

ECO

Business-Immobilien AG

AKTIONÄRSBRIEF Q2 2005

ECO



HIGHLIGHTS

- ➔ Rekordwerte bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- ➔ EBIT 1-6/2005 mit EUR 4,90 Mio. über Gesamtjahreswert 2004
- ➔ Immobilienvermögen um 67 % auf EUR 204,12 Mio. ausgebaut

DER BERICHT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Die ECO Business-Immobilien AG hat ihren kontinuierlichen Wachstumskurs im 2. Quartal 2005 fortgesetzt. Somit konnten für das 1. Halbjahr 2005 Rekordwerte bei Umsatz- und Ertragskennzahlen verzeichnet werden. Die gezielte Erweiterung des Immobilienportfolios bildete die Basis für diese erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

REKORDWERTE BEI UMSATZ UND ERTRAG

Mit neuen Höchstständen bei Umsatz- und Ertragskennzahlen wurden die Gesamtjahresniveaus des Geschäftsjahres 2004 bereits in den ersten sechs Monaten 2005 übertroffen. Die Umsatzerlöse beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 4,67 Mio. und lagen damit um 155 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode bzw. um 2 % über den Gesamtumsätzen 2004. Das EBIT wurde im Vergleich zum 1. Halbjahr 2004 von EUR 0,79 Mio. auf nunmehr EUR 4,90 Mio. gesteigert (1-12/2004: EUR 2,99 Mio.), das Konzernergebnis von EUR 0,43 Mio. auf EUR 2,55 Mio. Hauptursachen für diese signifikanten Steigerungen waren höhere Mieteinnahmen im Zusammenhang mit der Flächenexpansion sowie die aufgrund der geltenden IFRS-Richtlinien erstmalig vorzunehmenden Fair-Value-Anpassungen. Die Immobilienbewertungen erfolgten durch unabhängige Immobiliensachverständige unter Berücksichtigung konservativer Bewertungsgrundsätze.

STÄRKUNG DER EIGENKAPITALBASIS – AUFNAHME IN DEN IATX

Im Rahmen des Börsegangs im März 2005 sowie einer vollständig platzierten Kapitalerhöhung im Mai 2005 erlöste ECO insgesamt Eigenmittel von rund EUR 44,26 Mio. Das Grundkapital konnte auf EUR 75,25 Mio., das Eigenkapital ohne Minderheitenanteile zum Berichtsstichtag auf EUR 78,79 Mio. gesteigert werden. ECO finanziert gemäß ihrer Veranlagungsstrategie Immobilien mit rund einem Drittel Eigenkapital und zwei Drittel Fremdkapital. Auf Basis der bestehenden Eigenkapitalausstattung ist damit ein Ausbau des Immobilienportfolios auf bis zu EUR 225 Mio. möglich.

Bereits drei Monate nach Börsestart wurde die ECO-Aktie am 20. Juni 2005 in den Immobilien-ATX (IATX) aufgenommen. Dieser Benchmark-Index umfasst die wichtigsten Immobilien-Wertpapiere an der Wiener Börse.

SELEKTIVER AUSBAU DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im Berichtszeitraum führte ECO bedeutende Akquisitionen durch. Das Immobilienportfolio wurde durch Direktinvestments sowie die Übernahme von Immobiliengesellschaften von 28 Objekten zum 31. Dezember 2004 auf 39 Liegenschaften per Jahresmitte 2005 ausgebaut. Die Gesamtnutzfläche wurde damit um 49 % auf 137.800 m² gesteigert. So erhöhte sich auch der Gesamtwert des aus hochwertigen Business-Immobilienobjekten bestehenden Portfolios von EUR 122,23 Mio. um 67 % auf EUR 204,12 Mio. Bei den Neuzugängen handelt es sich um Business-Immobilien in Österreich und Deutschland. Durch die mehrheitliche Übernahme der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG erwarb ECO attraktive Büroflächen, das Hotel Europa in Wien sowie eine Gewerbeimmobilie in Brunn/Gebirge. Insgesamt umfasst dieses Immobilienportfolio vier Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 25.500 m².

Weiters wurde ein Immobilienpaket mit Geschäfts- und Büroflächen in St. Pölten und Salzburg sowie einem SB-Markt in Neusiedl am See erworben. Die Gesamtnutzfläche dieses Pakets beläuft sich auf rund 13.500 m².

Mit dem Erwerb eines Fachmarktzentrums in Liezen sowie zwei EDEKA-Märkten in Deutschland wurde das Retail-Segment weiter ausgebaut.

MARKTCHANCEN WERDEN GENUTZT

Bei ihrem kontinuierlichen Wachstum wird die ECO Business-Immobilien AG auch in Zukunft von ihrem Fokus auf hochwertige Business-Immobilien profitieren. Die anziehende Nachfrage nach Büroflächen vor allem im Großraum Wien sowie unverändert günstige Einstiegspreise am deutschen Markt bieten zahlreiche Chancen in unseren Kernmärkten Österreich und Deutschland. Hinzu kommt der wirtschaftliche Aufholprozess in den neuen EU-Mitgliedsstaaten. Akquisitionschancen werden in diesen Regionen laufend geprüft und bei positiver Beurteilung wahrgenommen. Diese Wachstumsstrategie werden wir durch Kapitalmaßnahmen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis unterstützen.

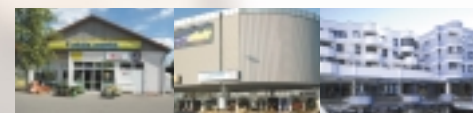
Über die weitere Entwicklung der Gesellschaft werden wir Sie nach Vorliegen der Ergebnisse für das 3. Quartal 2005 unverzüglich informieren. In der Zwischenzeit finden Sie Informationen zur ECO Business-Immobilien AG und zur Aktie laufend aktualisiert auf unserer Website www.eco-immo.at.

