

BILANZPRESSEKONFERENZ

eco
Business-Immobilien AG

25. MÄRZ 2009

Stabilität. Ertrag. Wachstum.



- > **Überblick**
- > **Key Financials 2008**
- > **Ausblick 2009**

Ausgewählte Finanzkennzahlen 2008

Unternehmenskennzahlen (in TEUR)	1-12/2008	1-12/2007
Vermietungserlöse	74.794	48.589
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	4.517	16.508
EBITDA	42.250	43.682
Nettoerfolg aus Anpassung der Zeitwerte	-48.985	17.146
Betriebsergebnis (EBIT)	-6.790	60.801
Konzernergebnis	-35.698	32.772
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern ¹⁾	48.067	44.195
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	4.991	24.723
Ergebnis je Aktie	-1,05	1,11
Substanzwert (NAV) je Aktie	10,80	12,40
Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter)	375.113	435.685
Eigenkapitalquote (in %)	34 %	33 %

¹⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung +/- Wertberichtigungen

²⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung - Finanzergebnis - zahlungswirksame Steuern +/- Wertberichtigungen

Das Jahr 2008 im Überblick

- > **Stabilität im operativen Kerngeschäft**
 - > Stabile Auslastung der ECO-Immobilien durch effektives Immobilienmanagement
 - > Durchschnittsmieten konnten auf Vorjahresniveau gehalten werden
 - > Wachstum bei Vermietungserlösen durch Zugang der BAWAG-Immobilien Ende 2007

- > **Starker Rückgang bei Trading-Aktivitäten**
 - > Fehlende Liquidität am Finanzmarkt belastete den Transaktionsmarkt
 - > Erträge aus Trading-Aktivitäten stark rückläufig

- > **Fertigstellung von Development-Projekten**
 - > Planmäßige Fortsetzung der 2007/08 begonnenen Development-Projekte
 - > Keine neuen Projekte aufgrund veränderter Marktsituation

- > **Marktbedingte Abwertungen belasten Ergebnis**
 - > Marktpreise von Geschäftsimmobilien sind im Zuge der Finanzkrise zurückgegangen
 - > Ermittlung der Marktpreise aufgrund des Rückgangs am Investmentmarkt schwierig
 - > Daher erstmalig Abwertungen bei ECO in Höhe von EUR 49 Mio. oder 5 % des Immobilienvermögens

Hold-Portfolio – Entwicklung

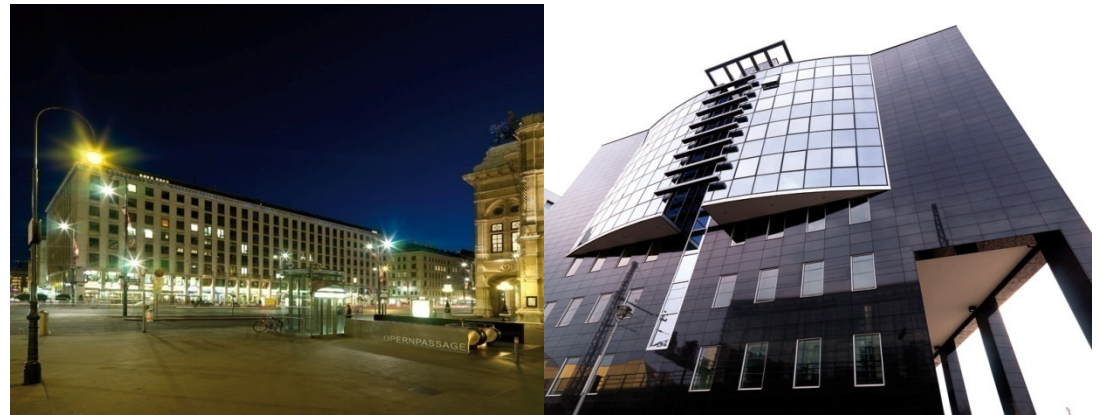
Marktumfeld: weitgehend stabile Mietpreise in Österreich und Deutschland

Effektives Asset Management von ECO brachte Stabilität bei Auslastung und Durchschnittsmieten

Käufe und Verkäufe sehr selektiv getätigt – nur bei interessanten Opportunitäten am Markt

Vermietungserfolge in repräsentativen ECO-Immobilien: SpreeEck, Rote Kaserne, Stubenring etc.

Hold-Portfolio – Gesamtwert per 31.12.2008: EUR 974 Mio.



Trading-Portfolio – Entwicklung 2008

Kaufzurückhaltung auf den Investmentmärkten führte zu Rückgang der Trading-Aktivitäten

Fokus auf kleinteilige Transaktionen

Trading-Portfolio – Gesamtwert per 31.12.2008: EUR 52 Mio.



