

ECO

HIGHLIGHTS

- Rekordwerte bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- Immobilienportfolio durch weitere Akquisitionen ausgebaut
- Expansion nach Osteuropa wird vorbereitet

DER BERICHT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Im dritten Quartal 2006 konnte die ECO Business-Immobilien AG das attraktive Marktumfeld nutzen und so ihren Wachstumskurs konsequent beschreiten. Die Business-Immobilien-Märkte Österreich und Deutschland – die beiden Kernmärkte der ECO – haben sich weiterhin vorteilhaft für ECO entwickelt. Bei den Umsatz- und Ertragszahlen des Unternehmens wurden die Vorjahreswerte im dritten Quartal signifikant übertroffen. ECO rechnet auch für das vierte Quartal mit zahlreichen attraktiven Investitionschancen, um einerseits das Immobilienportfolio erneut durch hochwertige Liegenschaften zu bereichern und andererseits die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

UMSATZ- UND ERTRAGSZAHLEN ERNEUT SIGNIFIKANT GESTEIGERT

Die Umsatz- und Ertragszahlen konnten in den ersten neun Monaten auf neue Höchststände gesteigert und damit bereits die Gesamtjahresniveaus 2005 übertroffen werden. Die Vermietungserlöse stiegen um 210 % von EUR 8,5 Mio. in den ersten drei Quartalen 2005 auf EUR 26,4 Mio. in diesem Jahr. Dementsprechend konnte das EBIT auf EUR 20,6 Mio. erhöht werden, ein Anstieg von 200 % im Vergleich zum Vorjahreswert von EUR 6,9 Mio. Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen konnte von EUR 3,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2005 auf aktuell EUR 9,2 Mio. verdreifacht werden. Hintergrund dieser erfreulichen Ergebniszahlen sind vor allem die höheren Mieterlöse durch Zukäufe in das Immobilienportfolio. Zudem wirkten sich der gewinnbringende Verkauf von zwei Handelsimmobilien (EUR 1,5 Mio.) sowie moderat angesetzte Fair-Value-Anpassungen im Volumen von EUR 2,9 Mio., diese entsprechen 0,45 % des Immobilienvermögens, positiv auf die Ergebnissituation aus.

IMMOBILIENPORTFOLIO KONSEQUENT AUSGEBAUT

Die ECO Business-Immobilien AG konnte in den ersten neun Monaten des angelaufenen Geschäftsjahres erneut hochwertige und ertragsstarke Liegenschaften in ihr Immobilienportfolio akquirieren. Die Anzahl der Immobilien im Portfolio konnte somit von 56 zum 31.12.2005 auf 146 (inklusive 77 Immobilien im Trading-Portfolio, an dem ECO zu einem Drittel beteiligt ist) per 30.09.2006 erhöht werden. Diese gliedern sich in 115 Immobilien in Österreich (davon 77 Objekte im Trading-Portfolio), 30 Liegenschaften in Deutschland und eine Immobilie in der Tschechischen Republik. Das Immobilienvermögen konnte auf EUR 650,8 Mio. per 30.09.2006 gesteigert werden. Im Vergleich zum Jahresende 2005 (EUR 331,3 Mio.) ist dies ein Plus von 96 %, verglichen mit dem Wert des Vorjahresvergleichszeitraums (EUR 229,4 Mio.) ein Zuwachs von 184 %.

Die Zukäufe im dritten Quartal umfassten Objekte in Österreich und Deutschland, wobei der Akquisitionsschwerpunkt in Deutschland lag. Wesentlichste Neuerwerbung war ein bestens eingeführtes Büro- und Gewerbe-Zentrum in Saarbrücken mit rund 33.000 m² Nutzfläche. In Österreich wurden zwei Fachmarktzentren gewinnbringend an einen internationalen Investor veräußert, was sich positiv auf die Ertragssituation des Unternehmens auswirkte.

EXPANSION NACH OSTEUROPA

Im dritten Quartal wurde die Entscheidung für eine Expansion nach Osteuropa getroffen. Zu diesem Zweck ist derzeit eine Osteuropa-Tochter in Gründung, die diese Aufgabe übernehmen wird. Mit dieser will ECO gemeinsam mit Partnern ein wesentlicher Marktteilnehmer am osteuropäischen Business-Immobilien-Markt werden. Auch in Osteuropa wird ECO allerdings ihrer konservativen Akquisitionspolitik treu bleiben und nur in jene Immobilien investieren, die den strengen Investitionsanforderungen der ECO genügen.

