

# PRESSEINFORMATION

16. November 2007



## ECO Business-Immobilien AG mit starker Ergebnisentwicklung 1-9/2007: EBIT steigt um 98 %

- **Immobilienvermögen auf EUR 755,5 Mio. ausgebaut**
- **EBIT um 98% auf EUR 40,8 Mio. gesteigert – EBT um 126 % auf EUR 27,3 Mio.**
- **NAV-Steigerung innerhalb eines Jahres um 5,5 % auf EUR 12,04/Aktie**

**Wien, 16. November 2007.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG hat ihren selektiven Expansionskurs der vergangenen Monate auch im 3. Quartal 2007 erfolgreich fortgesetzt. In den ersten drei Quartalen 2007 führten das organische Wachstum der Gesellschaft in Kombination mit der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie selektive Akquisitionen zu höheren Vermietungserlösen und einer Wertsteigerung der Immobilien, durch verstärkte Tradingaktivitäten konnten höhere Veräußerungsgewinne erzielt werden. Sämtliche Ertragskennzahlen konnten gesteigert werden: Das Betriebsergebnis erhöhte sich in der Periode 1-9/2007 gegenüber dem Vorjahr um 98 % auf EUR 40,8 Mio. Das Immobilienvermögen wurde durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien auf EUR 755,5 Mio. ausgebaut.

„Unsere Strategie, sich als Nischenplayer am Business-Immobilien-Markt zu etablieren und durch selektive Akquisitionen, ertrags- und wertsteigernde Maßnahmen bei der Immobilienbewirtschaftung sowie gewinnbringenden Verkäufen hohes Ertragswachstum sicher zu stellen, kommt uns gerade im derzeit turbulenten Kapitalmarktumfeld zu Gute“, kommentiert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender der ECO, die aktuelle Unternehmensentwicklung. Und Friedrich Scheck weiter: „Auch in Zukunft werden wir mit dieser auf Risiko- und Ertragsoptimierung bedachten Strategie nachhaltig organische Ertragssteigerungen erzielen können und nicht ausschließlich von Akquisitionswachstum oder neuen Mittelzuflüssen abhängig sein. Für die Chancen und Herausforderungen am europäischen Immobilienmarkt sind wir somit bestens gerüstet.“

### Erneute Steigerung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

Die Umsatz- und Ergebniskennzahlen konnten in den ersten drei Quartalen 2007 deutlich gesteigert werden. Die Vermietungserlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 36 % auf EUR 35,8 Mio. Der Anstieg beruht vor allem auf organischen Wachstumseffekten und Neuvermietungen im bestehenden Portfolio sowie auf Akquisitionen in Österreich und Deutschland. Durch die Veräußerung von Immobilien im Rahmen der Trading-Aktivitäten konnte ein Gewinn von EUR 6,0 Mio. (1-9/2006: EUR 1,5 Mio.) erzielt werden. Die Gewinnmarge im Vergleich zu den zuletzt bilanzierten Werten belief sich auf rund 15 %. Die im Rahmen der IFRS-Bilanzierung vorzunehmenden Anpassungen des Immobilienvermögens an die Zeitwerte trugen mit EUR 13,5 Mio. zur positiven Ergebnisentwicklung bei. Die Aufwertungen resultierten überwiegend aus wertsteigernden Maßnahmen im Rahmen des Asset Managements sowie einer Erhöhung der Marktwerte für attraktive Standorte und entsprachen rund 2 % der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

# PRESSEINFORMATION

16. November 2007



Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg aufgrund dieser positiven operativen Entwicklung um 98 % auf EUR 40,8 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte um 126 % auf EUR 27,3 Mio. gesteigert werden. Das Konzernergebnis (nach Minderheitsanteilen) erhöhte sich auf EUR 20,1 Mio., ein Anstieg von 120 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Funds from Operations (FFO) beliefen sich auf EUR 13,4 Mio., nach EUR 9,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Periodengewinn je Aktie erhöhte sich von EUR 0,52 je Aktie auf EUR 0,73 je Aktie.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie konnte innerhalb eines Jahres um 5,5 % auf EUR 12,04 je Aktie gesteigert werden. Seit 2004 konnte somit der NAV je Aktie um durchschnittlich 5,8 % gesteigert werden.

