

ECO

Business-Immobilien AG

GESCHÄFTSBERICHT **2005**



UM IDEEN BESSER

KENNZAHLEN 2005  
IM ÜBERBLICK

<b>Unternehmenskennzahlen in TEUR</b>	<b>01-12 / 2005</b>	<b>01-12 / 2004</b>
Vermietungserlöse	13.488	4.572
Nettogewinn aus Zeitwertanpassung	3.044	0
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	3.500	738
Betriebsergebnis (EBIT)	13.903	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.412	2.402
Konzernergebnis nach Anteilen fremder Gesellschafter	6.914	1.650

<b>Immobilienkennzahlen</b>	<b>GJ 2005</b>	<b>GJ 2004</b>
Anzahl der Objekte	56	28
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	235.482	82.586
Garagenplätze	1.549	509
Immobilienvermögen in TEUR	331.348	122.232

**Börsenkennzahlen**

Ausgabekurs der Aktie bei Börsengang am 17.03.2005 in EUR	10,60
Kurs der Aktie per 29.12.2005 in EUR	11,67
Kursentwicklung seit Emission bis 31.12.2005	10,69 % *
Kursentwicklung annualisiert	13,75 % *
Anzahl der Aktien per 31.12.2005	12.525.000
Marktkapitalisierung per 31.12.2005 in EUR Mio.	146,17
Börsensegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
Art der Aktien	Stammaktien

\* Stichtag 29.12.2005, Berechnung nach der BVI-Methode

<b>Vorwort des Aufsichtsrates</b>	7
<b>Vorwort des Vorstandes</b>	8
<b>Die ECO Business-Immobilien AG</b>	
Unternehmensprofil	12
Strategie	14
Geschäftsfelder	16
Konzernstruktur	17
<b>Die ECO Business-Immobilien Aktie</b>	
Das Investment	20
Die Aktie	21
Investor Relations	22
Corporate Governance	23
<b>Die ECO-Immobilien</b>	
Immobilienstandorte	26
Immobilienportfolio	28
<b>Der Konzernlagebericht</b>	32
<b>Der Segmentbericht</b>	44
<b>Der Konzernabschluss</b>	
Konzernbilanz	48
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	49
Konzern-Kapitalflussrechnung	50
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	51
Konzern-Anlagenspiegel	52
<b>Der Konzernanhang</b>	
Anhang zum Konzernabschluss	58
Bestätigungsvermerk	80
Bericht des Aufsichtsrates	81
<b>Die Kontaktdaten</b>	82

**Vorstand**

KR FRIEDRICH SCHECK

Vorsitzender des Vorstandes

→ Wirtschaftsprüfer und Steuerberater -

Langjährige Erfahrung mit Beratungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft

→ Strategische Unternehmensausrichtung

Investor Relations & Finanzmanagement

MAG. WOLFGANG LÖSCH

Mitglied des Vorstandes

→ Experte auf dem Gebiet der Geschäftsimmobilien durch langjährige Erfahrung in leitender Verantwortung im Immobilienmanagement

→ Aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios

**Aufsichtsrat**

MAG. FRANZ ZWICKL / Vorsitzender des Aufsichtsrates

DR. ALEXANDER SCHOELLER / Stv. des Vorsitzenden des Aufsichtsrates

MAG. JOHANN KOWAR / Stv. des Vorsitzenden des Aufsichtsrates

A.O. UNIV.-PROF. MAG. DR. FRANZ HÖRMANN

KR DIPL.-ING. GOTTFRIED JOHANN PARIZEK

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!**

Die ECO Business-Immobilien AG zählt nur zwei Jahre nach ihrer Gründung zu den namhaften österreichischen Immobiliengesellschaften. Dies ist einerseits auf eine wohl überlegte Wachstumsstrategie und andererseits auf eine klare Positionierung am Immobilienmarkt zurückzuführen.

ECO konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf ertragreiche Business-Immobilien, die anhand streng definierter Veranlagungsrichtlinien akquiriert und in weiterer Folge durch aktive Immobilienbewirtschaftung in ihrem Wert gesteigert werden. Auch der regionale Fokus ist mit Zentraleuropa klar vorgegeben. Risikoreiche Engagements in fernen Ländern werden grundsätzlich genauso vermieden wie die Vermischung verschiedener Asset-Klassen. Aufgrund dieser Spezialisierung ist es dem Vorstand und seinem Management-Team auch im Jahr 2005 gelungen, bei adäquatem Eigenkapitaleinsatz überdurchschnittliche Renditen mit geringem Risiko zu erwirtschaften. Durch klare Ausrichtung auf Business-Immobilien und den nachvollziehbaren regionalen Fokus auf Österreich und Deutschland kann das Risiko eines Investments in die ECO Business-Immobilien AG stets überschaubar gehalten werden, was bei gegebener Eigenkapitalverzinsung auch von Anlegern sehr geschätzt wird.

Mit dem überaus erfolgreichen Börsengang im März 2005 konnte ein wichtiger Meilenstein für die weitere Entwicklung des Unternehmens gesetzt werden. Das attraktive Angebot an Objekten erforderte und die große Nachfrage nach Aktien der Gesellschaft ermöglichte im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei weitere, gänzlich platzierte Kapitalerhöhungen. Dies bestätigt auch die hohe Akzeptanz des Kapitalmarktes des auf nachhaltigen Ertrag ausgerichteten Geschäftsmodells.

Der Aufsichtsrat hat diese positive Entwicklung im Rahmen seines Aufgabengebiets aktiv begleitet, strategische Entscheidungen mit dem Vorstand diskutiert und im Rahmen der ihm vorgegebenen gesetzlichen Rolle als Aufsichtsorgan den Vorstand bei Akquisitionen und Kapitalmarkttransaktionen unterstützt sowie den entsprechenden Vorhaben seine Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat begrüßt die Strategie des Vorstandes, das weitere Wachstum der ECO voranzutreiben - denn der Markt für Business-Immobilien bietet sowohl in den Kernmärkten der ECO als auch in den neuen EU-Staaten große Chancen.

Somit sieht der Aufsichtsrat einem sehr viel versprechenden Jahr 2006 entgegen, in dem ECO erneut attraktive Investitionschancen nutzen wird.

Mag. Franz Zwickl  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Das Geschäftsjahr 2005 war für die ECO Business-Immobilien AG ein an Erfolgen reiches Jahr. Wichtigster Meilenstein und Grundlage für die positive Entwicklung des Unternehmens war dabei der Börsengang. Dadurch wurde der Gesellschaft der Zugang zum Kapitalmarkt geöffnet, und mit den Erlösen aus Kapitalerhöhungen konnte das Immobilienportfolio um attraktive Business-Immobilien in Österreich und Deutschland bereichert werden.

Wachstum wird von ECO ausschließlich als Mittel zum Zweck verstanden, um für die Aktionäre überdurchschnittliche und nachhaltig gesicherte Renditen zu erwirtschaften. Nicht um des Wachstums willen hält der Vorstand auch weiterhin an dem eingeschlagenen, von Sicherheit und Vorsicht geprägten Expansionskurs fest, vielmehr sollen die gegebenen Investitionschancen im Interesse unserer Aktionäre sinnvoll genutzt werden. Dass wir dazu in der Lage sind, haben wir im Geschäftsjahr 2005 unter Beweis stellen können. Durch die Akquisition hochwertiger Büro- und Handelsimmobilien konnten wir das Immobilienvermögen auf EUR 331 Mio. und die Vermietungserlöse um 195 % auf EUR 13,5 Mio. steigern. Auch die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien konnten signifikant auf EUR 3,5 Mio. gesteigert werden. Unser Wachstum hat aber nicht nur auf der Flächen- bzw. Erlöseseite stattgefunden, sondern vielmehr auch auf der Ertragsseite. So konnte das EBIT überproportional auf EUR 13,9 Mio. gesteigert werden, das Konzernergebnis nach Minderheitsgesellschaftern konnte mehr als vervierfacht werden und beläuft sich auf EUR 6,9 Mio.

Nachhaltige Erträge mit überschaubarem Risiko und adäquatem Eigenmitteleinsatz zu erwirtschaften, bildet den Kern unserer Unternehmensstrategie. In der Umsetzung dieser Strategie haben wir uns daher auf weitgehend fertig entwickelte und ertragreiche Business-Immobilien fokussiert. Durch unsere klare Positionierung in der erfolgreichen Nische zwischen Immobilienentwickler und langfristigen Immobilieninvestor verbindet ECO die Vorteile dieser beiden Gruppen. ECO kann auf ein niedriges Risikoprofil verweisen, weil die von ihr erworbenen Immobilien in der Regel bereits beim Ankauf gut ausgelastet sind und nachhaltige Erträge erwirtschaften.

Überschaubares Risiko bietet die ECO aber auch, weil wir bei der Auswahl der Immobilien äußerst restriktiv vorgehen. Perfekte Infrastruktur, Mieter mit guter Bonität, hoher Vermietungsgrad, wertadäquate Bausubstanz und Ausstattung sind nur einige der Kriterien, denen eine ECO-Immobilie entsprechen muss. Wir achten bei der Auswahl der Immobilien aber auch ganz besonders auf das Preis-Leistungs-Verhältnis, das eine Immobilie ihren Mietern bietet. Denn nur so kann vor allem im zyklischen Büroimmobiliensegment eine kontinuierliche Auslastung gewährleistet werden. Auch vermeiden wir ganz bewusst risikoreiche Investments in den „exotischen“ Regionen. Denn solange unsere Kernmärkte Österreich und Deutschland sowie die angrenzenden neuen EU-Staaten Investitionschancen bieten, die für unsere Aktionäre Eigenkapitalrenditen in zweistelligem



KR FRIEDRICH SCHECK  
Vorsitzender des Vorstandes



MAG. WOLFGANG LÖSCH  
Mitglied des Vorstandes

Prozentmaß erwarten lassen, werden wir Risiken, die mit der Entfernung zu unseren Heimmärkten zunehmen und mit anderen rechtlichen Rahmenbedingungen einhergehen, zum Wohle unserer Aktionäre vermeiden.

Diese selektive Akquisitionspolitik in Verbindung mit der professionellen und aktiven Bewirtschaftung unserer Immobilien bildet die Basis für unsere realistischen Renditeerwartungen. Das Rekordjahr 2005 hat bewiesen, dass unsere Unternehmensausrichtung auch in einem Marktumfeld mit einem intensivierten Wettbewerb erfolgreich umsetzbar ist. Ausschlaggebend dafür ist der Zugang zu den entsprechenden Immobilien, den wir auch über strategische Allianzen sichergestellt haben.

ECO wird von ihrer klaren Positionierung daher auch im Geschäftsjahr 2006 nicht abrücken. Der Markt für Business-Immobilien bietet sowohl in unseren Kernmärkten als auch in neuen, noch zu erschließenden Märkten mit entsprechend überschaubarem Risikoprofil enorme Chancen. Die hohe Akzeptanz der ECO am Kapitalmarkt wurde nach dem Börsengang im März 2005 auch mit zwei weiteren, erfolgreich platzierten Kapitalerhöhungen im Jahr 2005 bestätigt. Anlässlich einer im ersten Quartal 2006 erfolgten, massiv überzeichneten Kapitalerhöhung konnte die Eigenkapitalbasis der ECO weiter gestärkt werden.

Getreu unserem Slogan „Um Ideen besser.“ werden wir auch 2006 weiter nur in jene Immobilien investieren, die unseren strengen Investitionskriterien standhalten, um somit die Sicherheit des Investments in die ECO auch weiterhin gewährleisten zu können.

Wir dürfen uns an dieser Stelle vor allem bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Besonders die vielen renommierten institutionellen „Aktionäre der ersten Stunde“ haben es durch ihr Festhalten am Investment in unsere Gesellschaft ermöglicht, dass wir unsere Aktionärsbasis sukzessive verbreitern konnten. Diese hohe Akzeptanz unserer Aktie als wirklich konservativen Börsetitel konnten wir nur dadurch erreichen, dass wir unser hohes Verantwortungsbewusstsein, mit dem Kapital unserer Aktionäre und Kapitalgeber stets besonnen zu wirtschaften, immer als Grundlage unseres Handelns sehen.

Auch unserem Team sei für das herausragende Engagement im Geschäftsjahr 2005 gedankt, nicht nur das Kapital unserer Aktionäre prosperiert in unserer Gesellschaft, auch unsere Mitarbeiter wachsen mit dem gemeinsamen Erfolg, und es ist für uns alle immer ein Vergnügen, diese positive Stimmung im Interesse unserer Aktionäre weiter zu beflügeln. Wir freuen uns schon darauf, Sie im Geschäftsbericht 2006 über die nächsten Kapitel unserer erfolgreichen Gesellschaft informieren zu dürfen.

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck  
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch  
Mitglied des Vorstandes





## UNTERNEHMENSPROFIL

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine börsennotierte Immobilienbesitzgesellschaft, die ausschließlich in Business-Immobilien investiert. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Büro-Immobilien, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie SB-Märkten. Die Geschäftstätigkeit der ECO umfasst die langfristige Veranlagung in weitgehend fertig entwickelte Business-Immobilien sowie deren professionelle und aktive Bewirtschaftung. Bei entsprechenden Opportunitäten werden Immobilien auch Gewinn bringend veräußert.

Mit dieser Spezialisierung ist ECO in der Nische zwischen Immobiliendeveloper und langfristigen Immobilieninvestor tätig. ECO vereint durch diese Positionierung das niedrige Risiko eines langfristigen Immobilieninvestors mit dem hohen Ertragspotenzial eines Immobilienentwicklers. Diese Kombination ist Voraussetzung für das ertragreiche und nachhaltige Wachstum des Unternehmens und bildet die Grundlage für ein attraktives Investment in ECO.

Der regionale Fokus erstreckt sich auf Österreich und Deutschland. Ende 2005 wurde mit einem Investment in der Tschechischen Republik ein erster Schritt in die benachbarten neuen EU-Mitgliedsstaaten gesetzt. Durch regionale Expansion sollen in Zukunft attraktive Investitionsmöglichkeiten auch in diesen Märkten genutzt werden. Der Aufbruchstimmung im Osten wird ECO aber nur dann folgen, wenn Chancen und Risiken in einem gesunden Verhältnis zueinander stehen.

### Historie

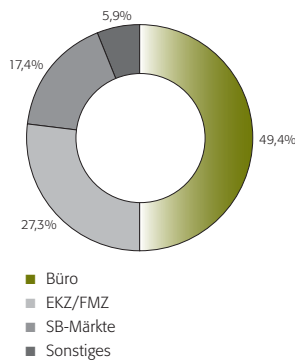
ECO mit Sitz in Wien wurde im Oktober 2003 gegründet und notiert seit 17. März 2005 im Standard Market Auction der Wiener Börse. Trotz der noch jungen Unternehmensgeschichte kann ECO bereits einen beachtlichen und auf Sicherheit bedachten Wachstumskurs vorweisen.

Oktober 2003:	Gründung der Gesellschaft mit einem Grundkapital in der Höhe von EUR 2 Mio.
Jänner 2004:	Erwerb des Objekts „campus21 – 1. Hochbauabschnitt“ mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 33,9 Mio.
Juli/Dez. 2004:	Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 33,5 Mio.
Oktober 2004:	Erwerb von 18 SB-Märkten und einem Einkaufszentrum in Bayern mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 39,9 Mio.
Dezember 2004:	Das Immobilienvermögen erreicht einen Wert von EUR 122,2 Mio. Bereits im ersten vollen Geschäftsjahr wird ein Ergebnis vor Steuern von EUR 2,4 Mio. erwirtschaftet.
März 2005:	IPO mit Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 58,5 Mio. und Listing an der Wiener Börse
Mai 2005:	Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 75,25 Mio.
Juni 2005:	Übernahme der Mehrheit an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit einem Immobilienvermögen in der Höhe von rund EUR 58 Mio.
Juni 2005:	Aufnahme der Aktien der Gesellschaft in den Immobilien ATX
Oktober 2005:	Erwerb des Objekts „campus21 – 2. Hochbauabschnitt“ mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 61,4 Mio.
Oktober 2005:	Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 125,25 Mio.
Dezember 2005:	Das Immobilienvermögen erreicht einen Wert von EUR 331,3 Mio. Im Jahr 2005 wurde ein Ergebnis vor Steuern in der Höhe von EUR 10,4 Mio. erwirtschaftet.
März 2006:	Erhöhung des Grundkapitals auf EUR 162,88 Mio.

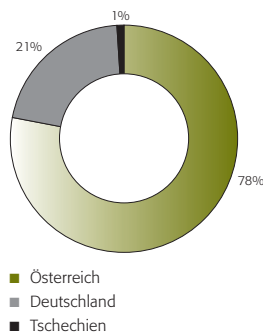
## Die Immobilien

Das Immobilienportfolio der ECO umfasst eine Vielzahl an hochwertigen Business-Immobilien in Österreich, Deutschland und Tschechien. Das Immobilienvermögen besteht jeweils rund zur Hälfte aus Retail- und Büroimmobilien. Die Immobilien der ECO stehen für ein wertstabiles Investment. Ertragssteigerungspotenzial wird durch ein strenges Auswahlverfahren der ECO bei Akquisitionen abgesichert. Im Laufe des Jahres 2005 konnte das Immobilien-Portfolio der ECO um hochwertige Liegenschaften sowohl in Österreich und Deutschland als auch erstmals in der Tschechischen Republik bereichert werden.

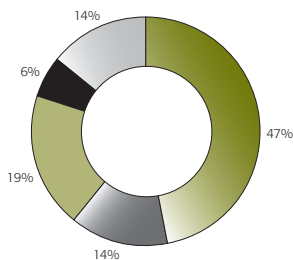
GESAMTFLÄCHE NACH NUTZUNG  
(per 31.12.2005)



GESAMTFLÄCHE NACH REGIONEN  
(per 31.12.2005)



AKTIONÄRSSTRUKTUR\*



\*nach Kenntnis der Gesellschaft per 31.12.2005

- Streubesitz
- conwert Immobilien Invest AG
- Versicherungen
- VBV-Pensionskasse AG
- Investmentfonds

## Die Kernmärkte

Nachdem sich ECO in den Kernmärkten Österreich und Deutschland erfolgreich etablieren konnte, werden Investitionschancen künftig auch in den neuen EU-Mitgliedsstaaten geprüft. ECO wird an den schon bisher geübten, strengen Auswahlprozessen beim Ankauf von Immobilien auch weiterhin festhalten, dies umso mehr, als die mit neuen Märkten unmittelbar einhergehenden, zusätzlichen Risiken besonders konservativer Beurteilungen bedürfen, um bei jeder einzelnen Investition die Ertragschancen optimal nutzen und gegebene Wertsteigerungspotenziale realisieren zu können.

## Das Wachstum

ECO verfolgt einen selektiven Wachstumskurs auf Basis einer soliden Bilanzstruktur. Zur Finanzierung ausgewählter Akquisitionsprojekte stellen Kapitalmaßnahmen zur Eigenkapitalstärkung einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie des Unternehmens dar. Im Jahr 2005 konnte ECO nicht nur das Grundkapital auf EUR 125,5 Mio. steigern, sondern auch bei allen Umsatz- und Ertragskennzahlen Rekordwerte erreichen.

## Das Investment

Die ECO-Aktie stellt für private und institutionelle Anleger einen optimalen Titel zur Risikostreuung und Ertragsoptimierung des Portfolios dar. Aus diesem Grund verfügt ECO über eine breit gefächerte Eigentümerstruktur und zählt renommierte Versicherungen, Fondsgesellschaften sowie Pensionskassen zu ihren Aktionären.

