

ECO

HIGHLIGHTS

- Erfolgreicher Start ins Geschäftsjahr 2006
- Umsatz- und Ertragskennzahlen signifikant gesteigert
- Kapitalerhöhung mit Emissionserlös von EUR 44,02 Mio. erfolgreich platziert

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Die ECO Business-Immobilien AG ist mit deutlichen Zuwächsen bei sämtlichen Unternehmenskennzahlen erfolgreich in das Geschäftsjahr 2006 gestartet. Die Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten durch die selektive Ausweitung des Immobilienportfolios auf neue Quartals-Höchststände gesteigert werden. Der Wert des Immobilienportfolios belief sich zum Berichtsstichtag auf EUR 388,66 Mio. Zahlreiche weitere Projekte befinden sich in der Akquisitionspipeline, sodass ECO ihren konsequenten Expansionskurs auch in Zukunft fortsetzen wird.

NEUE QUARTALS-REKORDWERTE BEI UMSATZ UND ERTRAG

Im 1. Quartal 2006 erzielte ECO neue Höchststände bei den Umsatz- und Ertragskennzahlen. Die Vermietungserlöse konnten auf EUR 6,24 Mio. gesteigert werden, ein Plus von 177 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Das EBIT erhöhte sich um 134 % auf EUR 3,31 Mio., nach EUR 1,41 Mio. in den ersten drei Monaten 2005. Das Konzernergebnis nach Minderheiten konnte auf EUR 1,54 Mio. erhöht werden und lag damit um 227 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Hauptverantwortlich für diese äußerst erfreuliche Entwicklung der Unternehmenskennzahlen waren zusätzliche Mieteinnahmen infolge der Flächenexpansion.

SELEKTIVER AUSBAU DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

ECO hat ihr Immobilienportfolio im Berichtszeitraum um ausgewählte Business-Immobilien in den Kernmärkten Österreich und Deutschland erweitert. Bei den Zukäufen handelt es sich um ein Objekt mit Büro- und Geschäftsflächen in Niederösterreich, einen Baumarkt in der Steiermark sowie zwei Einkaufszentren in Deutschland.

Zum 31. März 2006 umfasste das Immobilienportfolio der ECO damit insgesamt 60 Liegenschaften: 34 in Österreich, 25 in Deutschland und 1 in Tschechien. Die Gesamtnutzfläche konnte durch die jüngsten Zukäufe seit Jahresbeginn um rund 50.000 m² auf 284.400 m² gesteigert werden. Innerhalb eines Jahres beträgt der Flächenzuwachs rund 200.000 m². Der Wert des Immobilienportfolios belief sich auf EUR 388,66 Mio., ein Zuwachs von 17 % seit Jahresbeginn bzw. von 215 % in den letzten 12 Monaten.

ERFOLGREICH PLATZIERTE KAPITALERHÖHUNG ZUR WACHSTUMSFINANZIERUNG

Im März 2006 konnte ECO eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich platzieren. Der Emissionserlös von EUR 44,02 Mio. dient als Eigenkapitalbasis für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Das Grundkapital beträgt nunmehr EUR 162,88 Mio., die Marktkapitalisierung rund EUR 200 Mio. Im Rahmen der Kapitalerhöhung konnte die Aktionärsstruktur der Gesellschaft weiter verbreitert werden, wobei sich vor allem Privatanleger erstmals in größerem Rahmen an der ECO beteiligten.

MARKTCHANCEN WERDEN KONSEQUENT GENUTZT

ECO wird auch in Zukunft attraktive Investitionschancen am Business-Immobilien-Markt konsequent nutzen. In den Kernmärkten Österreich und Deutschland dürfte sich die beginnende Erholung der Wirtschaft positiv auf die Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien auswirken. Zudem bestehen in den neuen EU-Staaten Akquisitionschancen, die ECO nach eingehender Prüfung selektiv wahrnehmen wird.

Diesen Wachstumskurs wird ECO entsprechend den Finanzierungsrichtlinien des Unternehmens (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital) umsetzen. Zur Finanzierung weiterer Immobilienakquisitionen wird ECO daher erneut am Kapitalmarkt aktiv werden. Auf der am 17. Mai 2006 stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung hat sich das Unternehmen deshalb eine ordentliche Kapitalerhöhung von bis zu EUR 87,13 Mio. genehmigen lassen.