## Qualitativer Ausbau des Immobilienportfolios

ECO konnte das Immobilienportfolio im laufenden Geschäftsjahr ausbauen sowie durch aktive Bewirtschaftungsmaßnahmen die Attraktivität der im Bestand befindlichen Immobilien steigern. In der aktuellen Marktsituation geht ECO bei Akquisitionen äußerst selektiv vor, um in Folge der Finanzmarktkrise auftretende Liquiditätseingpässe bei anderen Marktteilnehmern optimal nutzen zu können.

Zum Berichtsstichtag umfasste das Immobilienportfolio insgesamt 113 Liegenschaften. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich gegenüber Ende 2006 um 57,2 Mio. auf EUR 755,5 Mio. Innerhalb eines Jahres wurde ein Zuwachs von EUR 103,6 Mio. erzielt. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf rund 481.200 m<sup>2</sup>.

Die Verkäufe im Trading-Portfolio entwickelten sich erfreulich: In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres wurden bereits 20 Immobilien, ein Development-Projekt sowie 5 Wohnungen im Wert von rund EUR 38,2 Mio. gewinnbringend verkauft.

## Ausblick 2007

ECO plant für das Gesamtjahr 2007 weitere Investitionen in den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie in CEE. Der Portfoliowert einschließlich der laufenden Development-Projekte soll entsprechend der aktuell in Verhandlung befindlichen Akquisitionsprojekte zeitnah auf über EUR 1 Mrd. ausgebaut werden.

Aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2007, attraktiven Investitionschancen und dem weiteren Wertsteigerungspotenzial des bestehenden Portfolios geht der ECO-Vorstand von deutlich über dem Vorjahr liegenden Umsatz- und Ertragskennzahlen für das Gesamtjahr 2007 aus.

# PRESSEINFORMATION

16. November 2007



## Unternehmenskennzahlen in TEUR (gemäß IFRS)

	01-09/2007	01-09/2006	01-12/2006
Vermietungserlöse	35.818	26.370	38.803
<i>davon Mieterlöse</i>	29.369	22.498	32.129
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	5.973	1.492	9.819
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	13.487	2.944	6.067
Betriebsergebnis (EBIT)	40.833	20.602	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	27.303	12.107	24.739
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	20.149	9.178	17.900
Gewinn je Aktie (EUR)	0,73	0,52	0,99
Durchschnittliche Aktienanzahl (Stück)	34.100.000	22.500.000	25.000.000
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.271	-1.651	1.533
FFO (Funds from operations) <sup>*)</sup>	13.379	9.048	16.957
NAV je Aktie (EUR)	12,04	11,41	11,79

<sup>\*)</sup> Ergebnis vor Steuern + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung - zahlungswirksame Steuern

## Immobilienkennzahlen

	01-09/2007	01-09/2006	01-12/2006
Anzahl der Objekte	113	146	126
<i>davon Hold-Portfolio</i>	60	68	54
<i>davon Trading-Portfolio</i>	52	77	71
<i>davon CEE-Portfolio</i>	1	1	1
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	481.200	444.700	463.400
<i>davon Trading-Portfolio</i>	46.500	44.200	57.400
Garagenplätze (Anzahl)	2.432	1.977	2.339
<i>davon Trading-Portfolio</i>	291	199	289
Immobilienvermögen (in TEUR)	755.412	650.841	697.223
<i>davon Anlagen in Bau</i>	30.488	0	3.892
<i>davon Trading-Portfolio</i>	61.803	73.885	94.445

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

ECO hat die Veröffentlichung der wesentlichsten Kennzahlen für die Periode 1-9/2007 aufgrund von Investoren-Gesprächen vom 23.11.2007 auf heute, 16.11.2007, vorgezogen. Der vollständige Quartalsbericht Q3/2007 wird wie geplant am 23.11.2007 veröffentlicht und wird ab diesem Zeitpunkt auf [www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at) abrufbar sein.

## 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)