## Die Aktie im Detail

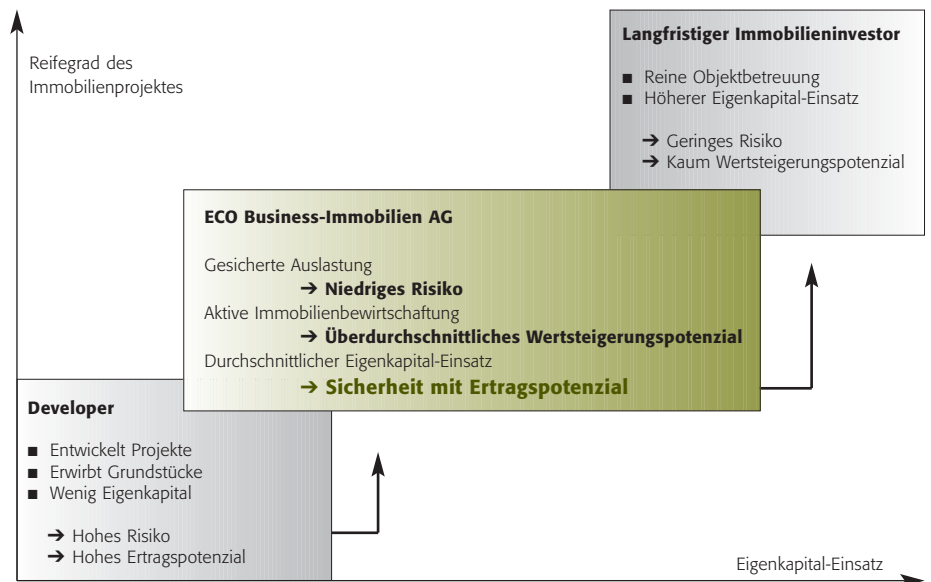
Notierung	Wiener Börse/Standard Market Auction
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien per 31.12.2005	12.525.000
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Bloomberg	ECO AV
Reuters	EBIV.VI
ATX-Segment	Immobilien-ATX

**Sicherheit mit Ertrag**

Die ECO Business-Immobilien AG konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf die langfristige Veranlagung in und die aktive Bewirtschaftung von Business-Immobilien. Mit der Spezialisierung auf weitgehend fertig entwickelte Büro- und Retailimmobilien bietet ECO ein einzigartiges Geschäftsmodell am österreichischen Immobilienmarkt. Das Immobilienportfolio der ECO umfasst vor allem Büroimmobilien, Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie Supermärkte.

ECO nimmt mit ihrer strategischen Ausrichtung eine klare Positionierung in der Nische zwischen Immobilienentwickler und langfristigem Immobilieninvestor ein. Immobilienentwickler, die in der Regel Projekte auf „green field“-Basis, das heißt mit der Bebauung von Grundstücken, starten, haben am Beginn der Wertschöpfungskette ein hohes Risiko bei hohem Ertragspotenzial zu tragen. Anders verhält sich dies bei einem langfristig ausgerichteten Immobilieninvestor, bei dem das Wertsteigerungspotenzial zumeist bereits ausgereizt und die Rendite aufgrund des geringen Risikos entsprechend niedrig ist. ECO setzt sich mit ihrer Positionierung zwischen diese Extreme und vereint die Vorteile beider Gruppen. Dadurch kann sich das Unternehmen auf Objekte konzentrieren, die bei einem durchschnittlichen Eigenkapitaleinsatz und einer hohen Auslastung überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial bieten.

**Positionierung ECO**



## Langfristige Veranlagung in Business-Immobilien

Beim Erwerb von Business-Immobilien liegt der strategische Fokus der ECO vor allem auf weitgehend fertig entwickelten Objekten, die durch einen hohen Vermietungsgrad und moderate Mietansätze gekennzeichnet sind. Gut ausgelastete Retailimmobilien ziehen ein größeres Kaufpublikum an und sind, kombiniert mit einem moderaten Mietzinsniveau, für Mieter besonders attraktiv. Somit kann das Risiko der Abwanderung von Mietern verringert und langfristig das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien gesichert werden. Zum Zweck der optimalen Wertsteigerung strebt ECO eine langfristige Behaltdauer und aktive Bewirtschaftung ihrer Immobilien an. Kurzfristige selektive Verkäufe dienen der Ertrags- und Portfoliooptimierung sowie der Anpassung an geänderte Marktentwicklungen in den Segmenten und Regionen der ECO.

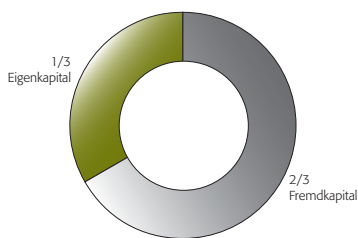
ECO investiert innerhalb ihres regionalen Fokus nur in jene Märkte, die dem Heimmarkt Österreich bezüglich wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen ähnlich sind. Dies versetzt das Unternehmen in die Lage, das in Österreich erworbene Know-how optimal in ausländische Märkte zu transferieren und auch dort selektiv hochwertige Immobilien zu attraktiven Preisen erwerben zu können. ECO vermeidet bewusst Risiken, die mit zunehmenden Entfernungen von den Kernmärkten Österreich und Deutschland und unterschiedlichen Rechtsstandards überproportional ansteigen.

Durch die sektorale Streuung des Immobilien-Portfolios – rund 50 % Büroimmobilien und 50 % Retailimmobilien – verringert ECO das Risiko, von kurzfristigen Veränderungen in einem Segment zu stark betroffen zu sein. ECO erwirbt vor allem Objekte, die sich durch eine sehr gute infrastrukturelle Lage und ein moderates Mietzinsniveau auszeichnen und somit eine große Anzahl von Mietern ansprechen. Dadurch kann bei der Mehrheit der Immobilien die angestrebte Auslastung erreicht werden.

### Aktives Immobilienmanagement

Durch das aktive Immobilienmanagement der ECO wird das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien optimal realisiert. ECO-Immobilien werden nicht bloß verwaltet, vielmehr wird der Immobilienbestand professionell gemanagt und solcherart bewirkt, dass Kundenzufriedenheit eine aktive Weiterempfehlung begünstigt. Das aktive Immobilienmanagement der ECO Business-Immobilien AG erfolgt grundsätzlich im Interesse einer langfristigen Wert- und Ertragssteigerung der Immobilien.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



### Optimale Finanzierungsstruktur bei Immobilienzukaufen

ECO finanziert Zukäufe in adäquater Eigenkapital-Fremdkapital-Relation. Gemäß der Finanzierungsgepflogenheiten des Unternehmens wird das Immobilienportfolio zu rund einem Drittel mit Eigenkapital und zu rund zwei Dritteln mit Fremdkapital finanziert. Durch einen optimalen Einsatz von Fremdmitteln und den damit einhergehenden Leverage-Effekt kann eine attraktive und langfristig gesicherte Eigenkapitalrentabilität erzielt werden. Die Fremdfinanzierung erfolgt zur Vermeidung von Währungsrisiken ausschließlich in Euro. Gegen ein allfällig steigendes Zinsniveau sichert sich die Gesellschaft durch langfristig laufende Zinssicherungsgeschäfte ab, sodass über 75 % der eingesetzten Finanzmittel nach oben abgesichert sind.

Die ECO Business-Immobilien AG investiert in Business-Immobilien, die bereits beim Erwerb nachhaltige Erträge erwirtschaften. Eine vergleichsweise überdurchschnittliche Rendite von Beginn an, die durch langfristige Mietverträge abgesichert ist, bildet die Grundlage für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft und eine adäquate Eigenkapitalrentabilität. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf:



### **Fachmarkt- und Einkaufszentren**



### **Selbstbedienungsmärkten**



### **Büro-Immobilien**

### **Strenges Auswahlverfahren für größtmögliche Sicherheit**

ECO legt ihren Akquisitionsentscheidungen ein strenges Auswahlverfahren anhand von vorab klar definierten Parametern zugrunde. Diese Vorgehensweise versetzt ECO in die Lage, attraktive Immobilien mit langfristigem und sicherem Wertsteigerungspotenzial akquirieren zu können. Die interne Entscheidungsfindung wird dabei zusätzlich durch Sachverständigengutachten unterstützt.

Parameter für Immobilien-Investitionen:

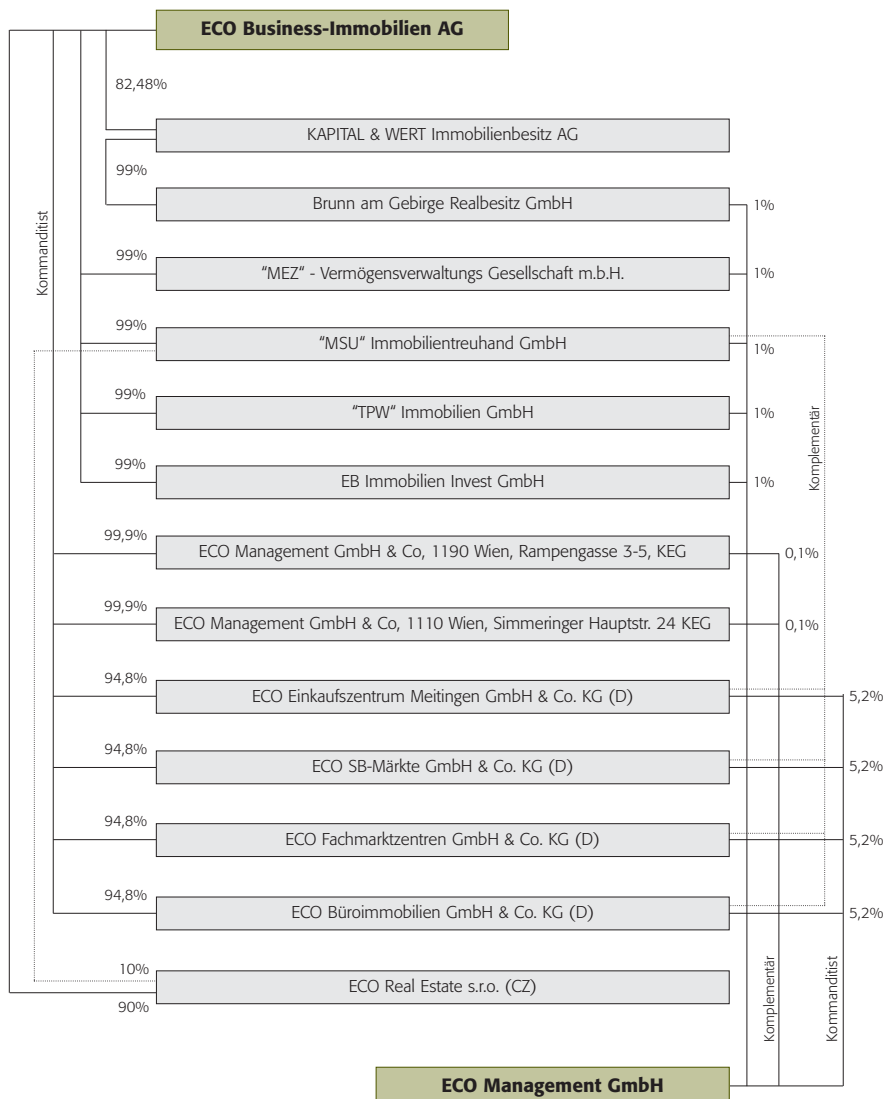
- Der Wert der Immobilien muss sowohl durch die Substanz als auch durch den laufenden Ertrag zeitnah gesichert sein.
- Immobilien mit wertadäquater Bausubstanz und Ausstattung.
- Realistische Wertsteigerungspotenziale des Verkehrswertes.
- Möglichst hoher Vermietungsgrad und gute Bonität der Mieter bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. die Perspektive, zeitnah eine hohe Auslastung realisieren zu können.
- Marktfähigkeit, das heißt die Vermietbarkeit der Immobilien zu angemessenen Konditionen, muss gewährleistet sein.

## Wertsteigerung durch aktives Immobilienmanagement

Durch ein aktives Immobilienmanagement steigert ECO den Wert der Immobilien. So kann ECO selbst in schwierigen Märkten attraktive Renditen erzielen. ECO verfolgt beim aktiven Immobilienmanagement der Liegenschaften folgende Ziele:

- Absicherung der bestehenden Mietverhältnisse durch regelmäßige Betreuung und offene Kommunikation mit den Mietern.
- Bestmögliche Verwertung der Freiflächen durch ein zielgruppenorientiertes Vermarktungskonzept.
- Wertsteigerung der Objekte durch Steigerung der Mieterträge.
- Sicherung der Verwertbarkeit des Immobilienbestandes durch periodische technische Begutachtung der Objekte und Durchführung der daraus abzuleitenden Instandhaltungsarbeiten.

## Konzernstruktur ECO Business-Immobilien AG







## DAS INVESTMENT

### **Ertrag mit Sicherheit**

Immobilien stehen für ein sicheres Investment, da Immobilienwerte im Vergleich zu anderen Wertpapieren deutlich stabilere Renditen bieten. Aktionäre der ECO profitieren zudem von der strategischen Ausrichtung auf attraktive Business-Immobilien, die bereits beim Erwerb nachhaltige Erträge erwirtschaften. Durch ein aktives Immobilienmanagement wird der Wert der Immobilien zudem weiter gesteigert. Die ECO-Aktie bietet somit die Sicherheit eines Immobilien-Investments in Verbindung mit überdurchschnittlichem Ertragssteigerungspotenzial.

### **Selektives Wachstum mit Kurspotenzial**

Der Mix aus nachhaltiger Wertsteigerung des Immobilienportfolios sowie gezielten Immobilienverkäufen zur langfristigen Ertrags- und Portfoliooptimierung führt zu einer Steigerung des Gewinns und bietet Kurspotenzial für die Aktie. Darüber hinaus dienen die aus Kapitalerhöhungen erlösten Eigenmittel der Akquisition weiterer Immobilien. Dieser Ausbau des Immobilienportfolios spiegelt sich erfahrungsgemäß im inneren Wert der Aktie wider.

### **Steuerfreie Erträge**

ECO plant bis auf weiteres keine Ausschüttung von Dividenden. Gewinne werden in die Anschaffung neuer Immobilien investiert. Dieser Wertzuwachs soll sich im inneren Wert der Aktie niederschlagen. Bereits nach einem Jahr Behaltefrist können Privatanleger in Österreich erzielte Kursgewinne steuerfrei lukrieren.

## DIE AKTIE

Die ECO Business-Immobilien AG wurde im Oktober 2003 gegründet und notiert seit 17. März 2005 im Standard Market Auction der Wiener Börse. Die ECO-Aktie bietet sowohl für institutionelle als auch für private Anleger ein Investment in Immobilien mit Ertragspotenzial.

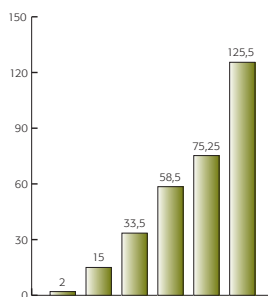
### Kapitalerhöhungen erfolgreich platziert

2005 hat ECO nicht nur ihr Börsendebüt absolviert, sondern auch drei Kapitalerhöhungen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt über EUR 100 Mio. begeben. Nach dem erfolgreichen IPO (samt Kapitalerhöhung) waren auch die beiden nachfolgenden Kapitalerhöhungen von großem Anlegerinteresse geprägt, sodass beide aufgrund deutlicher Überzeichnung vorzeitig geschlossen wurden.

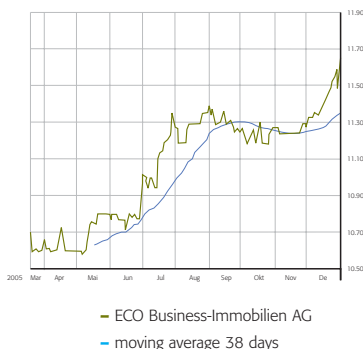
Das Grundkapital konnte im Zuge der Kapitalerhöhungen von EUR 33,5 Mio. (IPO) um 275 % auf EUR 125,5 Mio. zum 31. Dezember 2005 gesteigert werden.

Im Jahr des Börsendebüts der ECO spiegelte sich der Erfolg des Unternehmens nicht nur in sämtlichen Ertrags- und Umsatzzahlen, sondern auch im Aktienkurs wider. So startete ECO beim IPO (17. März 2005) mit einem Kurs von EUR 10,60 und beendete das Jahr 2005 bei EUR 11,67. Somit betrug der Wertzuwachs der ECO-Aktie 10,69 %. Annualisiert entspricht dies einem Wert von 13,75 % (Stichtag 29.12.2005, Berechnung nach der BVI-Methode).

GRUNDKAPITAL IN EUR MIO.



10,7 % PLUS IM IPO-JAHR 2005



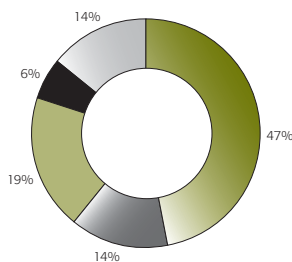
### Liquidität

Eines der wichtigsten Entscheidungskriterien bei jedem Investment ist die Liquidität der Aktie. Der Erfolg der ECO Business-Immobilien Aktie zeigte sich neben dem Kursverlauf auch im Handelsvolumen. Durchschnittlich wurden 19.582 Aktien (Doppelzählung) pro Tag gehandelt. Der durchschnittliche Börsenumsatz betrug EUR 215.428 (Doppelzählung) täglich. Die Marktkapitalisierung stieg von EUR 61,89 Mio. per 17. März 2005 auf EUR 146,17 Mio. per 31. Dezember 2005.

### Aktionärsstruktur

Die ECO-Aktie stellt für private und institutionelle Anleger einen optimalen Anlagetitel zur Risikostreuung und Ertragsoptimierung ihres Portfolios dar. Aus diesem Grund verfügt ECO über eine breit gefächerte Eigentümerstruktur. Nach Kenntnis der Gesellschaft hielten per Ende 2005 Investmentfonds rund 14 % der ECO-Aktien, 19 % wurden von Versicherungen gehalten. 6 % der ECO-Aktien befanden sich im Besitz der VBV-Pensionskasse AG und rund 14 % hielt die conwert Immobilien Invest AG. Der Rest der Aktien befand sich im Streubesitz.

AKTIONÄRSSTRUKTUR\*



\*nach Kenntnis der Gesellschaft per 31.12.2005

- Streubesitz
- conwert Immobilien Invest AG
- Versicherungen
- VBV-Pensionskasse AG
- Investmentfonds

### Börsenkennzahlen

Kursentwicklung bis 31. Dezember 2005	+10,69 %*
Kursentwicklung annualisiert	+13,75 %*
Gewinn je Aktie 2005	0,93
Höchstkurs der Aktie 2005	11,67
Tiefstkurs der Aktie 2005	10,58
Anzahl der Aktien per 31. Dezember 2005	12.525.000
Marktkapitalisierung per 31. Dezember 2005 in EUR Mio.	146,17

\* Stichtag 29.12.2005, Berechnung nach der BVI-Methode

ECO hat sich eine transparente Kommunikation mit ihren Stakeholdern, wie Aktionären, Analysten, Journalisten, Mietern und potenziellen Anlegern, als oberstes Ziel gesetzt. Den zeitnahen, gleichwertigen und umfassenden Informationsaustausch mit allen Bezugsgruppen sieht ECO als wichtiges Kriterium des Erfolges des Unternehmens.

