

ECO

Business-Immobilien AG

AKTIONÄRSBRIEF Q3 2005

ECO



HIGHLIGHTS

- ➔ Rekordkurs bei Umsatz- und Ertragskennzahlen fortgesetzt
- ➔ Selektiver Ausbau des Immobilienvermögens auf EUR 229,36 Mio.
- ➔ Kapitalerhöhung mit Emissionserlös von EUR 56 Mio. vollständig platziert, Grundkapital seit 31.10.2005 EUR 125,25 Mio.

DER BERICHT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Mit starken Zuwächsen bei den Umsatz- und Ertragskennzahlen konnte die ECO Business-Immobilien AG ihre positive Entwicklung im 3. Quartal 2005 fortsetzen. Durch diese erfreuliche Entwicklung wurden in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres neue Höchststände bei den Unternehmenskennzahlen verzeichnet, die bereits deutlich über den Gesamtjahreswerten des Geschäftsjahres 2004 liegen.

REKORDSTÄNDE BEI UMSATZ UND ERTRAG

In den ersten neun Monaten 2005 betragen die Umsatzerlöse der ECO Business-Immobilien AG EUR 8,50 Mio. Dies entspricht einem Anstieg von 147 % gegenüber dem Berichtszeitraum des Vorjahres bzw. 86 % gegenüber dem Gesamtjahreswert 2004. Bei sämtlichen Ergebniskennzahlen konnte das Gesamtjahresniveau 2004 bereits nach neun Monaten übertroffen werden. Das EBIT konnte im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2004 um 208 % von EUR 2,23 Mio. auf EUR 6,88 Mio. gesteigert werden. Das Konzernergebnis belief sich in den ersten neun Monaten auf EUR 3,06 Mio., ein Zuwachs von 139 % im Vergleich zum Wert per 30. September 2004.

AUSGEWÄHLTE ZUKÄUFE BEIM IMMOBILIENPORTFOLIO

ECO erweiterte ihren Immobilienbestand im Berichtszeitraum durch selektive Zukäufe von hochwertigen Business-Immobilien in Österreich und Deutschland. Insgesamt umfasste das Immobilienportfolio zum 30.09.2005 51 Objekte, davon 30 in Österreich und 21 in Deutschland. Die Gesamtnutzfläche konnte damit im Vergleich zum 31.12.2004 um 95 % auf rund 181.000 m² ausgebaut werden. Der Gesamtwert der im Portfolio befindlichen Immobilien konnte von EUR 122,23 Mio. zum Jahreswechsel auf nunmehr EUR 229,36 Mio. gesteigert werden. Bei den Zukäufen handelte es sich überwiegend um ausgewählte Büro- und Handelsimmobilien in den österreichischen Bundesländern sowie in Süd-Deutschland.

KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH PLATZIERT

Im Oktober 2005 führte ECO die bisher größte Kapitalerhöhung erfolgreich durch. Mit einem Ausgabekurs von EUR 11,20 je junger Aktie wurde ein Emissionserlös von EUR 56 Mio. erzielt, der als Eigenkapitalbasis für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios dient. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung beträgt das Grundkapital nun EUR 125,25 Mio. (zuvor EUR 75,25 Mio.). Die Anzahl der Aktien erhöhte sich um 5.000.000 auf 12.525.000 Stück, die Marktkapitalisierung auf über EUR 140 Mio. Die Kapitalerhöhung führte zu einer weiteren Verbreiterung der Aktionärsstruktur. Sowohl institutionelle Investoren als auch Privatanleger konnten für die ECO-Aktie gewonnen werden. Insbesondere im Bereich der Privatanleger konnte die Aktionärsbasis spürbar ausgebaut werden.