Development-Portfolio – Entwicklung 2008

Fertigstellung und Eröffnung von 4 Development-Projekten 2008 – alle bereits nahezu vollvermietet

Weitere 4 Projekte in Bau mit prognostizierten Gesamtinvestitionen von rund EUR 79 Mio. vollständig ausfinanziert – Fertigstellung 2009

Keine neuen Development-Projekte aufgrund veränderter Marktsituation

Development-Portfolio – Gesamtwert per 31.12.2008: EUR 48 Mio.

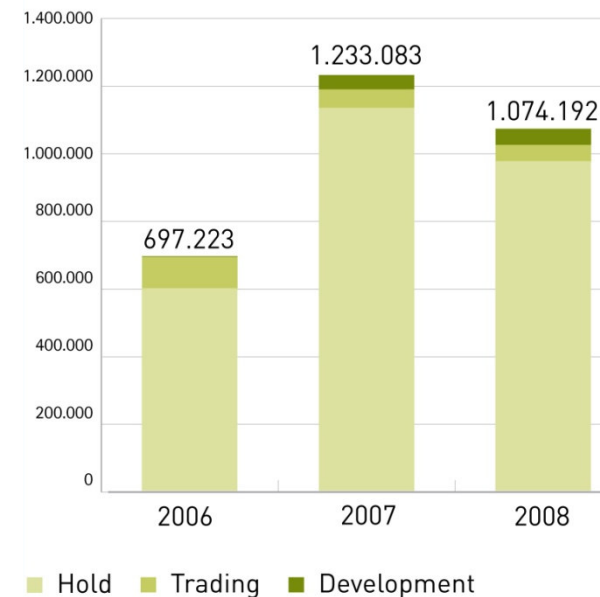


Entwicklung Immobilienportfolio

- > Portfolio-Optimierung durch effektives Asset Management
- > Selektive An- und Verkäufe – Nutzung von Opportunitäten
- > Aufteilung des BAWAG-Portfolios und Abwertungen führten zu Rückgang des Immobilienvermögens

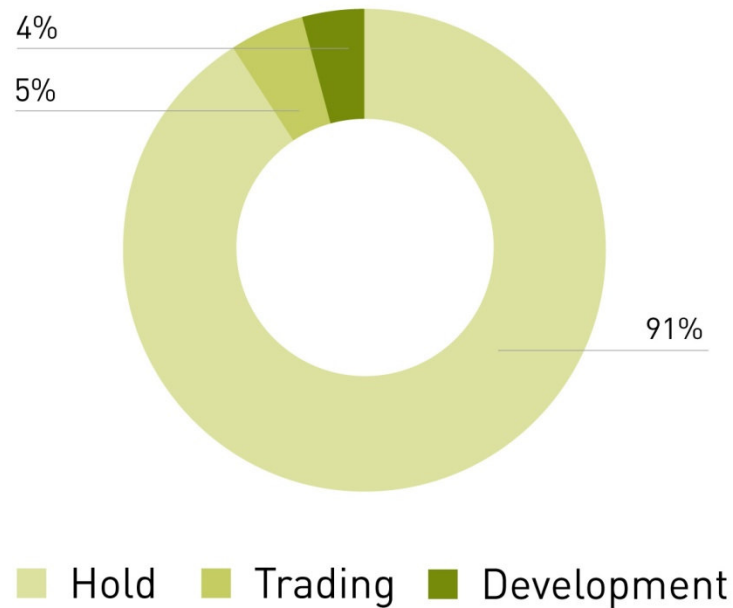
Immobilienkennzahlen	1-12/2008	1-12/2007
Anzahl der Objekte	117	127
<i>davon Hold-Portfolio</i>	72	73
<i>davon Trading-Portfolio</i>	41	46
<i>davon Development-Projekte</i>	4	8
Gesamtnutzfläche in m ²	662.700	668.000
<i>davon Trading-Portfolio</i>	39.100	42.800
<i>davon Development-Portfolio</i>	38.800	53.100
Garagenplätze (Anzahl)	3.530	3.380
<i>davon Trading-Portfolio</i>	270	280
<i>davon Development-Portfolio</i>	150	230
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.074.192	1.233.083
<i>davon Anlagen in Bau (in TEUR)</i>	40.421	34.746
<i>davon Trading-Portfolio</i>	51.881	58.319

IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN
IN BAU ZUM 31.12.2008 IN TEUR

