

ECO

HIGHLIGHTS

- Rekord-Halbjahr bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- Allianz-Immobilien: einen der größten Immobilien-Deals Österreichs erfolgreich abgeschlossen
- Bisher größte Kapitalerhöhung mit Emissionserlös von über EUR 70 Mio. platziert

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Die ECO Business-Immobilien AG konnte ihren konsequenten Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2006 erfolgreich fortsetzen. Durch die Übernahme hochwertiger Immobilien und Immobilienpakete wurde das Immobilienvermögen auf EUR 641,4 Mio. ausgebaut. Die Umsatz- und Ertragskennzahlen wurden dementsprechend signifikant gesteigert und erreichten in der Berichtsperiode neue Höchststände. ECO wird ihren auf Gewinn ausgerichteten Kurs auch im zweiten Halbjahr 2006 fortsetzen.

REKORDWERTE BEI UMSATZ UND ERTRAG

Bei den Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres neue Rekordwerte erzielt werden. Die Vermietungserlöse wurden im Berichtszeitraum auf EUR 13,5 Mio. gesteigert, ein Zuwachs von 188 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die ECO-Gruppe erwirtschaftete daher bereits in den ersten sechs Monaten Vermietungserlöse in der Höhe des Gesamtjahres 2005. Ausgehend von dieser Umsatzausweitung konnte das EBIT um 116 % auf EUR 10,6 Mio., nach EUR 4,9 Mio. im Vorjahreszeitraum, verbessert werden. Das Konzernergebnis nach Minderheiten erhöhte sich um 88 % auf EUR 4,8 Mio. Hauptverantwortlich für diese erfreuliche Entwicklung waren höhere Mieteinnahmen infolge der Flächenexpansion und positive Auswirkungen der vorzunehmenden Fair-Value-Anpassungen, die mit EUR 2,9 Mio. und damit unter einem halben Prozent vom Immobilienvermögen moderat angesetzt wurden.

AUSBAU DES IMMOBILIENPORTFOLIOS – ÜBERNAHME DER ALLIANZ-IMMOBILIEN

Im Berichtszeitraum hat ECO ihr Immobilienportfolio um ausgewählte Business-Immobilien in den Kernmärkten Österreich und Deutschland ausgebaut. Bei den Neuakquisitionen handelt es sich um hochwertige Büro- und Handelsimmobilien in Wiener Neustadt, Villach, Wien und München. Bedeutendste Transaktion im ersten Halbjahr 2006 war dabei die Übernahme der Allianz-Immobilien in Österreich. Diese wurden im Rahmen eines Joint Ventures gemeinsam mit den ebenfalls börsennotierten Immobiliengesellschaften conwert und Pirelli RE erworben. Der Gesamtwert dieses Immobilienportfolios beläuft sich auf über EUR 450 Mio., wobei ECO den Opernringhof vis-à-vis der Wiener Staatsoper sowie eine exklusive Büroimmobilie am Schwarzenbergplatz übernommen hat. Weiters ist ECO gemeinsam mit conwert und Pirelli RE jeweils zu einem Drittel an Trading-Gesellschaften beteiligt, die 77 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 121.000 m² bewirtschaften und innerhalb der kommenden Jahre gewinnbringend verwerten werden.

Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2006 umfasste das Immobilienportfolio der ECO damit insgesamt 67 Liegenschaften im Hold-Portfolio. Darüber hinaus ist ECO zu einem Drittel am Trading-Portfolio beteiligt. Die Gesamtnutzfläche der Immobilien mit langfristigem Behaltehorizont konnte durch die Zukäufe seit Jahresbeginn um rund 118.000 m² auf rund 353.000 m² gesteigert werden. Innerhalb eines Jahres beträgt der Flächenzuwachs rund 230.000 m² (ohne Garagenplätze). Der Wert des Immobilienportfolios belief sich per 30. Juni 2006 inklusive des Anteils an den Trading-Gesellschaften auf EUR 641,4 Mio., ein Zuwachs von 94 % seit Jahresbeginn bzw. von 214 % innerhalb eines Jahres.

