufgrund des aktuellen Marktumfelds bei der Unternehmens- und Ertragsentwicklung zu einer Abflachung der Wachstumsdynamik kommen wird und somit die Ertragsniveaus des Rekordjahres 2007 nicht erreicht werden können.

# PRESSEINFORMATION

26. August 2008



Business-Immobilien AG

## Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		01-06/2008	01-06/2007
Vermietungserlöse	(TEUR)	36.804	23.356
davon Mieterlöse	(TEUR)	30.663	19.276
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	3.312	5.927
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	5.419	5.492
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	25.844	25.685
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	4.682	16.853
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	5.757	12.638
Gewinn je Aktie	(EUR)	0,17	0,51
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	25.000.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung <sup>1)</sup>	(TEUR)	27.970	20.207
FFO (Funds from operations) nach Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung <sup>2)</sup>	(TEUR)	6.685	10.966
NAV je Aktie	(EUR)	12,61	11,90

<sup>1)</sup> EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung

<sup>2)</sup> EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung – Finanzergebnis – zahlungswirksame Steuern

## Immobilienkennzahlen

	30/06/2008	30/06/2007
Anzahl der Objekte	122	122
davon Hold-Portfolio	70	61
davon Trading-Portfolio	46	60
davon Development-Projekte	6	1
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	651.400	487.800
davon Trading-Portfolio	42.500	47.400
davon Development-Portfolio	46.000	5.600
Garagenplätze (Anzahl)	3.560	2.460
davon Trading-Portfolio	280	290
davon Development-Portfolio	230	0
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.083.903	714.097
davon Anlagen in Bau	36.457	0
davon Trading-Portfolio	57.968	62.965

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

# **PRESSEINFORMATION**

26. August 2008

**eco**  
Business-Immobilien AG

## **Rückfragenhinweis:**

### **ECO Business-Immobilien AG**

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes  
Tel +43 1 535 21 99  
E [scheck@eco-immo.at](mailto:scheck@eco-immo.at)

### **Hohegger|Financials**

Mag. (FH) Roland Mayrl  
Tel +43 1 504 69 87-31  
E [r.mayrl@hohegger.com](mailto:r.mayrl@hohegger.com)