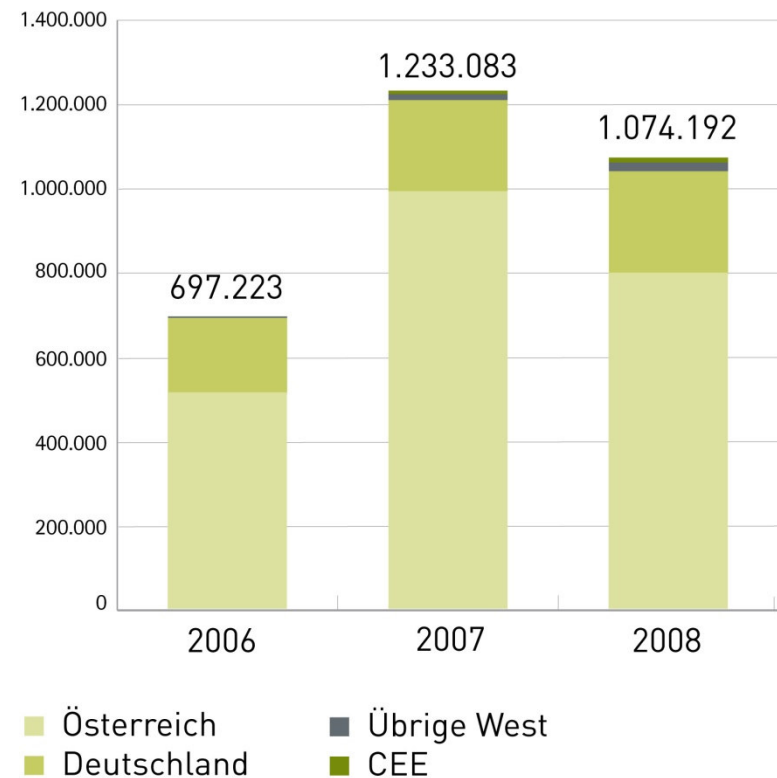


Fokus auf Österreich und Deutschland

IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN IN BAU ZUM 31.12.2008



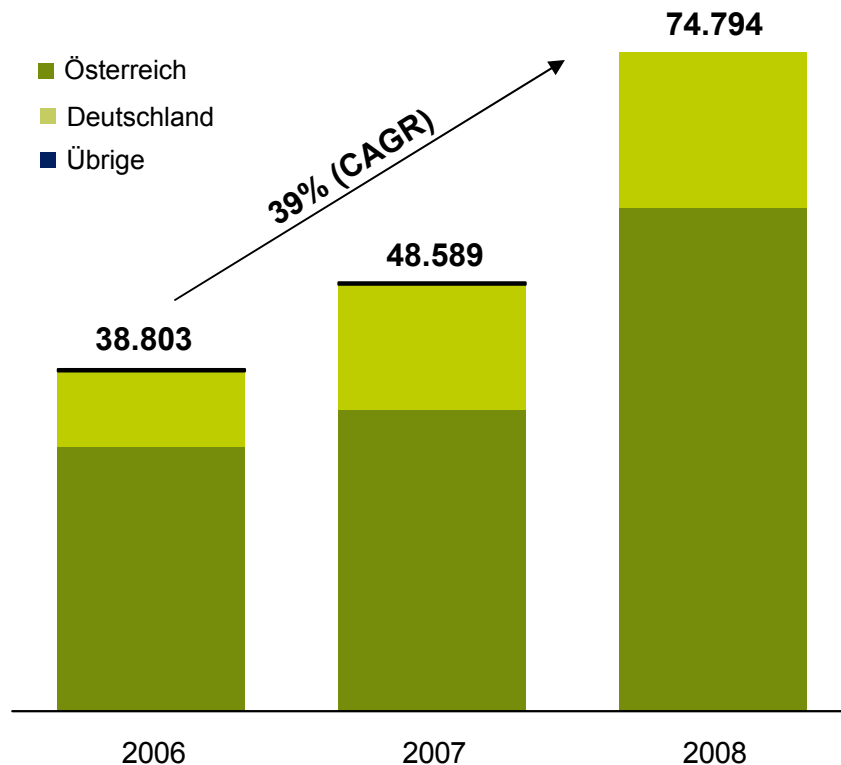
IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN IN BAU ZUM 31.12.2008 IN TEUR



- > Überblick
- > **Key Financials 2008**
- > Ausblick 2009

Wachstum der Vermietungserlöse

Vermietungserlöse (TEUR)