Ziel dieser Kommunikation ist es, einerseits eine Vertrauensbasis der ECO zu ihren Stakeholdern zu schaffen. Andererseits soll mit dem offenen Dialog auch ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden, um ECO mit anderen Marktteilnehmern vergleichbar zu machen.

### **IR-NEWS 2005**

#### **Neue Website**

ECO ist im Jahr 2005 stark gewachsen und mit ihr auch das Informationsangebot über das Unternehmen. Zum Zweck der Optimierung der Kommunikation mit Aktionären des Unternehmens sowie der interessierten Öffentlichkeit wurde eine neue Unternehmens-Website geschaffen, die nun eine optimale Plattform für einen ständigen und zeitnahen Informationsaustausch bietet. Alle wichtigen Unternehmensinformationen über die ECO finden Sie im Internet unter <http://www.eco-immo.at>.

#### **Immobilien-Seminar**

Gemeinsam mit der conwert Immobilien Invest AG und der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG lud die ECO Business-Immobilien AG zu einem zweitägigen Immobilienseminar für Journalisten ein. Ziel war der offene Informationsaustausch mit Meinungsbildnern in der Medienbranche sowie die Weitergabe von umfassenden Hintergrundinformationen. Von Unternehmensvertretern und unabhängigen Experten wurden Themen, wie Entwicklungen am europäischen Wohnimmobilien- und Business-Immobilienmarkt, Bewertung von Immobilien, die Immobilien-Bilanz, Veranlagung in Immobilien und eine Peer Group Analyse der in Österreich börsennotierten Immobilien-AGs, behandelt. Damit hat die ECO einmal mehr ihre Expertenstellung in Bezug auf Business-Immobilien dokumentiert.

#### **Road Shows, Messen, Kongresse**

ECO pflegt darüber hinaus einen regen Dialog mit bestehenden und potenziellen Anlegern auf Road Shows, Messen oder Kongressen. Im Geschäftsjahr 2005 waren dies mitunter die Gewinn-Messe, Investorenveranstaltungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen oder Informationsveranstaltungen für Vertriebspartner.

#### **Finanzkalender**

Jahresergebnis 2005	14. Februar 2006
Ordentliche Hauptversammlung	17. Mai 2006
Ergebnisse 1. Quartal 2006	18. Mai 2006
Ergebnisse 2. Quartal 2006	9. August 2006
Ergebnisse 3. Quartal 2006	7. November 2006
Jahresergebnis 2006	21. Februar 2007

#### **IR-Kontakt**

KR Friedrich Scheck  
 Vorsitzender des Vorstandes  
 M +43 699 1 888 3000  
 E [scheck@eco-immo.at](mailto:scheck@eco-immo.at)  
[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

MMag. Eva Mörtenhuber  
 Marketing / PR & IR  
 M +43 699 1 535 2199  
 E [moertenhuber@eco-immo.at](mailto:moertenhuber@eco-immo.at)

Corporate Governance steht für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung zum Wohle der Aktionäre. Bei der ECO Business-Immobilien AG garantieren effiziente Organisationsstruktur und Prozesse im Unternehmen eine verantwortungsbewusste und transparente Unternehmensführung, die auf eine langfristige und nachhaltige Wertschöpfung fokussiert ist und sich an den Rechten der Aktionäre orientiert.

Im Oktober 2002 trat der österreichische Corporate Governance Kodex in Kraft. Dieser stützt sich auf die Vorschriften des österreichischen Aktien-, Börse- und Kapitalmarktrechtes und soll die Gleichbehandlung aller Aktionäre, Transparenz der Unternehmen, eine offene Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Vorstand, die Vermeidung von Interessenskonflikten von Organen und die effiziente Kontrolle durch den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer am österreichischen Kapitalmarkt fördern.

ECO hat seit Bestehen des Unternehmens eine offene und transparente Unternehmensführung zum Wohle der Aktionäre als einen wichtigen Punkt in der unternehmerischen Leistung festgelegt. Die verantwortungsvolle Unternehmensleitung versteht ECO darüber hinaus als Grundlage für die langfristige Wertschöpfung und Steigerung des Unternehmenswertes. Die ECO Business-Immobilien AG hat sich bislang nicht verpflichtet, den österreichischen Corporate Governance Kodex in seiner Gesamtheit zu befolgen. Soweit der österreichische Corporate Governance Kodex auch gesetzlich verpflichtende Bestimmungen enthält, werden diese Bestimmungen von ECO selbstverständlich eingehalten. ECO prüft derzeit eine umfassende Umsetzung des österreichischen Corporate Governance Kodex.

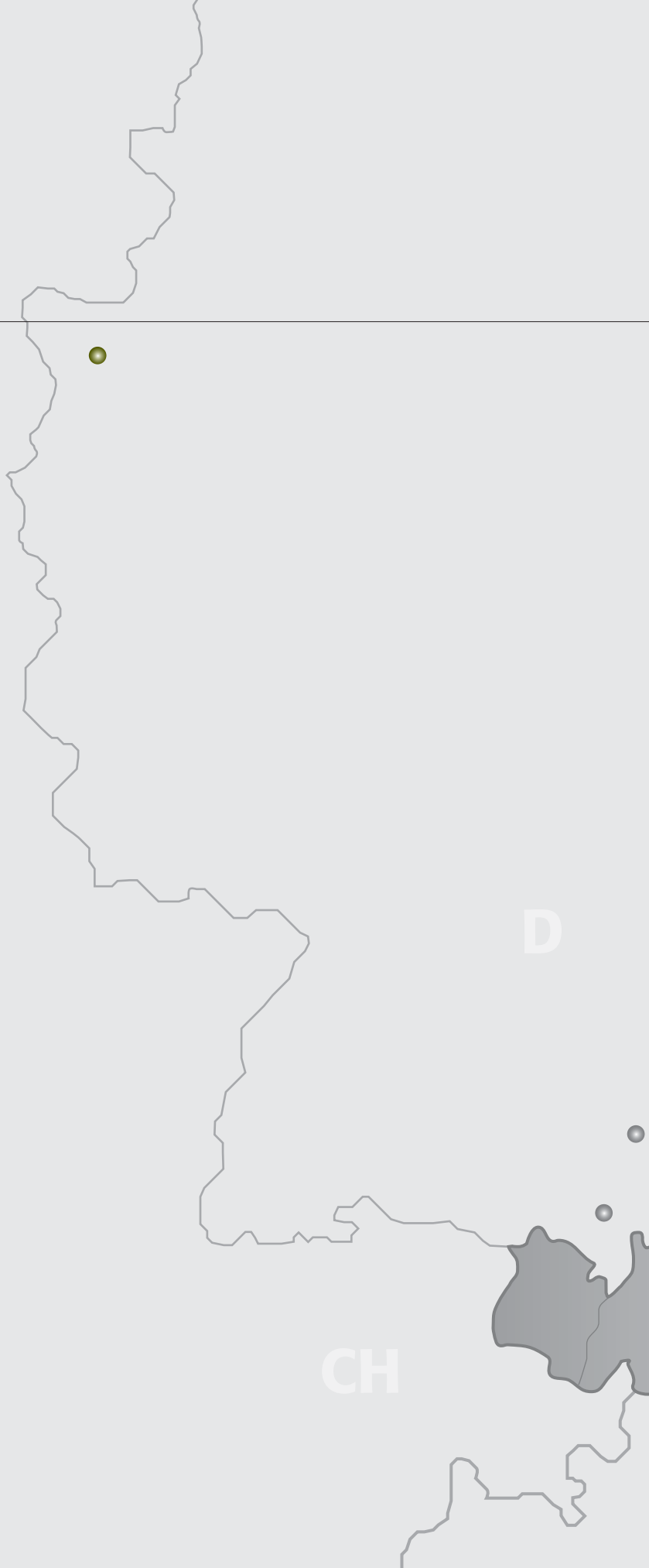
### **Directors' Dealings 2005**

Directors' Dealings liegen vor, wenn Wertpapiere eines Unternehmens von Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gekauft oder verkauft werden. Gemäß den Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex, veröffentlicht die ECO Business-Immobilien AG ihre Directors' Dealings laufend auf der Website des Unternehmens.

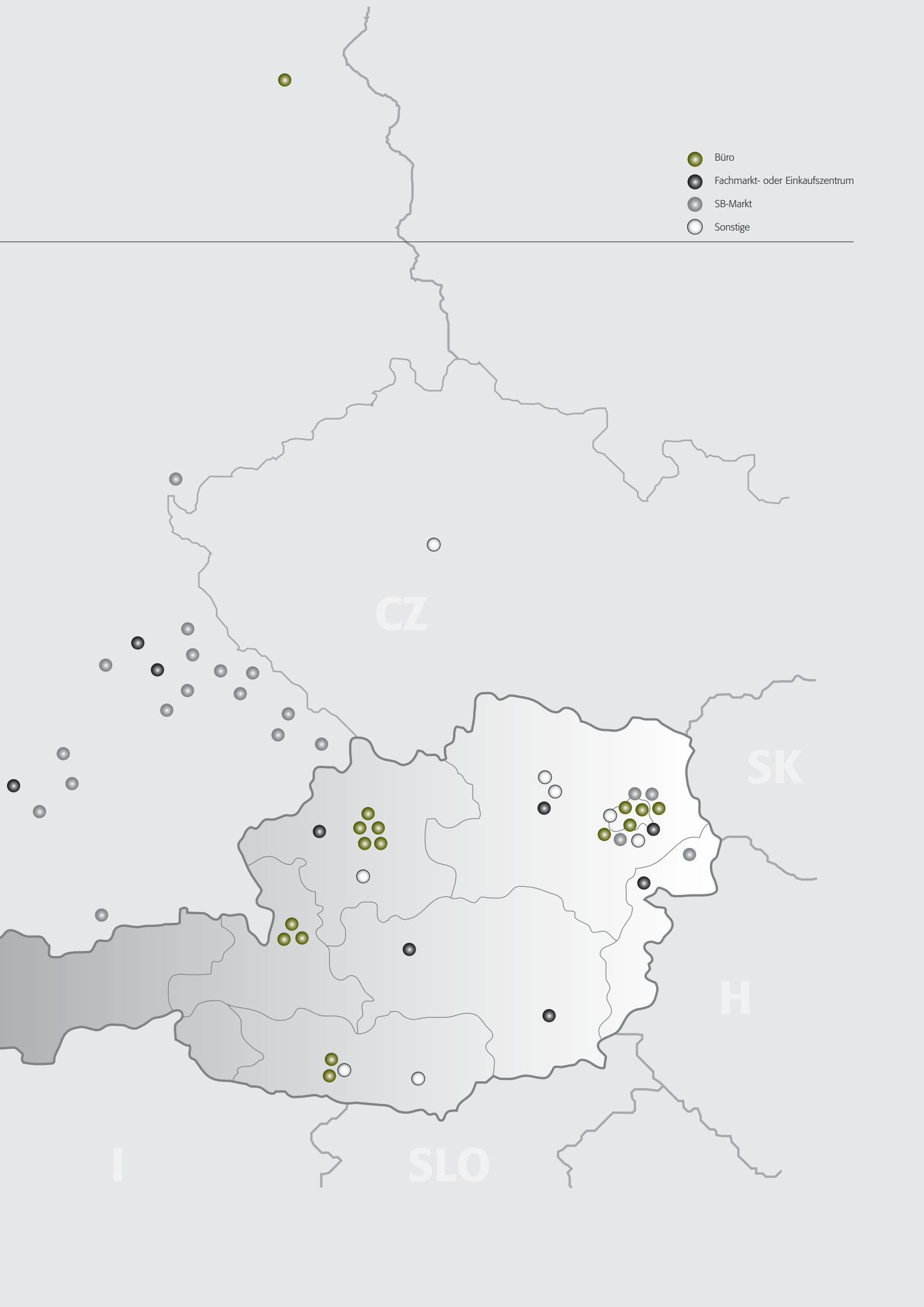




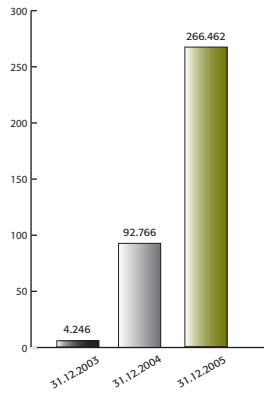
IMMOBILIENSTÄNDE



- Büro
- Fachmarkt- oder Einkaufszentrum
- SB-Markt
- Sonstige



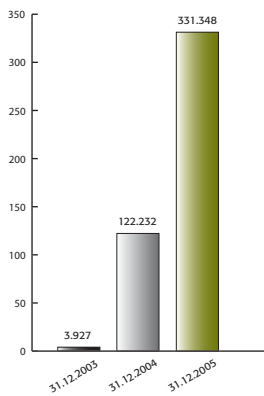
# IMMOBILIEN-PORTFOLIO



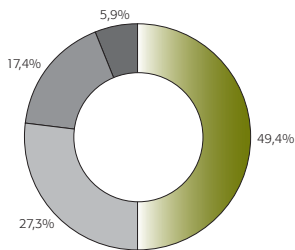
## ENTWICKLUNG IMMOBILIEN-PORTFOLIO

GESAMTNUTZFLÄCHE in m²\*

\* Inkl. Garagenplätzen bewertet mit jeweils 20 m²/Garagenplatz



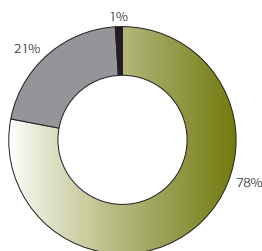
IMMOBILIENVERMÖGEN in TEUR



## GESAMTFLÄCHE NACH NUTZUNG

(per 31.12.2005)

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

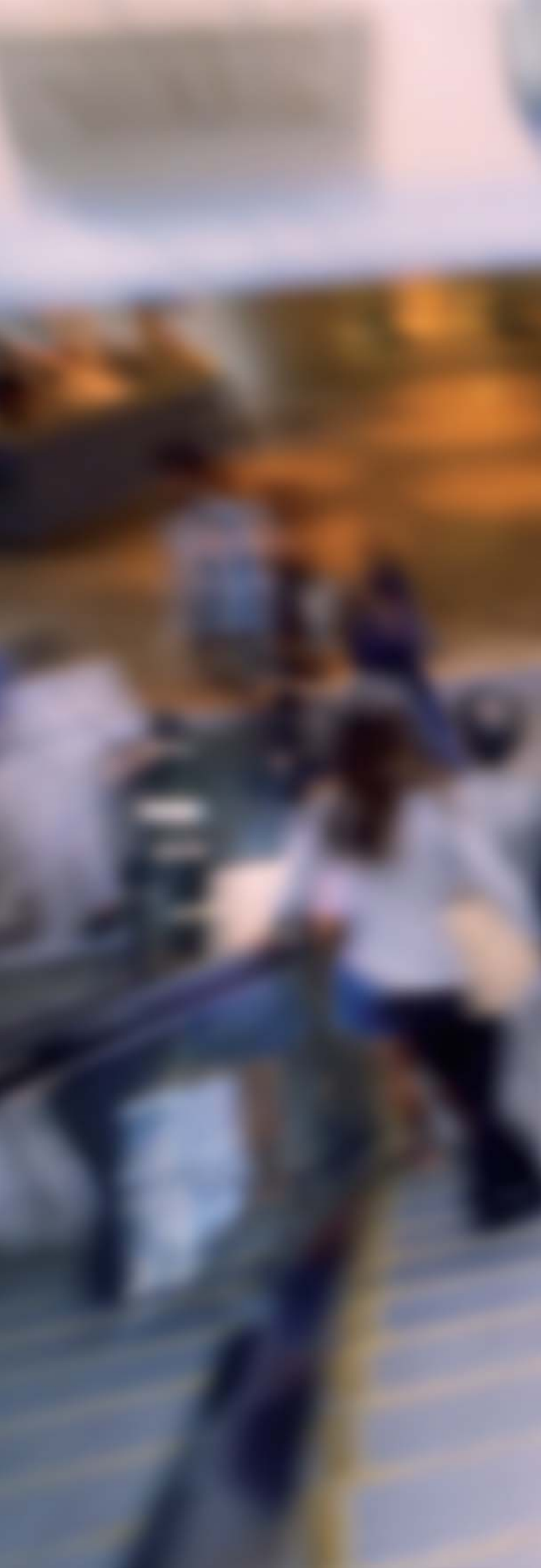


## GESAMTFLÄCHE NACH REGIONEN

(per 31.12.2005)

■ Österreich ■ Deutschland ■ Tschechien







### Marktumfeld Büroimmobilien

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist in den europäischen Immobilienmärkten stark von der Entwicklung ökonomischer Gegebenheiten beeinflusst und unterliegt damit zyklischen Schwankungen. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage war das Jahr 2005 vor allem von einer nicht zufrieden stellenden Entwicklung in der Dienstleistungsbranche, dem größten Abnehmer von Büroflächen, geprägt. Die Personalkürzungen in diesem Sektor – insbesondere in der Finanz- und IT-Branche – zeigten europaweit deutlich negative Auswirkungen auf den Flächenbedarf. Nach den Boomjahren zu Beginn des Jahrtausends, als in den meisten Immobilienmärkten das Angebot die Nachfrage nicht decken konnte, stand das Jahr 2005 erneut im Zeichen eines Abwärtstrends. Dies zeigte sich auch bei den Mieten, die an vielen Standorten im Vergleich zum Vorjahr stagnierten und teilweise sogar rückläufig waren. Ausnahmen bildeten lediglich so genannte Boom-Regionen, wie Paris mit Mieten von EUR 52/m<sup>2</sup>/Monat oder London mit 60/m<sup>2</sup>/Monat, die sich aufgrund einer regionalen Sonderentwicklung von der allgemeinen Marktlage abkoppeln konnten.

Der österreichische Büroimmobilienmarkt war auch 2005 einer der stabilsten Märkte aufgrund der seit Jahren niedrigen Leerstandsquote von rund 6 % und gleich bleibenden und im Europavergleich günstigen Spitzenmieten von rund EUR 20/m<sup>2</sup>/Monat. Mit rund 300.000 m<sup>2</sup> neu vermieteten Büroflächen war Wien im Jahr 2005 einer der am meisten nachgefragten Bürostandorte. Für das Jahr 2006 wird ein Anstieg der Büromieten erwartet.

In Deutschland bewegte sich die Nachfrage nach Büroimmobilien trotz einer leichten Verbesserung der konjunkturellen Rahmenbedingungen auf niedrigem Niveau. Bei den Leerstandsquoten zeigte sich vor allem Berlin mit rund 6 % den Verhältnissen in Wien am ähnlichsten. Danach folgten Hamburg mit 8,5 %, München mit 9 % und mit der größten Leerstandsrate Frankfurt mit 16 %. Bei den Mieten stagnierte ein Großteil der deutschen Immobilienmärkte. Frankfurt führte das Spitzenfeld mit EUR 30/m<sup>2</sup>/Monat an. Auch München zählte mit EUR 26/m<sup>2</sup>/Monat zu den Städten mit den höchsten Mieten. Berlin und Hamburg waren mit EUR 20/m<sup>2</sup>/Monat auf dem selben Niveau.