Da sich bereits jetzt zahlreiche Projekte in der Akquisitionspipeline befinden, können die erlösten Mittel aus weiteren Kapitalmarkt-Aktivitäten auch zeitnah und sicher eingesetzt werden. So ist ein Konsortium aus ECO und der ebenfalls börsennotierten convert Immobilien Invest AG in Exklusivverhandlungen über den Erwerb der Immobilien der Allianz Österreich Gruppe eingetreten. Dabei handelt es sich um insgesamt 106 Top-Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 220.000 m². Mit einem Abschluss der Exklusivverhandlungen ist bis 30. Juni 2006 zu rechnen. Darüber hinaus hat ECO mit der SEG GmbH eine Grundsatzvereinbarung über den Erwerb von mindestens 28,73 % an der SEG Immo AG abgeschlossen. Sofern diverse aufschiebende Bedingungen erfüllt werden und eintreten, ist ECO an einer mehrheitlichen Übernahme der SEG Immo AG interessiert. Aktuell wird der Immobilienbestand der SEG Immo AG im Rahmen einer Due Diligence auf seine Werthaltigkeit geprüft.

Wien, im Mai 2006

Der Vorstand

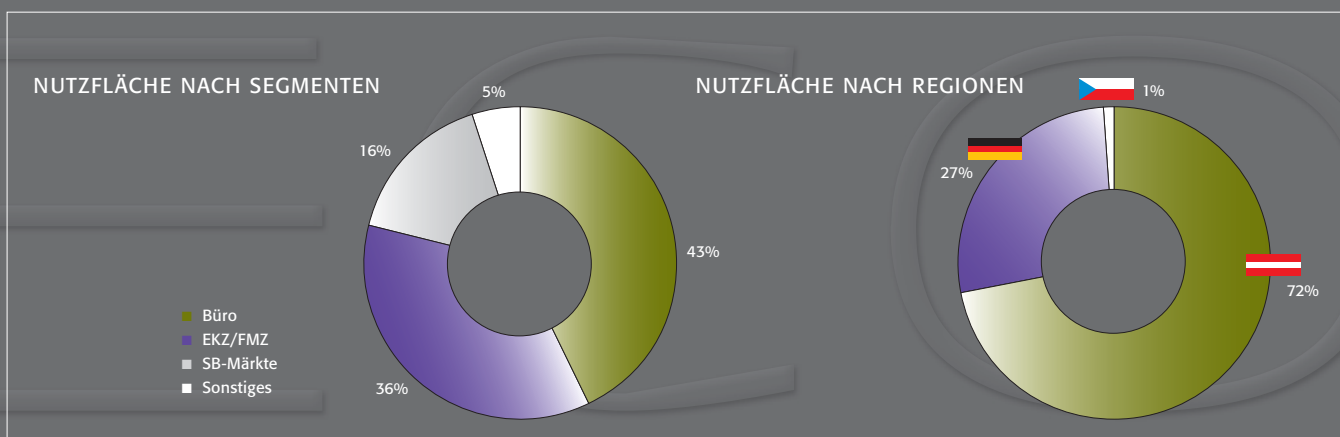
KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch
Mitglied des Vorstandes

Unternehmenskennzahlen in TEUR	1-3 / 2006	1-3 / 2005	01-12 / 2005
Vermietungserlöse	6.236	2.252	13.488
Nettogewinn aus Zeitwertanpassung	0	0	3.044
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	3.500
Betriebsergebnis (EBIT)	3.307	1.413	13.903
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.235	707	10.412
Konzernergebnis nach Anteilen fremder Gesellschafter	1.541	471	6.914

Immobilienkennzahlen	31.03.2006	31.03.2005	GJ 2005
Anzahl der Objekte	60	29	56
Gesamtnutzfläche in m ²	284.345	83.710	235.482
Garagenplätze	1.553	509	1.549
Immobilienvermögen in TEUR	388.656	123.422	331.348

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN UND REGIONEN PER 31.03.2006