Wien, am 19. August 2005

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck
Sprecher des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch
Vorstandsmitglied



KONZERN-BILANZ (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>30.06.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	286	297
Sachanlagen		
Als Investitionen gehaltene Immobilien	204.121	122.232
Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	164	0
Sonstige Sachanlagen	18	10
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	1.000	0
	<u>205.589</u>	<u>122.539</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.863	11.668
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.121	3.283
Forderungen latente Steuern	937	0
Bankguthaben und Kassenbestand	6.828	3.676
	<u>17.749</u>	<u>18.627</u>
Summe Vermögenswerte	<u>223.338</u>	<u>141.166</u>

EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN

Eigenkapital und Rücklagen

Gezeichnetes Kapital	75.250	33.500
Kapitalrücklagen	2.800	295
Gewinnrücklagen	742	737
	<u>78.792</u>	<u>34.532</u>
Minderheitsanteile	12.035	37
	<u>90.827</u>	<u>34.569</u>

Langfristige Verbindlichkeiten

Bankdarlehen	74.621	16.877
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37.104	31.268
Latente Steuern	6.102	934
	<u>117.828</u>	<u>49.079</u>

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	153	42
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil Bankdarlehen	1.957	5.919
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.134	3.514
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.493	41.409
Sonstige Verbindlichkeiten	4.946	6.634
	<u>14.683</u>	<u>57.518</u>

Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten

	<u>223.338</u>	<u>141.166</u>
--	-----------------------	-----------------------

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-06 / 2005</u>	<u>01-06 / 2004</u>
Stand zum 01.01. des Jahres	34.569	1.978
Kapitalerhöhungen	44.255	0
Konzernergebnis	2.572	433
Kapitalerhöhungskosten	-3.388	0
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	847	0
Änderung von Minderheitsanteilen	11.972	18
Sonstige Änderungen	0	1
Stand zum 30.06.2005 bzw. 30.06.2004	<u>90.827</u>	<u>2.431</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-06 / 2005</u>	<u>01-06 / 2004</u>	<u>01-12 / 2004</u>
Umsatzerlöse	4.667	1.834	4.572
Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes	2.228	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	75	40	850
Hauseigentümeraufwendungen	-984	-487	-1.370
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13	-3	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.071</u>	<u>-596</u>	<u>-1.044</u>
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	4.901	788	2.987
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75	3	103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.535</u>	<u>-228</u>	<u>-689</u>
Finanzergebnis	-1.460	-226	-585
Ergebnis vor Steuern	3.441	562	2.402
Steuern von Einkommen und Ertrag	-117	-55	-515
Latente Steuern	<u>-752</u>	<u>-73</u>	<u>-230</u>
Ergebnis nach Steuern	2.572	433	1.657
Auf Anteile im Fremdbesitz entfallende Ergebnisse	-27	-1	-7
Konzernergebnis	2.546	433	1.650
Durchschnittliche Anzahl der Aktien (in Stk.)	5.257.143	390.000	1.044.615
Gewinn pro Aktie (in EUR)	0,48	1,11	1,58

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<u>01-06 / 2005</u>	<u>01-06 / 2004</u>	<u>01-12 / 2004</u>
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-292	229	-2.722
Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit	-63.635	-10.317	-68.897
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	67.079	14.065	75.329
Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.152	3.977	3.710
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.676	-34	-34
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.828	3.943	3.676
Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.152	3.977	3.710

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.



www.eco-immo.at

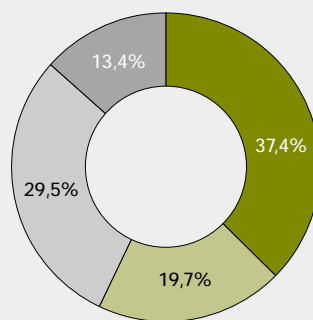
UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	01-06 / 2005	01-12 / 2004
Umsatzerlöse	4.667	4.572
Nettogewinn aus Zeitwertanpassung	2.228	0
Betriebsergebnis (EBIT)	4.901	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.441	2.402
Konzernergebnis	2.546	1.650

IMMOBILIENKENNZAHLEN	30.06.2005	31.12.2004
Anzahl der Objekte	39	28
Gesamtnutzfläche in m ² *	137.824	92.766
Immobilienvermögen in TEUR	204.121	122.232

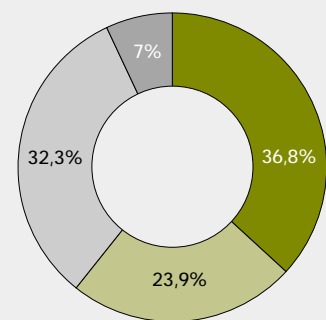
* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m² / Garage berücksichtigt.

Immobilienvermögen nach Segmenten per 30.06.2005

nach Zeitwerten



nach Nutzfläche



■ Büro ■ SB-Märkte ■ EKZ/FMZ ■ Sonstige

BÖRSEKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börsengang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 16. August 2005 in EUR	11,30
Kursentwicklung seit Börsengang bis 16. August 2005	6,6 %
Kursentwicklung annualisiert	15,6 %
Anzahl der Aktien per 16. August 2005	7.525.000
Marktkapitalisierung per 16. August in EUR Mio.	85,03
Börsesegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
Art der Aktien	Stammaktien

Kursverlauf seit Erstnotiz am 17. März 2005 bis 16. August 2005



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

ECO

www.eco-immo.at

