

ECO Business-Immobilien AG: Erfolgreiche Entwicklung im 1. Quartal 2007

Wien, 22. Mai 2007. Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat ihre erfolgreiche Unternehmensentwicklung im 1. Quartal 2007 fortgesetzt. Bei sämtlichen Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten neue Rekordwerte erzielt werden. So wurde das Betriebsergebnis (EBIT) um 257 % auf EUR 11,79 Mio. erhöht. Das Immobilienvermögen belief sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 698 Mio. Die aktuelle Akquisitionspipeline im Wert von über EUR 800 Mio. ermöglicht die Fortsetzung des Wachstumskurses.

Neue Höchststände bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

Durch den Ausbau des Immobilien-Portfolios konnten im Berichtsquartal bei sämtlichen Umsatz- und Ertragskennzahlen neue Höchststände erzielt werden. Die Vermietungserlöse wurden gegenüber dem 1. Quartal 2006 um 85 % auf EUR 11,52 Mio. erhöht. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte dementsprechend auf EUR 11,79 Mio. gesteigert werden, ein Plus von 257 % gegenüber der Vorjahresperiode. Neben höheren Mieterlösen in Folge der Flächenexpansion trugen auch Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen im Rahmen des Trading-Portfolios mit EUR 2,29 Mio. (Q1/2006: EUR 0,0 Mio.) und Aufwertungsgewinne zum überproportionalen Ergebnisplus bei. Die vorzunehmenden Aufwertungsgewinne im Rahmen der IFRS-Bewertung beliefen sich auf EUR 2,41 Mio. (Q1/2006: EUR 0,0 Mio.) oder 0,35 % des gesamten Immobilienvermögens. Der Quartalsgewinn je Aktie konnte von EUR 0,11 in der Vorjahresperiode auf nunmehr EUR 0,23 erhöht werden.

Das Immobilienvermögen wurde innerhalb eines Jahres von rund EUR 390 Mio. zu Ende des 1. Quartals 2006 auf rund EUR 698 Mio. ausgebaut. Im Rahmen der Trading-Aktivitäten konnten im 1. Quartal 2007 Immobilien im Wert von EUR 15,2 Mio. gewinnbringend veräußert werden.

Ausbau des Immobilienportfolios geplant

Der Markt für Business-Immobilien bietet ECO unverändert große Chancen, die das Unternehmen sowohl in den Kernmärkten Österreich und Deutschland als auch in den CEE-Staaten nutzen wird. Aktuell verfügt ECO über eine Akquisitionspipeline im Volumen von über EUR 800 Mio., die in den nächsten 12-18 Monaten konsequent umgesetzt werden soll. Insbesondere im CEE-Raum soll eine bedeutende Position aufgebaut werden. ECO wird dabei wie bisher äußerst selektiv vorgehen und nur in Immobilien investieren, die entweder den Gesamtertrag des Unternehmens nachhaltig steigern oder im Rahmen des Trading-Portfolios mit Gewinn weiterverkauft werden können.

Mit einer Eigenkapitalquote von 42 % ist ECO für die Wachstumsaktivitäten gut gerüstet. Zur Finanzierung sämtlicher Akquisitionen soll auf der heutigen ordentlichen Hauptversammlung zusätzlich eine Kapitalerhöhung von bis zu 20 Mio. Stück neue Aktien genehmigt werden.

Segmentierung der Geschäftsfelder

Im Rahmen dieser Expansionsstrategie hat ECO entsprechend der Geschäftscharakteristik der einzelnen Segmente und Märkte und des damit verbundenen Risk-Return-Profiles die Segmentierung der Geschäftsfelder in „Hold-Portfolio“, „Trading-Portfolio“ und „CEE-Portfolio“ klar präzisiert. Das Hold-Portfolio bildet das auf Sicherheit und Substanz ausgerichtete Kerngeschäft und umfasst die Heimmärkte Österreich und Deutschland. Die Trading-Aktivitäten, die entscheidend zur Portfolio- und Ertragsoptimierung beitragen, sind nunmehr in einem eigenen Geschäftssegment ausgewiesen (Trading-Portfolio). Die osteuropäischen Wachstumsmärkte finden sich im CEE-Portfolio, dessen Akquisitionspipeline bereits mit attraktiven Projekten mit einem Gesamtvolumen von über EUR 550 Mio. gefüllt ist und über die Tochtergesellschaft ECO Eastern Europe Real Estate AG investiert wird.

Aufgrund der Entwicklung des Unternehmens in den ersten Monaten 2007 sowie in Anbetracht der attraktiven Akquisitionspipeline rechnet der Vorstand des Unternehmens mit einer weiteren positiven Entwicklung der ECO im Gesamtjahr 2007.

