

ECO

Business-Immobilien AG

SICHER MIT ERTRAG



GESCHÄFTSBERICHT 2004

SICHER MIT ERTRAG

DIE KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Unternehmenskennzahlen 2004

Umsatzerlöse in TEUR	4.572
davon Mieterlöse in TEUR	3.735
Netto-Ertrag aus Anlagebewegungen	738
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) in TEUR	2.987
Ergebnis vor Steuern (EBT) in TEUR	2.402
Konzernergebnis in TEUR	1.650
EBIT-Marge in %*	67%

Cash-flow aus dem Ergebnis in TEUR	1.652
------------------------------------	-------

Bilanzwert der Immobilien in TEUR	122.232
Grundkapital in TEUR	33.500
Eigenkapital und Rücklagen in TEUR	34.569
Eigenkapitalquote des Immobilienportfolios in %	28
Bilanzsumme in TEUR	141.166

Kennzahlen zum Immobilienportfolio 2004

Anzahl der Immobilien**	30
Nutzfläche (exklusive Garagenflächen) in m ²	82.600
Vermietungsgrad in %	92
Verkehrswerte der Immobilien in TEUR	122.232

* der zugrunde liegende Umsatz umfasst die Mieterlöse sowie den Netto-Ertrag aus den Anlagebewegungen

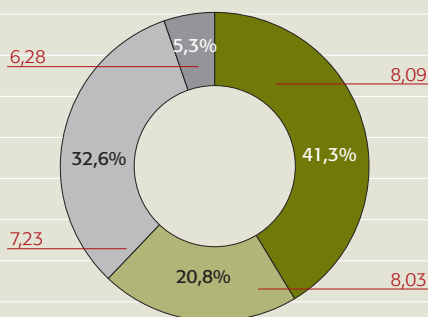
** zwei Immobilien befanden sich zum 31. Dezember 2004 in Abwicklung

Börsenkennzahlen*

Gewinn je Aktie 2004 in EUR	1,58
Ausgabekurs der Aktien bei Börsegang in EUR	10,60
Kurs der Aktien (per 23. Mai 2005)	10,80
Anzahl der Aktien (per 23. Mai 2005)	7.525.000
Marktkapitalisierung (per 23. Mai 2005) in TEUR	81.270

* Die ECO Business-Immobilien AG notiert seit 17. März 2005 an der Wiener Börse.

Nutzfläche nach Segmenten

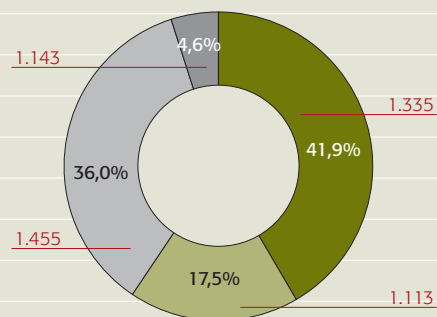


■ Büro ■ EKZ-Fläche
■ SB-Fläche ■ Sonstiges

durchschnittliche Nettomieten pro m² / Monat

Bei der Berechnung wurde berücksichtigt, dass einzelne Immobilien unterjährig zugegangen sind.

Immobilienvermögen nach Segmenten
Zeitwert per 31.12.2004



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

durchschnittlicher Zeitwert pro m²

DIE HIGHLIGHTS 2004

Die ECO Business- Immobilien AG hat ...

... positive Zahlen erwirtschaftet

Bereits im ersten vollständigen Geschäftsjahr hat die ECO Business-Immobilien AG deutlich positive Unternehmenskennzahlen erwirtschaftet. Der Umsatz lag bei EUR 4,57 Mio., das EBIT bei EUR 2,99 Mio. Das Konzernergebnis war mit EUR 1,65 Mio. deutlich positiv.

... das Immobilienportfolio strategisch ausgebaut

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands wurden innerhalb eines Jahres von EUR 4 Mio. auf EUR 122 Mio. gesteigert. Die ECO Business-Immobilien AG besitzt zum Bilanzstichtag 11 Business-Immobilien in Österreich und 18 Selbstbedienungs (SB)-Märkte (davon zwei in Abwicklung) sowie ein Einkaufszentrum in Deutschland.

... die Chancen im Ausland genutzt

Mit dem Erwerb der EDEKA SB-Märkte und eines Einkaufszentrums in Meitingen hat die ECO Business-Immobilien AG den Markteintritt in Deutschland erfolgreich umgesetzt – neben Österreich ein wichtiger Kernmarkt für das Unternehmen.

... das Management erweitert

Im Herbst 2004 wurde Wolfgang Lösch neben Friedrich Scheck in den Vorstand berufen. Erfahrene Experten bilden die Basis für das erfolgreiche Management und das weitere Wachstum der ECO Business-Immobilien AG.

... sich fit für die Börse gemacht

Die ECO Business-Immobilien AG hat das Grundkapital von EUR 2 Mio. bei Unternehmensgründung auf EUR 33,5 Mio. zum Bilanzstichtag erhöht. Im Rahmen der Kapitalerhöhungen konnten namhafte institutionelle Investoren aus dem Versicherungs-, Pensionskassen- und Dachfondsbereich als Aktionäre gewonnen werden. Das Jahr 2004 stand damit ganz im Zeichen der Vorbereitung auf einen geplanten Börsengang.

Die ECO Business- Immobilien AG ist ...

... jetzt an der Wiener Börse

Seit 17. März 2005 notiert die ECO Business-Immobilien AG an der Wiener Börse. Das öffentliche Angebot im Rahmen des Börsengangs war deutlich überzeichnet. Eine weitere Kapitalerhöhung konnte daher bereits im Mai 2005 erfolgreich platziert werden. Insgesamt flossen dem Unternehmen dadurch Eigenmittel in der Höhe von rund EUR 42 Mio. für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios zu. Bei einem Grundkapital von nunmehr EUR 75,25 Mio. erzielt die ECO Business-Immobilien AG eine Marktkapitalisierung von EUR 81,0 Mio.

DIE INHALTE

Das Unternehmen

Das Vorwort des Aufsichtsrates	9
Das Vorwort des Vorstandes	11
Die Organe / die Unternehmensstruktur	12
Das Company Profile	13
Die Strategie	14
Die ECO-Aktie	16

Die Immobilien

Die ECO-Immobilien im Überblick	19
Die ECO-Immobilien im Detail	21

Der Konzernlagebericht	27
-------------------------------	-----------

Der Konzernabschluss

Die Konzern-Bilanz	34
Die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	35
Die Konzern-Kapitalflussrechnung	36
Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	37
Der Konzern-Anlagenspiegel	38

Der Konzernanhang

Der Anhang zum Konzernabschluss	41
Der Bericht des Abschlussprüfers	61
Der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung	62

DAS UNTERNEHMEN



DAS VORWORT DES AUF SICHTSRATES



*Mag. Franz Zwickl
Vorsitzender des Aufsichtsrates*

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Die ECO Business-Immobilien AG hat sich in kürzester Zeit am österreichischen Business-Immobilienmarkt erfolgreich positioniert. Das klar fokussierte Geschäftsmodell, eine mit großer Sorgfalt betriebene Akquisitionspolitik und sparsamste Verwaltung sind die Grundlagen des Erfolges unserer noch jungen Gesellschaft. Die Richtigkeit dieses Geschäftsmodells spiegelt sich auch im ersten vollen Geschäftsjahr wider, das bereits ein positives Ergebnis aufweist. Die ECO Business-Immobilien AG hat aber nicht nur ihre Erträge gesteigert, sondern auch das Immobilienportfolio konsequent ausgebaut. Mit einem Immobilienbestand von EUR 122 Mio. zum Jahresende 2004 hat das Unternehmen seine Wachstumsziele übererfüllt.

Mit dieser erfolgreichen Positionierung und dem gesunden Wachstumskurs hat die ECO Business-Immobilien AG auch am Kapital-

markt überzeugen können. Im Berichtsjahr konnte der Kreis der Aktionäre im institutionellen Bereich verbreitert und somit die Basis für die erfolgreiche Börseneinführung der ECO-Aktie an der Wiener Börse im Frühjahr 2005 gelegt werden.

Die Gesellschaft hat mit der erfreulichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2004 zudem eine stabile Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen. Der Markt für Business-Immobilien in Österreich sowie im angrenzenden Ausland verspricht auch in Zukunft interessante Investitions- und Entwicklungschancen, die die ECO Business-Immobilien AG konsequent wahrnehmen wird.

Mag. Franz Zwickl
Vorsitzender des Aufsichtsrates



*KR Friedrich Scheck
Sprecher des Vorstandes*



*Mag. Wolfgang Lösch
Vorstandsmitglied*

DAS VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Das Geschäftsjahr 2004 war für die ECO Business-Immobilien AG ein sehr intensives und arbeitsreiches Jahr. Doch der Einsatz hat sich gelohnt: Unser Immobilienportfolio konnten wir auf EUR 122 Mio. ausbauen und bei den Ertragskennzahlen bereits im ersten vollständigen Geschäftsjahr deutlich positive Werte erzielen. Bei Umsatzerlösen von EUR 4,57 Mio. erwirtschafteten wir ein äußerst zufrieden stellendes EBIT von EUR 2,99 Mio. Das Konzernergebnis war mit EUR 1,65 Mio. ebenfalls deutlich positiv. Gleichzeitig konnten wir im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen das Grundkapital auf EUR 33,5 Mio. erhöhen und unsere Aktionärsbasis nachhaltig verbreitern. Nicht einmal eineinhalb Jahre nach Unternehmensgründung war die ECO Business-Immobilien AG damit reif für die Börse.

Ermöglicht wurde diese positive Entwicklung durch unseren Fokus auf ertragreiche Business-Immobilien. Darunter verstehen wir insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren, Büroimmobilien sowie Parkgaragen und Logistikeinheiten. Unser Geschäftsmodell sieht die langfristige Veranlagung in weitgehend fertig entwickelte Business-Immobilien, deren professionelle Bewirtschaftung sowie den An- und Verkauf derartiger Immobilien vor. Bereits beim Erwerb müssen diese Immobilien nachhaltige Erträge abwerfen. Durch aktives Immobilienmanagement werden der Ertrags- und Substanzwert der Business-Immobilien dann weiter gesteigert. Dadurch sind wir in der

Lage, bereits von Beginn an überdurchschnittliche Renditen zu erwirtschaften und können gleichzeitig auf weiteres Ertragspotenzial bauen.

Die ECO Business-Immobilien AG agiert dabei in einem prosperierenden Markt. Der Business-Immobilienmarkt bietet sowohl in Österreich als auch in Deutschland, den Kernmärkten unseres Unternehmens, reichhaltige Chancen. Die sich abzeichnende Konjunkturerholung wird die Nachfrage nach hochwertigen Business-Immobilien an ausgewählten Standorten weiter verstärken.

Hinzu kommt der wirtschaftliche Aufholprozess der neuen EU-Mitgliedsstaaten. In all diesen Regionen werden wir an unserem objektgetriebenen Wachstum weiter festhalten und Akquisitionschancen eingehend prüfen und wahrnehmen.