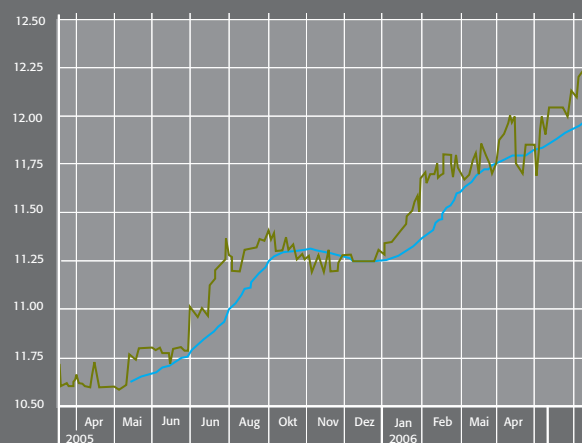
BÖRSEKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börsegang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 15. Mai 2006 in EUR	12,20
Kursentwicklung seit Emission bis 15. Mai 2006	15,93 % *
Kursentwicklung seit Emission annualisiert	13,54 % *
Anzahl der Aktien per 31. März 2006	16.287.500
Marktkapitalisierung per 15. Mai 2006 in EUR Mio.	198,71
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 15. MAI 2006

— ECO Business-Immobilien AG
— moving average 38 days



	31.03.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	270	276
Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	388.656	331.348
2. Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	3.937	4.868
3. Sonstige Sachanlagen	13	14
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	300	0
	393.176	336.505
Aktive latente Steuern	926	934
	394.102	337.440
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	513	29.450
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	14.011	9.150
Bankguthaben und Kassenbestand	40.296	26.437
	54.820	65.037
Summe Vermögenswerte	448.922	402.477
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	162.875	125.250
Kapitalrücklagen	15.196	8.800
Gewinnrücklagen	3.720	3.116
	181.791	137.166
Minderheitsanteile	6.498	6.379
	188.289	143.544
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	164.643	101.919
Sonstige Darlehen	32.300	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	36.663	36.999
Passive latente Steuern	7.329	7.137
	240.934	146.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	185	168
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	7.883	5.881
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen	1.700	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.436	1.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.206	1.584
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben	1.024	92.086
Sonstige Verbindlichkeiten	5.264	11.966
	19.698	112.878
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	448.922	402.477

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

	1-3 / 2006	1-3 / 2005
Stand zum 01.01. des Jahres	143.544	34.569
Kapitalerhöhungen	44.021	26.500
Konzernergebnis	1.541	471
Kapitalerhöhungskosten	-2.462	-2.428
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	615	607
Änderung von Minderheitsanteilen	120	13
Sonstige Änderungen	910	0
Stand zum 31.03.2006 bzw. 31.03.2005	188.289	59.731

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

(Beträge in TEUR)

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2006

	1-3 / 2006 TEUR	1-3 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
1. Vermietungserlöse			
a) Mieterlöse	5.213	1.963	11.514
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	1.023	289	1.974
	6.236	2.252	13.488
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes	0	0	3.044
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	3.500
b) Übrige	60	9	375
	60	9	3.875
4. Hauseigentümeraufwendungen	-1.479	-468	-3.114
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7	-7	-29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.504	-374	-3.360
7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	3.307	1.413	13.903
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	522	4	645
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.593	-710	-4.136
10. Finanzergebnis	-1.072	-706	-3.492
11. Ergebnis vor Steuern	2.235	707	10.412
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-67	-56	-101
13. Latente Steuern	-511	-167	-2.765
	-577	-223	-2.866
14. Ergebnis nach Steuern	1.658	484	7.546
Davon entfallen auf			
Gesellschafter der Muttergesellschaft	1.541	471	6.914
Minderheitsgesellschafter	117	13	633
	1.658	484	7.546
Gewinn je Aktie	0,11	0,12	0,93
Anzahl Stückaktien (in Stück)	13.465.625	3.975.000	7.457.692

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

	1-3 / 2006 TEUR	1-3 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-879	-4.862	-4.207
Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit	-125.454	-34.952	-123.404
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	140.192	42.460	150.371
Veränderung des Finanzmittelbestandes	13.859	2.645	22.761
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	26.437	3.676	3.676
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	40.296	6.321	26.437
Veränderung des Finanzmittelbestandes	13.859	2.645	22.761