Am Investmentmarkt wurden aufgrund der Attraktivität von Immobilien als Assetklasse neue Rekordvolumina erzielt. Dennoch wies der europäische Investmentmarkt für Büroimmobilien regional erhebliche Unterschiede auf. Während beispielsweise dem deutschen Markt aufgrund des Flächenüberangebots und der Zurückhaltung einheimischer Investoren nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde, erreichten die Investitionsvolumina in den CEE-Staaten neue Rekordstände. In den neuen EU-Mitgliedsländern war das Hauptaugenmerk von Investoren allerdings beinahe ausschließlich auf Liegenschaften in den Hauptstädten gerichtet, was aufgrund des teilweisen engen Angebots Preissteigerungen und somit Renditerückgänge zur Folge hatte. In Österreich verlief die Entwicklung am Investmentmarkt für Büroimmobilien weitgehend stabil. Durch das knapper werdende Angebot an verfügbaren Immobilien im Großraum Wien setzten auch internationale Investoren – allen voran offene deutsche Immobilienfonds – vermehrt auf Büroobjekte in den Landeshauptstädten. Die Renditen beliefen sich bei Büro-Neubauten zwischen 5,5 und 7 %.

## Marktumfeld Handelsimmobilien

Der europäische Markt für Handelsimmobilien ist wie der Büroimmobilienmarkt von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Ländern charakterisiert, wobei die Kaufkraft einer der wichtigsten Faktoren für den Einzelhandel und infolgedessen für die Nachfrage nach Handelsimmobilien ist. Das gedämpfte Wirtschaftswachstum und eine allgemein schwierige Arbeitsmarktlage führte in den westeuropäischen Ländern zu einem allgemein gedämpften Konsumverhalten und daraus resultierend stagnierenden bis verringerten Einzelhandelsumsätzen. Dies führte auch zu einer allgemein schwächeren Nachfrage nach Handelsimmobilien. Im Gegensatz dazu sorgte das rege Wirtschaftswachstum in osteuropäischen Ländern – nicht zuletzt durch vermehrte Investitionen in diesen Staaten aufgrund der EU-Erweiterung – zu einer Belebung des Konsumverhaltens und zu stark ansteigenden Einzelhandelsumsätzen. Aufgrund der seit Jahren geringen Bautätigkeit konnte die Nachfrage nicht annähernd befriedigt werden, vor allem vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der angebotenen Flächen nur marginal westlichen Standards entspricht. Eine erhöhte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen, sinkende Leerstandsraten und steigende Mieten waren die Folge.

Der österreichische Einzelhandelsmarkt war auch 2005 von einer bestehenden Nachfrage nach hochwertigen Einzelhandelsimmobilien geprägt. Vor allem in Wien sind nach wie vor Spitzenmieten von über EUR 150/m<sup>2</sup>/Monat in 1A-Toplagen möglich. Der Markt ist weitgehend gesättigt, für internationale Filialisten sind nur noch wenige Topstandorte in den Ballungszentren interessant. Traditionell gewachsene Einkaufsstraßen werden von Diskontketten dominiert. Der in den letzten Jahren verfolgbare Trend zu Fachmarktzentren am Stadtrand sowie im Umfeld von Bezirks- und Landeshauptstädten hält ungebrochen an. ECO sieht gerade in der Befriedigung der Kundenbedürfnisse im Nahversorgungsbereich auch künftig nachhaltigen Bedarf.

In Deutschland war ein stetiges Wachstum von Einzelhandelsflächen zu verzeichnen. Internationale Handelsketten waren bestrebt, gute Lagen für sich zu besetzen, was nicht zuletzt zu höheren Kaufpreisen und leicht rückläufigen Mietrenditen führte. Insgesamt erachtet die Gesellschaft Investments in Deutschland weiterhin als attraktiv.

Für den europäischen Investmentmarkt war das Jahr 2005 von steigenden Immobilienkäufen geprägt. Durch das verstärkte Interesse von großen Fondsgesellschaften und auch immer mehr internationalen Investoren erlebte der Handelsimmobilienmarkt eine deutliche Steigerung der Investitionsvolumina um rund 22 % im Vergleich zu 2004. Deutlich zugenommen haben die grenzüberschreitenden Investitionen, die rund zwei Drittel aller Deals am europäischen Handelsimmobilienmarkt darstellten. Darüber hinaus zeigten auch große Fondsgesellschaften ein vermehrtes Interesse an Immobilien oder Immobiliengesellschaften, die als Diversifikation der Portfolios dienen.

Das derzeit hohe Interesse ausländischer Investoren an deutschen Einzelhandelsimmobilien liegt an der Erwartung eines Nachholschubs im Konsum mit positiver Auswirkung auf die Mieten und einer einmalig positiven Spanne zwischen Immobilienrenditen und Finanzierungskosten. Durchschnittliche Bruttorenditen einzelhandelsgenutzter Gewerbeimmobilien in 1A-Innenstadtlagen liegen in den Metropolen zwischen 4,5 und 5,5 %, in Mittel- und Kleinstädten zwischen 6 und 8,5 %. In Ostdeutschland schwanken sie je nach Lage zwischen 6,5 und 8,8 %.

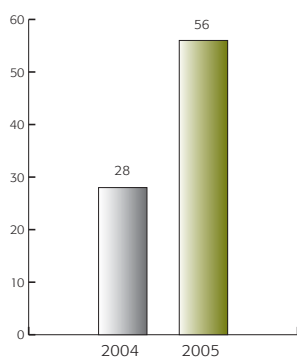
Der Fokus internationaler Investoren liegt neben erstklassigen 1A-Lagen auf Fachmärkten, SB-Warenhäusern und Shopping Centern. Das besondere Interesse an Fachmärkten macht die Rendite nachvollziehbar, die bei Mieten zwischen EUR 6 und 12/m<sup>2</sup>/Monat in einer Bandbreite von 6,8 bis 8,3 % liegt. Bei ebenfalls stark nachgefragten Shopping Centern bewegen sich die Renditen zwischen 5,9 und 7,1 %.

Auch der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Wien ist für internationale Investoren in den letzten Jahren immer attraktiver geworden und ein deutliches Zunehmen von Investitionen konnte auch 2005 vernommen werden.

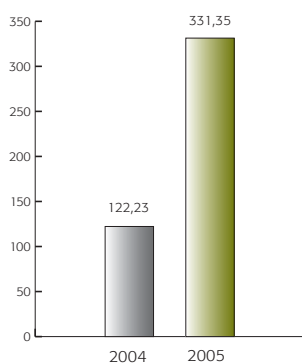
## ENTWICKLUNG IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Durch die strategische Ausrichtung auf Business-Immobilien und die Positionierung zwischen Immobilienentwickler und langfristigem Immobilieninvestor konnte ECO 2005 attraktive Projekte akquirieren. Der selektive Wachstumskurs und das strenge Auswahlverfahren haben wesentlich dazu beigetragen, das Immobilien-Portfolio der ECO um Top-Liegenschaften zu verbreitern. Die Anzahl der Immobilien wurde im Rahmen dieses Expansionsprogramms von 28 Liegenschaften per Ende 2004 auf 56 Objekte per 31. Dezember 2005 gesteigert. Das Immobilienvermögen konnte um rd. 171 % von EUR 122,23 Mio. (2004) auf EUR 331,35 Mio. per 31. Dezember 2005 mehr als verdoppelt werden. Die Gesamtnutzfläche ohne Berücksichtigung von Garagenstellplätzen belief sich zum 31. Dezember 2005 auf rd. 235.500 m<sup>2</sup>, ein Zuwachs von 285 % im Vergleich zum Vorjahreswert (82.600 m<sup>2</sup>).

Hauptverantwortlich für den Anstieg des Immobilienvermögens waren vor allem Zukäufe ausgewählter Immobilien in Österreich und Deutschland sowie die Wertsteigerungen von im Bestand befindlichen Immobilien. In Österreich wurde das Immobilien-Portfolio sowohl durch hochwertige Paketkäufe – z.B. Übernahme der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit 4 Immobilien im Großraum Wien – als auch durch ausgewählte Einzeltransaktionen aufgewertet. Bedeutendste Neuerwerbung dabei war die Übernahme des 2. Hochbauabschnitts des campus21 im Süden von Wien.



ANZAHL DER IMMOBILIEN



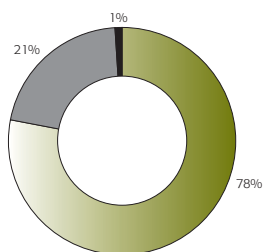
IMMOBILIENVERMÖGEN

in Mio. EUR

Nach dem erfolgreichen Markteinstieg im Jahr 2004 konnte ECO das Immobilien-Portfolio in Deutschland durch attraktive Neuerwerbungen erweitern. Im Bereich Handelsimmobilien wurden unter anderem zwei Einkaufszentren in Bayern erworben. Der Bürobereich wurde durch Top-Immobilien in Wuppertal und Berlin bereichert.

Insgesamt wurden 24 Objekte in Österreich, 6 Liegenschaften in Deutschland und erstmals eine Liegenschaft in Tschechien erworben. Mit 78 % der Nutzflächen und 75 % des Immobilienvermögens war der Österreich-Anteil entsprechend der strategischen Ausrichtung der ECO unverändert dominant. Der Deutschland-Anteil wurde im Geschäftsjahr 2005 zwar ausgebaut, erreichte aber bei den Nutzflächen zum 31. Dezember 2005 einen Wert von 21 %, nach 30 % im Vorjahr. Gemessen am Immobilienvermögen belief sich der Auslands-Anteil (Deutschland und Tschechien) auf 25 % nach 31 % Ende 2004.

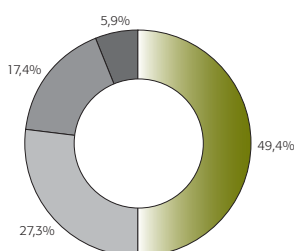
Sektoral setzt ECO ihren Schwerpunkt auf Handelsimmobilien. Langfristig soll dieses Segment einen Anteil von etwa 50 % am gesamten Immobilienvermögen darstellen – die verbleibenden rund 50 % entfallen damit auf Büroimmobilien und andere Nutzungen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2005 betrug der Büro-Anteil 49 %, jener der Handelsimmobilien 45 %.



GESAMTFLÄCHE NACH REGIONEN

(per 31.12.2005)

■ Österreich ■ Deutschland ■ Tschechien



GESAMTFLÄCHE NACH NUTZUNG

(per 31.12.2005)

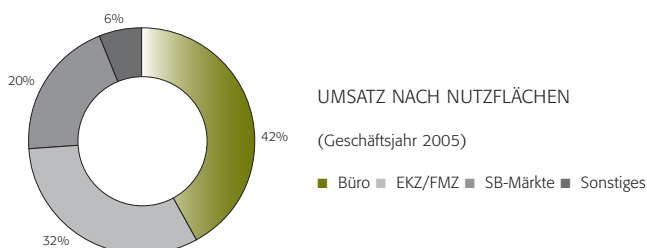
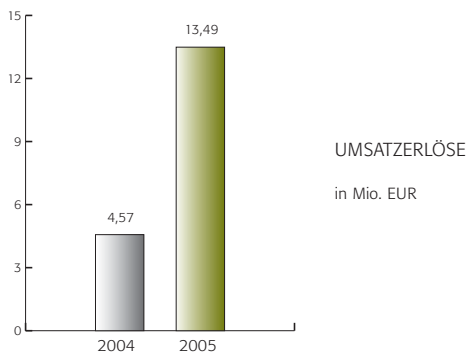
■ Büro ■ EKZ/FMZ ■ SB-Märkte ■ Sonstiges

ENTWICKLUNG  
UMSATZLAGE

**Umsatzsteigerung um 195 % auf EUR 13,49 Mio.**

Unabhängig von der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage konnte die ECO Business-Immobilien AG aufgrund der hohen Auslastung der Immobilien und der selektiven Auswahl bei den Neuerwerbungen Rekord-Umsatzzahlen für das Geschäftsjahr 2005 erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse um 195 % von EUR 4,57 Mio. auf EUR 13,49 Mio. Hauptursache für diesen Umsatzanstieg waren einerseits höhere Mieteinnahmen aufgrund der Flächenexpansion bzw. Neuvermietungen von bisher leer stehenden Flächen. Andererseits wirkten Erwerbungen im 2. Halbjahr 2004 im Berichtszeitraum, bezogen auf den Umsatz, bereits ein volles Wirtschaftsjahr. Darüber hinaus ist für die Beurteilung der Ertragskraft der Gesellschaft der Umstand zu berücksichtigen, dass auch im Berichtszeitraum erhebliche Ausweitungen des Immobilienportfolios erst gegen Ende des Jahres 2005 stattgefunden haben. Diese Investitionen sind per 31.12.2005 bereits im Anlagevermögen ausgewiesen, haben jedoch im Berichtszeitraum wegen der erst kurzen Bestandsdauer nur einen geringen Umsatzbeitrag geleistet.

Büroimmobilien trugen mit EUR 5,73 Mio. (42 %), Fachmarkt- und Einkaufszentren mit EUR 4,31 Mio. (32 %) und SB-Märkte mit EUR 2,67 Mio. (20 %) zur guten Entwicklung der Umsatzerlöse 2005 bei. In Österreich wurden rund 75 % der Umsätze erzielt, während das im Laufe des Geschäftsjahres 2005 weiter ausgebauten Deutschland-Portfolio mit rund 25 % zum Umsatz beitrug.



## ENTWICKLUNG ERTRAGSLAGE

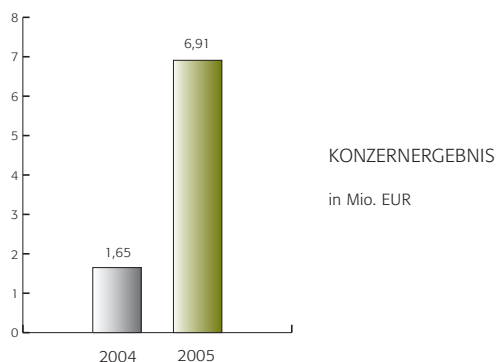
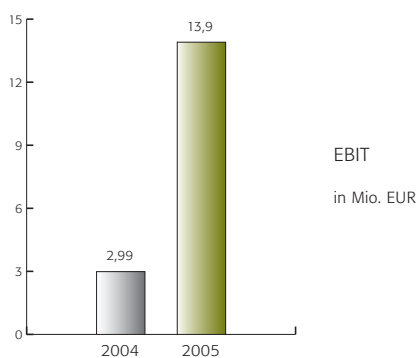
Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse führte auch bei den Ertragskennzahlen zu neuen Rekordwerten. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte im Geschäftsjahr 2005 um 365 % von EUR 2,99 Mio. auf EUR 13,9 Mio. gesteigert werden. Für diesen ausgezeichneten Ergebnisverlauf waren vor allem die höheren Mieterträge, Wertsteigerungen im Rahmen von vorzunehmenden Fair-Value-Anpassungen sowie der Gewinn bringende Verkauf einer Immobilie verantwortlich. Insgesamt lukrierte ECO aus dem erfolgreichen Verkauf dieser Immobilie einen Ergebnisbeitrag von rd. EUR 3,5 Mio.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert angesichts der enormen Verbreiterung des Immobilien-Portfolios hauptsächlich aus variablen Aufwendungen. Aufgrund des Finanzierungsansatzes der ECO (1/3 Eigenkapital und 2/3 Fremdkapital) war das Finanzergebnis expansionsbedingt erwartungsgemäß negativ.

Unter Berücksichtigung von Steuern und latenten Steuern in der Höhe von EUR 2,87 Mio. und Ergebnisanteilen von konzernfremden Gesellschaftern in Höhe von EUR 0,63 Mio. konnte das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2005 um 319 % auf EUR 6,91 Mio. gesteigert werden.

Der Cashflow aus dem Ergebnis war mit EUR 3,28 Mio. im Geschäftsjahr 2005 deutlich positiv. Der aus der Veräußerung einer Immobilie im Dezember 2005 (Hotel Europa, 1010 Wien, Kärntner Straße) realisierte Gewinn im Ausmaß von rd. EUR 3,5 Mio. war im Jänner 2006 liquiditätswirksam.

Aus Kapitalerhöhungen flossen dem Unternehmen EUR 100,26 Mio. zu. Demgegenüber standen Kosten im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen von EUR 7,27 Mio. Insgesamt stieg der Finanzmittelbestand im Gegensatz zu 2004 (EUR 3,68 Mio.) auf EUR 26,44 Mio. an.



Die Bilanzsumme der ECO hat sich im Geschäftsjahr 2005 um 185 % auf EUR 402,48 Mio. erhöht. Durch die Veranlagung in Immobilien war die Bilanzstruktur stark vom langfristigen Vermögen, den liquiden Mitteln sowie den Verbindlichkeiten geprägt. Vor allem durch den Erwerb von Immobilien konnte das langfristige Vermögen von EUR 122,54 Mio. im Vorjahr auf EUR 337,44 Mio. per 31. Dezember 2005 gesteigert werden. Somit stiegen auch die als Investitionen gehaltenen Immobilien um 171 % auf EUR 331,35 Mio. per Ende 2005 an.

Das Eigenkapital der ECO Business-Immobilien AG vervierfachte sich im Berichtszeitraum nahezu auf EUR 137,17 Mio. Verantwortlich für diesen starken Anstieg waren der Börsengang am 17. März 2005 (samt Kapitalerhöhung) sowie zwei Kapitalerhöhungen im Mai und Oktober. Diese statteten die Unternehmensgruppe mit einem zusätzlichen Grundkapital von EUR 91,75 Mio. aus. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum von EUR 16,88 Mio. auf EUR 101,92 Mio. Verantwortlich für diesen Anstieg war der Expansionskurs der ECO und die damit verbundenen Immobilienzuzäufe, bei denen ECO laut ihrer Finanzierungsstruktur zu 1/3 Eigenkapital und zu 2/3 Fremdkapital investierte.

Die Eigenkapitalquote der Gruppe belief sich daher per 31. Dezember 2005 auf 35,7 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr (24,5 %) signifikant erhöht werden. Langfristig wird zur Risikoabsicherung eine Eigenkapitalquote von mindestens einem Drittel des Gesamtvermögens angestrebt.

18 SB-Märkte und ein Einkaufszentrum in Deutschland sowie ein Fachmarktzentrum in Liezen wurden mit einem langfristigen Leasingmodell (Finanzierungsleasing) finanziert, sodass diese Liegenschaften im zivilrechtlichen Eigentum der Leasinggeber stehen. Wirtschaftlich sind die Liegenschaften jedoch den deutschen Tochtergesellschaften der ECO Business-Immobilien AG zuzurechnen und werden daher in der Bilanz ausgewiesen. Die passivseitig ausgewiesenen Leasingverbindlichkeiten in der Höhe von EUR 38,19 Mio. rühren aus diesen Transaktionen.

Die Position „Forderungen aus Immobilienveräußerungen“ (EUR 29,45 Mio.) beinhaltet unter anderem Forderungen aus der Veräußerung des Objekts „Hotel Europa“, die im Jänner 2006 vertragsgemäß beglichen wurden. Die Forderungen aus offenen Mieten und Forderungen an Hausverwaltungen konnten im Geschäftsjahr 2005 auf rd. 1/3 des Vorjahreswertes reduziert werden und betragen per Ende Dezember 2005 EUR 1,01 Mio.

Die Position „Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben“ (EUR 92,09 Mio.) umfasst die per 31.12.2005 noch nicht fälligen Kaufpreisforderungen und Anschaffungsnebenkosten. Die größte Einzelposition resultierte aus dem Ankauf des 2. Hochbauabschnittes des campus21, die im Jänner 2006 ausgeglichen wurde.

## INVESTITIONEN

Die ECO Business-Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2005 Immobilieninvestitionen im Ausmaß von rd. EUR 206 Mio. (ohne Berücksichtigung von im Berichtszeitraum wieder veräußerten Immobilien) vorgenommen. Davon entfielen 79 % auf Österreich und 21 % auf Deutschland und Tschechien. Das Immobilien-Portfolio der ECO umfasst ertragreiche Liegenschaften mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Finanziert wurden die Akquisitionen aus Eigenmitteln, die zur Erzielung eines Leverage-Effekts um Fremdmittel ergänzt werden.