Mit dieser klaren Positionierung innerhalb des Immobiliensegments und dem gesunden Wachstumskurs konnten wir auch am Kapitalmarkt reüssieren. Bereits im Geschäftsjahr 2004 haben wir im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen unsere Aktionärsbasis um namhafte institutionelle Anleger, wie Versicherungen, Pensionskassen und Dachfonds, erweitert. Ende 2004 war die ECO Business-Immobilien AG damit börsesfit.

Mit dem Börsegang am 17. März 2005 haben wir dann den Meilenstein für das weitere Wachstum des Unternehmens gesetzt. Das überzeugende Geschäftsmodell und die positive Entwicklung des Unternehmens sorgten für eine

deutliche Überzeichnung des öffentlichen Angebots im Rahmen des Börsegangs. Bereits im Mai 2005 konnte daher eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich platziert werden. Insgesamt flossen unserer Gesellschaft im Jahr 2005 damit rund EUR 42 Mio. an Eigenmittel für die weitere Unternehmensexpansion zu.

Wir sehen diesen erfolgreichen Börsestart als enormen Vertrauensbeweis in unser Unternehmen, unsere Unternehmensstrategie und auch in uns selbst. Wir werden unseren Wachstumskurs daher auch in Zukunft äußerst selektiv fortsetzen und Akquisitionen getreu unseren strengen Investitionskriterien umsetzen. Dies jeweils mit einem besonnenen Blick auf eine solide Bilanzstruktur und mit der Maßgabe, dass durch weitere Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft auch künftig das Investment in zusätzliche hochwertige Business-Immobilien ermöglicht wird.

Denn unser Unternehmensslogan „Sicher mit Ertrag“ ist für uns mehr als nur eine Werbebotschaft. Wir verstehen ihn als Mission Statement unseres unternehmerischen Handelns zum Wohle unserer Aktionäre.

An dieser Stelle wollen wir uns abschließend bei unseren Partnern und Aktionären für das unserer Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Unseren Mitarbeitern danken wir für ihr im Geschäftsjahr 2004 bewiesenes Engagement, das zu dieser erfolgreichen Unternehmensentwicklung wesentlich beigetragen hat.

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck
Sprecher des Vorstandes

Mag. Wolfgang Lösch
Vorstandsmitglied

DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck

Mag. Wolfgang Lösch
(seit 27. September 2004)

Der Aufsichtsrat

Mag. Franz Zwickl
Vorsitzender
(seit 18. Oktober 2004)

Mag. Johann Kowar
Stellvertreter des Vorsitzenden
(seit 18. Oktober 2004)

Dr. Alexander Schoeller
Stellvertreter des Vorsitzenden

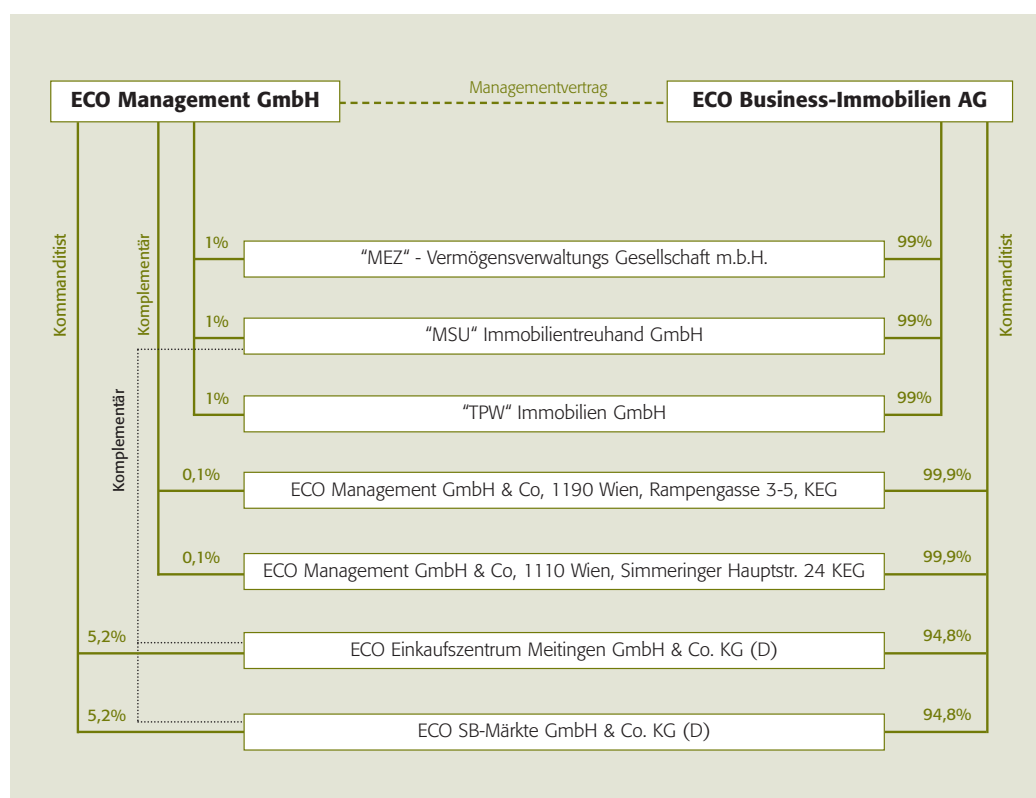
KR DI Gottfried Johann Parizek
Mitglied (seit 18. Oktober 2004)

Univ.-Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
Mitglied

Mag. Karl Psenicka
Mitglied (bis 18. Oktober 2004)

DIE UNTERNEHMENS- STRUKTUR

Die ECO Business-Immobilien AG ist als reine Besitzgesellschaft konzipiert. Das veranlagte Immobilienportfolio wird von der ECO Management GmbH im Rahmen eines Managementvertrags bewirtschaftet. Die Gesellschaft selbst verfügt über kein eigenes operatives Management und Personal.



DAS COMPANY PROFILE

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine börsennotierte Immobilienbesitzgesellschaft und investiert ausschließlich in Business-Immobilien. Business-Immobilien sind insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren, Büro-Immobilien sowie Parkgaragen.

Die Geschichte

Die ECO Business-Immobilien AG wurde im Oktober 2003 von der ECO Management GmbH und der conwert Immobilien GmbH mit einem Grundkapital von EUR 2 Mio. gegründet. Im Jahr 2004 konnten das Grundkapital durch zwei Kapitalerhöhungen auf EUR 33,5 Mio. erhöht und namhafte institutionelle Investoren als Aktionäre gewonnen werden. Seit 17. März 2005 notiert die ECO Business-Immobilien AG an der Wiener Börse und hat ihr Grundkapital im Rahmen von zwei weiteren Kapitalerhöhungen bereits auf EUR 75,25 Mio. gesteigert. Die Aktionärsstruktur konnte erneut um institutionelle und private Anleger verbreitert werden.

Das Geschäftsfeld

Die ECO Business-Immobilien AG konzentriert sich auf

- die langfristige Veranlagung in weitgehend fertig entwickelte Business-Immobilien
- ■ die professionelle und aktive Bewirtschaftung von Business-Immobilien
- ■ ■ den An- und Verkauf von Business-Immobilien

Die Immobilien

Das Immobilienportfolio der ECO Business-Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst zum 31. Dezember 2004 insgesamt 30 Immobilien: 11 Business-Immobilien in Österreich, 18 Selbstbedienungsmärkte (davon befanden sich Ende 2004 zwei in Abwicklung) und ein Einkaufszentrum in Deutschland.

Die Kernmärkte

Der Kernmarkt der ECO Business-Immobilien AG umfasst Österreich und Deutschland. Darüber hinaus ist ein Engagement in den angrenzenden, neuen EU-Mitgliedsstaaten geplant.

Das Wachstum

Die ECO Business-Immobilien AG bestreitet einen selektiven Wachstumskurs auf Basis einer soliden Bilanzstruktur. Zur Finanzierung des objektgetriebenen Wachstums stellen Kapitalmaßnahmen zur Eigenkapitalstärkung einen wichtigen Bestandteil der Wachstumsstrategie des Unternehmens dar.

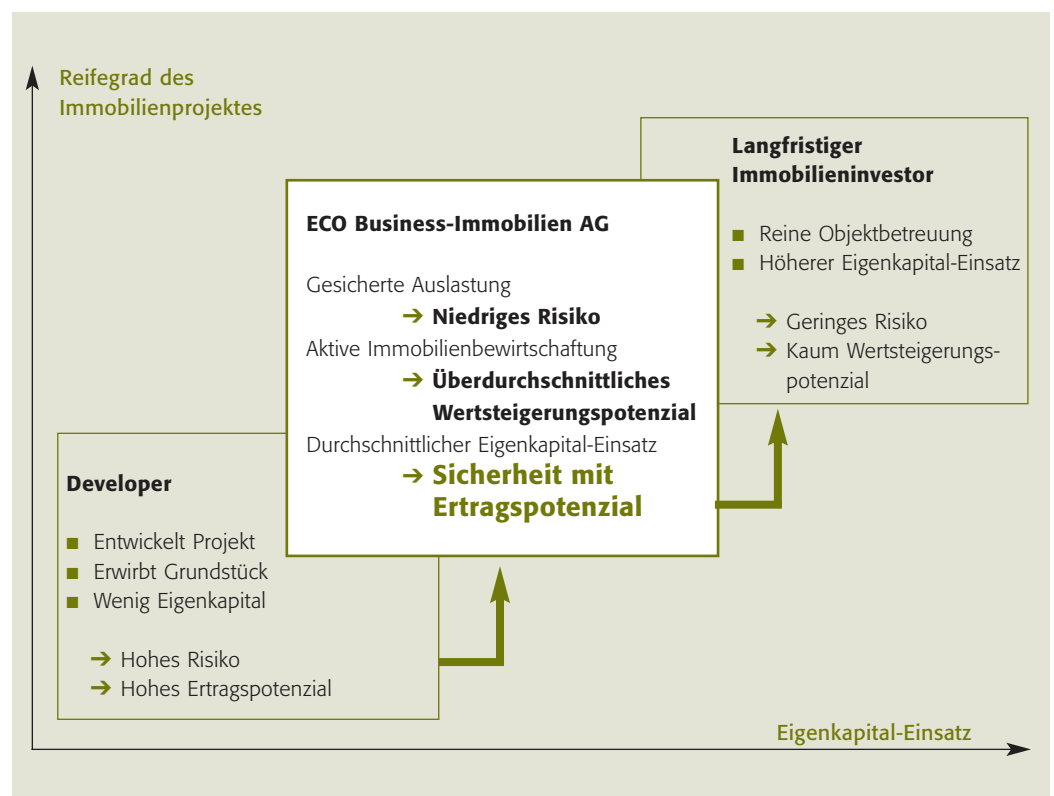
DIE STRATEGIE

Die ECO Business-Immobilien AG konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf die langfristige Veranlagung, die aktive Bewirtschaftung sowie den An- und Verkauf von weitgehend fertig entwickelten Business-Immobilien. Damit positioniert sich die ECO Business-Immobilien AG in der erfolgversprechenden Nische zwischen Immobilienentwickler und langfristigem Immobilieninvestor.

