

ECO Business-Immobilien AG erzielt Rekordwerte im Geschäftsjahr 2006

- **Rekordwerte bei sämtlichen Umsatz- und Ertragskennzahlen**
- **EBIT von EUR 13,90 Mio. um 175 % auf EUR 38,28 Mio. gesteigert**
- **Immobilienvermögen auf EUR 693,33 Mio. mehr als verdoppelt**

Wien, 2. März 2007. Die an der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat ihren Expansionskurs im Geschäftsjahr 2006 erfolgreich fortgesetzt. Bei sämtlichen Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten die Vergleichswerte 2005 signifikant übertroffen und somit neue Höchststände erzielt werden. So wurden die Vermietungserlöse um 188 % auf EUR 38,80 Mio. gesteigert und das Betriebsergebnis (EBIT) auf den neuen Rekordwert von EUR 38,28 Mio. erhöht. Das Immobilienvermögen konnte innerhalb eines Jahres um 109 % auf EUR 693,33 Mio. ausgebaut werden.

„Wir haben uns für das Jahr 2006 realistische Ziele gesetzt und konnten diese aufgrund günstiger Rahmenbedingungen in unseren Kernmärkten Österreich und Deutschland deutlich übertreffen. So haben wir das Immobilienportfolio durch den Zukauf von ertragreichen Business-Immobilien mehr als verdoppelt und die Umsatz- und Ergebniskennzahlen überproportional gesteigert. Mit dieser Entwicklung konnten wir sogar das bisherige Rekordjahr 2005 deutlich hinter uns lassen“, kommentiert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender der ECO Business-Immobilien AG, die Unternehmensentwicklung im Jahr 2006.

Rekordwerte bei Umsatz und Ertrag

Im Geschäftsjahr 2006 konnte ECO die Vermietungserlöse von EUR 13,49 Mio. in 2005 um 188 % auf EUR 38,80 Mio. steigern, wobei rund 77 % der Vermietungserlöse im Inland und 23 % im Ausland erzielt wurden. Der Anstieg resultierte aus der Erweiterung des Immobilienportfolios durch Akquisitionen sowie durch Neuvermietungen bisher leerstehender Flächen.

Die äußerst positive Geschäftsentwicklung spiegelte sich auch in den Ertragskennzahlen wider, wo ebenfalls neue Rekordstände erreicht wurden. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte um 175 % auf EUR 38,28 Mio. gesteigert werden. „Zum überproportionalen Ergebnisplus trugen insbesondere die laufende Optimierung des Bestands und die daraus resultierenden höheren Mieterlöse, Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen sowie positive Ergebnisbeiträge aus der Wertsteigerung des Immobilienbestandes, die aus der Neubewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Immobilien-Sachverständige (Fair-Value-Anpassungen gemäß IAS 40) abgeleitet wurde, bei“, erläutert Finanzvorstand Wolfgang Gössweiner die Ergebnisentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2006 konnten Neubewertungsgewinne von EUR 6,07 Mio. erzielt werden, was rund 1 % des Immobilienportfolios entspricht. Die Veräußerungsgewinne aus den Immobilienverkäufen konnten von EUR 3,50 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 9,82 Mio. in 2006 gesteigert werden. Rund 40 % der Veräußerungsgewinne kamen dabei aus dem gemeinsam mit der conwert Immobilien Invest AG im Rahmen des Allianz-Pakets gebildeten Trading-Portfolios, rund 60 % aus Portfolio-Optimierungen innerhalb des langfristigen Immobilienbestands der ECO..

Der Finanzierungsaufwand erhöhte sich aufgrund des signifikanten Ausbaus des Immobilienportfolios deutlich auf EUR 15,3 Mio.. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte so von EUR 10,41 Mio. auf EUR 24,74 Mio. gesteigert werden. Der Ertragsteueraufwand betrug 2006 EUR 6,55 Mio., wobei der überwiegende Teil auf latente Steuern entfiel und nur ein äußerst geringer Teil tatsächlich liquiditätswirksam war. Das Konzernergebnis (nach Minderheitsanteilen) konnte auf den historischen Höchstwert von EUR 17,9 Mio. gesteigert werden, ein Anstieg von 159 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dazu Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes: „Das überdurchschnittliche Ertragswachstum bestätigt unsere Ausrichtung auf ertragreiche Business-Immobilien in Zentraleuropa und beweist, dass wir auch mit einer konservativen Veranlagungs- und Bilanzierungspolitik in der Lage sind, überdurchschnittliche Ertragssteigerungen zu erzielen. Daran werden wir auch im Jahr 2007 festhalten und unsere Geschäftsaktivitäten dementsprechend weiterentwickeln.“

Substanzieller Ausbau des Immobilienportfolios

ECO hat das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2006 um hochwertige und ertragsstarke Liegenschaften ausgebaut. Die Anzahl der Immobilien konnte von 56 zum 31.12.2005 auf 126 (inklusive Trading-Portfolio) per 31.12.2006 erhöht werden. In Österreich verfügte ECO über 110 Immobilien (davon 71 Objekte im Trading-Portfolio, an dem die ECO zu 50 % beteiligt ist), 15 Liegenschaften in Deutschland und eine Immobilie in der Tschechischen Republik. Die Nutzfläche wurde im Berichtszeitraum von rund 266.000 m² zum Jahreswechsel 2005/06 auf aktuell rund 463.000 m² ausgebaut. Das Immobilienvermögen konnte auf EUR 693,33 Mio. gesteigert werden. Im Vergleich zum Jahresende 2005 (EUR 331,3 Mio.) ist dies ein Zuwachs von 109 %.

