

ECO

Business-Immobilien AG

## EXECUTIVE SUMMARY GESCHÄFTSJAHR **2005**

### HIGHLIGHTS

- ➔ Rekord-Umsatz- und Ergebniszahlen im Geschäftsjahr 2005
- ➔ EBIT von EUR 2,99 Mio. auf EUR 13,90 Mio. mehr als vervierfacht
- ➔ Immobilienvermögen auf EUR 331,35 Mio. nahezu verdreifacht

## DER BERICHT DES VORSTANDES

Das Geschäftsjahr 2005 war für die ECO Business-Immobilien AG ein an Erfolgen reiches Jahr. Zu diesen Erfolgen zählten mitunter der Börsengang der ECO, wodurch der Zugang zum Kapitalmarkt für das Unternehmen geöffnet und Erlöse aus Kapitalerhöhungen für die Akquisition von attraktiven Business-Immobilien in Österreich und Deutschland verwendet werden konnten. Auch konnte sich ECO im Geschäftsjahr 2005 wirtschaftlich sehr positiv entwickeln und starke Zuwächse bei Umsatz- und Ertragszahlen verzeichnen.

### REKORDJAHR 2005 BEI UMSATZ- UND ERTRAGSZAHLEN

2005 erwirtschaftete ECO Vermietungserlöse von EUR 13,49 Mio., eine Steigerung um 195 % im Vergleich zum Geschäftsjahr 2004 (EUR 4,57 Mio.). Auch bei den Ertragszahlen konnten die Vorjahreswerte stark gesteigert und neue Höchststände erzielt werden. Das EBIT konnte von EUR 2,99 Mio. 2004 auf EUR 13,90 Mio. 2005 nahezu verfünffacht und das EBT von EUR 2,40 Mio. 2004 auf EUR 10,41 Mio. 2005 mehr als vervierfacht werden. Beim Konzernergebnis nach Minderheiten konnte der Wert des Jahres 2004 von EUR 1,66 Mio. auf EUR 6,91 Mio. mehr als vervierfacht werden.

### SUBSTANZIELLER AUSBAU DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Durch Akquisitionen hochwertiger Büro- und Handelsimmobilien, sowohl in Österreich als auch in Deutschland, konnte das Immobilien-Portfolio von 28 Objekten per 31.12.2004 auf 56 Objekte per 31.12.2005 verbreitert werden. Darüber hinaus stieg ECO auch in den tschechischen Business-Immobilienmarkt ein und erwarb die erste Immobilie in Prag mit einem Wert von EUR 3,06 Mio. Die Gesamtnutzfläche erhöhte sich von insgesamt 92.766 m<sup>2</sup> auf 266.462 m<sup>2</sup> (inklusive 1.549 Garagenplätze à 20 m<sup>2</sup>) im Geschäftsjahr 2005, was einer Steigerung von 187 % entspricht. Dementsprechend stieg das Immobilienvermögen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 122,23 Mio. auf EUR 331,35 Mio. an. Wesentlichen Anteil an diesen Steigerungen hatten die Übernahmen von mehreren Großprojekten, wie dem zweiten Hochbauabschnitt des campus 21 oder von zwei Einkaufszentren in Bayern.

### ERFOLGREICHES BÖRSENDÉBÜT UND JAHRESPERFORMANCE 2005

Auch bei den im Jahr 2005 durchgeführten drei Kapitalerhöhungen konnte die ECO äußerst positive Resultate erzielen. So konnte das Grundkapital um insgesamt EUR 91,75 Mio. auf EUR 125,25 Mio. erhöht werden. Im Zuge des IPO und der Kapitalerhöhungen konnten nicht nur institutionelle Investoren, sondern auch vermehrt Privatanleger für die ECO Business-Immobilien Aktie gewonnen werden. Darüber hinaus profitierte auch der Aktienkurs der ECO von der positiven Entwicklung des Unternehmens und der verstärkten Nachfrage durch Anleger. Der IPO-Kurs von EUR 10,60 stieg bis Jahresende auf EUR 11,67 und erzielte somit eine Wertentwicklung von 10,69 %, was annualisiert einer Jahresperformance von 13,75 % entspricht (Berechnung nach der BVI-Methode). Im Juni 2005 wurde die ECO Business-Immobilien Aktie zudem in den IATX, der die wichtigsten Immobilienwertpapiere an der Wiener Börse umfasst, aufgenommen.