Während ein Immobilienentwickler am Beginn der Wertschöpfungskette ein hohes Risiko bei hohem Ertragspotenzial zu tragen hat, ist das Wertsteigerungspotenzial bei einem langfristigen Immobilienin-

vestor zumeist bereits ausgereizt und die Rendite aufgrund des geringeren Risikos entsprechend niedriger. Aufgrund der Platzierung zwischen Development-Unternehmen und langfristigem Immobilieninvestor kann sich die ECO Business-Immobilien AG auf Objekte konzentrieren, die bei einem durchschnittlichen Eigenkapitaleinsatz und einer hohen Auslastung dennoch überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Durch diese eindeutige Positionierung profitiert die ECO Business-Immobilien AG bei niedrigerem Risiko von weiterem Ertragspotenzial.

Die Positionierung: Sicherheit mit Ertragspotenzial



Im Fokus: Business-Immobilien

Die ECO Business-Immobilien AG agiert in einem speziellen Segment: Sie investiert in Business-Immobilien, die bereits beim Erwerb nachhaltige Erträge abwerfen. Eine vergleichsweise überdurchschnittliche Rendite von Beginn an und langfristige Mietverträge bilden die Grundlage für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft und eine adäquate Eigenkapitalrentabilität.

Da ECO-Immobilien bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs nachhaltige Erträge erzielen müssen, führt die Gesellschaft Akquisitionen ausschließlich anhand klar definierter Parameter und Investitionsrichtlinien durch:

■ Der Wert der Immobilien muss nicht nur durch die Substanz, sondern auch durch den laufenden Ertrag von Beginn an gesichert sein.

■ ■ Kein Immobilien-Development und dadurch geringeres Risiko für den Kapitalgeber.

■ ■ ■ Realistisch erscheinende Wertsteigerungspotenziale des Verkehrswertes.

■ ■ ■ ■ Immobilien mit wertadäquater Bausubstanz und Ausstattung.

■ ■ ■ ■ ■ Möglichst hoher Vermietungsgrad und gute Bonität der Mieter bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. die Perspektive, kurzfristig eine hohe Auslastung realisieren zu können.

■ ■ ■ ■ ■ ■ Marktfähigkeit, das heißt kurzfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu angemessenen Konditionen muss gewährleistet sein.

Durch diese klare Fokussierung auf Business-Immobilien grenzt sich die ECO Business-Immobilien AG von anderen am Markt agierenden Immobiliengesellschaften, die ein breiteres Investitionsspektrum haben, deutlich ab.

Ertrag mit Wertsteigerungspotenzial

Der Wert des Immobilienbestandes ist aber nicht nur durch den laufenden Ertrag, sondern auch durch den Substanzwert der Objekte gesichert. Das Potenzial der Immobilien wird von der ECO Business-Immobilien AG daher durch eine aktive Immobilienbewirtschaftung bestmöglich genutzt. Dies erfolgt unter anderem durch Maßnahmen wie:

■ Minimierung der Betriebskosten bei gleichzeitiger Gewährleistung einer hohen Servicequalität und optimaler technischer Infrastruktur durch professionelles, kundenorientiertes Management.

■ ■ Bereitstellung von zusätzlichen Bestandsflächen bei sich ändernden Mietbedürfnissen durch vorausschauende Flächenbewirtschaftung.

■ ■ ■ Absicherung bestehender Mietverhältnisse durch aktive Betreuung des Mieterbestandes.

■ ■ ■ ■ Aktive Vermarktung von gegebenenfalls freistehenden Flächen durch zielgruppenorientiertes und nachhaltiges Standortmarketing.

Ziel der ECO Business-Immobilien AG ist, die Immobilien langfristig im Portfolio zu halten. Das Unternehmen hält sich jedoch die Möglichkeit offen, bei gegebener Opportunität Immobilien zu veräußern.

Zahlreiche Chancen

Der schnelle Zugang zu Objekten, die den Investitionskriterien der ECO Business-Immobilien AG entsprechen, bestimmt maßgeblich den Erfolg des Unternehmens. Das Management verfügt aufgrund der langjährigen Präsenz am Immobilienmarkt über die erforderlichen Akquisitionskanäle. Zusätzlich können strategische Partnerschaften auch den Marktzugang zu größeren Immobilienpaketen sichern.

Das Geschäftsmodell der ECO Business-Immobilien AG wird dabei auch durch Vermögensumschichtungen institutioneller Investoren wie Banken, Versicherungen sowie öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften unterstützt, da diese immer häufiger von der direkten in die indirekte Immobilienveranlagung wechseln.

Ein prosperierender Markt

Der Business-Immobilienmarkt bietet große Chancen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Österreich und Deutschland sollen sich nach allgemeiner Einschätzung in den nächsten Jahren verbessern. Dazu kommt der wirtschaftliche Aufholprozess in den neuen EU-Mitgliedsstaaten. Diese Faktoren wirken sich in den Zielmärkten der ECO Business-Immobilien AG, den deutschsprachigen Ländern sowie den angrenzenden EU-Ländern, spürbar positiv auf die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Business-Immobilien aus und lassen günstige Renditen erwarten.

Darüber hinaus bewirkt der Wechsel der Veranlagungspolitik institutioneller Immobilieninvestoren weg von der direkten und hin zur indirekten Immobilienveranlagung eine massive Belegung des Marktes.

DIE ECO-AKTIE

Die ECO Business-Immobilien AG notiert seit 17. März 2005 im Standard Market Auction der Wiener Börse. Die ECO-Aktie bietet institutionellen Investoren und privaten Anlegern ein Investment in Immobilien mit Ertragspotenzial.

Sicherheit mit Ertrag

Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG profitieren von der strategischen Ausrichtung auf attraktive Business-Immobilien. Bereits beim Erwerb bieten ECO-Immobilien nachhaltige Erträge. Durch aktives Immobilienmanagement werden der Ertrags- und Substanzwert der Immobilien zudem weiter gesteigert. Die ECO-Aktie bietet somit die Sicherheit eines Immobilien-Investments in Verbindung mit überdurchschnittlichem Ertragssteigerungspotenzial.

Wachstum bietet Kurspotenzial

Der Mix aus nachhaltiger Steigerung des Ertrags- und Substanzwertes des Immobilienportfolios sowie gezielten Immobilienverkäufen zur Portfoliooptimierung führt zu einer Steigerung des Gewinns und bietet Kurspotenzial für die Aktie.

Weiters dienen die aus den Kapitalerhöhungen erlösten Eigenmittel zur Akquisition weiterer Immobilien sowie der Stärkung der Eigenkapitalquote der ECO Business-Immobilien AG. Investitionen werden dabei zu rund einem Drittel mit Eigenkapital finanziert. Die ECO Business-Immobilien AG wird dabei ihren Wachstumskurs konsequent fortsetzen und entsprechend den strengen Akquisitionskriterien ausgewählte Immobilieninvestments im In- und Ausland tätigen. Es ist zu erwarten, dass sich der Ausbau des Immobilienportfolios im inneren Wert der Aktie dementsprechend widerspiegeln wird.

Steuerfreie Erträge

Die ECO Business-Immobilien AG 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, deren Beteiligung am Unternehmen das Ausmaß von einem Prozent nicht übersteigt, erzielte Kursgewinne steuerfrei lukrieren.

Kapitalerhöhungen

Die ECO Business-Immobilien AG hat ihr Grundkapital im Geschäftsjahr 2004 im Rahmen von zwei Kapitalerhöhungen von EUR 2 Mio. auf EUR 33,5 Mio. zum Jahresende erhöht.

Im Rahmen des Börsegangs am 17. März 2005 wurde eine weitere Kapitalerhöhung durchgeführt. Der Ausgabekurs betrug EUR 10,60 je neuer Aktie. Die Zeichnungsfrist musste aufgrund einer deutlichen Überzeichnung vorzeitig geschlossen werden. Bereits im Mai 2005 konnte die ECO Business-Immobilien AG eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich platzieren. Insgesamt flossen dem Unternehmen im Jahr 2005 damit bisher rund EUR 42 Mio. an Eigenmittel für die weitere Unternehmensexpansion zu. Bei einem Grundkapital von nunmehr EUR 75,25 Mio. erzielt die ECO Business-Immobilien AG eine Marktkapitalisierung von EUR 81 Mio.

Börsenkennzahlen*

Gewinn je Aktie 2004 in EUR	1,58
Ausgabekurs der Aktien bei Börsegang in EUR	10,60
Kurs der Aktien (per 23. Mai 2005) in EUR	10,80
Anzahl der Aktien (per 23. Mai 2005)	7.525.000
Marktkapitalisierung (per 23. Mai 2005) in TEUR	81.270

* Die ECO Business-Immobilien AG notiert seit 17. März 2005 an der Wiener Börse.

Aktionärsstruktur

Im Rahmen der Kapitalerhöhungen konnte die Aktionärsstruktur kontinuierlich verbreitert werden. Namhafte institutionelle Investoren aus dem Versicherungs-, Pensionskassen- und Dachfondsbereich wurden als Aktionäre gewonnen.

Investor Relations

Die ECO Business-Immobilien AG hat sich eine aktive und transparente Kommunikationspolitik gegenüber der Öffentlichkeit zum Ziel gesetzt. Der ständige Informationsaustausch mit Aktionären, Analysten, Journalisten und potenziellen Anlegern wird dadurch sichergestellt.

Über Geschäftsberichte, Quartalsberichte sowie Presse- und Adhoc-Informationen informiert die ECO Business-Immobilien AG laufend über die aktuelle Unternehmensentwicklung.

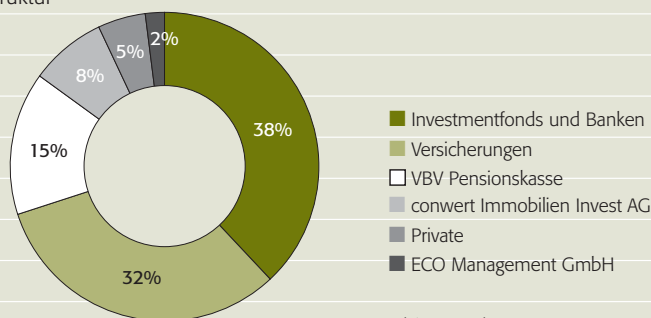
Die Unternehmenshomepage www.eco-immo.at bietet als zentrales Informationsmittel ausführliche Informationen zum Unternehmen und dem Immobilienportfolio. Sämtliche Unternehmensberichte werden zudem regelmäßig aktualisiert und stehen den Interessenten als Download bereit.

Die ECO Business-Immobilien AG hat im Rahmen des Börsegangs sowie der Kapitalerhöhung zahlreiche Informationsveranstaltungen für institutionelle Investoren abgehalten und wird diese Aktivitäten in Zukunft auch auf private Anleger ausweiten.