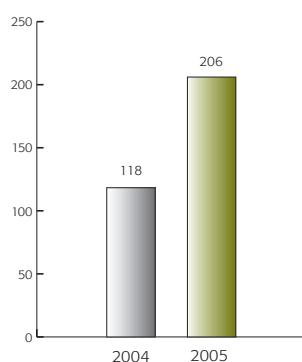
Zu den bedeutendsten Akquisitionen am österreichischen Markt zählte 2005 mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von EUR 61,4 Mio. der Kauf des 2. Hochbauabschnittes des campus21. Zusammen mit dem 2004 erworbenen 1. Hochbauabschnitt besitzt ECO nun Büro- und Gewerbeflächen im campus21 von rd. 51.800 m<sup>2</sup> im Wert von EUR 97,3 Mio. Durch die mehrheitliche Übernahme der Aktien an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG konnten weitere 4 Objekte, darunter das zwischenzeitlich wieder veräußerte Hotel Europa in der Wiener Kärntner Straße, in das Portfolio der ECO aufgenommen werden. Weiters hat ECO in Österreich zahlreiche Handels- und Büroimmobilien erworben – sowohl im Rahmen von Einzeltransaktionen als auch über Paketkäufe oder die Übernahme ganzer Immobiliengesellschaften.

Nach dem Einstieg in den deutschen Markt im Jahr 2004 hat ECO ihre Präsenz in Deutschland im Jahr 2005 weiter forciert. So wurden etwa in Bayern zwei Einkaufszentren mit einem Investitionsvolumen von EUR 8 Mio. erworben. In Wuppertal wurde ein Büroprojekt mit einem Volumen von EUR 12,52 Mio. und in Berlin ein neues Bürohaus mitten im Regierungsviertel mit einem Volumen von EUR 17,27 Mio. akquiriert.

Nach dem 31.12.2005 konnten bereits zwei weitere Objekte mit einem Investitionsvolumen von rd. EUR 22,6 Mio. in das Immobilienportfolio aufgenommen werden. Zwei weitere, gut frequentierte Fachmarktzentren in Süddeutschland mit einem Investitionsvolumen von EUR 35,1 Mio. wurden Ende 2005 bereits kontrahiert, die vereinbarungsgemäß im März 2006 bilanzwirksam werden.

Darüber hinaus wurden auch Projekte in den neuen EU-Staaten geprüft, die aufgrund der positiven wirtschaftlichen Folgen der EU-Erweiterung ebenfalls als interessante Märkte für ECO gelten. Nach wie vor verfolgt ECO einen selektiven Marktzugang, der auch 2005 die Basis für die Akquisition von ertragreichen Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial war.

INVESTITIONSVOLUMEN  
in Mio. EUR



### 2. HOCHBAUABSCHNITT CAMPUS21



Die Unternehmenspolitik der ECO Business-Immobilien AG fußt auf dem größtmöglichen Maß an Sicherheit verbunden mit attraktiven Renditen. Darum verfolgt ECO ein strenges Risikomanagement, das der Gesellschaft als Grundlage für die Definition der unternehmerischen Risiken und der Maßnahmensetzung zur Minimierung von Risiken dient. ECO sieht dies als Aufgabe einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung und auch als Verantwortung ihren Aktionären gegenüber.

### **Risikomanagement**

Das strategische Risikomanagement der ECO ist durch ein mehrstufiges Risikobewertungsverfahren gekennzeichnet, das ein Optimum an Sicherheit bei ertragreichen Immobilien garantiert. Am Beginn jedes Markteintrittes der ECO steht eine umfassende Due Diligence hinsichtlich der Marktgegebenheiten. Dabei werden sowohl allgemeine Wirtschaftsdaten des jeweiligen Landes als auch für die Immobilienbranche spezifische Wirtschaftsleistungen und rechtliche Rahmenbedingungen erfasst und auf ihr Risikopotenzial für das Unternehmen eingeschätzt.

ECO hat sich zum Grundsatz gemacht, nur in Märkten zu investieren, die sowohl in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung als auch hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen ein attraktives Risiko-/Ertragsprofil bieten. Darüber hinaus investiert das Unternehmen nur in Immobilien, die den strengen Kriterien der ECO entsprechen. Somit werden nicht nur marktwirtschaftliche Informationen in die Risikobewertung der ECO miteinbezogen, sondern jede Immobilie wird auf ihre Ertragskraft und ihr Wertsteigerungspotenzial geprüft. Dies geschieht einerseits durch das langjährige Know-how sowohl des Vorstandes als auch der Mitarbeiter der ECO und wird andererseits durch Gutachten externer Sachverständiger untermauert.

Nach Erwerb einer Immobilie setzt das operative Risikomanagement bei der Bewirtschaftung, sprich beim aktiven Immobilienmanagement der Liegenschaften, ein. ECO verfolgt hier den Ansatz, Immobilien mit einem hohen Vermietungsgrad zu erwerben. Objekte mit höheren Leerstandsdaten werden nur erworben, wenn durch entsprechende Maßnahmen kurz- bzw. mittelfristig ein hoher Vermietungsgrad absehbar ist. Die Laufzeit der Mietverträge und die besonders hohe Bonität der internationalen Handelsketten als Mieter bilden ebenfalls wesentliche Kriterien für die Kaufentscheidung einer Immobilie.

## Risiken

### → MARKTRISIKO

Der gesamte Immobilienmarkt ist konjunkturellen und volkswirtschaftlich determinierten Entwicklungen unterworfen. Der erwartete Geburtenrückgang, Veränderung der Nettoeinkommen und des Bruttozialproduktes, Veränderung des Zinsniveaus, steuerliche Veränderungen, das Ausmaß des Wirtschaftswachstums und Ähnliches mehr wirken sich auf die allgemeine Wirtschaftslage und somit auch auf die Nachfrage nach Business-Immobilien aus. Die Folgen dieser Veränderungen sind Schwankungen im Bereich der erzielbaren Mieten und der An- und Verkaufspreise von Geschäftsimmobilien.

Durch das langjährige Know-how des Vorstandes einerseits und die kontinuierliche Einholung von Marktinformationen andererseits kann die ECO Business-Immobilien AG schnell auf veränderte Gegebenheiten reagieren. Durch die strenge Auswahl der Immobilien und das umfassende Marktwissen sind diese Risiken für die Gesellschaft gut einschätz- und handhabbar. Zudem wird vor jedem Ankauf das jeweilige Objekt von einem Immobiliensachverständigen bewertet.

### → ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos setzt ECO einerseits auf eine adäquate Eigenkapitalstruktur, die bei Bedarf zum Zweck der Absicherung auch erhöht werden kann. Weiters werden wirksame Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Somit ist die ECO von Zinsänderungsrisiken zum aktuellen Zeitpunkt größtenteils nicht betroffen. Dies umso mehr, als die Gesellschaft davon ausgeht, dass nachhaltige Erhöhungen des Zinsniveaus aufgrund der Wertsicherungsvereinbarungen mit den Mietern auch eine Erhöhung der Mieterlöse zur Folge haben werden.

### → RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken müssen besonders in Anbetracht eines vermehrten Engagements in ausländischen Märkten beachtet werden. Darum gehen bei der ECO sowohl eine gesamtwirtschaftliche als auch eine rechtliche Analyse des Marktes jeder Investition voran. Darüber hinaus investiert ECO nur in solche Märkte, die vom Sicherheitsniveau den Heimmärkten Österreich und Deutschland ähnlich sind. Somit wird das rechtliche Risiko eines neuen Marktes von Beginn an bereits signifikant vermindert. Osteuropa-Engagements verfolgt die Gesellschaft aus Gründen der Risikominimierung grundsätzlich im Zusammenwirken mit westeuropäischen Partnern.

→ MIETAUSFALLS-/LEERSTANDSRISIKO

Dem Risiko eines Mietverlustes wirkt ECO durch selektive Immobilienzukäufe anhand strenger Parameter entgegen. Diese Immobilien müssen eine Mieterstruktur aufweisen, die durch langfristige Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad gekennzeichnet ist. Aufgrund von moderaten Mietansätzen bieten diese Immobilien ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis und sind für Mieter besonders attraktiv. Somit wird das Risiko einer Mieterfluktuation deutlich verringert. Objekte mit höheren Leerstandsdaten werden nur erworben, wenn durch entsprechende Maßnahmen kurz- bzw. mittelfristig ein hoher Vermietungsgrad absehbar ist.

→ LAGE

Als zentrales Risiko einer Liegenschaft kann die Lage gesehen werden. Von ihr ist abhängig, wie stark eine Liegenschaft nachgefragt wird und wie hoch die Auslastung der Immobilie ist. Vor diesem Hintergrund führt ECO vor dem Kauf einer Liegenschaft ein strenges Prüfverfahren der Lage mit Infrastruktur- und Umgebungsanalysen durch, um die Attraktivität des Ortes der Immobilie zu erheben und somit das Risiko eines Wertverlustes aufgrund eines ungünstigen Standortes auszuschließen.

→ WIEDERVERÄUSSERUNGSRISIKO

Der Gefahr, eine Immobilie nicht zu einem angemessenen Preis wieder veräußern zu können, wirkt die ECO mit ihrem selektiven Ansatz entgegen. Bereits beim Erwerb der Immobilien wird auf deren Marktgängigkeit, d.h. die Möglichkeit der Wiederveräußerung, geachtet. Die Immobilien der ECO sind attraktiv, liegen an infrastrukturell sehr guten Lagen und werden durch das aktive Immobilienmanagement der ECO in ihrem Wert gesteigert, wodurch das Wiederveräußerungsrisiko gering gehalten wird.

Für das Geschäftsjahr 2006 sind dem Vorstand zum Bilanzstichtag keine Risiken bekannt, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

Für 2006 wird in Europa eine leicht belebte Entwicklung des Marktes für Büro- und Handelsimmobilien prognostiziert. Durch weiterhin verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen wird am österreichischen Business-Immobilien-Markt mit einer leicht steigenden Nachfrage gerechnet. Das Mietniveau dürfte trotz dieser anziehenden Nachfrage im internationalen Vergleich weiterhin günstig bleiben, sodass Österreich als Firmensitz auch für ausländische Unternehmen interessant bleiben wird. Darüber hinaus nehmen groß angelegte Büroprojekte in den Großstädten einen immer wichtigeren Platz ein. Handelsimmobilien in sehr guten Lagen werden auch 2006 stark nachgefragt werden. Die weitere Etablierung von Fachmarktzentren an der Peripherie von Haupt- und Bezirksstädten wird sich auch 2006 weiter fortsetzen.

Für den deutschen Markt ist mit einer leichten Aufwärtstendenz zu rechnen. Die Krise bei deutschen Immobilienfonds könnte zu einer Neuordnung am Markt für deutsche Büro- und Handelsimmobilien führen und bietet attraktive Chancen für Neuinvestments – vor allem in strukturstarke Gebieten wie Bayern. Nach wie vor muss auf diesem Markt jedoch selektiv investiert werden.

ECO wird Investitionschancen daher auch im Jahr 2006 konsequent nutzen und das Immobilienportfolio sowohl in den bestehenden Kernmärkten Österreich und Deutschland als auch in den neuen EU-Staaten ausbauen. Die damit einhergehende Flächenexpansion wird zu einer weiteren Steigerung der Umsatz- und Ertragskennzahlen führen.

Zum Zweck der Finanzierung der selektiven Unternehmensexpansion und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis wird ECO auch 2006 Kapitalerhöhungen durchführen.

Wien, im Februar 2006

**ECO Business-Immobilien AG**

KR Friedrich Scheck e.h.	Mag. Wolfgang Lösch e.h.
Vorsitzender des Vorstandes	Mitglied des Vorstandes

## BUSINESS-IMMOBILIEN ÖSTERREICH

Der österreichische Markt für Business-Immobilien war auch 2005 von attraktiven Investitionschancen und von einer vor allem im 2. Halbjahr leicht steigenden Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien gekennzeichnet. Österreich hat sich bereits in den letzten Jahren als Schnittstelle zwischen Ost- und Westeuropa etabliert und konnte diese Position, nicht zuletzt durch den wirtschaftlichen Aufschwung der neuen EU-Länder, deutlich ausbauen. Dementsprechend stieg auch die Nachfrage nach Business-Immobilien. Diese Umstände begünstigten den Wachstumskurs der ECO, wodurch sich das Unternehmen 2005 äußerst positiv entwickeln konnte.

### Anzahl der Immobilien auf 32 gesteigert

Im Geschäftsjahr 2005 wurden 24 Immobilien in Österreich angekauft und eine Liegenschaft verkauft. Innerhalb Österreichs verteilen sich die Nutzflächen der ECO Business-Immobilien AG per 31. Dezember 2005 zu 56 % auf Büroimmobilien, 28 % auf Fachmarkt- und Einkaufszentren, 10 % auf SB-Märkte und 6 % auf sonstige Immobilien. In absoluten Zahlen ausgedrückt, entspricht dies 115.600 m<sup>2</sup> Büroflächen, 58.100 m<sup>2</sup> Flächen in Fachmarkt- und Einkaufszentren, 21.500 m<sup>2</sup> in SB-Märkten und 13.500 m<sup>2</sup> sonstige Flächen. Zu den akquirierten Liegenschaften zählten nicht nur hochwertige, infrastrukturell sehr gut gelegene Büroimmobilien, sondern auch Handelsimmobilien in besten Lagen. Innerhalb eines Jahres ist somit die Anzahl der Business-Immobilien von 11 auf 32 Liegenschaften angestiegen. Dementsprechend konnte die Gesamtnutzfläche von 64.600 m<sup>2</sup> Ende 2004 auf 208.800 m<sup>2</sup> per 31. Dezember 2005 gesteigert werden. Die ECO profitierte 2005 einerseits von Immobilien, die im Paket zu attraktiven Preisen gekauft werden konnten, als auch vom selektiven Zugang einzelner Immobilien. Den Zugang zu diesen Objekten erlangt ECO vor allem durch das langjährige Know-how des Vorstandes und der Mitarbeiter.



### Immobilienvermögen 2005 nahezu verdreifacht

Das Immobilienvermögen stieg in Österreich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2004 um 195 % auf EUR 249,43 Mio. 2005. Für den beachtlichen Anstieg des Immobilienvermögens waren vor allem Großakquisitionen, wie der Erwerb des 2. Hochbauabschnittes im campus21 und die mehrheitliche Übernahme der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, verantwortlich. Der signifikante Ausbau des Büro- und Handelsimmobilienportfolios und die damit verbundene Erhöhung der Nutzfläche bewirkte auch eine positive Entwicklung der Vermietungserträge, die in Österreich im Geschäftsjahr 2005 auf EUR 10,14 Mio. gesteigert werden konnten.

<b>Kennzahlen Immobilien-Portfolio in Österreich</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Anzahl der Immobilien	32	11
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	208.800	64.600
Immobilienvermögen in EUR Mio.	249,43	84,62
<b>Kennzahlen in EUR Mio.</b>		
Vermietungserlöse	10,14	4,45
Betriebsergebnis (EBIT)	10,03	2,88
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7,88	2,30

Der Investitionsschwerpunkt konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2005, wie bereits im Vorjahr, auf das Segment der Retailimmobilien in Bayern sowie auf ausgewählte Büroprojekte. Vor allem Einzelhandelsimmobilien in Süddeutschland waren durch die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierende Kaufkraft besonders stark nachgefragt.

### Vermehrtes Engagement in Deutschland

So erwarb ECO 6 Liegenschaften in Deutschland, davon 2 Büroimmobilien, 2 Fachmarktzentren und 2 SB-Märkte. Insgesamt besaß die Gesellschaft per 31. Dezember 2005 in Deutschland 23 Immobilien, wobei sich die Nutzflächen zu 35 % auf Büroimmobilien, zu 26 % auf Fachmarkt- und Einkaufszentren und zu 39 % auf SB-Märkte verteilten. Erstmals investierte ECO auch in Berlin und erwarb die Büroimmobilie SpreeEck mit einer Gesamtnutzfläche von 4.760 m<sup>2</sup> und 26 Tiefgaragenplätzen mit einem Transaktionswert von EUR 17,27 Mio. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre Top-Lage im Berliner Regierungsviertel aus. Innerhalb eines Jahres stieg die Anzahl der Objekte in Deutschland somit von 17 auf 23 Liegenschaften. Darüber hinaus konnte auch die Nutzfläche von 28.200 m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf 55.400 m<sup>2</sup> per Ende des Geschäftsjahres 2005 nahezu verdoppelt werden.

### Starker Deutschlandanteil trägt zu gutem Ergebnis 2005 bei

Entsprechend des Ausbaus des Immobilien-Portfolios in Deutschland stieg auch das Immobilienvermögen um über 100 % von EUR 37,61 Mio. 2004 auf EUR 78,86 Mio. per Ende 2005. Auch die Vermietungserlöse konnten einerseits durch die Flächenexpansion in Deutschland und andererseits durch die gute Auslastung der akquirierten Liegenschaften deutlich gesteigert werden und erhöhten sich auf EUR 3,35 Mio.

<b>Kennzahlen Immobilien-Portfolio in Deutschland</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Anzahl der Immobilien	23	17
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	55.400	28.200
Immobilienvermögen in EUR Mio.	78,86	37,61
<b>Kennzahlen in EUR Mio.</b>		
Vermietungserlöse	3,35	0,12
Betriebsergebnis (EBIT)	3,89	0,10
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2,56	0,10







KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005  
 AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in EUR)

	Anhang	31.12.2005 EUR	31.12.2004 EUR
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	8	275.757,75	296.969,88
Sachanlagen			
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9	331.347.652,55	122.232.154,16
2. Geleistete Anzahlungen auf Immobilien		4.868.066,95	0,00
3. Sonstige Sachanlagen		14.022,40	9.761,15
		<u>336.505.499,65</u>	<u>122.538.885,19</u>
Aktive latente Steuern	15	934.191,61	0,00
		<u>337.439.691,26</u>	<u>122.538.885,19</u>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Immobilienveräußerungen	11.1	29.450.000,00	8.059.608,24
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.2	9.150.232,94	6.891.023,32
Bankguthaben und Kassenbestand		26.436.958,44	3.676.436,61
		<u>65.037.191,38</u>	<u>18.627.068,17</u>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>402.476.882,64</b>	<b>141.165.953,36</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
1. Gezeichnetes Kapital	19	125.250.000,00	33.500.000,00
2. Kapitalrücklagen	20	8.800.000,00	295.000,00
3. Gewinnrücklagen	21	3.115.549,73	737.150,30
		<u>137.165.549,73</u>	<u>34.532.150,30</u>
4. Minderheitsanteile		6.378.788,74	36.738,85
		<u>143.544.338,47</u>	<u>34.568.889,15</u>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Bankdarlehen	14	101.918.746,26	16.877.273,94
2. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	16	36.999.114,38	31.267.723,10
3. Passive latente Steuern	15	7.136.649,12	934.473,82
		<u>146.054.509,75</u>	<u>49.079.470,86</u>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
1. Rückstellungen	18	168.302,65	41.927,98
2. Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		5.880.665,44	5.918.563,63
3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		1.193.371,88	3.514.047,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	1.584.106,07	85.796,82
5. Verbindlichkeiten aus Immobilienenerwerben	17	92.086.072,68	42.782.047,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	17	11.965.515,70	5.175.210,02
		<u>112.878.034,42</u>	<u>57.517.593,35</u>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>402.476.882,64</b>	<b>141.165.953,36</b>

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzernbilanz.