Unternehmenskennzahlen in TEUR

	Q1/2007	Q1/2006	01-12/2006
Vermietungserlöse	11.522	6.236	38.803
Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwerts	2.410	0	6.068
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	2.292	0	9.819
Betriebsergebnis (EBIT)	11.785	3.307	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.417	2.235	24.739
Konzernergebnis	5.694	1.658	18.191
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	5.625	1.541	17.900
Gewinn/Aktie (EUR)	0,23	0,11	0,99
Durchschnittliche Aktienanzahl (Stück)	25.000.000	13.465.625	17.997.115

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Immobilienkennzahlen

	31.03.2007	31.03.2006	31.12.2006
Anzahl der Objekte ¹⁾	118	60	126
Gesamtnutzfläche in m ² ²⁾	457.643	314.585	463.431
Garagenplätze	2.334	1.553	2.339
Immobilienvermögen in TEUR ³⁾	697.532	388.656	697.223

¹⁾ inkl. Trading-Portfolio

²⁾ Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20m² / Garagenplatz berücksichtigt

³⁾ Inkl. Anlagen in Bau

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ zum 31. MÄRZ 2007
auf Basis der International Financial Reporting Standards

(Beträge in TEUR)

VERMÖGENSWERTE

	31.03.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	254	255
Sachanlagen		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	603.578	598.885
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0	0
Sonstige Sachanlagen	39	16
Anlagen in Bau	11.982	3.892
	<u>615.853</u>	<u>603.048</u>
Finanzanlagen		
Anteile an assoziierten Unternehmen	30	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	81.973	94.445
Aktive latente Steuern	2.362	2.143
	<u>700.217</u>	<u>699.636</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	17.379	26.446
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.385	22.050
Bankguthaben und Kassenbestand	40.944	59.956
	<u>78.708</u>	<u>108.452</u>
Summe Vermögenswerte	<u>778.925</u>	<u>808.088</u>

EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

	31.03.2007	31.12.2006
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	250.000	250.000
Kapitalrücklagen	34.311	34.311
Gewinnrücklagen	15.742	10.390
Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital	300.052	294.701
Minderheitsgesellschafter	25.746	1.647
	<u>325.798</u>	<u>296.348</u>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	276.981	291.492
Sonstige Darlehen	46.325	46.325
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	14.967	15.087
Passive latente Steuern	11.285	9.684
	<u>349.558</u>	<u>362.588</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	1.952	1.804
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	56.120	59.389
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen	2.550	2.550
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	557	606
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.073	4.163
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben	33.575	69.627
Sonstige Verbindlichkeiten	5.741	11.015
	<u>103.569</u>	<u>149.153</u>
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	<u>778.925</u>	<u>808.088</u>

VERKÜRZTE KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
auf Basis der International Financial Reporting Standards
für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2007
(Beträge in TEUR)

	<u>Anhang</u>	<u>1-3/2007</u>	<u>1-3/2006</u>	<u>1-12/2006</u>
1. Vermietungserlöse				
a) Mieterlöse		9.543	5.213	32.129
b) Weiterverrechnete Hauseigentümergebühren		1.979	1.023	6.674
	1	<u>11.522</u>	<u>6.236</u>	<u>38.803</u>
2. Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	2	2.410	0	6.068
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		2.292	0	9.819
b) Übrige		241	60	1.581
	3	<u>2.534</u>	<u>60</u>	<u>11.400</u>
4. Hauseigentümergebühren	4	(2.930)	(1.479)	(9.720)
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(6)	(7)	(27)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	<u>(1.744)</u>	<u>(1.504)</u>	<u>(8.244)</u>
7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		11.785	3.307	38.280
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		735	522	1.716
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>(5.103)</u>	<u>(1.593)</u>	<u>(15.257)</u>
10. Finanzergebnis	6	(4.368)	(1.072)	(13.541)
11. Ergebnis vor Steuern		7.417	2.235	24.739
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(161)	(67)	(5.387)
13. Latente Steuern		<u>(1.661)</u>	<u>(511)</u>	<u>(1.161)</u>
	7	<u>(1.823)</u>	<u>(577)</u>	<u>(6.548)</u>
14. Ergebnis nach Steuern		<u>5.594</u>	<u>1.658</u>	<u>18.191</u>
Davon entfallen auf				
Gesellschafter der Muttergesellschaft		5.625	1.541	17.900
Minderheitsgesellschafter		(31)	117	291
		<u>5.594</u>	<u>1.658</u>	<u>18.191</u>
Gewinn je Stückaktie	8	0,23	0,11	0,99
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)		25.000.000	13.465.625	17.997.115

Rückfragenhinweis:

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck, Vorsitzender des Vorstandes

Tel +43 1 535 21 99

E scheck@eco-immo.at

Hochegger|Financials

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-31

E r.mayrl@hochegger.com