GRÖSSTE KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH PLATZIERT

Im Juni führte ECO die bisher größte Kapitalerhöhung des Unternehmens durch. Mit dem Emissionserlös von über EUR 70 Mio. verstärkte ECO die Eigenkapitalbasis für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Das Grundkapital beträgt nunmehr EUR 225 Mio., die Marktkapitalisierung über 270 Mio. Insgesamt konnte ECO damit im Jahr 2006 bereits rund EUR 110 Mio. frisches Kapital für das weitere Unternehmenswachstum von der Wiener Börse akquirieren.

MARKTCHANCEN WERDEN KONSEQUENT GENUTZT

ECO wird attraktive Investitionschancen auch in Zukunft konsequent nutzen. In den Kernmärkten Österreich und Deutschland zeigt die einsetzende Erholung der Volkswirtschaften bereits deutlich positive Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien. So rechnen Branchenexperten etwa in Wien mit einem neuen Vermietungsrekord am Büroimmobilienmarkt. Auch in den angrenzenden neuen EU-Staaten wird ECO Akquisitionschancen prüfen und bei positiver Beurteilung selektiv wahrnehmen.

Den bisher beschrittenen, besonnenen Wachstumskurs wird ECO entsprechend den Finanzierungsrichtlinien des Unternehmens (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital) auch weiter umsetzen. Auf Basis des derzeit bestehenden Eigenkapitals von EUR 263 Mio. und zahlreicher Projekte in der Akquisitionspipeline wird ECO das Immobilienportfolio daher noch im heurigen Jahr auf über EUR 750 Mio. ausbauen können.

Wien, im August 2006

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch
Mitglied des Vorstandes

	30.06.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	265	276
Sachanlagen		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	567.584	331.348
2. Geleistete Anzahlungen auf Immobilien	932	4.868
3. Zum Verkauf gehaltene Immobilien	73.817	0
4. Sonstige Sachanlagen	12	14
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	450	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	43	0
	643.102	336.505
Aktive latente Steuern	917	934
	644.019	337.440
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	450	29.450
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	23.131	9.150
Bankguthaben und Kassenbestand	67.682	26.437
	91.263	65.037
Summe Vermögenswerte	735.283	402.477
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	225.000	125.250
Kapitalrücklagen	27.311	8.800
Gewinnrücklagen	4.393	3.116
	256.704	137.166
Minderheitsanteile	6.625	6.379
	263.329	143.544
Unversteuerte Rücklagen	186	0
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	290.310	101.919
Sonstige Darlehen	47.600	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37.661	36.999
Passive latente Steuern	7.663	7.137
	383.234	146.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	151	168
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	41.589	5.881
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen	4.363	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.219	1.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.163	1.584
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben	26.086	92.086
Sonstige Verbindlichkeiten	10.963	11.966
	88.533	112.878
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	735.283	402.477

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

	1-6 / 2006	1-6 / 2005
Stand zum 01.01. des Jahres	143.544	34.569
Kapitalerhöhungen	118.261	44.255
Konzernergebnis	4.798	2.546
Kapitalerhöhungskosten	-8.067	-3.388
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	2.017	847
Änderung von Minderheitsanteilen	247	11.998
Sonstige Änderungen	2.529	0
Stand zum 30.06.2006 bzw. 30.06.2005	263.329	90.827

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

(Beträge in TEUR)

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2006	1-6 / 2006 TEUR	1-6 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
1. Vermietungserlöse			
a) Mieterlöse	11.311	4.006	11.514
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	2.141	660	1.974
	13.452	4.667	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	0	0	3.500
b) Übrige	193	75	375
	3.137	2.303	6.918
4. Hauseigentümeraufwendungen	-3.175	-984	-3.114
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13	-13	-29
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.832	-1.071	-3.360
7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	10.569	4.901	13.903
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	943	75	645
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.752	-1.535	-4.136
10. Finanzergebnis	-3.810	-1.460	-3.492
11. Ergebnis vor Steuern	6.759	3.441	10.412
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20	-117	-101
13. Latente Steuern	-1.686	-752	-2.765
	-1.706	-869	-2.866
14. Ergebnis nach Steuern	5.053	2.572	7.546
Davon entfallen auf			
Gesellschafter der Muttergesellschaft	4.798	2.546	6.914
Minderheitsgesellschafter	255	27	633
	5.053	2.572	7.546
Gewinn je Aktie	0,31	0,48	0,93
Durchschnittliche Anzahl Stückaktien (in Stück)	15.562.500	5.257.143	7.457.692