Corporate Governance

Der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG bekennt sich grundsätzlich zur Anwendung des Corporate Governance Kodex. Eine ausführliche Erklärung befindet sich in Ausarbeitung.

Die Aktionärsstruktur



Aktionärsstruktur per 31.12.2004 nach Kenntnis der Gesellschaft

Informationen zur Aktie

Ansprechpartner Investor Relations	KR Friedrich Scheck, Sprecher des Vorstandes
Telefon	+43 1 535 21 99 +43 699 1 888 3000
E-Mail	scheck@eco-immo.at
Internet	www.eco-immo.at
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsjahr	1. Jänner – 31. Dezember
Erstnotiz	17. März 2005
Börsesegment	Wiener Börse / Standard Market Auction, Geregelter Freiverkehr
Ticker / ISIN	ECO / AT0000617907
Art der Aktien	Stammaktien

DIE IMMOBILIEN



DIE ECO- IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

Die ECO Business-Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften verfügten zum 31. Dezember 2004 über 11 Business-Immobilien in Österreich und 18 SB-Märkte (davon zwei in Abwicklung) sowie ein Einkaufszentrum in Deutschland.

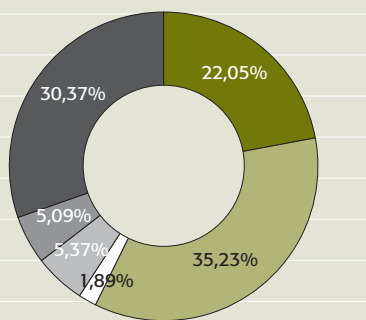
Das gesamte Immobilienvermögen repräsentierte einen Verkehrswert von EUR 122 Mio. Die Gesamtnutzfläche samt geleasteten Objekten betrug 82.600 m² exklusive Garagen. Zusätzlich befanden sich rund 2.100 Stellplätze, davon 506 Garagen- und 1.566 Freistellplätze, im Immobilienportfolio der ECO Business-Immobilien AG.

Das Immobilienportfolio

Objekt	Standort	Nutzfläche in m ² ¹⁾	Nutzung
Gartenbaupromenade 2/Parkring 12a	Wien	610	Büroetage
Neubaugasse 47	Wien	3.640	Parkgarage
Simmeringer Hauptstraße 24	Wien	8.641	Innovations- und Technologie-Center
Rampengasse 3-5	Wien	7.564	Bürogebäude
campus 21, 1. Hochbauabschnitt	Brunn am Gebirge	20.531	Büro- und Businesspark
Kaufpark Vösendorf	Vösendorf	11.615	Einkaufszentrum
Wilhelm Miklas-Platz 1	Horn	534	Geschäftsgebäude
Hauptplatz 3 - MEZ	Mattersburg	4.980	Einkaufszentrum und Büros
Kirchengasse 2 (Seenußhof)	Villach	1.006	Büro- und Geschäftsgebäude
Ringmauergasse 15	Villach	750	Kinder- und Jugendheim
Traunpark	Wels	4.718	Einkaufszentrum
EKZ-Meitingen	Bayern	8.907	Einkaufszentrum
EDEKA SB-Märkte	Bayern	19.270	Retail

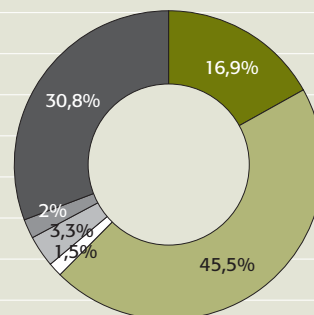
¹⁾ Darin sind Garagenplätze enthalten (Umrechnungsfaktor: 20m²/Garagenplatz. Die Gesamtnutzfläche ohne Berücksichtigung der Garagenplätze beträgt rund 82.600 m².

Nutzfläche nach Regionen



■ Wien ■ Kärnten ■ OÖ
■ NÖ ■ Burgenland ■ Deutschland

Immobilienvermögen nach Regionen (Zeitwert)



■ Wien ■ Kärnten ■ OÖ
■ NÖ ■ Burgenland ■ Deutschland

DIE IMMOBILIEN-STANDORTE

Bayern

Anzahl der Objekte: 19
(davon 2 in Abwicklung)

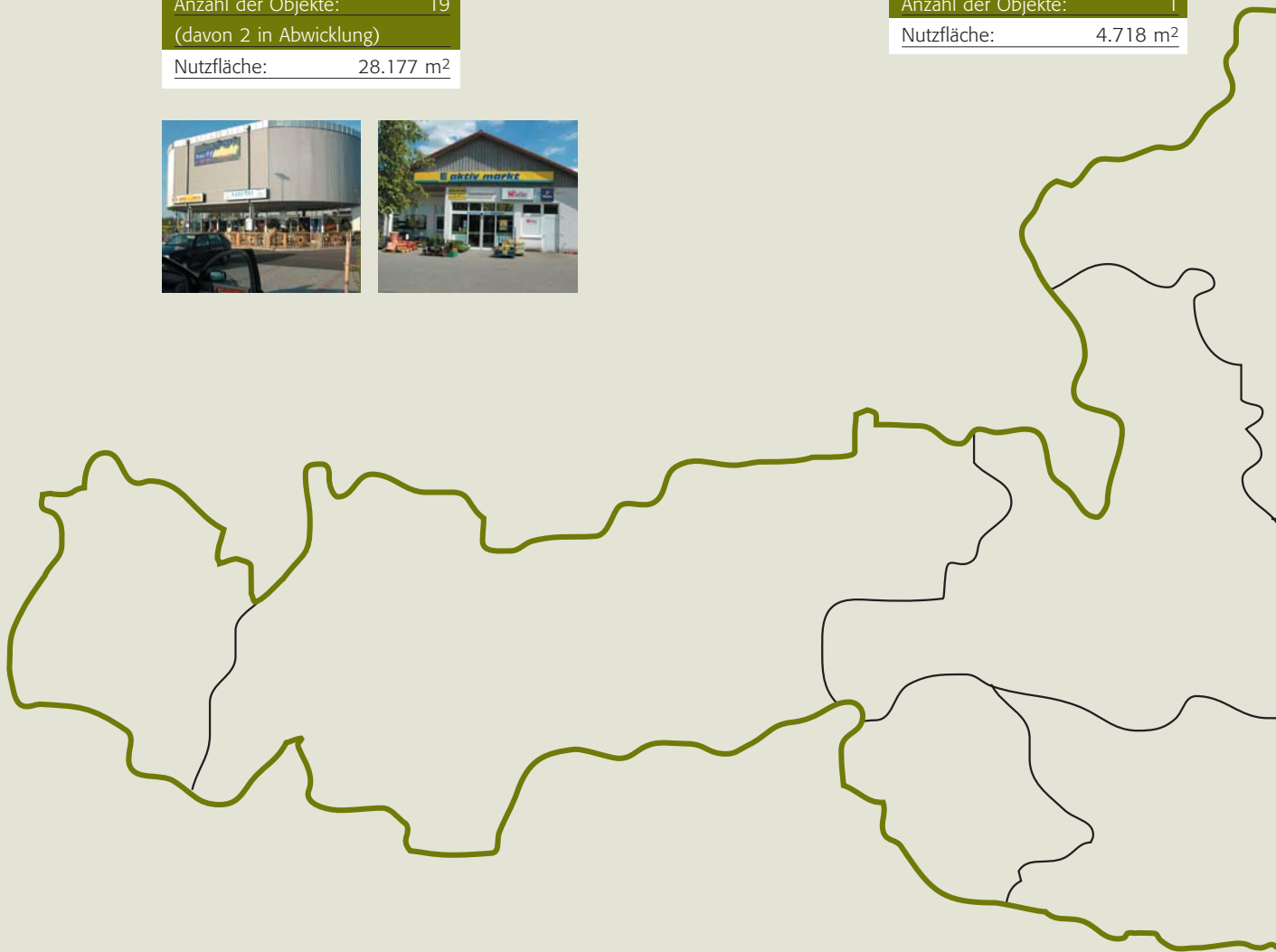
Nutzfläche: 28.177 m²



Oberösterreich

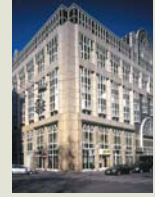
Anzahl der Objekte: 1

Nutzfläche: 4.718 m²



Niederösterreich
 Anzahl der Objekte: 3
 Nutzfläche: 32.680 m²

Wien
 Anzahl der Objekte: 4
 Nutzfläche: 20.455 m²



Burgenland
 Anzahl der Objekte: 1
 Nutzfläche: 4.980 m²



Kärnten
 Anzahl der Objekte: 2
 Nutzfläche: 1.756 m²

**DIE
ECO-IMMOBILIEN
AUF EINEN
BLICK**



**Gartenbaupromenade 2/
Parking 12a**

1010 Wien

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1985
Art der Liegenschaft	Bürofläche
Nutzfläche	610 m ²
Zeitwert	EUR 2,5 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 12,85

Die Büro-Immobilie im Wohnungseigentum befindet sich im Gebäude des Hotel Marriott. Sie ist zur Gänze langfristig an die österreichische Tageszeitung „Die Presse“ vermietet. Aufgrund der zentralen und exklusiven Lage sind ein steter Wertzuwachs und eine dauerhafte Vermietung gesichert.



Neubaugasse 47

1070 Wien

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1996
Art der Liegenschaft	Parkgarage
Nutzfläche	182 Garagenplätze
Zeitwert	EUR 4,3 Mio.
Miete pro Stellplatz	EUR 122,9

Die in der besten Geschäftslage des 7. Wiener Gemeindebezirks befindliche Garage ist zur Gänze an einen Garagenbetreiber verpachtet.



Simmeringer Hauptstraße 24

1110 Wien

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	SIG I: 1994, SIG II: 1960 (Sanierung 1989)
Art der Liegenschaft	Bürogebäude
Nutzfläche	7.761 m ²
	44 Garagenplätze, 15 Freistellplätze
Zeitwert	EUR 7,6 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 5,4

Das Innovations- und Technologie-Center ist an die bena business center GmbH mit einem Kündigungsverzicht des Mieters bis 1.11.2017 vermietet. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.566 m² steht im Fremdeigentum. Das diesbezügliche Baurecht ist bis zum 31.12.2018 eingeräumt, wobei bis zu diesem Zeitpunkt eine Option auf Erwerb der Liegenschaft zu einem Preis von EUR 566.848,- (wertgesichert auf Basis September 2002) besteht.



Rampengasse 3-5

1190 Wien

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1977 (Sanierung 1998)
Art der Liegenschaft	Bürogebäude
Nutzfläche	7.564 m ²
	78 Freistellplätze
Zeitwert	EUR 6,2 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 6,6

Das Bürogebäude ist an die Siemens Österreich AG vermietet. Das Objekt wurde als Superädifikat errichtet. Durch einen entsprechenden Bestandvertrag ist die Nutzung der Liegenschaft bis zum 31.12.2052 gesichert. Die Bebauungsbestimmungen lassen eine Erweiterung und somit eine Wertsteigerung der Immobilie zu.