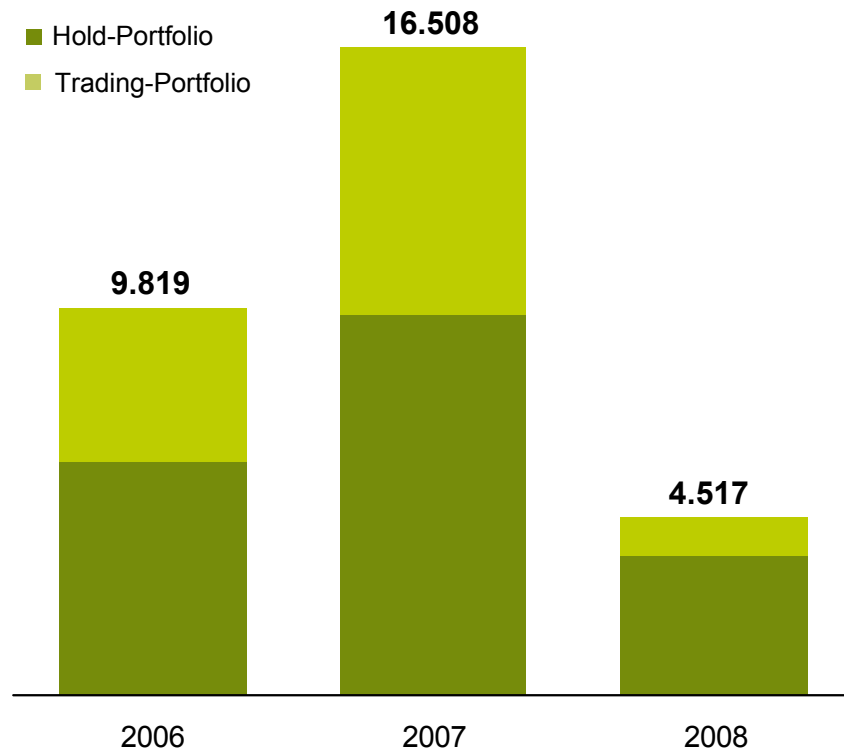


Zusammensetzung der Vermietungserlöse

- > Wesentliche Faktoren für Steigerung der Vermietungserlöse:
 - > Akquisition BAWAG-Immobilien Ende 2007
 - > Beständiges Mietniveau in Ö und Dtl.
 - > Fokus auf solide, bonitätsstarke Mieter
- > Hold-Portfolio: 95 % der Vermietungserlöse
- > Österreich: 77 % der Vermietungserlöse
- > Ausgewogene Verteilung auf Büro (46 %) und Retail (41 %)
- > Durchschnittliches Wachstum:
 - > 39 % seit 2006
 - > 77 % seit 2005

Rückgang der Verkaufserträge

Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR)

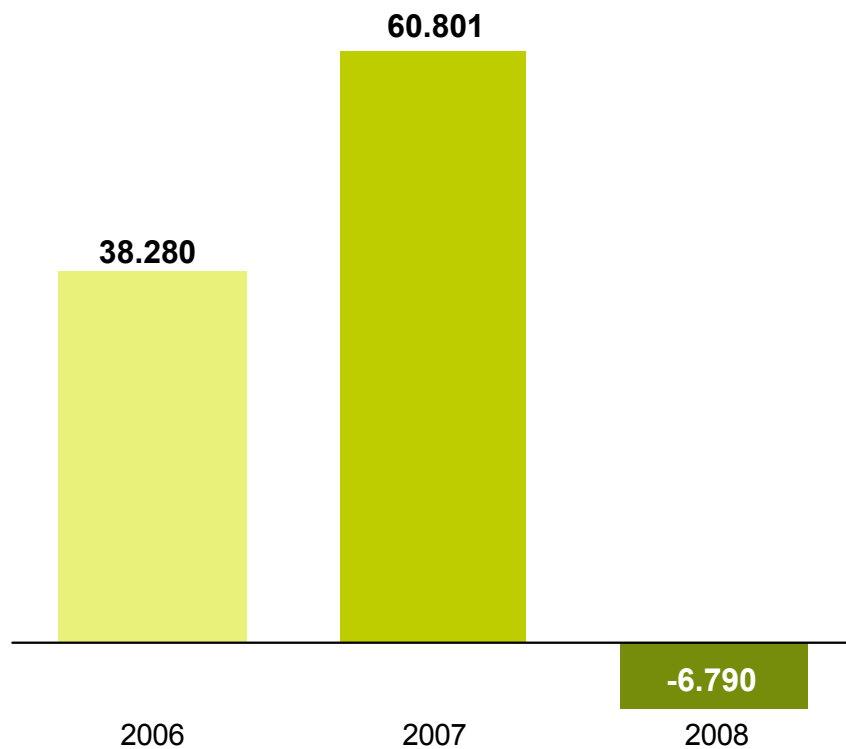


Verkaufsaktivitäten durch Stillstand am Investmentmarkt eingeschränkt

- > Fehlende Liquidität belastete den Investmentmarkt das gesamte Jahr 2008
- > ECO verkaufte 2008 insgesamt 9 Immobilien und 16 Wohnungen
- > Gewinnmargen auf IFRS-Buchwerte gingen marktbedingt auf 22,3 % zurück (2007: 27,5 %)
- > Verkaufserträge 2008: -73 %
- > Dennoch: Trading-Aktivitäten leisteten wichtigen Beitrag zur Freisetzung von Liquidität und zur Portfolio-Optimierung

EBIT von Abwertungen belastet

EBIT (TEUR)

