

# PRESSEINFORMATION

28. März 2008



## ECO Business-Immobilien AG: Substanzieller Ausbau des Portfolios und starke Ergebnisentwicklung 2007

- **Immobilienvermögen auf EUR 1,2 Mrd. ausgebaut, ein Plus von 77 %**
- **EBIT um 59 % auf EUR 60,8 Mio. gesteigert – EBT um 68 % auf EUR 41,7 Mio.**
- **NAV-Steigerung innerhalb eines Jahres um 5 % auf EUR 12,40 je Aktie**

**Wien, 28. März 2008.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG setzte ihren selektiven Expansionskurs im Geschäftsjahr 2007 erfolgreich fort. Das Immobilienvermögen wurde innerhalb eines Jahres durch Akquisitionen auf EUR 1,2 Mrd. ausgebaut. Durch organische Wachstumseffekte in Verbindung mit der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienportfolios wurden höhere Vermietungserlöse erzielt und die Immobilien in ihrem Wert gesteigert. Die Forcierung der Trading-Aktivitäten manifestierte sich in einem kräftigen Anstieg der Veräußerungsgewinne. Das Betriebsergebnis konnte damit im Geschäftsjahr 2007 gegenüber dem Vorjahr um 59 % auf EUR 60,8 Mio. erhöht werden.

„Die Basis für unsere erfreuliche Leistungsbilanz haben wir mit unserer auf Nachhaltigkeit sowie Wert- und Ertragssteigerung ausgerichteten Unternehmensstrategie gelegt. Mit dem mehrheitlichen Erwerb der ehemaligen BAWAG-Immobilien haben wir unser Immobilienportfolio um erstklassige Liegenschaften mit weiterem Ertragspotenzial ausgeweitet und gleichzeitig die Erträge durch aktives Immobilienmanagement und gewinnbringende Immobilienverkäufe gesteigert.“, kommentiert Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender der ECO, die Unternehmensergebnisse 2007. „Die Rahmenbedingungen sind auf den von uns bearbeiteten europäischen Immobilienmärkten unverändert gut: Die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Handelsflächen ist in Österreich und Deutschland sowohl am Mieter- als auch am Investmentmarkt hoch, sodass wir auch in Zukunft von steigenden Mieten und von steigenden Verkaufspreisen profitieren können. Auf der Einkaufsseite kommt uns wiederum unser exzellenter Marktzugang zugute, der es uns ermöglicht die besten Immobilien zu attraktiven Konditionen zu erwerben.“, so Friedrich Scheck weiter. Im CEE-Raum konzentriert sich ECO auf ausgewählte Development-Projekte.

### Deutliche Steigerung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

ECO konnte die Umsatz- und Ertragskennzahlen im Geschäftsjahr 2007 signifikant steigern. So erhöhten sich die Vermietungserlöse im Vergleich zum Vorjahr um 25 % auf EUR 48,6 Mio. Der Zuwachs erklärt sich aus organischen Wachstumseffekten, Neuvermietungen im bestehenden Portfolio und selektiven Akquisitionen. Auch die Trading-Aktivitäten wurden intensiviert: Die daraus erzielten Verkaufserträge erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 68 % auf EUR 16,5 Mio. Insgesamt verkaufte ECO im Geschäftsjahr 2007 über 30 Immobilien im Wert von EUR 69 Mio. Mit einem Aufschlag (Verkaufspreis über Buchwert) von rund 28 % und einem Verhältnis von Veräußerungsgewinn zum Buchwertabgang von 24 % lagen die Verkaufserlöse zudem deutlich über den zuletzt von Sachverständigen festgestellten IFRS-Bilanzwerten. „Die Trading-Aktivitäten leisten inzwischen einen wichtigen Beitrag zu den Gesamterträgen und

# PRESSEINFORMATION

28. März 2008



unterstützen die Innenfinanzierungskraft des Unternehmens. Damit können weitere attraktive Akquisitionschancen realisiert werden.“, so Wolfgang Gössweiner, Finanzvorstand der ECO.

Die im Rahmen der IFRS-Bilanzierung vorzunehmenden Anpassungen des Immobilienvermögens an die Zeitwerte trugen mit EUR 17,2 Mio. zur positiven Ergebnisentwicklung bei, nach EUR 6,1 Mio. im Vorjahr. Die Aufwertungen resultierten überwiegend aus wertsteigernden Maßnahmen im Rahmen des Asset Managements sowie einer Erhöhung der Marktwerte für attraktive Standorte und entsprachen rund 1,5 % der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Auch die Ertragskennzahlen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2007 positiv: So stieg das Betriebsergebnis (EBIT) aufgrund der guten operativen Entwicklung um 59 % auf EUR 60,8 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich im Berichtszeitraum um 68 % auf EUR 41,7 Mio. Das Konzernergebnis erreichte mit EUR 32,8 Mio. einen neuen historischen Höchstwert und konnte im Vergleich zum Vorjahr um 83 % gesteigert werden. Auch bei den Funds from Operations (FFO), die Auskunft über die operative Ertragsstärke eines Unternehmens geben und Aufwertungsgewinne unberücksichtigt lassen, konnte ein neuer Rekordwert von EUR 24,8 Mio. erzielt werden. Der Gewinn je Aktie erhöhte sich um rund 12 % auf EUR 1,11.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie konnte innerhalb eines Jahres um 5 % von EUR 11,79 auf EUR 12,40 je Aktie gesteigert werden. Seit 2004 konnte somit der NAV je Aktie um durchschnittlich 6,4 % gesteigert werden.