Kaufpark Vösendorf

2334 Vösendorf

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1971 (Generalsanierung 1995)
Art der Liegenschaft	Einkaufszentrum
Nutzfläche	11.615 m ²
	1.050 Stellplätze
Zeitwert	EUR 21,3 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 9,6

Der Kaufpark Vösendorf ist für das Einzugsgebiet eine attraktive, weniger verkehrsbelastete Einkaufsalternative zur SCS. An eine zentrale Mall sind rechts und links die Geschäftslokale angebunden. Nahezu zwei Drittel der Flächen sind an einen Merkur Lebensmittelmarkt (REWE-Gruppe) vermietet, der sich diesen umsatzträchtigen Standort durch Eigeninvestments langfristig sichert.



campus 21, 1. Hochbauabschnitt

2345 Brunn am Gebirge

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	2000
Art der Liegenschaft	Büro- und Gewerbeflächen
Nutzfläche	16.611 m ²
	196 Garagenplätze
	103 Freistellplätze
Zeitwert	EUR 33,9 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 9,0

Die großzügige Anlage im Süden von Wien bietet aufgrund ihrer guten Infrastrukturanbindung (öffentlicher Verkehr / Direktanschluss an Süd- und Westautobahn) sowie der Grünlage ein optimales Arbeitsumfeld. Die funktionale Architektur ermöglicht flexible Zuschnitte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Flächen.



Wilhelm Miklas-Platz 1

3580 Horn

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1971 (Umbau 1997)
Art der Liegenschaft	Gewerbeflächen
Nutzfläche	534 m ²
Zeitwert	EUR 0,5 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 4,9

Die im Zentrum von Horn gelegene Liegenschaft ist langfristig vermietet. Die zentrale Lage sichert eine dauerhafte Vermietung.



Traunpark

4600 Wels

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1982
Art der Liegenschaft	Einkaufszentrum
Nutzfläche	4.718 m ²
Zeitwert	EUR 2,5 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 4,3

Der Traunpark Wels ist ein zentral gelegenes, innerstädtisches Einkaufszentrum mit gemischter Nutzung (Hotel, Shops, Gastronomie, Wohnungen).



Hauptplatz 3 – MEZ

7210 Mattersburg

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1995
Art der Liegenschaft	Einkaufszentrum und Büros
Nutzfläche	3.240 m ²
	87 Garagenplätze
Zeitwert	EUR 4,1 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 7,4

Das Mattersburger Einkaufszentrum ist ein innerstädtisches (Fußgängerzone), multifunktionales Einkaufszentrum mit Geschäftslökalen und Büros.



Ringmauergasse 15

9500 Villach

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1976
Art der Liegenschaft	Kinder- und Jugendheim
Nutzfläche	750 m ²
Zeitwert	EUR 0,8 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 4,2

Die Liegenschaft ist zur Gänze an die CONTRASTE Kinder- und Jugendwohngemeinschaft GmbH vermietet.



Kirchengasse 2 (Seenußhof)

9500 Villach

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1953
Art der Liegenschaft	Büros, Wohnungen, Gewerbeflächen
Nutzfläche	1.006 m ²
Zeitwert	EUR 1 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 3,-

Das gut instand gehaltene Objekt befindet sich in zentraler Lage in der Villacher Fußgängerzone.



EKZ-Meitingen

D-Meitingen

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	2003
Art der Liegenschaft	Einkaufszentrum
Nutzfläche	8.907 m ²
	320 Stellplätze
Zeitwert	EUR 16,2 Mio.
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 10,5

Das Einkaufszentrum nördlich von Augsburg wurde für groß- aber auch kleinteiligere Flächennachfrager konzipiert. Die Bestandflächen konnten binnen kurzer Zeit zur Gänze an 17 Einzelhändler und Gewerbetreibende vermietet werden. Die langfristigen Mietverträge garantieren eine gesicherte und stabile Rendite.



EDEKA SB-Märkte

D-Südbayern

Anschaffungsjahr	2004
Baujahr	1992 (Durchschnitt)
Art der Liegenschaft	16 SB-Märkte
Nutzfläche	19.270 m ²
	1.050 Stellplätze
Zeitwert (vorläufig)	EUR 21,4 Mio.*
Miete pro m ² (Durchschnitt)	EUR 7,6
* Zeitwert der 16 per 31.12.2004 bilanzierten SB-Märkte.	

Im Oktober 2004 wurden von EDEKA 18 (davon per 31.12.2004 noch 2 in Abwicklung) gut eingeführte SB-Märkte im bayerischen Raum erworben. Gleichzeitig konnten langfristige Bestandsverträge kontrahiert werden, durch welche eine nachhaltige und stabile Rendite gesichert ist.

DER KONZERNLAGEBERICHT



Marktumfeld und Strategie

In Österreich stieg in den letzten Jahren das Angebot von Neuflächen bei Gewerbeimmobilien stetig. Dieser Flächenzuwachs wurde wie die Jahre zuvor auch 2004 nicht gänzlich aufgesogen. Der daraus resultierende Überhang von Flächen führte wie bereits im Jahr 2003 auch 2004 zu leicht rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerstandraten - dies umso stärker, je hochpreisiger die Vermietungssegmente waren.

Die wirtschaftlichen Aussichten – für Österreich werden für das Jahr 2005 2,3% (2004: 2%) reales Wirtschaftswachstum prognostiziert – lassen eine Entspannung des Gewerbeimmobilienmarktes durch eine erhöhte Flächennachfrage erwarten. Dennoch werden sich die Leerstandraten auch im Jahr 2005 auf relativ hohem Niveau bewegen.

Angesichts dieses Marktumfeldes werden die ECO Business-Immobilien AG und ihre Konzerntöchter weiterhin in erster Linie Objekte bzw. Gesellschaften mit Immobilienbesitz erwerben, die eine geringe Leerstandrate aufweisen, deren Auslastung durch bestehende Mietverträge als langfristig abgesichert beurteilt werden kann und die nicht im hochpreisigen Segment angesiedelt sind.

Objekte mit relativ hohen Leerstandsraten werden daher nur dann erworben, wenn die Kaufpreise sehr günstig sind und durch Umstrukturierungen in den Mietobjekten kurzfristig die Vollvermietung abzusehen ist. Durch diese konsequent verfolgte Strategie konnte auch Ende 2004 ein Vermietungsgrad im Konzern von über 90 % erreicht werden.

Die ECO Business-Immobilien AG als Konzernobergesellschaft hat ein Renditeziel von 7 % Rendite (Mieterttrag im Verhältnis zum Investment) vorgegeben. Aufgrund des hohen Auslastungsgrades konnte dieses Ziel am Ende des ersten vollen Wirtschaftsjahres im Konzern nahezu erreicht werden.

Bei Kaufentscheidungen, seien es Objekte oder Objektgesellschaften, ist neben den Renditeerwartungen aber auch die Marktgängigkeit maßgeblich, um gegebenenfalls auf Schwankungen des Immobilienmarktes flexibel reagieren zu können. Durch gezielte gewinnbringende Verkäufe kann das Ergebnis der ECO Business-Immobilien AG entscheidend verbessert werden.

Nur durch ein langfristiges Immobilienkonzept – von der Vermietung bis zu einer allfälligen Verwertung – können die langfristigen Renditeerwartungen der Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG erfüllt werden. Zudem sind entsprechende Renditen, verbunden mit einer langfristigen Ausrichtung des Immobilienportfolios, entscheidend für günstige Fremdkapitalkonditionen.

Objekte, die den kurz- und langfristigen Renditevorstellungen der ECO Business-Immobilien AG entsprechen, sind allerdings nicht nur von heimischen Investoren begehrt; - das Angebot an renditeträchtigen Immobilien wird in letzter Zeit zusehends durch deutsche Fondsgesellschaften verknappt, die für ihre Anleger steuerliche Vorteile bei österreichischen Immobilieninvestments anstreben.

Angesichts dieser Verknappung entsprechen immer weniger in Österreich befindliche Immobilien den Investitionskriterien der ECO-Gruppe. Daher hat sich im Jahr 2004 die ECO Business-Immobilien AG über zwei Tochtergesellschaften mit rund EUR 40,0 Mio. in Deutschland engagiert. Weitere Internationalisierungsschritte zur Absicherung des geplanten Wachstums und zur Steigerung der Rentabilität sind vorerst nur in den Anrainerstaaen Österreichs geplant. Mit dieser Expansion wird auch die Anzahl der Konzernuntergesellschaften steigen.

Ertragslage

Die ECO Business-Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften erwerben Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften grundsätzlich mit dem Ziel, Liegenschaften langfristig in Bestand zu haben und aus diesen Investments Mieterträge zu generieren. Ergibt sich jedoch für die Gesellschaft die Möglichkeit, Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften mit einem attraktiven Gewinn zu veräußern, so werden auch diese Opportunitäten wahrgenommen.

Die Erlösquellen der Konzerngesellschaften gliedern sich in die Bereiche Veranlagung in Immobilien (direkt wie auch indirekt über Immobiliengesellschaften) sowie den An- und Verkauf von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften. Dem entsprechend werden in der Konzerndarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung Umsatzerlöse (Mieterlöse und Betriebskostenerlöse) und Erträge aus dem Anlagenverkauf ausgewiesen.

Im Wirtschaftsjahr 2004 konnte der Konzern mit 25 Liegenschaften (wovon 4 per Jahresende 2004 bereits veräußert waren) Mieterlöse in der Höhe von EUR 3,7 Mio. und weiterverrechnete Betriebskosten in der Höhe von EUR 0,8 Mio. verbuchen. Den größten Beitrag zu den Mieterlösen leistete dabei die Liegenschaft „campus 21 – 1. Hochbauabschnitt“ mit EUR 2,1 Mio. (davon EUR 0,5 Mio. aus der Ablöse von Mietgarantien und der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen). Vom derzeitigen Bestand werden sich im Jahr 2005 aber auch die von EDEKA erworbenen und per 31.12.2004 bilanzierten 16 SB-Märkte mit voraussichtlich einem Jahresmietertrag von EUR 1,8 Mio. zu Buche schlagen.

Durch Veräußerungen von 4 Immobilien – davon eine im Rahmen einer Immobilienbesitzgesellschaft – zu einem Gesamtverkaufspreis von EUR 14,8 Mio. konnte ein Erlös aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 738 erzielt werden.

Der ausgewiesene Hauseigentümergebrauch in der Höhe von EUR 1,37 Mio. inkludiert unter anderem EUR 0,84 Mio. an Mieter weiterverrechnete Betriebskosten, TEUR 223 Betriebskosten für Leerstellungen sowie TEUR 123 für Wartung und Instandhaltung.