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005  
(Beträge in EUR)

	Anhang	2005 EUR	2004 EUR
1. Vermietungserlöse			
a) Mieterlöse		11.514.010,66	3.735.099,29
b) Weiterverrechnete Hauseigentümergeaufwendungen		1.973.524,93	836.497,36
	1	13.487.535,59	4.571.596,65
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes		3.043.582,29	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		3.499.985,04	737.683,87
b) Übrige		374.866,49	112.365,06
	2	3.874.851,53	850.048,93
4. Hauseigentümergeaufwendungen	3	(3.114.316,98)	(1.370.128,79)
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(28.557,73)	(20.258,75)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4	(3.359.639,65)	(1.043.910,38)
<b>7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>13.903.455,05</b>	<b>2.987.347,66</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		644.561,54	103.439,11
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(4.136.135,59)	(688.565,96)
<b>10. Finanzergebnis</b>	5	<b>(3.491.574,05)</b>	<b>(585.126,85)</b>
<b>11. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>10.411.881,00</b>	<b>2.402.220,81</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(100.929,95)	(514.928,47)
13. Latente Steuern		(2.764.673,77)	(230.249,21)
	6	(2.865.603,72)	(745.177,68)
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.546.277,28</b>	<b>1.657.043,13</b>
Davon entfallen auf			
Gesellschafter der Muttergesellschaft		6.913.754,03	1.650.363,79
Minderheitsgesellschafter		632.523,25	6.679,34
		<b>7.546.277,28</b>	<b>1.657.043,13</b>
Gewinn je Aktie	7	0,93	1,58
Anzahl Stückaktien (in Stück)		7.457.692	1.044.615

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzerngewinn- und Verlustrechnung.

KONZERN - KAPITALFLUSSRECHNUNG  
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005  
(Beträge in EUR)

Anhang	2005 EUR	2004 EUR
1. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	13.903.455,05	2.987.347,66
2. Gezahlte Steuern	25.444,72	(17.760,64)
3. Gezahlte Zinsen	(4.136.135,59)	(688.565,96)
4. Abschreibungen des Anlagevermögens	28.557,73	20.258,75
5. Gewinne aus Anlagenabgängen	(3.499.985,04)	(737.683,87)
6. Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	(3.043.570,93)	88.617,61
<b>7. Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>3.277.765,94</b>	<b>1.652.213,55</b>
8. Veränderung der Posten		
a) Lieferforderungen	3.327.484,19	(3.581.260,84)
b) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	24.000,00
c) Andere Umlaufaktiva	(4.920.586,33)	(2.286.993,84)
d) Lieferverbindlichkeiten	1.426.870,79	(486.054,37)
e) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(5.081.618,63)	(4.073.709,66)
f) Sonstige Verbindlichkeiten u. Rechnungsabgrenzungen	(2.236.527,81)	6.029.386,73
<b>9. Netto-Geldfluß aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>(4.206.611,85)</b>	<b>(2.722.418,43)</b>
10. Erhaltene Zinsen	641.623,90	103.439,11
11. Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(108.478.067,08)	(64.709.990,67)
12. Auszahlungen für sonstige Sachanlagen	(11.606,85)	(3.092,50)
13. Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	7.087.071,35	1.637.902,59
14. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	22 (22.642.923,63)	(5.924.912,00)
<b>15. Netto-Geldfluß aus laufender Investitionstätigkeit</b>	<b>(123.403.902,31)</b>	<b>(68.896.653,47)</b>
16. Zuflüsse aus Kapitalerhöhungen	100.255.000,00	32.890.000,00
17. Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten	(7.271.318,19)	(1.344.663,00)
18. Aufnahme von Leasingverbindlichkeiten	3.410.715,26	34.781.771,00
19. Aufnahme von Finanzdarlehen	53.976.638,92	9.002.388,29
<b>20. Netto-Geldfluß aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>150.371.035,99</b>	<b>75.329.496,29</b>
<b>21. Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>22.760.521,83</b>	<b>3.710.424,39</b>
Flüssige Mittel abzüglich kurzfristiger Bankverbindlichkeiten		
Stand 1. Jänner	3.676.436,61	(33.987,78)
Stand 31. Dezember	26.436.958,44	3.676.436,61
<b>Veränderung</b>	<b>22.760.521,83</b>	<b>3.710.424,39</b>

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzern-Kapitalflussrechnung.

# AUFSTELLUNG ÜBER VERÄNDERUNGEN DES EIGENKAPITALS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005  
(Beträge in EUR)

	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Währungs- differenzen	Eigenkapital	Minderheits- anteile	Eigenkapital mit Minder- heitsanteilen
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stand zum 31.12.2003</b>		2.000.000,00	0,00	(27.085,14)	0,00	1.972.914,86	5.154,54	1.978.069,40
Einzahlungen		31.500.000,00	295.000,00	0,00	0,00	31.795.000,00	0,00	31.795.000,00
Jahresergebnis		0,00	0,00	1.650.363,79	0,00	1.650.363,79	6.679,34	1.657.043,13
Kapitalerhöhungskosten		0,00	0,00	(1.344.663,00)	0,00	(1.344.663,00)	0,00	(1.344.663,00)
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		0,0	0,0	457.185,42	0,00	457.185,42	0,00	457.185,42
Änderung des Konsolidierungskreises		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.904,97	24.904,97
Sonstige Änderungen		0,00	0,00	1.349,24	0,00	1.349,24	0,00	1.349,24
<b>Stand zum 31.12.2004</b>		<b>33.500.000,00</b>	<b>295.000,00</b>	<b>737.150,31</b>	<b>0,00</b>	<b>34.532.150,31</b>	<b>36.738,85</b>	<b>34.568.889,16</b>
Einzahlungen	19	91.750.000,00	8.505.000,00	0,00	0,00	100.255.000,00	0,00	100.255.000,00
Jahresergebnis		0,00	0,00	6.913.754,03	0,00	6.913.754,03	632.523,25	7.546.277,28
Kapitalerhöhungskosten	21	0,00	0,00	(7.271.318,19)	0,00	(7.271.318,19)	0,00	(7.271.318,19)
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		0,00	0,00	1.817.829,55	0,00	1.817.829,55	0,00	1.817.829,55
Änderung des Konsolidierungskreises	10	0,00	0,00	993.910,16	0,00	993.910,16	5.709.526,64	6.703.436,80
Sonstige Änderungen		0,00	0,00	(14.042,97)	(61.733,16)	(75.776,13)		(75.776,13)
<b>Stand zum 31.12.2005</b>		<b>125.250.000,00</b>	<b>8.800.000,00</b>	<b>3.177.282,89</b>	<b>(61.733,16)</b>	<b>137.165.549,73</b>	<b>6.378.788,74</b>	<b>143.544.338,47</b>

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Aufstellung über die Veränderung des Eigenkapitals.

KONZERN - ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2005  
 AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in EUR)

	01.01.2005	Zugänge	Änderung Konsolidierungskreis
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	309.344,00	0,00	0,00
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	122.232.154,16	154.426.439,35	71.804.100,00
Sonstige Sachanlagen	16.276,28	11.606,85	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	4.868.066,95	0,00
	122.248.430,44	159.306.113,15	71.804.100,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>122.557.774,44</b>	<b>159.306.113,15</b>	<b>71.804.100,00</b>

	Kumulierte Abschreibungen		
	01.01.2005	Zugänge	Änderung Konsolidierungskreis
	EUR	EUR	EUR
Immaterielles Anlagevermögen	12.374,12	21.212,13	0,00
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0,00	0,00	0,00
Sonstige Sachanlagen	6.515,13	7.345,60	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00
	6.515,13	7.345,60	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>18.889,25</b>	<b>28.557,73</b>	<b>0,00</b>

Abgänge	Werterhöhungen	31.12.2005	Buchwert	
			31.12.2005	01.01.2005
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	309.344,00	275.757,75	296.969,88
20.158.623,25	3.043.582,29	331.347.652,55	331.347.652,55	122.232.154,16
1.223,13	0,00	26.660,00	14.022,40	9.761,15
0,00	0,00	4.868.066,95	4.868.066,95	0,00
20.159.846,38	3.043.582,29	336.242.379,50	336.229.741,90	122.241.915,31
<b>20.159.846,38</b>	<b>3.043.582,29</b>	<b>336.551.723,50</b>	<b>336.505.499,65</b>	<b>122.538.885,19</b>

Abgänge	31.12.2005
EUR	EUR
0,00	33.586,25
0,00	0,00
1.223,13	12.637,60
0,00	0,00
1.223,13	12.637,60
0,00	0,00
<b>1.223,13</b>	<b>46.223,85</b>

KONZERN - ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2004  
 AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in EUR)

	01.01.2004	Zugänge	Änderung Konsolidierungskreis
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	0,00	0,00	309.344,00
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	3.926.993,50	105.978.990,67	20.380.996,96
Sonstige Sachanlagen	0,00	3.092,50	14.553,28
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	905.000,00	0,00	0,00
	<u>4.831.993,50</u>	<u>105.982.083,17</u>	<u>20.395.550,24</u>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4.831.993,50</b>	<b>105.982.083,17</b>	<b>20.704.894,24</b>

	Kumulierte Abschreibungen		
	01.01.2004	Zugänge	Änderung Konsolidierungskreis
	EUR	EUR	EUR
Immaterielles Anlagevermögen	0,00	12.374,12	0,00
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0,00	0,00	0,00
Sonstige Sachanlagen	0,00	7.884,63	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>7.884,63</u>	<u>0,00</u>
<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>0,00</b>	<b>20.258,75</b>	<b>0,00</b>

Abgänge	Umbuchungen	31.12.2004	Buchwert	
			31.12.2004	01.01.2004
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	309.344,00	296.969,88	0,00
8.684.826,97	630.000,00	122.232.154,16	122.232.154,16	3.926.993,50
1.369,50	0,00	16.276,28	9.761,15	0,00
275.000,00	-630.000,00	0,00	0,00	0,00
8.961.196,47	0,00	122.248.430,44	122.241.915,31	3.926.993,50
<b>8.961.196,47</b>	<b>0,00</b>	<b>122.557.774,44</b>	<b>122.538.885,19</b>	<b>3.926.993,50</b>

Abgänge	31.12.2004
EUR	EUR
0,00	12.374,12
0,00	0,00
1.369,50	6.515,13
0,00	0,00
1.369,50	6.515,13
<b>1.369,50</b>	<b>18.889,25</b>





Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Gesellschaft nach österreichischem Recht und beschäftigt sich mit dem Ankauf und der Entwicklung von Immobilien.

## **UNEINGESCHRÄNKTE ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

Dieser Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Alle Änderungen der Standards, die mit 01.01.2005 in Kraft getreten sind, wurden auf den Jahresabschluss 2004 bereits angewendet. Änderungen aus bereits veröffentlichten aber noch nicht in Kraft stehenden Standards (z.B. IFRS 6) werden nach Ansicht des Vorstandes nicht erwartet.

Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) dargestellt, da den meisten Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt. Der unter der Verantwortung des Vorstandes erstellte Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Abweichend zum Vorjahr wurden in 2005 zur Gewährung eines verbesserten Einblickes die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Immobilientransaktionen gesondert dargestellt. Auch die Umsätze wurden in Mieterlöse und weiterverrechnete Betriebskosten aufgeteilt. Die entsprechenden Vorjahreswerte wurden angepasst.

### **A. ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

Die Konzernobergesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2003 gegründet und erstellte somit erstmalig im Jahr 2003 einen Konzernabschluss auf Basis der International Financial Reporting Standards.

### **B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, modifiziert durch die Zeitwertbewertung von Grundstücken und Gebäuden gemäß IAS 40 sowie bestimmten Finanzinstrumenten, erstellt.

Die bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses angewandten prinzipiellen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unten angeführt.

## **Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Gesellschaft und der von der Gesellschaft beherrschten Unternehmen (ihrer Tochterunternehmen) bis zum 31.12. eines jeden Jahres einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Gesellschaft die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen.

Beim Unternehmenserwerb werden die Vermögensgegenstände und Schulden der entsprechenden Tochterunternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Die Anteile von Minderheitsanteilseignern werden zu dem dem Minderheitsanteil entsprechenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen.

Die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden entsprechend vom effektiven Erwerbszeitpunkt oder bis zum effektiven Abgangszeitpunkt in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die der anderen Konzernunternehmen anzugleichen.

Alle maßgeblichen konzerninternen Forderungen, Schulden und Zwischenergebnisse zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

### **Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Der im Rahmen der Konsolidierung anfallende aktive Unterschiedsbetrag stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Konzernanteil am Buchwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Insoweit der Unterschiedsbetrag aus stillen Reserven in Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, resultiert, wird dieser unter den jeweiligen Bilanzpositionen ausgewiesen.

### **Negativer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Der negative Unterschiedsbetrag stellt den Überschuss des Konzernanteils am beizulegenden Zeitwert über die Anschaffungskosten der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Der negative Unterschiedsbetrag wird, basierend auf einer Analyse der Umstände, unter denen dieser Saldo entstanden ist, als Rücklage ausgewiesen. Die Bestimmungen von IFRS 3 wurden im Vorjahr für den Erwerb der MEZ Vermögensverwaltung GmbH angewandt.

### **Gewinnrealisierung**

Der Verkauf von Immobilien wird mit Übertragung des Eigentums erfasst. Die dem Konzern zufließenden Erträge aus Vermietungen werden periodengerecht erfasst. Es werden keine Zinsen aktiviert.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. Der anzuwendende Zinssatz ist genau der Zinssatz, der die geschätzten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abzinst.

## **Leasingverträge**

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn durch die Leasingbedingungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlung, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden so auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, dass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die mit den Mietern der einzelnen Immobilien abgeschlossenen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu qualifizieren. Die erhaltenen Vorauszahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

## **Fremdwährungstransaktionen**

Diese werden in der Berichtswährung, durch Anwendung des Wechselkurses zwischen Berichtswährung und Fremdwährung, zum Zeitpunkt der Transaktion dargestellt. Wechselkursdifferenzen aus der Bezahlung von monetären Posten zu Umrechnungskursen, welche von den ursprünglich erfaßten abweichen, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Monetäre Posten in fremder Währung werden zum Kurs des Bilanzstichtages umgerechnet.

## **Ertragsteuern**

Der tatsächliche Steueraufwand basiert auf den Jahresergebnissen, korrigiert um die nicht steuerpflichtigen oder nicht abzugsfähigen Posten. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung der zum Bilanzstichtag geltenden oder angekündigten Steuersätze.

Latente Steuern werden unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode hinsichtlich der temporären Differenzen bilanziert, die sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen dem handelsrechtlichen Buchwert der Vermögenswerte und Schulden im Jahresabschluss und dem bei der Berechnung des zu versteuernden Ergebnisses verwendeten entsprechenden Steuerwert ergeben. Grundsätzlich werden latente Steuerschulden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann. Latente Steuern werden nicht gebildet, wenn die temporäre Differenz aus einem Geschäfts- oder Firmenwert (oder dem negativen Unterschiedsbetrag) oder aus dem erstmaligen Ansatz (aus anderen Geschäftsvorfällen als einem Unternehmenszusammenschluss) anderer Vermögenswerte und Schulden in einer Transaktion entsteht, die sich weder auf das steuerliche noch auf das handelsrechtliche Ergebnis auswirkt.

## **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei dem ausgewiesenen Vermögenswert handelt es sich um ein Vorkaufsrecht, das auf die Restlaufzeit des Rechtes von 15,5 Jahren abgeschrieben wird.

## Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt. Gewinne und Verluste, die aus der Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie entstehen, werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt.

## Sonstige Sachanlagen

Die sonstigen Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen erfasst. Die Abschreibung erfolgt in der Weise, dass die Anschaffungskosten über deren voraussichtliche Nutzungsdauer linear auf folgender Grundlage verteilt werden:

	Nutzungsdauer in Jahren
Adaptierungen	10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 5

## Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Nominalwert, vermindert um angemessene Wertberichtigungen für geschätzte uneinbringliche Beträge, angesetzt.

### Finanzielle Schulden und Eigenkapital

Finanzielle Schulden und Eigenkapitalinstrumente werden in Abhängigkeit des wirtschaftlichen Gehalts des zugrunde liegenden Vertrages eingeordnet. Als Eigenkapitalinstrument bezeichnet man jenen Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten des Konzerns nach Abzug aller Schulden begründet.

### Darlehen

Verzinsliche Bankdarlehen und Überziehungskredite sind zum erhaltenen Auszahlungsbetrag abzüglich der direkt zurechenbaren Ausgabekosten bilanziert. Finanzierungskosten werden nach dem Prinzip der Periodenabgrenzung bilanziert und erhöhen den Buchwert insoweit, als sie nicht zum Zeitpunkt des Entstehens beglichen werden.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert ausgewiesen.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden erfasst, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat, die wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führt, der zuverlässig geschätzt werden kann.

## **C. WESENTLICHE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN ÖSTERREICHISCHEN UND**

### **DEN IFRS-RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN**

#### Latente Steuern

Gemäß HGB sind latente Steuern für passive zeitliche Differenzen zu bilden, wenn bei deren Auflösung ein Steueraufwand zu erwarten ist. Nach IFRS sind für alle temporären Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig (bzw. bereits angekündigten zukünftig) gültigen Steuersatzes latente Steuern zu bilden. Aktive latente Steuern sind gemäß den Bestimmungen der IFRS auch für noch nicht verwendete steuerliche Verlustvorräte sowie noch nicht verwendete Steuergutschriften zu bilden, soweit diese durch zukünftige steuerliche Gewinne voraussichtlich verbraucht werden können.

#### Sonstige Rückstellungen

Den IFRS liegt im Vergleich zum österreichischen HGB bei Rückstellungen ein anderes Verständnis des Vorsichtsprinzips zugrunde. Die IFRS stellen tendenziell höhere Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit der relevanten Ereignisse und die Bestimmbarkeit des rückstellungsfähigen Betrages.

#### Fremdwährungsgeschäfte

Zwischen den beiden Rechnungslegungssystemen besteht ein Unterschied in der Erfassung von unrealisierten Gewinnen aus der Stichtagskursbewertung von Fremdwährungsbeträgen. Nach österreichischem Recht sind nur unrealisierte Verluste zu bilanzieren, während nach IFRS bei monetären Posten auch unrealisierte Gewinne berücksichtigt werden.

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Gebäude

Abweichend zu der in Österreich bestehenden Obergrenze mit den Anschaffungskosten werden solche Immobilien nach IFRS mit den jeweiligen Zeitwerten angesetzt.

## **D. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN**

Das Management ist der Ansicht, dass wesentliche Ermessensausübungen und Schätzungen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode. Obwohl Gutachten über die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte den international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen – möglicherweise geringeren – Bewertung der Immobilien der Gesellschaft führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, dem Zustand der Immobilie und der Lage des Objektes auch weitere zusätzliche qualitative Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder Annahmen, sich der Wert der Immobilie verschlechtert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

## E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
	EUR	EUR
Miet-Erlöse	11.514.010,66	3.735.099,29
Betriebskosten-Erlöse	1.973.524,93	836.497,36
<b>Summe</b>	<b>13.487.535,59</b>	<b>4.571.596,65</b>

Von den genannten Mieterlösen wurden EUR 8.282.888,67 im Inland erzielt, der Restbetrag von EUR 3.231.121,99 wurde in Deutschland erwirtschaftet. Bei den Betriebskosten-Erlösen wurden EUR 1.856.454,00 in Österreich und EUR 117.070,93 in Deutschland erzielt.