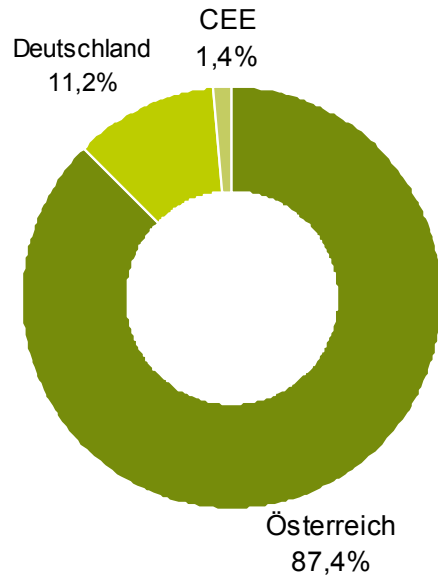


Entwicklung EBIT

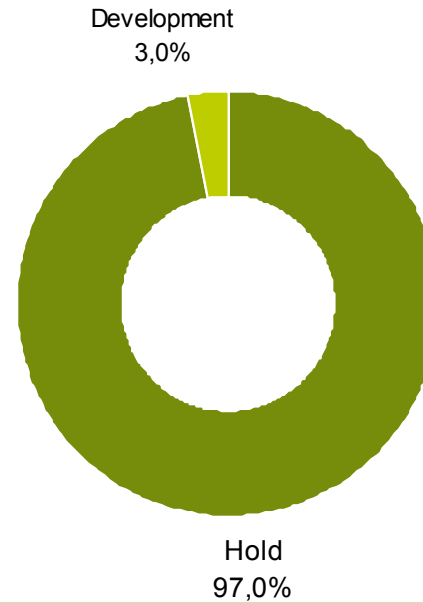
- > EBITDA aufgrund operativer Entwicklung mit EUR 42,3 Mio. positiv (2007: EUR 43,7 Mio.)
- > Deutlicher Rückgang beim EBIT auf EUR -6,8 Mio. (2007: EUR 60,8 Mio.)
 - > Nettoverlust aus der Anpassung der Zeitwerte in Höhe von EUR 49,0 Mio.
 - > Gesunkene Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen
- > Verteilung nach Segmenten:
 - > EBIT Hold-Portfolio: EUR -8,9 Mio.
 - > EBIT Trading-Portfolio: EUR 3,2 Mio.

Auf- und Abwertungen 2008

Wertanpassung nach Regionen



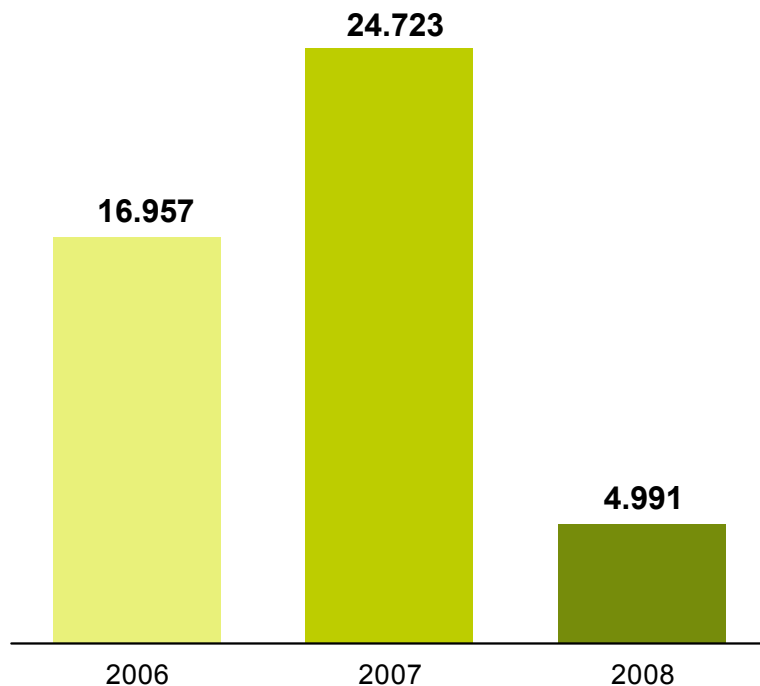
Wertanpassung nach Portfolio



Zeitwertanpassung	Aufwertung			Abwertung			Wertanpassung	
	(TEUR)	(Anz.)	(%)	(TEUR)	(Anz.)	(%)	(TEUR)	(%)
1-12/2008								
Österreich	7.809	8	79,3%	-50.608	42	86,0%	-42.799	87,4%
Deutschland	2.035	6	20,7%	-7.542	15	12,8%	-5.507	11,2%
CEE	0	0	0,0%	-679	1	1,2%	-679	1,4%
Übrige West	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0,0%
Gesamt	9.844	14	100,0%	-58.829	58	100,0%	-48.985	100,0%

Positiver FFO

FFO* (TEUR)



* EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung – Finanzergebnis
- zahlungswirksame Steuern +/- Wertberichtigungen