Im ersten vollen Geschäftsjahr konnte die Gruppe ein Ergebnis vor Steuern in der Höhe von EUR 2,4 Mio. erwirtschaften. Unter Berücksichtigung von Steuern und latenten Steuern von EUR 0,75 Mio. und Ergebnisanteilen von konzernfremden Gesellschaften in Höhe von TEUR 7 weist die Gruppe einen Jahresgewinn in der Höhe von EUR 1,65 Mio. aus.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Konzerns betrug per 31.12.2004 EUR 141,2 Mio. (2003: EUR 6,8 Mio.).

Das Sachanlagevermögen ist mit 122,5 Mio. ausgewiesen. Die darin enthaltene Position „Als Investitionen gehaltene Immobilien“ (EUR 122,2 Mio.) umfasst 28 Liegenschaften, von denen der „campus 21 – 1. Hochbauabschnitt“ (EUR 33,9 Mio.), 16 an EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH vermietete SB-Märkte (EUR 21,4 Mio.), der „Kaufpark Vösendorf“ (EUR 21,3 Mio.) sowie das Einkaufszentrum in Meitingen (EUR 16,2 Mio.) die größten Einzelpositionen darstellen. Der Gesamtwert der Liegenschaften wurde durch Gutachten bestätigt.

Die Liegenschaften sind in 8 Gesellschaften bilanziert, von denen sich in der ECO Business-Immobilien AG als Konzernobergesellschaft mit EUR 62,0 Mio. rund die Hälfte des Liegenschaftsvermögens der Gruppe befindet.

Die Gruppe verfügt per 31.12.2004 über rund 82.600 m² Nutzfläche, über 1.500 KFZ-Freistellplätze sowie über 500 Garagenplätze. Dieser Flächenbestand verteilt sich zu rund 36 % auf Büroflächen, zu rund 34 % auf Einkaufszentren, zu rund 23 % auf SB-Märkte und etwa zu 7 % auf sonstige Flächen. Diese Nutzflächen sind zu über 90 % vermietet.

Die Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ (EUR 11,7 Mio.) beinhaltet unter anderem Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsveräußerungen (EUR 8,1 Mio.) sowie Offene Mieten (EUR 2,9 Mio.). Die Forderungen aus offenen Mieten bestanden per 31.12.2004 größtenteils gegenüber der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern GmbH (EUR 2,7 Mio.) aus einer vereinbarten Mietvorauszahlung, die jedoch zwischenzeitig gänzlich bezahlt ist.

Im Jahr 2004 wurde das gezeichnete Kapital durch 2 Privatplatzierungen der ECO Business-Immobilien AG von EUR 2 Mio. um insgesamt EUR 31,5 Mio. auf EUR 33,5 Mio. erhöht. Per 31.12.2004 finanzierte sich der Konzern daher zu EUR 34,6 Mio. mit Eigenkapital. Die langfristigen Schulden beliefen sich per 31.12.2004 auf EUR 49,1 Mio. und jene der kurzfristigen Verbindlichkeiten auf EUR 57,5 Mio. (davon rund EUR 41,3 Mio. aus Liegenschaftskäufen). Für die Verbindlichkeiten aus Liegenschaftskäufen liegen größtenteils bereits verbindliche Finanzierungszusagen vor.

Die Eigenkapitalquote der Gruppe beläuft sich daher per 31.12.2004 auf rund 24,5 %. Wegen eines langfristigen Leasingmodells (Finanzierungsleasing) von 16 SB-Märkten und einem Einkaufszentrum in Deutschland war im abgelaufenen Jahr keine höhere Eigenkapitalquote erforderlich. Die Finanzierung unseres Deutschland-Engagements erfolgte, wie oben dargelegt, über ein Finanzierungsleasing, 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 in der Bilanz ausgewiesen. Die passivseitig ausgewiesenen Leasingverbindlichkeiten in der Höhe von EUR 34,8 Mio. rühren aus dieser Transaktion.

Zur Risikoabsicherung ist langfristig eine Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von in etwa einem Drittel des Gesamtvermögens angestrebt.

Für die per 31.12.2004 bestehenden Bankverbindlichkeiten wurden keine Zins- und Wechselkursicherungsgeschäfte abgeschlossen. Die ECO Business-Immobilien AG hat im Dezember 2004 ein Zinssicherungsgeschäft, das ab dem Jahr 2005 in Kraft tritt, für ein Darlehen zur Finanzierung des „campus 21 - 1. Hochbauabschnitt“, das voraussichtlich im Februar 2005 zur Auszahlung gelangt, abgeschlossen. Gruppenweit sind künftig weitere Zinssicherungsgeschäfte bei großvolumigen Krediten (Obligo größer EUR 10 Mio.) geplant.

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt eine Veränderung des Finanzmittelbestandes von EUR 3,7 Mio. Aufgrund der per 31.12.2004 ausgewiesenen liquiden Mittel in der Höhe von über EUR 3,7 Mio. sowie der verbindlichen Zusagen zur Finanzierung der Kaufpreisverbindlichkeiten sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsengpässe im Wirtschaftsjahr 2005 zu erwarten.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2005

Allgemein wird eine leichte Belebung des Marktes im Bereich der Büro- und Geschäftsimmobilien im Jahr 2005 erwartet. Diese Beurteilung stützt sich auf ein geringfügig erhöhtes Wirtschaftswachstum, die Steigerung des Wirtschaftsstandortes Österreich aufgrund der Steuerreform (Senkung der Körperschaftsteuer, Gruppenbesteuerung) und die verstärkte Nachfrage der öffentlichen Hand nach gut entwickelten Bürostandorten. Bei entsprechender Wirtschaftslage und anhaltend positiven Effekten aus der EU-Erweiterung wird erwartet, dass viele Unternehmen aufgeschobene Standortentscheidungen realisieren, wodurch die Mietpreise – nach Einschätzung von Experten – sich tendenziell nach oben entwickeln werden.

In den letzten Monaten wurden zahlreiche attraktive Immobilieninvestments evaluiert, die den Investitionsrichtlinien der Gruppe entsprechen. Von diesen Projekten werden im Jahr 2005 voraussichtlich einige realisiert. Erklärtes Ziel der ECO-Gruppe ist es, den Immobilienbestand jährlich um etwa EUR 80 Mio. zu steigern.

Die Renditeerwartungen liegen bei 7 % (Mieterttrag im Verhältnis zum Investment), wodurch ein deutlich positives Ergebnis realisiert werden kann. Bei derzeitigem Zinsniveau ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine zweistellige Eigenkapitalrentabilität (vor Steuern) für unsere Aktionäre erzielbar.

Zur Stärkung der für die weitere Entwicklung der Gesellschaft erforderlichen Eigenkapitalbasis sind für das Jahr 2005 Kapitalerhöhungen im Ausmaß von insgesamt rund EUR 70 Mio. geplant. Um dieses Ziel zu erreichen, ist im ersten Quartal 2005 ein Börsegang angestrebt.

Wien, im Februar 2005

ECO Business-Immobilien AG

KR Friedrich Scheck
Sprecher des Vorstands

Mag. Wolfgang Lösch
Mitglied des Vorstands

DER KONZERNABSCHLUSS



KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN - KAPITALFLUSSRECHNUNG

ENTWICKLUNG DES KONZERN - EIGENKAPITALS

KONZERN - ANLAGESPIEGEL

KORREKTUR* ZUR KONZERNBILANZ ZUM 31. Dezember 2004
 AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINACIAL REPORTING STANDARDS

(Beträge in EUR)

* Im Segment Langfristige Vermögenswerte wurde in der Originalversion
 irrtümlich eine Zeile verschoben!

		Anhang	31.12.2003 TEUR
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
	Immaterielle Vermögenswerte	8	296.969,88
	Sachanlagen		0
	1. als Investitionen gehaltene Immobilien	9	122.232.154,16
	2. geleistete Anzahlungen auf Immobilien		0,00
	3. sonstige Sachanlagen		9.761,15
			<u>122.241.915,31</u>
			<u>122.538.885,19</u>
			4.832
			4.832
Kurzfristige Vermögenswerte			
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.1	11.667.962,78
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00
	3. sonstige Forderungen	11.2	3.282.668,78
	4. Bankguthaben und Kassenbestand	12	3.676.436,61
			<u>18.627.068,17</u>
			<u>1.966</u>
			141.165.953,36
			6.798
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
	1. gezeichnetes Kapital	19	33.500.000,00
	2. Kapitalrücklagen	20	295.000,00
	3. Gewinnrücklagen	21	737.150,30
			<u>34.532.150,30</u>
	4. Minderheitsanteil		36.738,85
			<u>34.568.889,15</u>
			1.973
			5
			1.978
Langfristige Schulden			
	1. Bankdarlehen	14	16.877.273,94
	2. latente Steuerschulden	15	934.473,82
	3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	16	31.267.723,10
			<u>49.079.470,86</u>
			2.724
Kurzfristige Schulden			
	1. Rückstellungen	18	41.927,98
	2. Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		5.918.563,63
	3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		3.514.047,90
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	41.408.643,82
	5. Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen		0,00
	6. sonstige Verbindlichkeiten		6.634.410,02
			<u>57.517.593,35</u>
			2.096
			<u>141.165.953,36</u>
			6.798

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2004
 (Beträge in EUR)

	Anhang		11.11.-31.12. 2003 TEUR
1. Umsatzerlös	1	4.571.596,65	0
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		737.683,87	0
b) übrige	3	112.365,06	43
		850.048,93	43
3. Hauseigentümeraufwendungen		(1.370.128,79)	0
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(20.258,75)	0
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	4	(1.043.910,38)	(51)
6. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		2.987.347,66	(8)
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		103.439,11	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(688.565,96)	(11)
9. Finanzergebnis	5	(585.126,85)	(11)
10. Ergebnis vor Steuern		2.402.220,81	(19)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(514.928,47)	0
12. latente Steuern		(230.249,21)	(8)
	6	(745.177,68)	(8)
13. Ergebnis nach Steuern		1.657.043,13	(27)
14. auf Anteile im Fremdbesitz entfallende Ergebnisse		(6.679,34)	0
15. Konzernergebnis		1.650.363,79	(27)
Gewinn/Verlust je Aktie		1,58	(1,35)
Anzahl Stückaktien (in Stück)	7	1.044.615	20.000

KONZERN - KAPITALFLUSSRECHNUNG
AUF BASIS DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2004
(Beträge in EUR)