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in 2005 in Höhe von EUR 3.499.985,04 wurden durch die Veräußerung von einer Liegenschaft erzielt. Im Jahr 2004 wurden vier Liegenschaften veräußert.

	2005	2004
	EUR	EUR
Verkaufserlös	29.000.000,00	23.530.000,00
Buchwertabgang	-20.158.623,25	-21.813.710,74
Sonstige Aufwendungen	-5.341.391,71	-978.605,39
<b>Summe</b>	<b>3.499.985,04</b>	<b>737.683,87</b>

Die Erträge aus der Immobilien-Umwertung in Höhe von EUR 3.043.582,29 ergeben sich aus der Bewertung der Liegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert laut Stellungnahme eines unabhängigen Immobiliengutachters.

Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
	EUR	EUR
Versicherungsvergütungen	25.645,39	35.114,03
Pflichtstellplätze	104.000,00	0,00
Weiterverrechnung Sanierung	153.158,93	0,00
Sonstige Erträge	92.062,17	48.511,52
Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages	0,00	28.739,51
<b>Summe</b>	<b>374.866,49</b>	<b>112.365,06</b>

### 3. Hauseigentümeraufwendungen

Die Hauseigentümeraufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
	EUR	EUR
Weiterverrechnete Betriebskosten-Aufwendungen	1.942.855,38	840.433,96
Betriebskosten aus Leerstehungen	406.300,07	222.519,67
Wartung und Instandhaltung	315.444,25	122.537,46
Werbung und Marketing für Mietobjekte	62.137,18	60.435,55
Maklerprovision Vermietung	60.569,46	0,00
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	12.064,18	33.267,15
Sonstige Hauseigentümeraufwendungen	314.946,46	90.935,00
<b>Summe</b>	<b>3.114.316,98</b>	<b>1.370.128,79</b>

### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
	EUR	EUR
Managementgebühren	1.442.274,39	329.119,42
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung	315.534,81	187.223,50
Rechtsberatung	169.437,12	68.691,80
EDV-Beratung	18.071,35	42.918,20
Finanzkommunikation	42.100,00	35.207,00
Sonstige Beratung	345.481,38	5.939,38
Aufsichtsratsvergütungen	85.600,00	0,00
Kursdifferenzen	5.171,26	87.583,91
nicht aktivierbare Kosten des Geldverkehrs	379.068,53	108.476,31
Steuern und sonstige Abgaben	21.000,61	11.224,70
Werbeaufwand	278.660,42	8.948,41
Aufwand Mietgarantie	80.448,00	0,00
Managementgebühren Ekazent	71.929,41	0,00
Sonstige	122.351,01	158.577,75
<b>Summe</b>	<b>3.359.639,65</b>	<b>1.043.910,38</b>

### 5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2005	2004
	EUR	EUR
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-3.971.666,75	-594.774,96
Zinsen für Verbindlichkeiten aus Liegenschaftserwerb	-164.468,84	-93.791,00
Zinsen auf Bankeinlagen	641.623,90	17.268,55
Erträge aus Beteiligungsabgang	2.937,64	0,00
Rückvergütung von Zinsaufwendungen	0,00	86.170,56
<b>Summe</b>	<b>-3.491.574,05</b>	<b>-585.126,85</b>

## 6. Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	EUR	EUR
Laufender Körperschaftsteueraufwand	100.929,95	514.928,47
Latente Steuern	2.764.673,77	230.249,21
<b>Summe</b>	<b>2.865.603,72</b>	<b>745.177,68</b>

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von EUR 1.817.829,55 wurde unmittelbar in der Konzernbilanz erfasst.

Den in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen liegen folgende temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz zugrunde. Die Ermittlung der dargestellten Steuerabgrenzungen erfolgte unter Anwendung eines Steuersatzes von 25 % bzw. 26,38 % für Steuerlatenzen, die Vermögenswerte in Deutschland betreffen. Die Unterschiede sind im Einzelnen:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	EUR	EUR
Aktivierung von Finanzierungskosten	20.871,60	16.253,87
Rückgängigmachung der Abschreibung auf Immobilien	-961.882,86	-246.503,08
Umwertung von Immobilien auf den Verkehrswert	-817.625,47	0,00
Immobilienverkäufe	-837.432,90	0,00
Bewertung Finanzderivate	15.725,87	0,00
Sonstige	-197.729,16	0,00
Reduktion des Steuersatzes	13.399,15	0,00
<b>Veränderung der latenten Steuern</b>	<b>-2.764.673,77</b>	<b>-230.249,21</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Betrag wurden latente Steuern in Zusammenhang mit der erstmaligen Bewertung von Vermögensgegenständen im Rahmen der Erstkonsolidierung in Höhe von EUR 890.706,07 (Vorjahr: EUR 695.783,68) unmittelbar im Eigenkapital verrechnet.

Die Ableitung des latenten Steueraufwandes vom Ergebnis gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	EUR	EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	10.411.881,00	2.402.220,81
Steueraufwand/-ertrag zum inländischen Steuersatz	-2.602.970,25	-816.755,08
Laufender Steueraufwand	100.929,95	514.928,47
Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen)	-262.633,47	71.577,40
<b>Veränderung der latenten Steuern</b>	<b>-2.764.673,77</b>	<b>-230.249,21</b>

## 7. Ergebnis je Aktie

	2005	2004
	EUR	EUR
Ergebnis des Geschäftsjahres	6.913.754,03	1.650.363,79
Anzahl der Aktien in Stück	7.457.692	1.044.615
Ergebnis je Aktie	<b>0,93</b>	<b>1,58</b>

Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende bezahlt. Es sind auch keine Ausschüttungen geplant.

## F. ERLÄUTERUNG ZUR KONZERN-BILANZ

### 8. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Bei dem ausgewiesenen Vermögenswert handelt es sich um ein Vorkaufsrecht auf eine Immobilie, das auf die Restlaufzeit des Rechtes von 15,5 Jahren abgeschrieben wird.

### 9. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Bei jenen Immobilien, deren Erwerb im Geschäftsjahr erfolgte, entsprechen im Hinblick auf die erst zeitnah erfolgten Erwerbe diese Zeitwerte den Anschaffungskosten samt Nebenkosten. Die Ermittlung der Zeitwerte von den anderen Immobilien erfolgte auf Basis von Stellungnahmen unabhängiger Immobiliengutachter. Die daraus resultierenden insgesamten Erträge aus der Umwertung wurden im Punkt 2 des Anhanges erläutert.

Der Konzern hat die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien überwiegend zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet.

Von den in 2005 getätigten Erwerben war ein Betrag von EUR 92,1 Mio. noch nicht zahlungswirksam. Demgegenüber stehen in 2005 erfolgte Zahlungen von Anschaffungen im Vorjahr in Höhe von EUR 41,3 Mio.

Sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft ausschließlich mit der Vermietung von Immobilien beschäftigt, stehen alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Immobilien stehen dem Konzern ab dem Erwerbszeitpunkt zu.

## 10. Tochterunternehmen

Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bilanzieren auf den 31.12., mit Ausnahme der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, welche den 30.9. als Bilanzstichtag besitzt. Diese Gesellschaft wurde auf Basis eines Zwischenabschlusses zum 31.12. einbezogen, der den Zeitraum ab Erwerb umfasst.

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 31.12.2005 über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Buchwert am 31.12.2005	Höhe des Anteils	Haupttätigkeit
MSU Immobilientreuhand GmbH, 1080 Wien	500.000,00	99 %	Vermietung v. Immobilien
MEZ Vermögensverwaltung GmbH, 1080 Wien	17.986,53	99 %	Vermietung v. Immobilien
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, 1080 Wien	23.015.979,96	82,48%	Vermietung v. Immobilien
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH, 1080 Wien	180,00	1 %	Vermietung v. Immobilien
EB Immobilien Invest GmbH, 1080 Wien	339.365,00	99 %	Vermietung v. Immobilien
TPW Immobilien GmbH, 1080 Wien	79.984,42	99 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Management GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse KEG, 1080 Wien	2.023.306,30	99,9 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Management GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG, 1080 Wien	2.237.072,40	99,9 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Real Estate s.r.o., Brno	6.052,05	100 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München	948,00	94,8 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München	948,00	94,8 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München	948,00	94,8 %	Vermietung v. Immobilien
ECO SB-Märkte GmbH & Co. KG, München	948,00	94,8 %	Vermietung v. Immobilien
<b>Summe</b>	<b>28.223.718,66</b>		

Die Tochtergesellschaft EB Invest Immobilien GmbH, 1080 Wien wurde von der ECO Business-Immobilien AG am 10.06.2005 erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Erstkonsolidierungszeitpunkt war der 10.06.2005.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden insgesamt 14.080.033 Stück Aktien der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, 1080 Wien von der ECO Business-Immobilien AG erworben. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt - 29.06.2005 - hielt die ECO Business-Immobilien AG erstmals einen Anteil von über 50 % an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG. Mit 31.12.2005 beträgt der Anteil an der Gesellschaft durch die ECO Business-Immobilien AG 82,48 %. Nach dem Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden Aktien um insgesamt EUR 5,3 Mio erworben. Der sich aus dem Wegfall von Minderheitenanteilen ergebende Differenzbetrag von EUR 1,0 Mio. wurde erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst.

Mit Vertrag vom 02.05.2005 erwarb die ECO Business-Immobilien AG 1 % an der Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH, 1080 Wien. Die Kapital & Wert Immobilienbesitz AG ist an der Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH mit Vertrag vom 30.11.2004 zu 99 % beteiligt. Die Erstkonsolidierung erfolgte gleichzeitig und analog mit Kapital & Wert.

Im August 2005 wurden die beiden deutschen Tochtergesellschaften ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München und ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München gegründet. Die Konzernobergesellschaft hält bei beiden Gesellschaften einen Kommanditanteil in Höhe von je 94,8 %. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 09.08.2005 als der Tag der Gründung der beiden Gesellschaften. Beide Gesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Erstkonsolidierung ergaben sich keine Unterschiedsbeträge.

Die tschechische Tochtergesellschaft ECO Real Estate s.r.o., Brno wurde mit Vertrag vom 07.10.2005 gegründet. Die Konzernobergesellschaft ist zu 90 % an der ECO Real Estate s.r.o. beteiligt. Die Tochtergesellschaft MSU Immobilientreuhand GmbH hält einen Anteil von 10 % an der ECO Real Estate s.r.o.. Die Gesellschaft wurde im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Erstkonsolidierung ergaben sich keine Unterschiedsbeträge.

## 11. Sonstige finanzielle Werte

Nach Ansicht des Vorstandes der Konzernobergesellschaft entspricht der Buchwert der ausgewiesenen Vermögenswerte annähernd ihrem beizulegenden Wert.

### 11.1. Forderungen aus Immobilienveräußerungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2005	31. Dez. 2004
	EUR	EUR
<b>Liegenschafts- und Beteiligungsverkauf</b>		
Bruttowert	29.450.000,00	8.059.608,24
Wertberichtigung	0,00	0,00
Nettowert	29.450.000,00	8.059.608,24
<b>Bilanzwert</b>	<b>29.450.000,00</b>	<b>8.059.608,24</b>

Es ist anzumerken, dass in Höhe von EUR 28.950.000,00 im Jänner 2006 ein Zahlungseingang erfolgte und weitere EUR 450.000,00 bereits am 29.12.2004 auf einem Treuhandkonto hinterlegt wurden.

### 11.2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2005	31. Dez. 2004
	EUR	EUR
Kurzfristige sonstige Forderungen	548.560,24	757.242,40
Offene Mieten	180.498,43	2.880.978,86
Hausverwaltungsabrechnungen	628.271,57	179.935,79
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	0,00	-1.879,23
Treuhandlerlag	1.005.359,44	0,00
Kauttionen	0,00	490,00
Derivate	537.337,02	0,00
Forderung Finanzamt (Körperschaftsteuer)	192.558,07	0,00
Forderung Finanzamt (Kapitalertragsteuer)	44.819,74	257,02
Forderung Finanzamt (Umsatzsteuer)	5.961.266,01	3.046.179,23
Forderung Finanzamt (n.n.verrechenbare Vorsteuer)	42.894,79	0,00
Forderung Finanzamt lt. Buchungsmitteilung	8.667,63	27.819,25
<b>Summe</b>	<b>9.150.232,94</b>	<b>6.891.023,32</b>

Es wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen.

## 12. Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Einlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht annähernd ihrem beizulegenden Wert.

### 13. Finanzinstrumente

#### Management von Fremdwährungsrisiken

Im Hinblick auf die untergeordnete Rolle der Finanzierung in Fremdwährung werden keine Sicherungsmaßnahmen gesetzt. Dieser Konzern ist in der Lage, bei einer nachteiligen Entwicklung der Währungskurse sofort in EURO umzuschulden

#### Liquiditätsrisiken

Der Konzern sorgt dafür, dass ausreichend flüssige Mittel vorhanden sind oder eine notwendige Finanzierung aus entsprechenden Kreditrahmen sichergestellt ist, um seine finanziellen Verpflichtungen erfüllen zu können.

#### Kreditrisiken

Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden regelmäßig kontrolliert. Das Kreditrisiko, verbunden mit der Investition in flüssige Mittel, wird durch die Tatsache, dass der Konzern nur mit Finanzpartnern mit guter Kreditwürdigkeit zusammenarbeitet, beschränkt. Für alle bestehenden Risiken wurden Wertberichtigungen durchgeführt, sodass das Management der Auffassung ist, dass keine anderen Kreditrisiken auftreten werden.

#### Zinsrisiko

Die Geschäftsführung schätzt das Risiko aus Zinsänderungen bei Finanzanlagen und -verbindlichkeiten grundsätzlich als sehr hoch ein. Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken werden verwendet.

Die gewichteten durchschnittlichen Zinssätze zum Bilanzstichtag waren wie folgt:

	<b>2005</b>
Guthaben auf laufenden Konten	2,0%
Überziehungskredit	3,86%
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3,32%

#### Derivate

Der Konzern benutzt Zinsswaps zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos für einen Teil seiner Bankdarlehen. Bei Verträgen mit einem Nennwert von EUR 54,5 Mio. wurden die Zinsauszahlungen mit durchschnittlich 3,5 % ab Ende 2005 für Zeiträume bis 2016 fixiert, denen variable Zinseinzahlungen von 3-Monats-Euribor gegenüberstehen.

Der beizulegende Zeitwert der zum 31. Dezember 2005 bestehenden Swaps wird auf EUR 18.723,96 geschätzt. Diese Beträge basieren auf den Marktwerten äquivalenter Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag. Sämtliche Zinsswaps wurden zur Absicherung von Cash-flows bestimmt und als wirksam eingestuft. Aus diesem Grund wurden die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte im Eigenkapital erfasst. Daneben werden Zinsswaps zur Begrenzung des Zinsrisikos verwendet. Es wurden Bankkredite mit einem Volumen von 32,5 Mio. abgesichert, wobei ein Strikepreis von 3,25 % - 3,5 % vereinbart wurde. Es wird der innere Wert des Derivates zur Absicherung von Cash-flows herangezogen und als wirksam eingestuft. Die Änderungen der Zeitwerte auf Basis von Bewertungen sind erfolgswirksam erfasst worden. Insgesamt ist ein Aufwand von EUR 0,2 Mio. erfasst worden.

---

#### Flüssige Mittel, kurz- und langfristiges Finanzvermögen

---

Der Buchwert der flüssigen Mittel und des sonstigen Finanzvermögens entspricht aufgrund der relativ kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ungefähr dem Marktwert.

#### Forderungen und Verbindlichkeiten

---

Die historischen Buchwerte von Forderungen und Verbindlichkeiten – alle zu üblichen Zahlungskonditionen – entsprechen ungefähr dem beizulegenden Zeitwert.

#### Kontokorrentkredite

---

Der Buchwert entspricht wegen der kurzen Fälligkeit dieser Verbindlichkeiten im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

#### Bankdarlehen

---

Die beizulegenden Zeitwerte von langfristigen Verbindlichkeiten basieren auf den aktuellen Zinssätzen für Verbindlichkeiten mit dem selben Fälligkeitsmuster. Der beizulegende Zeitwert von langfristigen Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen entspricht im Wesentlichen deren Buchwerten. Der Buchwert entspricht dem geschätzten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente des Konzerns. Das Management ist der Auffassung, dass das Risiko von Zinssatzänderungen bei Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist.

### 14. Kontokorrentkredite und Bankdarlehen

	31. Dez. 2005	31. Dez. 2004
	EUR	EUR
Kontokorrentkredite	0,00	0,00
Bankdarlehen	107.799.411,70	22.795.837,57
<b>Summe</b>	<b>107.799.411,70</b>	<b>22.795.837,57</b>

Die Darlehen weisen folgende Laufzeiten auf:

	31. Dez. 2005	31. Dez. 2004
	EUR	EUR
Bis zu einem Jahr	5.880.665,44	5.918.563,63
Zwischen ein und fünf Jahren	21.026.406,52	699.443,52
Mehr als fünf Jahre	80.892.339,73	16.177.830,42
<b>Summe</b>	<b>107.799.411,70</b>	<b>22.795.837,57</b>

Mit 31.12.2005 ist kein Fremdwährungskredit aushaftend.

Sonstige wesentliche Merkmale der vom Konzern aufgenommenen Darlehen:

Für die Finanzierung der Anschaffung von Immobilien wurden vom Konzern folgende Darlehen aufgenommen:

<b>Bezeichnung der Liegenschaften</b>	<b>Kreditvolumen in Mio. EUR</b>	<b>Vertragsabschluss</b>	<b>Laufzeit in Monaten</b>	<b>Tilgung ab</b>	<b>Referenzzinssatz</b>	<b>Aufschlag</b>
Parkring	1,90	27.04.2004	234	31.12.2005	3-M-Euribor	0,75
Neubaugasse	3,40	29.06.2004	300	31.07.2004	3-M-Euribor	1,13
campus21	20,00	08.03.2005	180	30.06.2005	3-M-Euribor	0,95
Kaufpark Vösendorf	15,00	01.07.2005	237	30.06.2006	3-M-Euribor	0,90
Gerasdorf	1,45	28.07.2005	180	30.09.2005	3-M-Euribor	1,10
Linz Denkstr. 22	0,85	28.07.2005	240	31.07.2005	3-M-Euribor	0,75
Linz Denkstr. 30	1,00	28.07.2005	240	31.07.2005	3-M-Euribor	0,75
Linz Winetzhammerstr.	1,25	28.07.2005	240	30.09.2005	3-M-Euribor	0,75
Pasching	1,40	09.08.2005	240	30.09.2005	3-M-Euribor	0,75
Wr. Neudorf	1,50	28.07.2005	240	31.07.2006	3-M-Euribor	0,75
Langenzersdorf	1,10	16.08.2005	180	30.09.2005	3-M-Euribor	1,10
Traun	1,25	16.09.2005	240	31.10.2005	3-M-Euribor	0,75
Klagenfurt	0,70	23.09.2005	240	31.07.2006	3-M-Euribor	0,75
Salzburg 1)	2,20	20.07.2005	240		3-M-Euribor	0,75
Horn, Miklasplatz	0,14	27.12.2005	206	05.01.2006	3-M-Euribor	1,60
Horn, Miklasplatz	0,15	16.12.2005	133	16.12.2005	3-M-Euribor	1,60
Horn, Ringmauerstr.	0,54	28.07.2005	242	30.09.2005	3-M-Euribor	0,75
MEZ	2,25	25.03.2004	180	30.03.2004	3-M-Euribor	1,25
Rampengasse	5,02	31.08.2004	240	30.09.2004	3-M-Euribor	0,75
Simmeringer Hauptstr.	4,60	01.11.2002	240	01.12.2002	3-M-Euribor	1,50
EB, Fürbergstr., Neusiedl	2,65	28.11.2005	116	31.12.2005	3-M-Euribor	1,00
St. Pölten	9,70	01.02.2005	180	30.06.2005	3-M-Euribor	0,75
Brunn am Gebirge	8,30	01.12.2004	241		3-M-Euribor	0,50
Neulinggasse 2)	11,40	09.01.2003	150			
Regenstauf	3,02	01.09.2005	180	30.09.2005	3-M-Euribor	1,10
Teublitz	3,06	01.09.2005	180	30.09.2005	3-M-Euribor	1,10

1) Salzburg: Das Kreditvolumen wurde bis 31.12.2005 noch nicht ausgenützt.

