

ECO

Business-Immobilien AG

## AKTIONÄRSBRIEF

# Q1

# 2005

### HIGHLIGHTS

- Erfolgreicher Börsengang im März 2005
- EBIT mit EUR 1,4 Mio. deutlich positiv
- Selektiver Ausbau des Immobilienportfolios

**SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!**

Die ECO Business-Immobilien AG ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2005 gestartet. Höhepunkt des 1. Quartals war der Börsegang am 17. März 2005, der dem Unternehmen einerseits Eigenmittel für die weitere Unternehmensexpansion brachte, andererseits konnte durch die anlässlich des IPO durchgeführte Kapitalerhöhung auch die Eigenkapitalquote auf rund ein Drittel des Immobilieninvestments angehoben werden.

**ERFREULICHE ERGEBNISENTWICKLUNG**

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 2,25 Mio. Bereits in den ersten drei Monaten 2005 wurden damit annähernd 50 % der Gesamtumsätze des letzten Geschäftsjahres erzielt. Das EBIT war mit EUR 1,41 Mio. deutlich positiv, ebenso wie das Konzernperiodenergebnis mit EUR 0,47 Mio.

**BÖRSEGANG UND KAPITALERHÖHUNG**

Mit dem Börsegang im 1. Quartal 2005 wurde ein Meilenstein für die weitere Entwicklung des Unternehmens gesetzt. Die im Rahmen des Börsegangs durchgeführte Kapitalerhöhung war deutlich überzeichnet, sodass das Angebot vorzeitig geschlossen werden musste. Der Ausgabekurs der neuen Aktien betrug EUR 10,60. Durch die erfolgreiche Platzierung von 2,5 Mio. Stück Aktien flossen dem Unternehmen damit rund EUR 25 Mio. an Eigenmittel zu.

Aufgrund der Überzeichnung der Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsegangs wurden im Mai 2005 auch die aus dem genehmigten Kapital stammenden 1,675 Mio. Stück neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 10,60 platziert, um solcherart die anlässlich des Börsegangs nicht zum Zug gekommenen Aktionäre wunschgemäß zuteilen zu können. Insgesamt erlöste die ECO Business-Immobilien AG damit weitere rund EUR 17 Mio., sodass sich die Eigenkapitalsituation der Gesellschaft seit dem Börsegang um insgesamt EUR 42 Mio., sohin auf rund EUR 75 Mio., verbessert hat.

**AUSBAU DES IMMOBILIENPORTFOLIOS**

Die ECO Business-Immobilien AG verfügt damit über eine entsprechende Eigenkapitalausstattung, um den selektiven Wachstumskurs weiter fortzusetzen. Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie, die sich zum 31. Dezember 2004 noch in Abwicklung befand, übernommen. Dabei handelt es sich um einen Selbstbedienungs-Markt in Bayern mit einer Gesamtnutzfläche von 1.124 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist langfristig an die Lebensmittelkette EDEKA vermietet.

Aufgrund der Gepflogenheit der ECO Business-Immobilien AG das Immobilienportfolio zu einem Drittel mit Eigenkapital zu finanzieren, kann mit dem nunmehr vorhandenen Eigenkapital von rund EUR 75 Mio. der Immobilienbestand von derzeit rund EUR 123 Mio. um rund EUR 100 Mio. auf etwa EUR 220 Mio. ausgebaut werden. Dieses mit Eigenkapital abgesicherte Volumen wurde von der Gesellschaft unter Berücksichtigung der strengen Investitionsrichtlinien bereits evaluiert, sodass mit dem Abschluss dieser Transaktionen noch im Sommer dieses Jahres gerechnet werden kann.