WEITERHIN ATTRAKTIVE PERFORMANCE AN DER WIENER BÖRSE

Die erfreuliche Unternehmensentwicklung wirkte sich im Berichtszeitraum auch positiv auf die Aktien-Performance des Unternehmens aus. Nach zwei Kapitalerhöhungen im ersten Halbjahr 2006 entwickelte sich der Aktienkurs vor allem im dritten Quartal 2006 sehr zufrieden stellend. Seit dem Börsegang im März 2005 kann ECO damit zum Stichtag 10.11.2006 auf eine Performance von 12,72 % p.a. verweisen.

ATTRAKTIVE INVESTITIONSCHANCEN AM BUSINESS-IMMOBILIEN-MARKT

ECO geht davon aus, dass sich der Business-Immobilien-Markt in Österreich und Deutschland auch in den kommenden Quartalen weiterhin positiv entwickeln und attraktive Investitionschancen offerieren wird. Darüber hinaus wird ECO ihre Marktposition in Osteuropa stärken und über ein eigenes Tochterunternehmen vermehrt in Immobilien investieren, die entsprechend den Investitionsrichtlinien ein ausgewogenes Risk-Return-Profil ausweisen.

Den bisher beschrittenen, besonnenen Wachstumskurs wird ECO entsprechend der konservativen Bilanzierungspolitik des Unternehmens weiter umsetzen. Auf Grundlage der Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt und der zahlreichen Akquisitionsmöglichkeiten, die sich bereits in der Pipeline befinden, wird das Immobilien-Portfolio der ECO zeitnah die Milliarden Euro-Marke überschreiten.

Wien, im November 2006

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch
Mitglied des Vorstandes

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2006

AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

	30.09.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	260	276
Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	576.956	331.348
2. Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	1.209	4.868
3. Sonstige Sachanlagen	11	14
	<u>578.435</u>	<u>336.505</u>
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	73.885	0
Aktive latente Steuern	908	934
	<u>653.229</u>	<u>337.440</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	3.635	29.450
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	38.066	9.150
Bankguthaben und Kassenbestand	36.331	26.437
	<u>78.031</u>	<u>65.037</u>
Summe Vermögenswerte	731.260	402.477
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	225.000	125.250
Kapitalrücklagen	27.311	8.800
Gewinnrücklagen	4.523	3.116
	<u>256.834</u>	<u>137.166</u>
Minderheitsanteile	4.199	6.379
	<u>261.033</u>	<u>143.544</u>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	270.692	101.919
Sonstige Darlehen	48.111	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	35.647	36.999
Passive latente Steuern	6.780	7.137
	<u>361.229</u>	<u>146.055</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	172	168
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	46.009	5.881
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen	5.390	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	3.180	1.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.130	1.584
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben	41.089	92.086
Sonstige Verbindlichkeiten	12.028	11.966
	<u>108.998</u>	<u>112.878</u>
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	731.260	402.477

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

	1-9 / 2006	1-9 / 2005
Stand zum 01.01. des Jahres	143.544	34.569
Kapitalerhöhungen	118.261	44.255
Konzernergebnis	9.773	3.167
Kapitalerhöhungskosten	-8.766	-3.769
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	2.192	942
Zugang zu Minderheitsanteilen aus Erwerben	0	6.182
Verlust aus Veränderung von Minderheitsanteilen	-3.325	0
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-850	0
Sonstige Änderungen	204	0
Stand zum 30.09.2006 bzw. 30.9.2005	261.033	85.346

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2006	1-9 / 2006 TEUR	1-9 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
1. Vermietungserlöse			
a) Mieterlöse	22.498	7.286	11.514
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	3.872	1.210	1.974
	26.370	8.496	13.488
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes	2.944	2.228	3.044
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.492	0	3.500
b) Übrige	669	145	375
	5.105	2.373	6.918
4. Hauseigentümeraufwendungen	-5.692	-1.872	-3.114
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18	-20	-29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.164	-2.098	-3.360
7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	20.602	6.879	13.903
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	887	278	645
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.382	-2.676	-4.136
10. Finanzergebnis	-8.495	-2.397	-3.492
11. Ergebnis vor Steuern	12.107	4.482	10.412
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-132	-194	-101
13. Latente Steuern	-2.201	-1.121	-2.765
	-2.333	-1.315	-2.866
14. Ergebnis nach Steuern	9.773	3.167	7.546
Davon entfallen auf			
Gesellschafter der Muttergesellschaft	9.178	3.060	6.914
Minderheitsgesellschafter	595	108	633
	9.773	3.167	7.546
Gewinn je Aktie	0,52	0,52	0,93
Anzahl Stückaktien (in Stück)	17.643.750	5.937.500	7.457.692