Rund 74 % des Immobilienvermögens waren in Österreich veranlagt, wo das Immobilien-Portfolio im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 208,80 Mio. auf EUR 510,88 Mio. gesteigert werden konnte. „Mit einem Volumen von insgesamt über EUR 450 Mio. – und damit größter Immobilien-Deal des Jahres 2006 in Österreich – war die Übernahme der Allianz-Immobilien in Kooperation mit conwert die bedeutendste Transaktion“, so ECO-Vorstandsmitglied Wolfgang Lösch.

In Deutschland konnte das Immobilien-Portfolio im Berichtszeitraum von EUR 78,86 Mio. auf EUR 178,88 Mio. ausgebaut werden, „wobei wir nicht nur zugekauft haben sondern im Sinne einer Portfolio-Optimierung vor allem auch von kleineren Immobilien in größere und ertragreichere gewechselt sind“, so Wolfgang Lösch. Zum

31.12.2006 belief sich der Deutschland-Anteil am Immobilienvermögen damit auf 26 %. In Tschechien waren in einer Immobilie rund EUR 4 Mio. investiert.

Attraktives Marktumfeld wird auch 2007 genutzt

In den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie dem Wachstumsmarkt CEE wird ECO die vorherrschenden günstigen Rahmenbedingungen für einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios nutzen. Der Akquisitionsschwerpunkt wird dabei unverändert in Österreich und Deutschland liegen. Gleichzeitig strebt ECO über das Tochterunternehmen ECO Eastern Europe Real Estate AG eine bedeutende Marktposition in den zentral- und osteuropäischen Business-Immobilienmärkten an. ECO wird dabei aber auch in Osteuropa seinen fokussierten Ansatz auf ertragsstarke Immobilien beibehalten und nur in Immobilien mit einem ausgewogenen Risk-Return-Verhältnis investieren.

Dieser Wachstumsstrategie folgend wird ECO – die entsprechenden Rahmenbedingungen vorausgesetzt – das Immobilienportfolio im Jahr 2007 auf EUR 1,2 - 1,5 Mrd. ausbauen können, nach rund EUR 700 Mio. Ende 2006. Dazu Vorstandsvorsitzender Friedrich Scheck: „Bereits jetzt befinden sich Immobilien im Wert von über EUR 750 Mio. in der Akquisitionspipeline des Unternehmens.“

Der Expansionskurs des Unternehmens wird sich auch in den Umsatz- und Ertragskennzahlen positiv widerspiegeln. Durch die hochwertige Ausweitung des Immobilienportfolios ist auch von einem weiteren Anstieg der Mieterlöse auszugehen. Auf der Ertragsseite geht das Unternehmen von einer signifikanten Steigerung gegenüber dem Vorjahr aus.

Zur Finanzierung dieses Wachstumskurses wird ECO auch im laufenden Geschäftsjahr auf einen ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdmittel setzen. Kapitalmaßnahmen, wie etwa Kapitalerhöhungen, stellen daher unverändert einen wichtigen Bestandteil der ECO-Wachstumsstrategie dar. „Sofern das erlöste Kapital zeitnah in ertragreiche Immobilien investiert werden kann – wovon wir zum derzeitigen Zeitpunkt ausgehen – und sofern es die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt zulassen, wird ECO daher auch im Jahr 2007 voraussichtlich Kapitalmaßnahmen setzen“, schließt Friedrich Scheck

Unternehmenskennzahlen in TEUR

	01-12/2006	01-12/2005
Vermietungserlöse	38.803	13.488
<i>davon Mieterlöse</i>	32.129	11.514
Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwerts	6.068	3.044
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	9.819	3.500
Betriebsergebnis (EBIT)	38.280	13.903
Finanzergebnis	-13.541	-3.492
Ergebnis vor Steuern (EBT)	24.739	10.412
Konzernergebnis	18.191	7.546
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	17.900	6.914
Gewinn/Aktie (EUR)	0,99	0,93
Durchschnittliche Aktienanzahl (Stück)	17.997.115	7.457.692

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Immobilienkennzahlen

	31.12.2006	31.12.2005
Anzahl der Objekte	126	56
<i>davon Hold-Portfolio</i>	55	56
<i>davon Trading-Portfolio</i>	71	0
Gesamtnutzfläche in m ² *	463.431	266.462
<i>davon Trading-Portfolio</i>	57.434	--
Garagenplätze	2.339	1.549
<i>davon Trading-Portfolio</i>	289	--
Immobilienvermögen in TEUR	693.331	331.348
<i>davon Trading-Portfolio</i>	94.445	--

* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20m² / Garagenplatz berücksichtigt

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 535 21 99

E scheck@eco-immo.at

Hohegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-31

E r.mayrl@hohegger.com