### ATTRAKTIVES MARKTUMFELD FÜR BUSINESS-IMMOBILIEN AUCH 2006

ECO konnte 2005 attraktive Investitionsmöglichkeiten vor allem aufgrund ihres regionalen Fokus auf zentraleuropäische Immobilienmärkte und ihrer strategischen Ausrichtung auf ertragreiche Business-Immobilien nutzen. Für 2006 gehen wir von einem weiterhin positiven Marktumfeld aus. So wird eine weitere leichte Belebung des Marktes für Büro- und Handelsimmobilien und eine steigende Nachfrage nach hochwertigen Business-Immobilien erwartet. Insbesondere der österreichische Markt wird auch 2006 durch verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und ein weiterhin günstiges Mietniveau von einer steigenden Nachfrage geprägt sein. Diese positiven Rahmenbedingungen wird ECO nutzen, um ihr Immobilien-Portfolio weiter auszubauen und ihre Position als einer der Top-Player unter den österreichischen Immobiliengesellschaften zu verstärken.

Wien, im Februar 2006



Der Vorstand

KR Friedrich Scheck  
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch  
Vorstandsmitglied

# KONZERN-BILANZ (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	276	297
Sachanlagen		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	331.348	122.232
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	4.868	
Sonstige Sachanlagen	14	10
	<u>336.505</u>	<u>122.539</u>
Aktive latente Steuern	934	
	<u>337.440</u>	<u>122.539</u>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	29.450	8.060
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.150	6.891
Bankguthaben und Kassenbestand	26.437	3.676
	<u>65.037</u>	<u>18.627</u>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b><u>402.477</u></b>	<b><u>141.166</u></b>

## EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

### Eigenkapital und Rücklagen

Gezeichnetes Kapital	125.250	33.500
Kapitalrücklagen	8.800	295
Gewinnrücklagen	3.116	737
	<u>137.166</u>	<u>34.532</u>
Minderheitsanteile	6.379	37
	<u>143.544</u>	<u>34.569</u>

### Langfristige Verbindlichkeiten

Bankdarlehen	101.919	16.877
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	36.999	31.268
Passive latente Steuern	7.137	934
	<u>146.055</u>	<u>49.079</u>

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	168	42
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	5.881	5.919
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.193	3.514
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.584	86
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben	92.086	42.782
Sonstige Verbindlichkeiten	11.966	5.175
	<u>112.878</u>	<u>57.518</u>

### Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten

	<b><u>402.477</u></b>	<b><u>141.166</u></b>
--	-----------------------	-----------------------

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<b>01-12 / 2005</b>	<b>01-12 / 2004</b>
Stand zum 01.01. des Jahres	34.569	1.978
Kapitalerhöhungen	100.255	31.795
Konzernergebnis	7.546	1.657
Kapitalerhöhungskosten	-7.271	-1.345
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	1.818	457
Änderung von Anteilen fremder Gesellschafter	6.703	25
Sonstige Änderungen	-76	1
<b>Stand zum Ultimo der Periode</b>	<b><u>143.544</u></b>	<b><u>34.569</u></b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (nach IFRS)

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005 (Beträge in TEUR)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Mieterlöse	11.514	3.735
Weiterverrechnete Hauseigentümergebühren	1.974	836
Vermietungserlöse	13.488	4.572
Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes	3.044	
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	3.500	738
Übrige Erträge	375	112
Summe sonstige betriebliche Erträge	3.875	850
Hauseigentümergebühren	-3.114	-1.370
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-29	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.360	-1.044
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>13.903</b>	<b>2.987</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	645	103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.136	-689
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.492</b>	<b>-585</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>10.412</b>	<b>2.402</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-101	-515
Latente Steuern	-2.765	-230
	-2.866	-745
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.546</b>	<b>1.657</b>
Davon entfallen auf		
Gesellschafter der Muttergesellschaft	6.914	1.650
Minderheitsgesellschafter	633	7
	<b>7.546</b>	<b>1.657</b>
Gewinn je Aktie	0,93	1,58
Anzahl Stückaktien (in Stück)	7.457.692	1.044.615