VERKÜRZTE KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

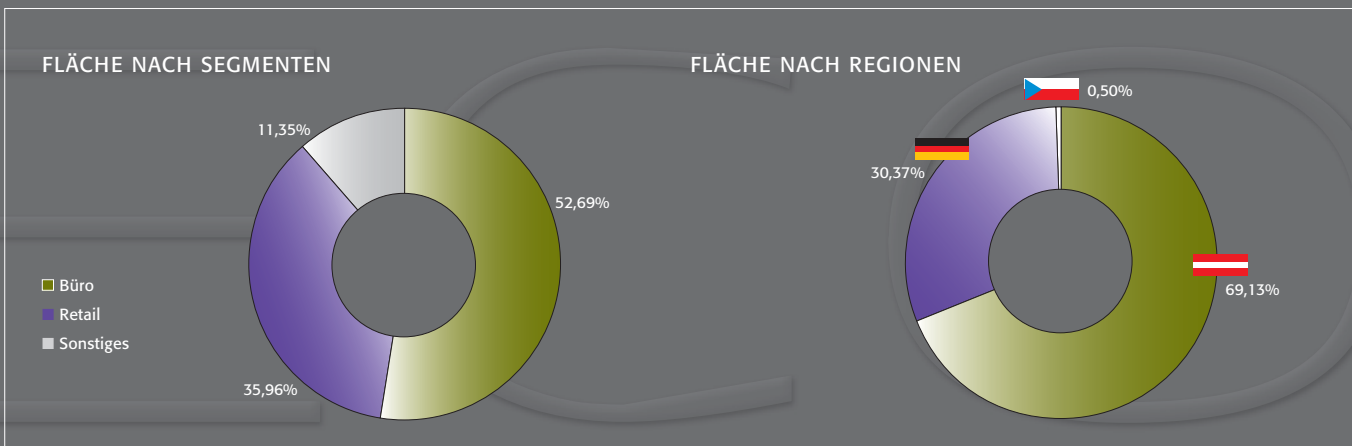
	1-9 / 2006 TEUR	1-9 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.651	-2.978	-4.207
Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit	-330.706	-85.238	-123.404
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	342.250	90.031	150.371
Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.894	1.815	22.761
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	26.437	3.676	3.676
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	36.331	5.491	26.437
Veränderung des Finanzmittelbestandes	9.894	1.815	22.761

Unternehmenskennzahlen in TEUR	1-9 / 2006	1-9 / 2005	01-12 / 2005
Vermietungserlöse	26.370	8.496	13.488
Nettogewinn aus Zeitwertanpassungen	2.944	2.228	3.044
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	1.492	0	3.500
Betriebsergebnis (EBIT)	20.602	6.879	13.903
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.107	4.482	10.412
Konzernergebnis nach Anteilen fremder Gesellschafter	9.178	3.060	6.914

Immobilienkennzahlen	30.09.2006	30.09.2005	31.12.2005
Anzahl der Objekte Hold-Portfolio / Trading-Portfolio	69 / 77	51 / 0	56 / 0
Gesamtnutzfläche in m ²	415.600	181.182	235.482
<i>davon Trading-Portfolio</i>	<i>40.183</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Garagenplätze	1.965	760	1.549
<i>davon Trading-Portfolio</i>	<i>199</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Immobilienvermögen in TEUR	650.841	229.356	331.348
<i>davon Trading-Portfolio</i>	<i>73.885</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Beim Ausweis der Gesamtnutzfläche und der Garagenplätze wurde das Trading-Portfolio anteilig berücksichtigt.

FLÄCHENAUFTEILUNG PER 30.09.2006



BÖRSENKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börseingang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 10. November 2006 in EUR	12,80
Kursentwicklung seit Emission bis 10. November 2006	21,98 % *
Kursentwicklung seit Emission p.a.	12,72 % *
Anzahl der Aktien per 30. September 2006	22.500.000
Marktkapitalisierung per 10. November 2006 in EUR Mio.	288,00
Börsesegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
Art der Aktien	Stammaktien

* Berechnung nach der BVI-Methode

KURSVERLAUF SEIT EMISSION AM 17. MÄRZ 2005 BIS 10. NOVEMBER 2006