Entwicklung FFO

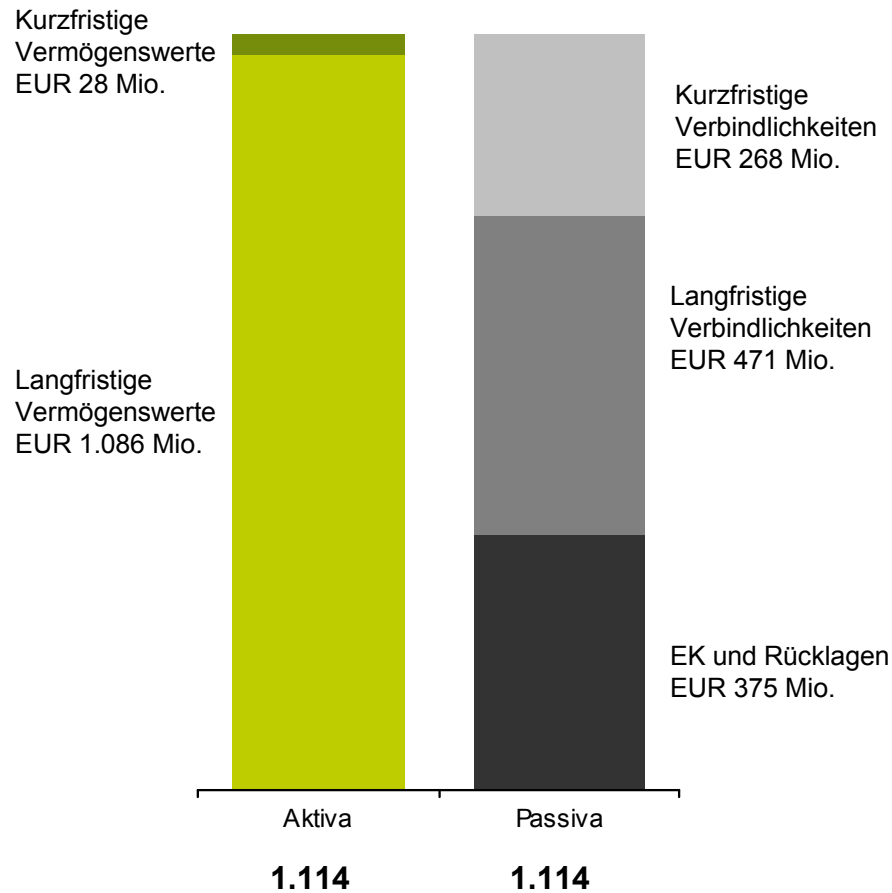
- > FFO zeigt operative Ertragsstärke eines Unternehmens
- > FFO nach Zinsen und Steuern 2008 trotz höherer Finanzaufwendungen weiter positiv
- > FFO vor Zinsen und Steuern steigt im Vergleich zum Vorjahr leicht

Berechnung FFO

	2008	2007
EBIT	-6.790	60.801
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	-48.985	17.146
Auf-/Abwertungen bei Verkäufen	-46	513
Abschreibungen	55	27
Wertberichtigungen	5.863	0
FFO vor Zinsen und Steuern	48.067	44.195
Zinsen	-43.150	-19.147
FFO nach Zinsen vor Steuern	4.917	25.048
Zahlungswirksame Steuern	74	-325
FFO nach Steuern	4.991	24.723

Bilanzkennzahlen

Bilanzstruktur (EUR Mio.)



Ausgewählte Bilanzkennzahlen

in TEUR	2008	2007
Liquide Mittel	14.647	34.708
Eigenkapital	375.113	435.685
Nettoverschuldung	701.560	792.139
Eigenkapitalquote in %	34	33
Gearing in %	187	182

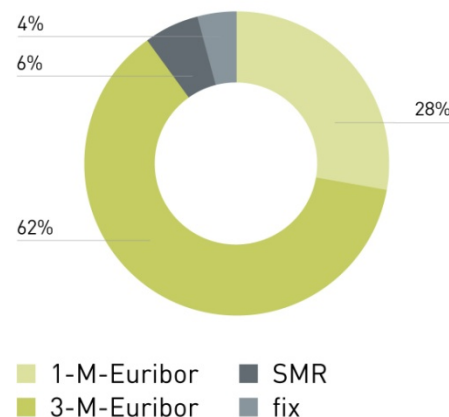
Finanzierungsstruktur

Überblick Finanzierungsstruktur

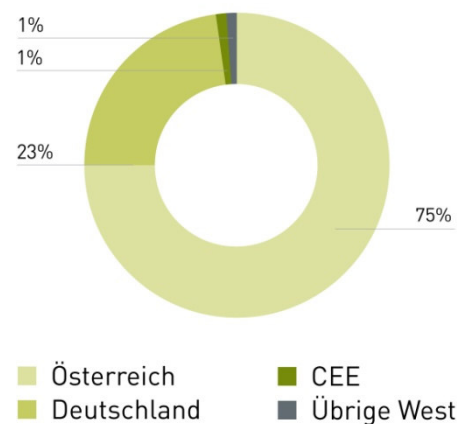
- > Solide Bilanzstruktur
- > EK-Quote liegt bei 34 %, LTV bei 65 %
- > Durchschnittlicher Zinssatz von 3,9 % bei langfristig abgeschlossenen Fremdfinanzierungen
- > Überwiegender Teil der Fremdfinanzierungen langfristig abgeschlossen
- > Durchschnittliche Restlaufzeit 11 Jahre
- > Basiszinssätze für 1/3 des Kreditvolumens langfristig abgesichert und somit gegen Zinserhöhungen geschützt