**CHANCENREICHER BUSINESS-IMMOBILIENMARKT**

Die ECO Business-Immobilien AG profitiert bei ihrem gesunden Wachstum von ihrem Fokus auf hochwertige Business-Immobilien. Die sich abzeichnende Konjunkturerholung bietet zahlreiche Chancen in den Kernmärkten Österreich und Deutschland. Hinzu kommt der wirtschaftliche Aufholprozess in den neuen EU-Mitgliedsstaaten. In all diesen Regionen werden Akquisitionschancen eingehend geprüft und bei positiver Beurteilung zur Umsetzung aufbereitet.

Über die Entwicklung der Gesellschaft im 1. Halbjahr 2005 werden wir Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, nach Vorliegen der Ergebnisse für das 2. Quartal 2005 unverzüglich informieren. In der Zwischenzeit finden Sie Informationen zum Unternehmen und zur Aktie laufend aktualisiert auf unserer Webpage [www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at).

Wien, im Mai 2005

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck  
Sprecher des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch  
Vorstandsmitglied



## KONZERN-BILANZ (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

**31.03.2005**

**31.12.2004**

### VERMÖGENSWERTE

#### Langfristige Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte	292	297
Sachanlagen		
Als Investitionen gehaltene Immobilien	123.422	122.232
Sonstige Sachanlagen	59	10
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	1.429	0
	<u>125.202</u>	<u>122.539</u>

#### Kurzfristige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.519	11.668
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	12.118	3.283
Bankguthaben und Kassenbestand	6.321	3.676
	<u>21.958</u>	<u>18.627</u>

#### Summe Vermögenswerte

**147.160**

**141.166**

### EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

#### Eigenkapital und Rücklagen

Gezeichnetes Kapital	58.500	33.500
Kapitalrücklagen	1.795	295
Gewinnrücklagen	-613	737
Minderheitsanteile	49	37
	<u>59.731</u>	<u>34.569</u>

#### Langfristige Schulden

Bankdarlehen	35.133	16.877
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	38.250	31.268
Latente Steuerschulden	494	934
	<u>73.878</u>	<u>49.079</u>

#### Kurzfristige Schulden

Rückstellungen	93	42
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil Bankdarlehen	1.557	5.919
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	1.026	3.514
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.055	41.409
Sonstige Verbindlichkeiten	6.821	6.634
	<u>13.551</u>	<u>57.518</u>

#### Summe Eigenkapital und Schulden

**147.160**

**141.166**

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

**01-03/2005**

**01-12/2004**

Stand zum 01.01. des Jahres	34.569	1.978
Kapitalerhöhungen	26.500	31.795
Konzernergebnis	484	1.657
Kapitalerhöhungskosten	-2.428	-1.345
Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	607	457
Änderung des Konsolidierungskreises	0	25
Sonstige Änderungen	0	1
	<u>59.731</u>	<u>34.569</u>

#### Stand zum 31.03.2005 bzw. 31.12.2004

**59.731**

**34.569**

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<b>01-03/2005</b>	<b>01-12/2004</b>
Umsatzerlöse	2.252	4.572
Sonstige betriebliche Erträge	9	850
Hauseigentümeraufwendungen	-468	-1.370
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-374	-1.044
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.413</b>	<b>2.987</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-710	-689
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-706</b>	<b>-585</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>707</b>	<b>2.402</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-663	-515
Latente Steuern	440	-230
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>484</b>	<b>1.657</b>
Auf Anteile im Fremdbesitz entfallende Ergebnisse	-13	-7
<b>Konzernergebnis</b>	<b>471</b>	<b>1.650</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (nach IFRS)

(Beträge in TEUR)

	<b>01-03/2005</b>	<b>01-12/2004</b>
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>705</b>	<b>1.652</b>
<b>Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-545</b>	<b>-4.375</b>
<b>Cash-flow aus laufender Investitionstätigkeit</b>	<b>-39.974</b>	<b>-68.897</b>
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.460</b>	<b>75.329</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.645</b>	<b>3.710</b>
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	3.676	-34
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.321	3.676
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.645</b>	<b>3.710</b>

Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR

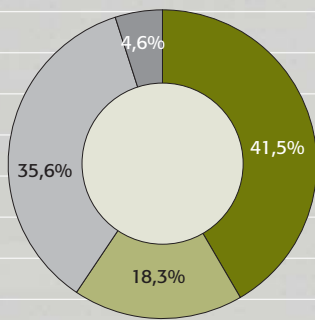
	01-03/2005	01-12/2004
Umsatzerlöse	2.252	4.572
Betriebsergebnis (EBIT)	1.413	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT)	707	2.402
Konzernergebnis	471	1.650

## IMMOBILIENKENNZAHLEN

	31.03.2005	31.12.2004
Anzahl der Objekte	29	28
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> *	93.890	92.766
Immobilienvermögen in TEUR	123.422	122.232

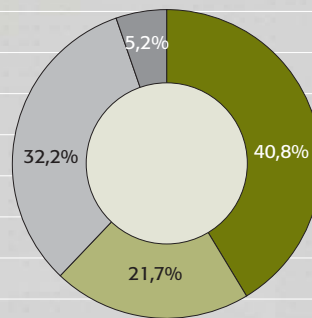
\* Garagenplätze wurden mit einem Umrechnungsfaktor von 20 m<sup>2</sup> / Garage berücksichtigt.

Immobilienvermögen nach Segmenten  
Zeitwert per 31.03.2005



■ Büro  
■ EKZ-Fläche  
■ SB-Fläche  
■ Sonstiges

Nutzfläche nach Segmenten

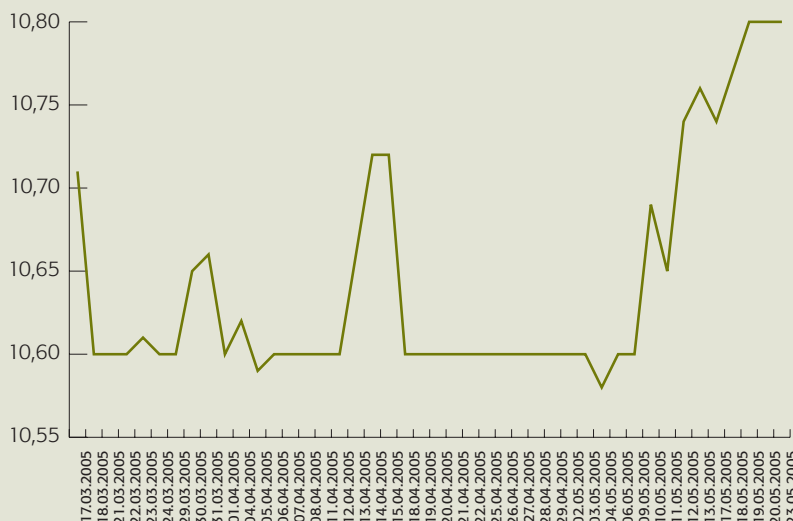


■ Büro  
■ EKZ-Fläche  
■ SB-Fläche  
■ Sonstiges

## BÖRSEKENNZAHLEN

Ausgabekurs der Aktie bei Börsegang am 17. März 2005	10,60
Kurs der Aktie per 23. Mai 2005	10,80
Kursentwicklung seit Börsegang bis 23. Mai 2005 in %	1,9 %
Kursentwicklung annualisiert in %	10,1 %
Anzahl der Aktien per 23. Mai 2005	7.525.000
Marktkapitalisierung per 23. Mai 2005 in Mio. EUR	81,27
Börsensegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Art der Aktien	Stammaktien

### KURSVERLAUF BIS 23. MAI 2005



ECO

Business-Immobilien AG

SICHER MIT ERTRAG

ECO Business-Immobilien AG

Freyung 3/2/16 – Palais Harrach, A-1010 Wien  
ab Juli 2005

Albertgasse 35, A-1080 Wien

Tel +43 1 535 21 99, [scheck@eco-immo.at](mailto:scheck@eco-immo.at)

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

