

## ECO Business-Immobilien AG: gute Entwicklung des operativen Kerngeschäfts im 1. Halbjahr 2008

**Wien, 26. August 2008.** Die im Prime Market der Wiener Börse notierte ECO Business-Immobilien AG konnte im 1. Halbjahr 2008 ihre gute operative Entwicklung im Kerngeschäft fortsetzen, angespannte Bedingungen an den internationalen Finanz- und Immobilien-Investmentmärkten führten aber auch bei ECO zu einer deutlichen Abflachung des bisherigen Unternehmenswachstums. Angesichts dieses schwierigen Marktumfelds konzentrierte sich ECO im Berichtszeitraum auf die effiziente Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios und erzielte dabei organische Wachstumseffekte.

Die Vermietungserlöse konnten im 1. Halbjahr 2008 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 58 % auf einen Höchststand von EUR 36,8 Mio. gesteigert werden. Dem sehr konservativen Ansatz bei der Immobilienbewertung folgend konnte für das 1. Halbjahr 2008 in Summe ein Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte von EUR 5,4 Mio. ausgewiesen werden (1-6/2007: EUR 5,5 Mio.). Ausgehend von einem sehr hohen Niveau im Jahr 2007 waren die Erträge aus Handelsaktivitäten in Folge der Investoren-Zurückhaltung auf den Investmentmärkten rückläufig: Diese lagen mit EUR 3,3 Mio. unter dem Wert des Rekordhalbjahres 2007 (EUR 5,9 Mio.). Die Gewinnmarge (Verkaufspreis zu IFRS-Wert) der veräußerten Objekte belief sich auf rund 26 %.

Infolge der gestiegenen Vermietungserlöse und der laufenden Optimierung der im Bestand befindlichen Flächen konnte im 1. Halbjahr 2008 ein EBIT von EUR 25,8 Mio. erwirtschaftet werden (1-6/2007: EUR 25,7 Mio.). Dabei war das EBIT im Berichtszeitraum von einer einmaligen unbaren Aufwendung in einem Ausmaß von EUR 5,7 Mio. außerordentlich belastet. Das Finanzergebnis betrug aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und des deutlich gestiegenen Finanzierungsvolumens EUR -21,2 Mio. (1-6/2007: EUR -8,8 Mio.). Dementsprechend lag das Ergebnis vor Steuern (EBT) bei EUR 4,7 Mio. (1-6/2007: EUR 16,9 Mio.).

Auch im FFO (Funds from Operations) spiegeln sich das gegenüber dem Vorjahreszeitraum höhere Zinsniveau und das höhere Finanzierungsvolumen wider. Positiv wirkte sich hingegen die gute operative Entwicklung des Unternehmens aus, sodass der FFO vor Zinsen und Steuern mit EUR 28,0 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 20,2 Mio. ausgewiesen werden konnte.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 6 % auf EUR 12,61 je Aktie (30.06.2007: EUR 11,90 je Aktie). Der adaptierte NAV je Aktie lag zum Berichtsstichtag bei EUR 13,10 je Aktie.

Im 2. Halbjahr 2008 rechnet ECO mit einer Steigerung der Vermietungserlöse im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der abwartenden Haltung an den Investmentmärkten wird ECO den Schwerpunkt auch im restlichen Jahr 2008 auf die Weiterentwicklung des Hold-Portfolios legen. Trading-Aktivitäten werden bei günstigen Gelegenheiten beziehungsweise einer Änderung der Marktsituation wieder forciert werden. Ebenso wird ECO in Bau befindliche Development-Projekte sowie die Entwicklung neuer Projekte mit renommierten Partnern vorantreiben.

# ADHOC-MITTEILUNG

26. August 2008

eco

Business-Immobilien AG

Auf Basis dieser Strategie soll das Unternehmen weiter organisch wachsen und die Innenfinanzierungskraft verstärkt werden. Aufgrund der Entwicklung im 1. Halbjahr 2008 geht ECO von einer soliden Gesamtjahresbilanz 2008 aus, wenngleich es aufgrund des aktuellen Marktumfelds bei der Unternehmens- und Ertragsentwicklung zu einer Abflachung der Wachstumsdynamik kommen wird und somit die Ertragsniveaus des Rekordjahres 2007 nicht erreicht werden können.

## Unternehmenskennzahlen gemäß IFRS

		01-06/2008	01-06/2007
Vermietungserlöse	(TEUR)	36.804	23.356
davon Mieterlöse	(TEUR)	30.663	19.276
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	(TEUR)	3.312	5.927
Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte	(TEUR)	5.419	5.492
Betriebsergebnis (EBIT)	(TEUR)	25.844	25.685
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(TEUR)	4.682	16.853
Konzernergebnis (nach Minderheiten)	(TEUR)	5.757	12.638
Gewinn je Aktie	(EUR)	0,17	0,51
Gewogene durchschnittliche Aktienanzahl	(Stk.)	34.100.000	25.000.000
FFO (Funds from operations) vor Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung <sup>1)</sup>	(TEUR)	27.970	20.207
FFO (Funds from operations) nach Zinsen und Steuern inkl. Wertberichtigung <sup>2)</sup>	(TEUR)	6.685	10.966
NAV je Aktie	(EUR)	12,61	11,90

<sup>1)</sup> EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung

<sup>2)</sup> EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung – Finanzergebnis – zahlungswirksame Steuern

## Immobilienkennzahlen

	30/06/2008	30/06/2007
Anzahl der Objekte	122	122
davon Hold-Portfolio	70	61
davon Trading-Portfolio	46	60
davon Development-Projekte	6	1
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	651.400	487.800
davon Trading-Portfolio	42.500	47.400
davon Development-Portfolio	46.000	5.600
Garagenplätze (Anzahl)	3.560	2.460
davon Trading-Portfolio	280	290
davon Development-Portfolio	230	0
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.083.903	714.097
davon Anlagen in Bau	36.457	0
davon Trading-Portfolio	57.968	62.965

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

# **ADHOC-MITTEILUNG**

26. August 2008

**eco**

Business-Immobilien AG

## **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)

### **Hochegger|Financials**

Mag. (FH) Roland Mayrl

Tel +43 1 504 69 87-31

E [r.mayrl@hochegger.com](mailto:r.mayrl@hochegger.com)