Zum 31.12.2008	Darlehen und Leasing (EUR Mio.)	% der Bilanzsumme	Davon fix verzinst in %	Davon variabel verzinst in %
Bis 1 Jahr	237,74	21,35%	12,39%	87,61%
Bis 5 Jahre	99,71	8,95%	0	100%
Über 5 Jahre	355,29	31,90%	0	100%
Gesamt	692,74	62,21%		

ZINSSTRUKTUR KREDITE UND LEASING-VERBINDLICHKEITEN ZUM 31.12.2008



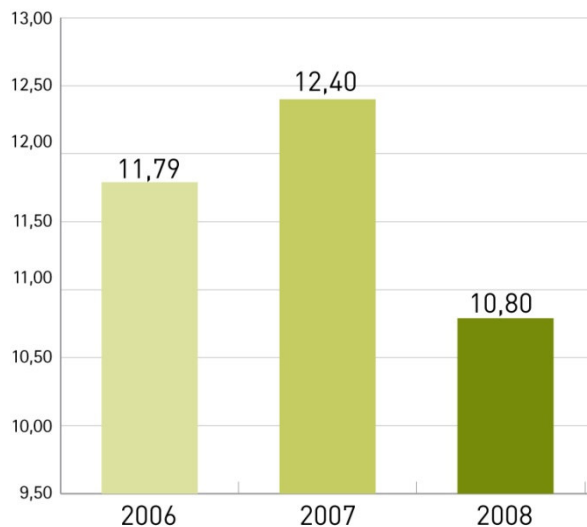
BANK UND LEASINGVERBINDLICHKEITEN ZUM 31.12.2008



Entwicklung NAV je Aktie

	2004	2005	2006	2007	2008	CAGR
Eigenkapital ohne Minderheiten (NAV in TEUR)	34.532	137.166	294.701	422.902	375.113	
NAV je Aktie (in EUR)	10,31	10,95	11,79	12,40	10,80	1,17 %
+ passive latente Steuern (in TEUR)	934	7.137	9.684	14.728	8.171	
- aktive latente Steuern (in TEUR)		934	3.698	1.076	10.850	
+ stille Reserven Trading-Portfolio (in TEUR)			1.404	2.405	126	
+ stille Reserven Hold-Portfolio (in TEUR)				30.338	0	
Adaptierter NAV (in TEUR)	35.466	143.368	302.091	469.297	365.643	
Adaptierter NAV je Aktie (in EUR)	10,59	11,45	12,08	13,76	10,72	0,32 %

NAV JE AKTIE ZUM 31.12.2008 IN EUR



NAV deutlich über Aktienkurs

- > Substanzwert je ECO-Aktie (NAV) mit EUR 10,80 deutlich über Aktienkurs
- > Rückgang im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Abwertungen auf Immobilienportfolio

- > Überblick
- > Key Financials 2008
- > **Ausblick 2009**

Portfolio-Optimierung

Verkauf von Immobilien zur Stärkung der Liquidität und Erhöhung des Eigenkapitals

- > Verkauf von 3 Immobilien im Gesamtwert von EUR 112,7 Mio.
- > Freisetzung von Liquidität
- > Erhöhung der Eigenkapitalquote



Verkauf von Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung an conwert

- > Stärkerer Fokus auf Büro- und Retailimmobilien
- > Verkauf des 50 %-Anteils am Trading-Portfolio (EUR 52,0 Mio.) und Immobilien im Gesamtwert von EUR 61,3 Mio. an conwert
- > Kaufpreisfestsetzung auf Basis Schätzgutachten vom 31.12.2008
- > Transaktionserlös von EUR 113,3 Mio. wird zur Schuldentilgung und Abbau von Verbindlichkeiten bei conwert genutzt



Ausblick Business-Immobilienmärkte 2009

Makroökonomische Voraussetzungen

- > Weitere Entwicklung der Realwirtschaft sowie Dauer und Tiefe der Rezession derzeit schwer einschätzbar – ECO erwartet weiterhin schwieriges Marktumfeld 2009