VERKÜRZTE KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in TEUR)

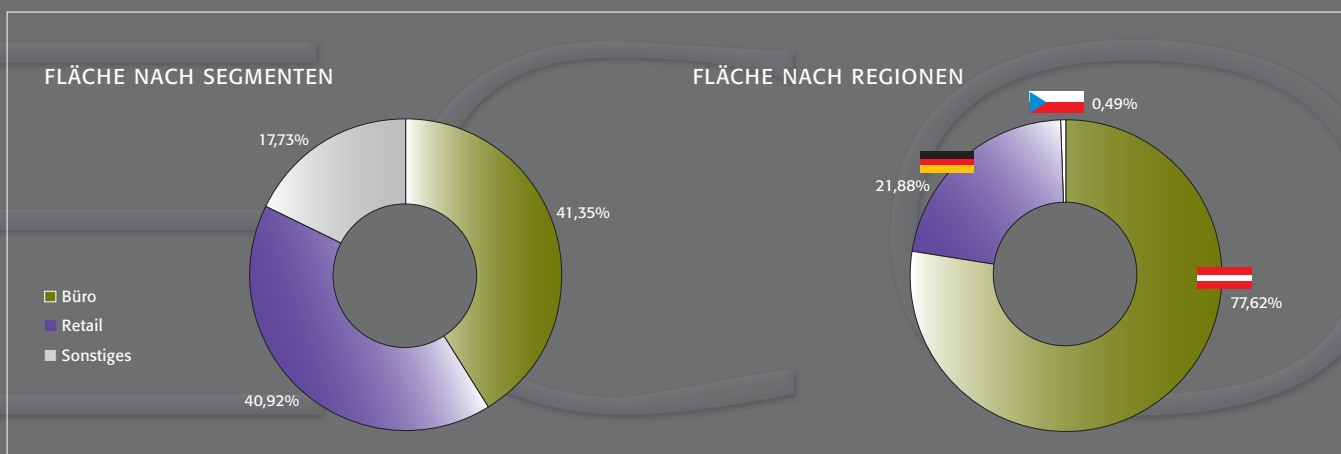
	1-6 / 2006 TEUR	1-6 / 2005 TEUR	1-12 / 2005 TEUR
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.749	-292	-4.207
Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit	-316.863	-63.635	-123.404
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	355.359	67.079	150.371
Veränderung des Finanzmittelbestandes	41.245	3.152	22.761
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	26.437	3.676	3.676
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	67.682	6.828	26.437
Veränderung des Finanzmittelbestandes	41.245	3.152	22.761

Unternehmenskennzahlen in TEUR	1-6 / 2006	1-6 / 2005	01-12 / 2005
Vermietungserlöse	13.452	4.667	13.488
Nettogewinn aus Zeitwertanpassungen	2.944	2.228	3.044
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	3.500
Betriebsergebnis (EBIT)	10.569	4.901	13.903
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.759	3.441	10.412
Konzernergebnis nach Anteilen fremder Gesellschafter	4.798	2.546	6.914

Immobilienkennzahlen	30.06.2006	30.06.2005	31.12.2005
Anzahl der Objekte Hold-Portfolio / Trading-Portfolio	67 / 77	39 / 0	56 / 0
Gesamtnutzfläche in m ²	393.239	123.144	235.482
<i>davon Trading-Portfolio</i>	40.119	0	0
Garagenplätze	2.427	734	1.549
<i>davon Trading-Portfolio</i>	344	0	0
Immobilienvermögen in TEUR	641.400	204.121	331.348
<i>davon Trading-Portfolio</i>	73.817	0	0

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

FLÄCHENAUFTEILUNG PER 30.06.2006



BÖRSEKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börsegang am 17. März 2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 7. August 2006 in EUR	12,10
Kursentwicklung seit Emission bis 7. August 2006	15,31 % *
Kursentwicklung seit Emission p.a.	10,77 % *
Anzahl der Aktien per 30. Juni 2006	22.500.000
Marktkapitalisierung per 7. August 2006 in EUR Mio.	272,25
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 7. AUGUST 2006