## KONZERN-CASH-FLOW-STATEMENT / GELDFLUSSRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

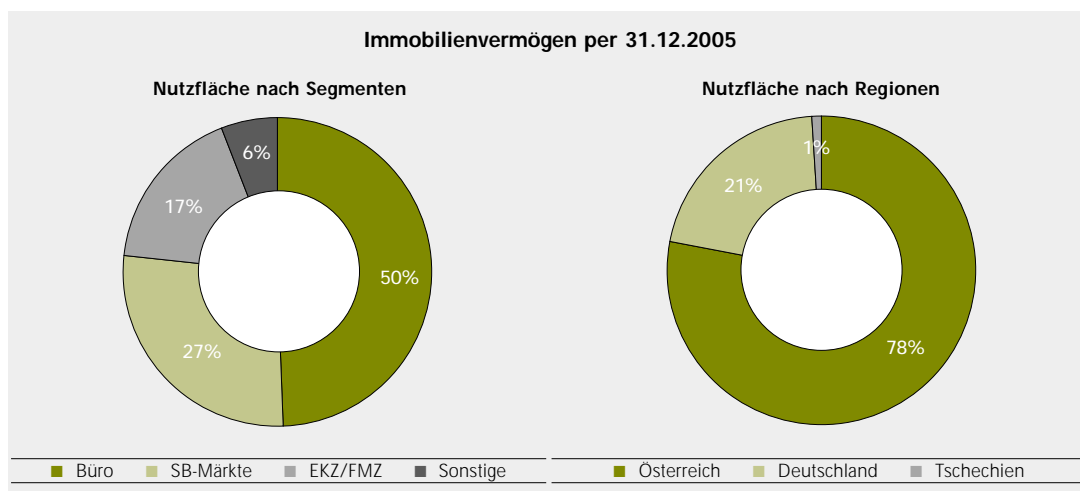
	<u>01-12 / 2005</u>	<u>01-12 / 2004</u>
<b>Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.207</b>	<b>-2.722</b>
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-123.404</b>	<b>-68.897</b>
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>150.371</b>	<b>75.329</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>22.761</b>	<b>3.710</b>
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.676	-34
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	26.437	3.676
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>22.761</b>	<b>3.710</b>

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	01-12 / 2005	01-12 / 2004
Vermietungserlöse	13.488	4.572
Nettogewinn aus Zeitwertanpassung	3.044	0
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	3.500	738
Betriebsergebnis (EBIT)	13.903	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.412	2.402
Konzernergebnis nach Anteilen fremder Gesellschafter	6.914	1.650

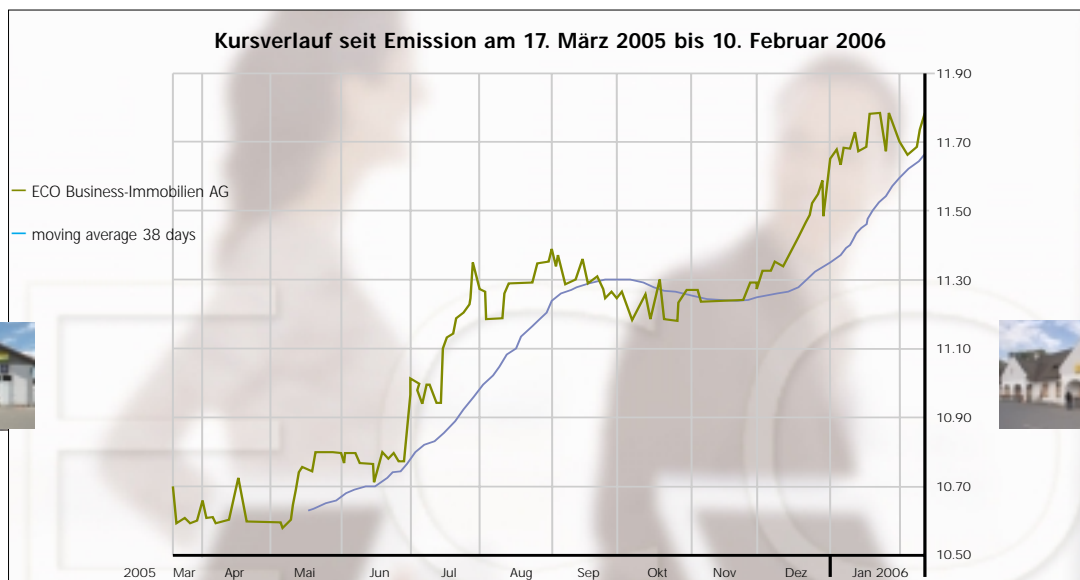
  

IMMOBILIENKENNZAHLEN	GJ 2005	GJ 2004
Anzahl der Objekte	56	28
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	235.482	82.586
Garagenplätze	1.549	509
Immobilienvermögen in TEUR	331.348	122.232



**BÖRSEKENNZAHLEN**

Ausgabekurs der Aktie bei Börsengang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 10. Februar 2006 in EUR	11,80
Kursentwicklung seit Emission bis 10. Februar 2006	+ 11,92 %
Kursentwicklung annualisiert	+ 13,24 %
Anzahl der Aktien per 10. Februar 2006	12.525.000
Marktkapitalisierung per 10. Februar 2006 in EUR Mio.	147,8
Börsensegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
Art der Aktien	Stammaktien



ECO Business-Immobilien AG  
Albertgasse 35  
1080 Wien  
tel 01-535 21 99  
fax 01-535 21 99-99  
office@eco-immo.at  
www.eco-immo.at

Um Ideen besser.

ECO  
Business-Immobilien AG



ECO

[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