Branchenumfeld 2009

- > Angespannte Marktpreissituation und verhaltener Investmentmarkt in Europa
- > Mietpreise stagnieren, leichter Anstieg der Leerstände erwartet
- > Beachtliche regionale Unterschiede
- > Spitzenmieten steigen teilweise weiter

Immobilienmärkte Österreich und Deutschland bieten weiterhin gute Chancen

- > Weitgehend stabile Entwicklung auf den Kernmärkten, auch wenn diese sich nicht von der globalen Wirtschaftskrise entkoppeln können
- > Wichtig: Sehr gute Lagen und beste Ausstattungsqualität
- > Beispiel: Nachfrage übersteigt weiterhin Angebot in guten Wiener Innenstadtlagen

Die Zielmärkte von ECO



Proaktives Immobilienmanagement

- > Im Fokus: Aktive Bewirtschaftung des bestehenden Immobilienportfolios
 - > Analyse jedes einzelnen Objekts zur optimalen Verwertung
 - > Laufende Verbesserungsmaßnahmen bei Ausstattung, Struktur und Verwertung sollen Auslastung und Mietpreisniveau stabil halten
 - > Bei Trendumkehr des Marktes: Ertrags- und Wertsteigerungen auf Basis des proaktiven Asset Managements
- > Schwerpunkt auf stabilen Kernmärkten Österreich und Deutschland, insbesondere Wien
- > Selektive Nutzung von Opportunitäten am Markt
- > Fertigstellung der Development-Projekte, keine neuen Projekte
- > Stabile Entwicklung bei den Mieterträgen
- > Verbesserung des Finanzergebnisse durch Zinssenkungen und Schuldenabbau
- > Positiver FFO – operative Einnahmen decken laufende Kosten

BILANZPRESSEKONFERENZ

Kontakt

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstands

Albertgasse 35
1080 Wien

T +43 1 535 21 99 9012
M +43 676 621 55 50

E scheck@eco-immo.at
www.eco-immo.at

25. MÄRZ
2009

DISCLAIMER

Der Inhalt und sämtliche Anhänge dieses Dokumentes sind vertraulich und ausschließlich für den (die) genannten Adressaten bestimmt. Jede Form des Gebrauches dieses Dokumentes, insbesondere die Reproduktion, Verbreiterung, Weiterleitung oder Veröffentlichung ist ausdrücklich untersagt. Das Dokument ist nicht verbindlich insbesondere stellt es keinen Emissionsprospekt, kein Angebot und keine Empfehlung für eine Veranlagung dar. Die Ersteller des Dokumentes sowie mit ihm verbundene Unternehmen schließen jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen und geäußerten Meinungen zur Gänze aus. In der Vergangenheit erzielte Wertentwicklungen und Simulation von Transaktionen lassen keine Voraussagen auf zukünftige Erträge zu. Potenzielle Anleger müssen sich der Anlagerisiken bewusst sein, einschließlich des Risikos, den investierten Betrag zu verlieren.

Immobilienportfolio und Finanzierungsstrukturen nach Transaktionen

Immobilien-Portfolio	2008	Nach Transaktionen Q1/2009
Anzahl Immobilien	117	69
Nutzfläche in m ²	662.700	565.600
Immobilienvermögen in TEUR	1.074.192	856.257
Rendite auf Verkehrswerte (Basis Dez. 2008)	5,7%	5,9%

Finanzierungskennzahlen	2008	Nach Transaktionen Q1/2009
Liquide Mittel in TEUR	14.647	~ 19.000
Kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	267.654	~ 133.300
Langfristige Verbindlichkeiten in TEUR	470.846	~ 391.700
Nettoverschuldung in TEUR	701.560	~ 483.700
Eigenkapitalquote in %	33,7	~ 41,7

BILANZPRESSEKONFERENZ

Kontakt

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstands

Albertgasse 35
1080 Wien

T +43 1 535 21 99 9012
M +43 676 621 55 50

E scheck@eco-immo.at
www.eco-immo.at

25. MÄRZ
2009

DISCLAIMER

Der Inhalt und sämtliche Anhänge dieses Dokumentes sind vertraulich und ausschließlich für den (die) genannten Adressaten bestimmt. Jede Form des Gebrauches dieses Dokumentes, insbesondere die Reproduktion, Verbreiterung, Weiterleitung oder Veröffentlichung ist ausdrücklich untersagt. Das Dokument ist nicht verbindlich insbesondere stellt es keinen Emissionsprospekt, kein Angebot und keine Empfehlung für eine Veranlagung dar. Die Ersteller des Dokumentes sowie mit ihm verbundene Unternehmen schließen jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen und geäußerten Meinungen zur Gänze aus. In der Vergangenheit erzielte Wertentwicklungen und Simulation von Transaktionen lassen keine Voraussagen auf zukünftige Erträge zu. Potenzielle Anleger müssen sich der Anlagerisiken bewusst sein, einschließlich des Risikos, den investierten Betrag zu verlieren.