	Anhang	2004 EUR	11.11.-31.12. 2003 EUR
1. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		2.987.347,66	(7.966,99)
2. gezahlte Steuern		(17.760,64)	0,00
3. gezahlte Zinsen		(688.565,96)	(10.923,81)
4. Abschreibungen des Anlagevermögens		20.258,75	0,00
5. Gewinne aus dem Anlagenabgang		(737.683,87)	0,00
6. sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen		88.617,61	(10.299,20)
8. cash-flow aus dem Ergebnis		1.652.213,55	(29.190,00)
9. Veränderung der Posten			
a) Lieferforderungen		(3.581.260,84)	0,00
b) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		24.000,00	(24.000,00)
c) andere Umlaufaktiva		(2.286.993,84)	(692.722,49)
d) Lieferverbindlichkeiten		(486.054,37)	33.068,96
e) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		(4.073.709,66)	811.800,00
f) sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen		6.029.386,73	136.253,00
10. Netto-Geldfluß aus laufender Geschäftstätigkeit		(2.722.418,43)	235.209,47
11. erhaltene Zinsen		103.439,11	246,58
12. Auszahlungen für Investitionen		(64.709.990,67)	(3.025.874,10)
13. Auszahlungen für sonstige Anlagen		(3.092,50)	0,00
14. Einzahlungen aus Anlagenabgängen		1.637.902,59	0,00
15. Auszahlung für Erwerb von Tochterunternehmen	22	(5.924.912,00)	(523.743,48)
16. Netto-Geldfluß aus laufender Investitionstätigkeit		(68.896.653,47)	(3.549.371,00)
17. Kapitalerhöhung		32.890.000,00	905.000,00
18. Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten		(1.344.663,00)	0,00
19. Aufnahme von Leasingverbindlichkeiten		34.781.771,00	0,00
20. Aufnahme von Finanzdarlehen		9.002.388,29	2.375.173,75
21. Netto-Geldfluß aus Finanzierungstätigkeit		75.329.496,29	3.280.173,75
22. Veränderung des Finanzmittelbestandes		3.710.424,39	(33.987,78)
flüssige Mittel abzüglich kurzfristiger Bankverbindlichkeiten			
Stand 1. Jänner		(33.987,78)	0,00
Stand 31. Dezember		3.676.436,61	(33.987,78)
Veränderung		3.710.424,39	(33.987,78)

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

AUFSTELLUNG ÜBER VERÄNDERUNGEN DES EIGENKAPITALS FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. – 31.12.2004

Anhang	Nennkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklagen	Eigenkapital	Minderheits- anteile	Eigenkapital mit Minder- heitsanteilen
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand zum 11.11.2003	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen	2.000.000,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
Änderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	5.154,54	5.154,54
Jahresergebnis	0,00	0,00	(27.085,14)	(27.085,14)	0,00	(27.085,14)
Stand zum 1.1.2004	2.000.000,00	0,00	(27.085,14)	1.972.914,86	5.154,54	1.978.069,40
Einzahlungen 19	31.500.000,00	295.000,00	0,00	31.795.000,00	0,00	31.795.000,00
Jahresergebnis	0,00	0,00	1.650.363,79	1.650.363,79	6.679,34	1.657.043,13
Kapitalerhöhungskosten 21	0,00	0,00	(1.344.663,00)	(1.344.663,00)	0,00	(1.344.663,00)
latente Steuern auf Kapital- erhöhungskosten	0,00	0,00	457.185,42	457.185,42	0,00	457.185,42
Änderung des Konsolidierungs- kreises	0,00	0,00	0,00	0,00	24.904,97	24.904,97
sonstige Änderungen	0,00	0,00	1.349,23	1.349,23	0,00	1.349,23
Stand zum 31.12.2004	33.500.000,00	295.000,00	737.150,30	34.532.150,30	36.738,85	34.568.889,15

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

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

(Beträge in EUR)

	01.01.2004	Zugänge	Anschaffungskosten		Umbuchungen
			Änderung Konsolidierungskreis	Abgänge	
Anlagevermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	0,00	0,00	309.344,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Als Investitionen gehaltene Immobilien	3.926.993,50	105.978.990,67	20.380.996,96	8.684.826,97	630.000,00
Sonstige Sachanlagen	0,00	3.092,50	14.553,28	1.369,50	0,00
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	905.000,00	0,00	0,00	275.000,00	-630.000,00
	4.831.993,50	105.982.083,17	20.395.550,24	8.961.196,47	0,00
Summe Anlagevermögen	4.831.993,50	105.982.083,17	20.704.894,24	8.961.196,47	0,00

	01.01.2004	Zugänge	kumulierte Abschreibungen		31.12.2004
			Änderung Konsolidierungskreis	Abgänge	
Immaterielles Anlagevermögen	0,00	12.374,12	0,00	0,00	12.374,12
Sachanlagen					
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Sachanlagen	0,00	7.884,63	0,00	1.369,50	6.515,13
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	7.884,63	0,00	1.369,50	6.515,13
Summe Abschreibungen	0,00	20.258,75	0,00	1.369,50	18.889,25

DER KONZERNANHANG



ANHANG ZUM KONZERN- ABSCHLUSS PER 31.12.2004

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

A. 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 verpflichtend anzuwenden sind, wurden auf den Konzernabschluss 2004 bereits angewendet.

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

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.

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 an den Zeitwerten 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. Beim Erwerb der Tochterunternehmen TPW Immobilien GmbH, ECO Management GmbH & Co 1190 Rampengasse 3-5 KEG sowie ECO Management GmbH & Co 1110 Simmeringer Hauptstraße 24 KEG wurden die stillen Reserven im Bilanzansatz der entsprechenden Immobilien berücksichtigt.

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, erfolgswirksam aufgelöst. Die Bestimmungen von IFRS 3 wurden im Vorjahr für den Erwerb der MSU Immobilientreuhand GmbH sowie im Geschäftsjahr 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. Erhaltene 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 Verkaufrecht, das auf die Restlaufzeit des Rechtes von 16,5 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 sich 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 Verlustvorträge 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. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Miet-Erlöse	3.735.099,29	0,00
Betriebskosten-Erlöse	836.497,36	0,00
Summe	4.571.596,65	0,00

Von den genannten Mieterlösen wurden EUR 3.613.174,76 im Inland erzielt, der Restbetrag von EUR 121.924,53 wurde in Deutschland erwirtschaftet. Die Betriebskosten-Erlöse resultieren ausschließlich aus Liegenschaften in Österreich.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von EUR 737.683,87 wurden durch die Veräußerung von vier Liegenschaften erzielt.

Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Versicherungsvergütungen	35.114,03	0,00
Sonstige Erträge	48.511,52	32.660,62
Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages	28.739,51	10.299,20
Summe	112.365,06	42.959,82

3. Hauseigentümeraufwendungen

Die Hauseigentümeraufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Weiterverrechnete Betriebskosten-Aufwendungen	840.433,96	0,00
Betriebskosten aus Leerstellungen	222.519,67	0,00
Wartung und Instandhaltung	122.537,46	0,00
Werbung und Marketing für Mietobjekte	60.435,55	0,00
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	33.267,15	0,00
Sonstige Hauseigentümeraufwendungen	90.935,00	0,00
Summe	1.370.128,79	0,00

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Managementgebühren	329.119,42	0,00
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung	187.223,50	7.000,00
Rechtsberatung	68.691,80	3.379,96
EDV-Beratung	42.918,20	0,00
Finanzkommunikation	35.207,00	0,00
Sonstige Beratung	5.939,38	0,00
Kursdifferenzen	87.583,91	0,00
nicht aktivierbare Kosten des Geldverkehrs	108.476,31	34.752,37
Steuern und sonstige Abgaben	11.224,70	5.794,48
Werbeaufwand	8.948,41	0,00
Sonstige	158.577,75	0,00
Summe	1.043.910,38	50.926,81

5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-594.774,96	-10.923,81
Zinsen für Verbindlichkeiten aus Liegenschaftserwerb	-93.791,00	0,00
Zinsen auf Bankeinlagen	17.268,55	246,58
Rückvergütung von Zinsaufwendungen	86.170,56	0,00
Summe	-585.126,85	-10.677,23

6. Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Laufender Körperschaftsteueraufwand	514.928,47	0,00
Latente Steuern	230.249,21	8.440,92
Summe	745.177,68	8.440,92

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von EUR 457.185,42 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 % (Vorjahr: 34 %). Die Unterschiede sind im einzelnen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Aktivierung von Finanzierungskosten	16.253,87	-8.440,92
Rückgängigmachung der Abschreibung auf Immobilien	-246.503,08	0,00
Veränderung der latenten Steuern	-230.249,21	-8.440,92

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 695.783,68 unmittelbar im Eigenkapital verrechnet.

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

	2004	2003
	EUR	EUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.402.220,81	-18.644,22
Steueraufwand/-ertrag zum inländischen Steuersatz	-816.755,08	6.339,04
Laufender Steueraufwand	514.928,47	0,00
Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen)	71.577,40	-14.779,95
Veränderung der latenten Steuern	-230.249,21	-8.440,92

7. Ergebnis je Aktie

	2004	2003
	EUR	EUR
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.650.363,78	-27,085,14
Anzahl der Aktien in Stück	1.044.615	20.000
Ergebnis je Aktie	1,58	-1,35

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

E. 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 16,5 Jahren abgeschrieben wird.

9. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit Ausnahme der Liegenschaften 1150 Wien, Hütteldorferstraße 63-65, Horn, Miklasplatz und Villach, Ringmauergasse im Geschäftsjahr erworben. Sie sind mit dem beizulegenden Zeitwert, der im Hinblick auf die erst zeitnahen Erwerbe den Anschaffungskosten samt Nebenkosten entspricht, bewertet. Diese Werte wurden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters zu den Marktwerten unterstützt.

Der Konzern hielt zum 31.12.2004 folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Ort	Objektnutzung
Campus 21	Brunn am Gebirge	Bürohaus
Simmeringer Hauptstraße 24	Wien	Bürohaus
Rampengasse 3 - 5	Wien	Bürohaus
Einkaufszentrum Mattersburg	Mattersburg	Einkaufszentrum
Parkring 12a	Wien	Büro
Einkaufszentrum Vösendorf	Vösendorf	Einkaufszentrum
Neubaugasse 47	Wien	Garagen
Ringmauergasse 15	Villach	Büro
Wilhelm-Miklas-Platz 1	Horn	Geschäftslokale
Seenußhof	Villach	Büro
Traunpark	Wels	Einkaufszentrum
Via Claudia 1 - 9	Meitingen	Einkaufszentrum

Daneben wurden 16 Supermärkte in Süddeutschland erworben.

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

Von den in 2004 getätigten Erwerben war ein Betrag von EUR 41,27 Mio. noch nicht zahlungswirksam.

Sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen 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.

Der Anlagenspiegel ist in der Beilage angeführt.

10. Tochterunternehmen

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 31.12.2004 über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Anschaffungs-kosten	Höhe des Anteils = Stimmrechtsanteil	Haupttätigkeit
MSU Immobilientreuhand GmbH, 1010 Wien	500.000,00	99 %	Vermietung v. Immobilien
MEZ Vermögensverwaltung GmbH, 1010 Wien	17.986,53	99 %	Vermietung v. Immobilien
TPW Immobilien GmbH, 1160 Wien	79.984,42	99 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Management GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse KEG, 1010 Wien	2.023.306,30	99,9 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Management GmbH & Co, 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG, 1010 Wien	2.237.072,40	99,9 %	Vermietung v. Immobilien
ECO Einkaufszentrum Meitingen 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
Summe	4.860.245,65		

Die Tochtergesellschaft MSU Immobilientreuhand GmbH, 1010 Wien wurde von der ECO Business-Immobilien AG am 29.12.2003 erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Erstkonsolidierungszeitpunkt war der 29.12.2003. Der sich aus der Erstkonsolidierung ergebende negative Unterschiedsbetrag von EUR 10.299,90 wurde im Jahr 2003 ertragswirksam aufgelöst.