ATTRAKTIVES MARKTUMFELD FÜR INVESTITIONEN

In den Kernmärkten der ECO, Österreich und Deutschland, wird sich der beginnende Aufwärtstrend und eine steigende Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien weiter fortsetzen. Des Weiteren bieten die angrenzenden neuen EU-Staaten zahlreiche Investitionschancen. Durch die Kapitalerhöhung steht ECO zusätzliches Kapital für die Akquisition weiterer Immobilien zur Verfügung. Nach dem Finanzierungsgrundsatz von ECO (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital) verfügt das Unternehmen nun über rund EUR 150 Mio. für Akquisitionen weiterer selektiv geprüfter Business-Immobilien. Bei einer Eigenkapitalbasis von rund EUR 125 Mio. ist somit der Ausbau des Immobilienportfolios auf rund EUR 375 Mio. möglich. Im vierten Quartal 2005 wurde bereits der Hochbauabschnitt II des campus 21 mit einem Anschaffungswert von rund EUR 61 Mio. erworben. Darüber hinaus befinden sich Immobilien im Wert von rund EUR 40 Mio. in Abwicklung. Hierbei handelt es sich um Büro- und Handelsimmobilien in Österreich, Deutschland und Tschechien. Weitere Akquisitionsmöglichkeiten in unseren definierten Zielregionen werden laufend einer strengen Prüfung unterzogen und nach positiver Beurteilung selektiv genutzt.

Über die Entwicklung der Gesellschaft im Gesamtjahr 2005 werden wir Sie nach Vorliegen der geprüften Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2005 am 8. März 2006 informieren. In der Zwischenzeit finden Sie Informationen zur ECO Business-Immobilien AG und zur Aktie laufend aktualisiert auf unserer Website www.eco-immo.at.

Wien, im November 2005

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstandes

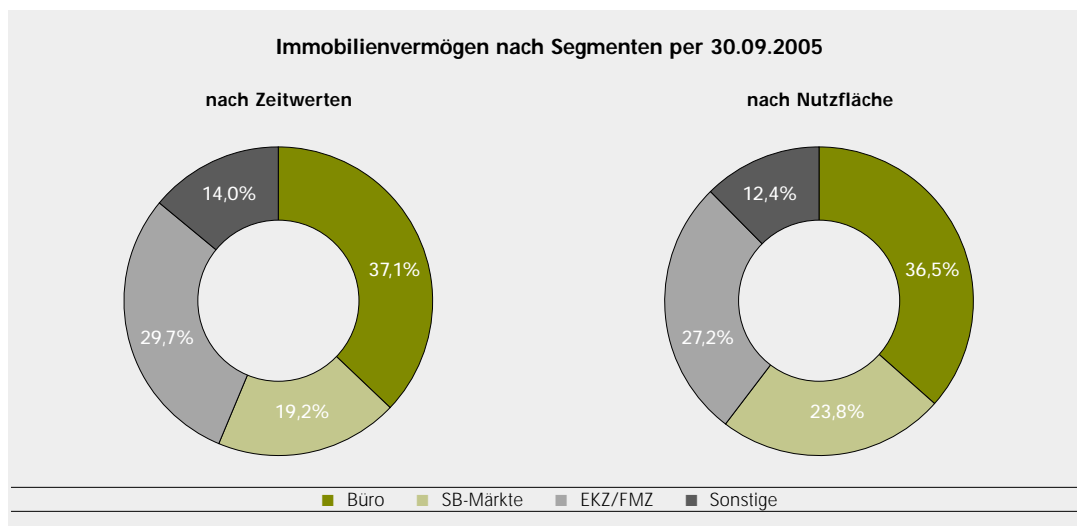
Mag. Wolfgang Lösch
Vorstandsmitglied



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	01-09 / 2005	01-12 / 2004
Vermietungserlöse	8.496	4.572
Nettogewinn aus Zeitwertanpassung	2.228	0
Betriebsergebnis (EBIT)	6.879	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.482	2.402
Konzernergebnis	3.060	1.650

IMMOBILIENKENNZAHLEN	30.09.2005	31.12.2004
Anzahl der Objekte	51	28
Gesamtnutzfläche in m ² *	181.183	92.766
Immobilienvermögen in TEUR	229.356	122.232

* Garagenstellplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m² / Garagenstellplatz berücksichtigt.



BÖRSEKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börsegang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 31. Oktober 2005 in EUR	11,28
Kursentwicklung seit Emission bis 31. Oktober 2005	+6,42 %
Kursentwicklung annualisiert	+10,47 %
Anzahl der Aktien per 31. Oktober 2005	12.525.000
Marktkapitalisierung per 31. Oktober 2005 in EUR Mio.	141,282
Börsensegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
Art der Aktien	Stammaktien



KONZERN-BILANZ (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>30.09.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	281	297
Sachanlagen		
Als Investitionen gehaltene Immobilien	229.356	122.232
Anlagen in Bau	644	0
Sonstige Sachanlagen	16	10
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	1.000	0
Aktive latente Steuern	929	0
	<u>232.226</u>	<u>122.539</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.051	11.668
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.808	3.283
Bankguthaben und Kassenbestand	5.491	3.676
	<u>9.350</u>	<u>18.627</u>
Summe Vermögenswerte	<u>241.575</u>	<u>141.166</u>
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	75.250	33.500
Kapitalrücklagen	2.800	295
Gewinnrücklagen	970	737
	<u>79.020</u>	<u>34.532</u>
Minderheitsanteile	6.326	37
	<u>85.346</u>	<u>34.569</u>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	97.670	16.877
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	36.019	31.268
Latente Steuern	6.368	934
	<u>140.057</u>	<u>49.079</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	1.216	42
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil Bankdarlehen	3.371	5.919
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.090	3.514
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.448	41.409
Sonstige Verbindlichkeiten	6.048	6.634
	<u>16.172</u>	<u>57.518</u>
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	<u>241.575</u>	<u>141.166</u>

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-09 / 2005</u>	<u>01-09 / 2004</u>
Stand zum 01.01. des Jahres	34.569	1.978
Kapitalerhöhungen	44.255	13.000
Konzernergebnis	3.167	1.282
Kapitalerhöhungskosten	-3.769	0
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	942	0
Änderung von Minderheitsanteilen	6.182	2
Sonstige Änderungen	0	1
Stand zum 30.09.2005 bzw. 30.09.2004	<u>85.346</u>	<u>16.263</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-09 / 2005</u>	<u>01-09 / 2004</u>	<u>01-12 / 2004</u>
Umsatzerlöse	8.496	3.434	4.572
Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes	2.228	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	145	708	850
Hauseigentümeraufwendungen	-1.872	-849	-1.370
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20	-12	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.098</u>	<u>-1.051</u>	<u>-1.044</u>
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	6.879	2.230	2.987
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	278	91	103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-2.676</u>	<u>-499</u>	<u>-689</u>
Finanzergebnis	-2.397	-408	-585
Ergebnis vor Steuern	4.482	1.821	2.402
Steuern von Einkommen und Ertrag	-194	-255	-515
Latente Steuern	<u>-1.121</u>	<u>-284</u>	<u>-230</u>
Ergebnis nach Steuern	3.167	1.282	1.657
Auf Anteile im Fremdbesitz entfallende Ergebnisse	-108	-3	-7
Konzernergebnis	3.060	1.279	1.650
Durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stk.)	5.937.500	723.000	1.044.615
Gewinn pro Aktie (in EUR)	0,52	1,77	1,58

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-09 / 2005</u>	<u>01-09 / 2004</u>	<u>01-12 / 2004</u>
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.188	-2.724	-2.722
Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit	-89.404	-19.339	-68.897
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	90.031	20.879	75.329
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.815	330	3.710
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.676	-34	-34
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.491	296	3.676
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.815	330	3.710

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

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

Um Ideen besser.

ECO
Business-Immobilien AG



www.eco-immo.at