## Substanzieller Ausbau des Immobilienportfolios

ECO konnte das Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2007 durch ausgewählte Neuakquisitionen und aktives Management von im Bestand befindlichen Liegenschaften von EUR 697,2 Mio. auf rund EUR 1,2 Mrd. steigern. Dieser substanzielle Ausbau des Immobilienportfolios um EUR 535,9 Mio. erklärt sich vor allem aus dem Erwerb des BAWAG-Immobilienpakets Ende Dezember 2007, an dem ECO mit 60 % die Mehrheitsbeteiligung hält. „An der BAWAG-Transaktion wird unsere Investitionsstrategie klar ersichtlich: Wir konzentrieren uns auf hochwertige Immobilien in Spitzenlagen, die über großes Wertsteigerungspotenzial verfügen. An diesem Ansatz werden wir auch in Zukunft festhalten.“, so Friedrich Scheck.

Ende 2007 umfasste das Immobilienportfolio von ECO insgesamt 119 Liegenschaften und acht Entwicklungsprojekte, nach 126 Liegenschaften und zwei Entwicklungsprojekten Ende des Vorjahres. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 77 %. Die Gesamtnutzfläche belief sich per 31.12.2007 auf rund 668.000 m<sup>2</sup>.

## Ausblick 2008

ECO geht auch für das Jahr 2008 von einer positiven Entwicklung der Immobilienmärkte in den Kernländern Österreich und Deutschland sowie im CEE-Raum aus. „Wir erwarten eine stabile Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien sowie konstante bis leicht steigende Mietniveaus.“, so Wolfgang Gössweiner.

ECO wird in diesem Marktumfeld zur Steigerung der Erträge auf aktives Immobilienmanagement, gewinnbringende Immobilienhandelsaktivitäten sowie vermehrt auf

# PRESSEINFORMATION

28. März 2008



Projektentwicklung setzen. Darüber hinaus plant ECO das Immobilienportfolio durch selektive Akquisitionen weiter auszubauen. Das bestehende Immobilienportfolio soll durch aktives Immobilienmanagement und innovative Verwertungskonzepte noch attraktiver gestaltet werden. Einen Schwerpunkt dabei werden die Ende 2007 übernommenen ehemaligen BAWAG-Liegenschaften bilden.

Forciert werden sollen zudem Development-Projekte, die gemeinsam mit renommierten Partnern in den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie im CEE-Raum umgesetzt werden. Dadurch profitiert ECO von höheren Wertschöpfungs- und Ertragsmöglichkeiten. Die 2007 gestarteten Development-Projekte in Österreich, Deutschland, Luxemburg, Ungarn und der Ukraine werden 2008 fortgesetzt, neue Projekte befinden sich bereits in Prüfung.

Diese Faktoren werden sich in den Umsatz- und Ertragskennzahlen des Unternehmens widerspiegeln. Bei den Mieterlösen geht ECO von einem weiteren Anstieg aus. Aufgrund der verstärkten Verkaufsaktivitäten werden die Verkaufserlöse weiter zunehmen und somit auch in Zukunft einen wesentlichen Ertragsbestandteil darstellen. Durch steigende Mieten und gewinnbringende Verkäufe sollte ECO die Cash-Erträge 2008 steigern können.

Bei der Finanzierungsstruktur setzt ECO auch im Jahr 2008 auf einen ausgewogenen Einsatz von Eigen- und Fremdmitteln. „Die Umsetzung der geplanten Aktivitäten wird durch unsere solide Eigenkapitalausstattung, positive Cash-Erträge und eine durch laufende Immobilienhandelsaktivitäten hohe Innenfinanzierungskraft begünstigt.“, fasst Friedrich Scheck zusammen.

# PRESSEINFORMATION

28. März 2008



## Unternehmenskennzahlen in TEUR (gemäß IFRS)

	01-12/2007	01-12/2006
Vermietungserlöse	48.589	38.803
davon Mieterlöse	39.959	32.129
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	16.508	9.819
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	17.146	6.068
Betriebsergebnis (EBIT)	60.801	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	41.654	24.739
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	32.772	17.900
Gewinn je Aktie (EUR)	1,11	0,99
Durchschnittliche Aktienanzahl (Stück)	29.550.000	17.997.115
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.673	1.532
FFO (Funds from operations) <sup>*)</sup>	24.723	16.957
NAV je Aktie (EUR)	12,40	11,79

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

## Immobilienkennzahlen

	31/12/2007	31/12/2006
Anzahl der Objekte	127	128
davon Hold-Portfolio	73	55
davon Trading-Portfolio	46	71
davon Development-Projekte	8	2
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	668.000	471.900
davon Trading-Portfolio	42.800	57.400
davon Development-Portfolio	53.100	8.500
Garagenplätze (Anzahl)	3.380	2.340
davon Trading-Portfolio	280	290
davon Development-Portfolio	230	0
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.233.083	697.223
davon Anlagen in Bau	34.746	3.892
davon Trading-Portfolio	58.319	94.445

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