2) Neulinggasse: Es ist bis 31.08.2008 ein Fixzinssatz von 4,35 % vereinbart.

Für die Finanzierung der laufenden Agenden wurden vom Konzern folgende Betriebsmittelkredite aufgenommen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Kreditvolumen in Mio. EUR</b>	<b>Vertragsabschluss</b>	<b>Laufzeit in Monaten</b>	<b>Tilgung ab</b>	<b>Referenzzinssatz</b>	<b>Aufschlag</b>
<b>Verwaltung</b>						
<b>ECO Business-Immobilien AG</b>						
Betriebsmittelkredit	0,50	23.09.2004	58	01.10.2004	3-M-Euribor	1,50
Aktienerwerb	10,35	30.06.2005	120	30.09.2005	3-M-Euribor	1,00

## 15. Latente Steuern

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steuerschulden (+) und Steueransprüche (-), die vom Konzern erfasst wurden, des aktuellen und des vergangenen Geschäftsjahres dargestellt.

	<b>31. Dez. 2005</b>	<b>31. Dez. 2004</b>
	EUR	EUR
Finanzierungskosten	-28.684,55	-7.812,96
Finanzderivate	-23.222,40	0,00
Bewertungsdifferenzen aus Abschreibungen von Liegenschaften	1.194.986,79	210.474,64
Bewertungsdifferenzen aus Aufwertungen Liegenschaften	817.625,47	36.028,44
Erfolgsneutrale Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	1.817.829,55	0,00
Steuern auf Veräußerungen	837.432,90	0,00
Erfolgswirksame Veränderung latenter Steuern	4.615.967,76	238.690,12
Bewertungsdifferenzen österreichischer Liegenschaften	1.586.489,75	695.783,68
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	1.586.489,75	695.783,68
<b>Summe</b>	<b>6.202.457,51</b>	<b>934.473,82</b>

	<b>31. Dez. 2005</b>	<b>31. Dez. 2004</b>
	EUR	EUR
Aktive latente Steuern	-934.191,61	0,00
Passive latente Steuern	7.136.649,12	934.473,82
<b>Summe</b>	<b>6.202.457,51</b>	<b>934.473,82</b>

Die in der Bilanz ausgewiesenen passiven latenten Steuern und aktive latente Steuern wurden nur insoweit saldiert, als sie sich gegen die gleiche Steuerbehörde richten und ein Anspruch auf Verrechnung besteht. Die Steuern aus der Veräußerung enthalten Verlustvorträge der Obergesellschaft sowie erst im Veranlagungsjahr 2006 fällige Steuern aus der Veräußerung einer Liegenschaft.

## 16. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

	<b>31. Dez. 2005</b>	<b>31. Dez. 2004</b>
	EUR	EUR
Mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.193.371,88	3.514.047,90
Mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	5.203.042,91	4.527.477,11
Mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	31.796.071,47	26.740.245,99
Barwert der Leasingverpflichtung	38.192.486,26	34.781.771,00
Zur Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten fälliger Betrag (unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen)	-1.193.371,88	-3.514.047,90
<b>Zur Rückzahlung nach mehr als 12 Monaten fälliger Betrag</b>	<b>36.999.114,38</b>	<b>31.267.723,10</b>

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf von 18 Selbstbedienungsmärkten und einem Einkaufszentrum in Deutschland sowie einem Fachmarktzentrum in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre.

Die Leasingverpflichtungen lauten auf Euro.

Der beizulegende Zeitwert der Leasingverpflichtungen des Konzerns entspricht annähernd deren Buchwert.

## 17. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen offene Verpflichtungen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr und setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31. Dez. 2005</b>	<b>31. Dez. 2004</b>
	EUR	EUR
Lieferungen und Leistungen	1.517.331,07	50.128,84
Sonstige	66.775,00	35.667,98
<b>Summe</b>	<b>1.584.106,07</b>	<b>85.796,82</b>

Es wird davon ausgegangen, dass der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ihrem beizulegenden Wert entspricht.

Die Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben betreffen Kaufpreis und Nebenkosten von im Geschäftsjahr angeschafften Liegenschaften, die erst in der jeweiligen Folgeperiode zur Zahlung fällig sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31. Dez. 2005</b>	<b>31. Dez. 2004</b>
	EUR	EUR
Abgrenzung von Mietvorauszahlungen	2.866.369,21	2.245.926,77
Wiener Städtische Versicherung AG	1.350.370,05	0,00
Lfd. Verrechnung ECO Management GmbH	270.554,77	1.194.744,37
Aufwendungen iZm Verkauf Liegenschaft Schottenfeldg.	337.076,83	590.056,00
Umbau Vösendorf	680.000,00	0,00
Fruchtgenuss	564.283,71	0,00
Finanzierungskosten	234.613,43	0,00
Provisionen	4.426.000,00	0,00
Aufsichtsratsvergütung	7.000,00	0,00
Derivat	215.148,74	0,00
Verrechnung Finanzamt (Umsatzsteuer)	115.130,36	423.726,50
Verrechnung Finanzamt (Gesellschaftsteuer)	0,00	217.153,50
Erhaltene Kautionen	436.382,92	260.387,12
Rechts- und Beratungskosten	91.095,00	111.050,00
Sonstige	182.246,36	132.165,76
<b>Summe</b>	<b>11.965.515,69</b>	<b>5.175.210,02</b>

## 18. Rückstellungen

In den Rückstellungen werden die zu erwartenden Körperschaftsteuer-Nachzahlungen für die Jahre 2004 und 2005 ausgewiesen.

## 19. Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück EUR	Nominale am <b>31. Dez. 2005</b> EUR	Nominale am <b>31. Dez. 2004</b> EUR
Stammaktien	12.525.000,00	10,00	125.250.000,00	33.500.000,00
<b>Summe</b>	<b>12.525.000,00</b>		<b>125.250.000,00</b>	<b>33.500.000,00</b>

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. In der Hauptversammlung vom 18. Oktober 2004 wurde der ideelle Wert je Aktie von EUR 100 auf EUR 10 umgestellt.

Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 09. Februar 2005 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 33,5 Mio. um EUR 25,0 Mio. auf EUR 58,5 Mio. durch Ausgabe von 2.500.000 auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Die Börsennotierung der Aktie wurde am 17.03.2005 vorgenommen.

Weiters erfolgte die Ausgabe von 1.675.000 auf Inhaber lautende Stückaktien aus dem genehmigten Kapital, sodass das Grundkapital um weitere EUR 16,75 Mio. auf insgesamt EUR 75,25 Mio. erhöht wurde. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien erfolgte am 05. Mai 2005.

Schließlich wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 12. September 2005 das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 75,25 Mio. um EUR 50,0 Mio. auf EUR 125,25 Mio. durch Ausgabe von 5.000.000 auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien erfolgte am 26. Oktober 2005.

## 20. Gebundene Kapitalrücklagen

In die gebundenen Kapitalrücklagen wurden im Geschäftsjahr Zuzahlungen der Aktionäre anlässlich der Ausgabe von Aktien eingestellt. Die Rücklage entwickelte sich wie folgt:

	<b>2005</b> EUR	<b>2004</b> EUR
Stand am 1. Jänner	295.000,00	0,00
Einstellung	8.505.000,00	295.000,00
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>8.800.000,00</b>	<b>295.000,00</b>

## 21. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	<b>2005</b> EUR	<b>2004</b> EUR
Stand am 1. Jänner	737.150,31	-27.085,14
Verrechnung von Kapitalerhöhungskosten	-7.271.318,19	-1.344.663,00
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	1.817.829,55	457.185,42
Änderung des Konsolidierungskreises	993.910,16	0,00
Sonstige unbesteuerbare Rücklagen	-14.042,97	1.349,24
Währungsumrechnung	-61.733,16	0,00
Jahresüberschuss	6.913.754,03	1.650.363,79
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>3.115.549,73</b>	<b>737.150,31</b>

## 22. Erwerb von Tochterunternehmen

	K&W	EB	Brunn	Gesamt
<b>Erstkonsolidierungszeitpunkt:</b>	<b>29.06.2005</b>	<b>10.06.2005</b>	<b>29.06.2005</b>	
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>				
Immobilien	26.436.875,66	16.830.376,86	11.233.565,63	54.500.818,15
Anpassung an den beizuleg. Wert	16.123.124,34	-3.166.276,86	4.346.434,37	17.303.281,85
Beizulegender Zeitwert	42.560.000,00	13.664.100,00	15.580.000,00	71.804.100,00
Sonstige Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagevermögen	15.200.000,00	0,00	0,00	15.200.000,00
Forderungen L&L	421.989,42	181.256,12	74.578,85	677.824,39
Forderungen verb. Unternehmen	360.300,36	0,00	0,00	360.300,36
Sonstige Forderungen	64.633,92	402,29	0,00	65.036,21
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung lat. Steuern	-4.030.781,09	791.569,22	-1.086.608,59	-4.325.820,46
Sonstige Rückstellungen	-11.262,50	0,00	0,00	-11.262,50
Verbindlichkeiten Banken	-21.236.641,85	-9.790.293,35	0,00	-31.026.935,20
Verbindlichkeiten L&L	-14.191,72	0,00	-3.399,74	-17.591,46
Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	0,00	-5.081.618,63	-15.560.300,36	-20.641.918,99
Sonstige Verbindlichkeiten	-115.567,66	-2.583.772,38	-41.735,88	-2.741.075,92
	33.198.478,89	-2.818.356,74	-1.037.465,72	29.342.656,43
Minderheitsanteile	-5.815.066,55	26.983,12	82.260,80	-5.705.822,64
Ergebnis aus Ankäufen nach Erstkonsolidierung	-4.367.709,87	3.010.693,46	363.106,26	-993.910,16
Gesamtgegenleistung	23.015.702,46	219.319,84	-592.098,67	22.642.923,63
Barzahlung	-23.015.979,96	-339.365,00	-180,00	-23.355.524,96
Erworbenes Bankguthaben	277,50	120.045,16	592.278,67	712.601,33
	<b>-23.015.702,46</b>	<b>-219.319,84</b>	<b>592.098,67</b>	<b>-22.642.923,63</b>

Bei Erwerb der Tochterunternehmen mit 1.1.2005 wäre der Konzernumsatz um TEUR 1.942 höher und das Konzernergebnis hätte sich um TEUR -75 verändert.

### **23. Eventualforderungen und -schulden**

Von der Konzernobergesellschaft wurden für die Tochtergesellschaften Bürgschaften hinsichtlich der Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften MSU Immobilitreuhand GmbH, MEZ Vermögensverwaltung GmbH, ECO Management GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG, ECO Management GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG, Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, EB Immobilien Invest GmbH, sowie ECO Fachmarktzentren GmbH & Co GmbH, gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten übernommen. Die Tochtergesellschaften erfüllen die aus diesen Bankverbindlichkeiten resultierenden Verpflichtungen pünktlich und in voller Höhe.

Weiters wurden für die Tochtergesellschaften ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG sowie ECO SB-Märkte GmbH & Co. KG abstrakte, unwiderrufliche Garantien hinsichtlich der Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem abgeschlossenen Leasingvertrag sowie entsprechende Haftungs- und Freistellungserklärungen abgegeben.

Darüber hinaus bestehen keine in oder unter der Bilanz nicht ausgewiesenen von der Gesellschaft zugunsten Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten.

### **24. Operating-Leasingvereinbarungen**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingvereinbarungen vermietet. Es wurden Mieten mit fixen Laufzeiten und vertraglichen Index-Anpassungen vereinbart, die jedoch auf Mieterwunsch verlängerbar sind. Eine Abschätzung der sich so ergebenden Mieteinnahmen ist nicht möglich. Im Übrigen werden unbefristete Mietverträge abgeschlossen. Erhaltene Vorauszahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

### **25. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Es bestehen keine Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

## **G. SONSTIGE ANGABEN**

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Von Seiten der Gesellschaft bestehen Überlegungen, in der ersten Hälfte des Jahres 2006 eine Kapitalerhöhung über den Kapitalmarkt zu lancieren.

### **Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Tochtergesellschaften, die nahe stehende Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangangabe nicht erläutert. Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Töchtern werden im Einzelabschluss des Mutterunternehmens offen ausgewiesen.

## Transaktionen aus Lieferungen und Leistungen

Im Laufe des Geschäftsjahres führte die Konzernobergesellschaft folgende Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen durch, die nicht dem Konzern angehören:

a) Erwerb von Liegenschaften	Erwerb von Liegenschaften		Offene Verbindlichkeit	
	2005	2004	2005	2004
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktionäre</b>	<b>58.211.344,10</b>	<b>57.035.000,00</b>	<b>57.069.945,20</b>	<b>41.269.000,00</b>

Der Ankauf der Liegenschaften erfolgte zu marktüblichen Preisen. Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt. Weiters wurde an nahe stehende Unternehmen eine Anzahlung von EUR 3,5 Mio für einen in 2006 geplanten Liegenschaftserwerb geleistet, sowie für eine in 2005 erworbene Immobilie eine Provision von EUR 0,3 Mio bezahlt.

Die Außenstände sind unbesichert und werden in bar beglichen. Es wurden keine Garantien gegeben noch solche erhalten.

b) Erwerb von Beteiligungen	Erwerb von Beteiligungen		Offene Verbindlichkeit	
	2005	2004	2005	2004
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktionäre</b>	<b>339.365,00</b>	<b>8.305.000,00</b>	<b>17.325,0</b>	<b>0,00</b>

Im Zuge des Erwerbes von Beteiligungen wurden auch Aktien der K&W Immobilienbesitz AG erworben.

### c) Erwerbe durch Tochtergesellschaften

Neben den bereits oben genannten Geschäftsfällen wurden von den Tochtergesellschaften folgende Transaktionen vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die nicht dem Konzern angehören, durchgeführt:

Tochtergesellschaft:	Erwerb von Liegenschaften		Offene Verbindlichkeit	
	2005	2004	2005	2004
	EUR	EUR	EUR	EUR
ECO Real Estate s.r.o.	3.055.964,82	0,00	0,00	0,00
TPW GmbH	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00

## Sonstige Transaktionen

### Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH wurde ein Managementvertrag im Zusammenhang mit den zu erwerbenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften bzw. der Geschäftsführung der ECO Business-Immobilien AG abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag erhält die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2 % (EUR 4,9 Mio.; Vorjahr: EUR 1,9 Mio.) von jedem Liegenschaftserwerb, eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,75 % (EUR 0,4 Mio., Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) für jeden Liegenschaftsverkauf, maximal jedoch 33 % des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes gemäß IFRS sowie eine Managementgebühr in Höhe von 0,75 % (EUR 1,4 Mio. Vorjahr: 0,4 Mio.) des zum vorangegangenen Quartalsende in der Bilanz ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens. Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 31.12.2005 noch EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst. Von den Transaktionsgebühren für Erwerbe betreffen EUR 0,9 Mio bereits kontrahierte Zugänge.

### Bezüge des Vorstandes und leitender Angestellter

Im Geschäftsjahr waren Herr KR Friedrich Scheck und Herr Mag. Wolfgang Lösch als Vorstand tätig. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Prokuristen.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender)
- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- a.o. Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- KR Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt noch wurden Haftungsverhältnisse zugunsten dieser Personen eingegangen.

Herrn KR Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek wurde eine Provision im Zusammenhang mit der Anschaffung einer Liegenschaft von TEUR 100 ausbezahlt, für anwaltliche Leistungen hat Herr Dr. Alexander Schoeller ein Honorar von TEUR 20 erhalten.

Dem Vorstand wurden keine Vergütungen ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft keine Arbeitnehmer.

Wien, am 8. Februar 2006

### Der Vorstand

KR Friedrich Scheck e.h.	Mag. Wolfgang Lösch e.h.
Vorsitzender des Vorstandes	Mitglied des Vorstandes

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Konzernabschluss der ECO Business-Immobilien AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung und der Inhalt dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), sowie des in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Konzernlageberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2005 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2005 in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 8. Februar 2006

AUDITOR TREUHAND GMBH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Martin FEIGE e.h.                      Dr. Bernhard HUPPMANN e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Der Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG hat während des Geschäftsjahres 2005 die Geschäftsführung überwacht und sich eingehend über die Entwicklung des Unternehmens und alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. In insgesamt sechs Sitzungen des Aufsichtsrates wurden mit dem Vorstand die laufende Geschäftsentwicklung eingehend erläutert und analysiert sowie einzelne Geschäftsvorgänge, die auf Grund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegen, geprüft, beraten und entschieden.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 31. Mai 2005 wurden Herr Mag. Franz Zwickl, Herr Dr. Alexander Schoeller, Herr Mag. Johann Kowar, Herr a.o. Univ.-Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann sowie Herr KR DI Gottfried Johann Parizek abermals in den Aufsichtsrat gewählt. In der am gleichen Tag stattgefundenen 3. ordentlichen Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2005 wurden Herr Mag. Franz Zwickl als Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie Herr Dr. Alexander Schoeller und Herr Mag. Johann Kowar als Stellvertreter des Vorsitzenden bestätigt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Mag. Franz Zwickl, Herrn Dr. Alexander Schoeller und Herrn Mag. Johann Kowar in der Aufsichtsratssitzung vom 27. Jänner 2006 in den Prüfungsausschuss gewählt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss 2005, der Anhang und der Lagebericht wurden von der AUDITOR TREUHAND GMBH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Abschlussprüfer haben über das Ergebnis schriftlich berichtet und festgestellt, dass der Vorstand die verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht hat und die Buchführung, der Jahresabschluss und Lagebericht, soweit er den Jahresabschluss erläutert, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Es wurde daher seitens der Abschlussprüfer der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss 2005 sowie den Konzernabschluss 2005 der ECO Business-Immobilien AG mit den Wirtschaftsprüfern erörtert. In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Februar 2006 hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, sich dem Ergebnis der Prüfungshandlungen des Wirtschaftsprüfers anzuschließen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung angeschlossen, sich mit dem vom Vorstand vorgelegten Lagebericht einverstanden erklärt und den Jahresabschluss zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt, wodurch dieser gemäß § 125 (2) AktG festgestellt ist. Ferner wurde der vom Vorstand vorgelegte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene Konzernabschluss vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wien, am 13. Februar 2006

Der Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG

## IR-KONTAKT

KR Friedrich Scheck  
Vorsitzender des Vorstandes  
M +43 699 1 888 3000  
E [scheck@eco-immo.at](mailto:scheck@eco-immo.at)

MMag. Eva Mörtenhuber  
Marketing / PR & IR  
M +43 699 1 535 2199  
E [moertenhuber@eco-immo.at](mailto:moertenhuber@eco-immo.at)

## IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:  
ECO Business-Immobilien AG  
Albertgasse 35  
A-1080 Wien  
T +43 1 5352199  
F +43 1 5352199-99  
[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

ECO

Business-Immobilien AG