Im Geschäftsjahr 2004 wurden zunächst 99 % der Gesellschaftsanteile der MEZ Vermögensverwaltung GmbH, 1010 Wien erworben. Gemäß Abtretungsvertrag vom 27.02.2004 ist das Ergebnis ab Beginn des Jahres der ECO Business-Immobilien AG zuzurechnen. Der Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 27.02.2004. Die Gesellschaft wird im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Der sich aus der Erstkonsolidierung ergebende negative Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 28.739,51 wurde sofort ertragswirksam aufgelöst und wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Mit Vertrag vom 09.08.2004 erwarb die Konzernobergesellschaft je eine 99,9 %ige Kommanditbeteiligung an der ECO Management GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG sowie an der ECO Management GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG mit Wirkung zum 01.06.2004. Als Erstkonsolidierungszeitpunkt wurde daher der 01.06.2004 gewählt. Beide Gesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge fanden überwiegend in den angesetzten Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Deckung, der Restbetrag wurde aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Weiters erwarb die ECO Business-Immobilien AG mit Vertrag vom 09.08.2004 eine 99,98 %ige Kommanditbeteiligung an der ECO Management GmbH & Co, 1230 Wien, Liesinger Flurgasse 2c KEG. Diese Beteiligung wurde bereits mit Vertrag vom 29.12.2004 wieder veräußert und ist daher im Konzernabschluss nicht mehr berücksichtigt.

Im Oktober 2004 wurden die beiden deutschen Tochtergesellschaften ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München und ECO SB-Märkte GmbH & Co. KG, München gegründet. Die Konzernobergesellschaft hält bei beiden Gesellschaften einen Kommanditanteil in Höhe von je 94,8 %. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 06.10.2004 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.

Schließlich wurden mit Vertrag vom 29.12.2004 99 % der Anteile an der TPW Immobilien GmbH gekauft. Auch diese Gesellschaft wird in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der 29.12.2004. Die sich aus der Erstkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge fanden in den angesetzten Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Deckung.

11. Sonstige finanzielle Werte

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

11.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Inland		
Bruttowert	2.354,46	0,00
Wertberichtigung	0,00	0,00
Nettowert	2.354,46	0,00
Ausland		
Bruttowert	545.085,43	0,00
Wertberichtigung	0,00	0,00
Nettowert	545.085,43	0,00
Liegenschafts- und Beteiligungsverkauf		
Bruttowert	8.059.608,24	0,00
Wertberichtigung	0,00	0,00
Nettowert	8.059.608,24	0,00
Verrechnung Hausverwaltungen		
Bruttowert	179.935,79	0,00
Wertberichtigung	0,00	0,00
Nettowert	179.935,79	0,00
Offene Mieten		
Bruttowert	2.912.299,95	0,00
Wertberichtigung	-31.321,09	0,00
Nettowert	2.880.978,86	0,00
Bilanzwert	11.667.962,78	0,00

Im Zusammenhang mit den Forderungen aus dem Liegenschafts- und Beteiligungsverkauf ist anzumerken, dass der Nettopreis für die Liegenschaft Schottenfeldgasse in Höhe von EUR 5.450.000 vom Käufer bereits am 29.12.2004 auf einem Treuhandkonto hinterlegt wurde.

11.2. sonstige Forderungen

Die **sonstigen Forderungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	EUR	EUR
Kurzfristige sonstige Forderungen	209.802,51	12.660,62
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	-1.879,23	0,00
Kautionen	490,00	61,65
Forderung Finanzamt (Kapitalertragsteuer)	257,02	834.000,22
Forderung Finanzamt (Umsatzsteuer)	3.046.179,23	0,00
Forderung Finanzamt lt. Buchungsmitteilung	27.819,25	0,00
Summe	3.282.668,78	846.725,83

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 Finanzpartner 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 als minimal ein, derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken werden daher nicht verwendet. Die gewichteten durchschnittlichen Zinssätze zum Bilanzstichtag waren wie folgt:

	2004
Guthaben auf laufenden Konten	1,0 %
Überziehungskredit	4,0 %
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3,3 %

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 demselben 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 Darlehen

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Kontokorrentkredite	0,00	33.987,78
Bankdarlehen	22.795.837,57	2.715.667,18
Summe	22.795.837,57	2.749.654,96

Die Darlehen weisen folgende Laufzeiten auf:

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Bis zu einem Jahr - kurzfristig	5.918.563,63	0,00
Zwischen ein und fünf Jahren	699.443,52	0,00
Mehr als fünf Jahre	16.177.830,42	2.715.667,18
Summe	22.795.837,57	2.715.667,18

Aufgliederung der Kontokorrentkredite und Darlehen nach Währungen:

	EUR
Kontokorrentkredite	0,00
Darlehen	20.399.734,85
Summe	20.399.734,85

Sonstige wesentliche Merkmale der vom Konzern aufgenommenen Darlehen:

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

Liegenschaft Parking:

Am 27.04.2004 wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 1,9 Mio. in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 234 Monate. Mit der Tilgung wird ab 31.12.2005 begonnen. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,15 % über dem 3-Monats-Euribor.

Liegenschaft Neubaugasse:

Am 29.06.2004 wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 3,4 Mio. in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 300 Monate. Die Tilgung des Darlehens erfolgt seit 31.07.2004. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,15 % über dem 3-Monats-Euribor.

Liegenschaft Horn, Miklasplatz:

Am 20.03.2003 sowie am 31.03.2003 wurden von der Tochtergesellschaft MSU ein Darlehen in Höhe von TEUR 160 Mio. sowie ein Darlehen in Höhe von TEUR 205 in Schweizer Franken aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beider Darlehen beträgt 240 Monate. Die Tilgung des Darlehens erfolgt seit dem 2. Quartal 2003. Der Zinssatz für beide Darlehen beträgt 1,6 % über dem 3-Monats-Libor.

Liegenschaft Mattersburger Einkaufszentrum:

Am 30.06.2004 wurde von der Tochtergesellschaft MEZ ein Darlehen in Höhe von EUR 2,25 Mio. in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 180 Monate. Die Tilgung des Darlehens erfolgt seit 30.06.2004. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,25 % über dem 3-Monats-Euribor.

Liegenschaft Rampengasse:

Im August 2004 wurden von der Tochtergesellschaft ECO Management GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG drei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von EUR 5,02 Mio. in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt für alle Darlehen 240 Monate. Die Tilgung der Darlehen erfolgt seit 30.09.2004. Der Zinssatz für die Darlehen beträgt einheitlich 0,75 % über dem 3-Monats-Euribor.

Liegenschaft Simmeringer Hauptstraße:

Am 01.11.2002 wurde von der Tochtergesellschaft ECO Management GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG ein Darlehen in Höhe von EUR 4,6 Mio. in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 240 Monate. Die Tilgung des Darlehens erfolgt seit 01.12.2002. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 1,5 % über dem 3-Monats-Euribor.

Im Hinblick auf die in der ersten Jahreshälfte 2005 zu tilgenden Verbindlichkeiten aus dem Liegenschaftserwerb in Höhe von rund EUR 41 Mio. wurden bereits weitere Darlehen in Höhe von EUR 33,7 Mio. vereinbart. Die Zuzählung erfolgt im Jahr 2005.

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

Am 23.09.2004 wurde ein Betriebsmittelkredit in Höhe von TEUR 500 in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 58 Monate. Der Kredit ist wiederholt ausnutzbar. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 1,5 % über dem 3-Monats-Euribor.

Weiters wurde am 30.09.2004 ein Darlehen in Höhe TEUR 233 in Euro aufgenommen. Die Gesamtlaufzeit beträgt 21 Monate. Die Tilgung des Darlehens beginnt mit 31.12.2004. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 2,75 % über dem 3-Monats-Euribor.

15. Latente Steuern

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

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Finanzierungskosten	-7.812,96	8.440,93
Bewertungsdifferenzen österreichischer Liegenschaften	210.474,64	0,00
Bewertungsdifferenzen deutscher Liegenschaften	36.028,44	0,00
erfolgswirksame Steuerlatenz	238.690,12	8.440,93
Bewertungsdifferenzen österreichischer Liegenschaften (erfolgsneutrale Steuerlatenz)	695.783,68	0,00
Summe	934.473,82	934.473,82

Die latenten Steuerschulden und Steueransprüche wurden saldiert, da sie sich gegen die gleiche Steuerbehörde richten und ein Anspruch auf Verrechnung besteht.

16. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.514.047,90	0,00
Mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	4.527.477,21	0,00
Mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	26.740.245,99	0,00
Barwert der Leasingverpflichtung	34.781.771,00	0,00
Zur Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten fälliger Betrag (unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen)	(3.514.047,90)	0,00
Zur Rückzahlung nach mehr als 12 Monaten fälliger Betrag	31.267.723,10	0,00

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf von 16 Selbstbedienungsmärkten und einem Einkaufszentrum in Deutschland. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre. Die Zinssätze der Leasingverträge betragen 1,55% über dem 3-Monats-EURIBOR.

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:

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Lieferungen und Leistungen	103.975,14	553.068,96
Liegenschaftsankauf	41.269.000,00	0,00
Beteiligungserwerb	34.650,00	0,00
Anlagen in Bau	1.017,98	0,00
Summe	41.408.643,82	553.068,96

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

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2004	31. Dez. 2003
	EUR	EUR
Abgrenzung von Mietvorauszahlungen	2.245.926,77	0,00
Anschaffungsnebenkosten von Liegenschaften	1.459.200,00	175.486,50
Lfd. Verrechnung ECO Management GmbH	1.194.744,37	0,00
Aufwendungen iZm Verkauf Liegenschaft Schottenfeldg.	590.056,00	0,00
Verrechnung Finanzamt (Umsatzsteuer)	423.726,50	1.120,00
Verrechnung Finanzamt (Gesellschaftsteuer)	217.153,50	0,00
Erhaltene Kautionen	260.387,12	0,00
Rechts- und Beratungskosten	111.050,00	8.500,00
Sonstige	132.165,76	50.983,02
Summe	6.634.410,02	236.089,52

18. Rückstellungen

In den Rückstellungen werden die erwartenden Körperschaftsteuer-Nachzahlungen für die Jahre 2003 und 2004 ausgewiesen.

19. Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

		Nominale	Nominale am	
	Anzahl	je Stück	31. Dez. 2004	31. Dez. 2004
	(in Stück)	EUR	EUR	EUR
Stammaktien	3.350.000	10,00	33.500.000,00	2.000.000,00
Summe	3.350.000		33.500.000,00	2.000.000,00

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.

Im Geschäftsjahr wurde das Grundkapital der Gesellschaft mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2004 von EUR 2 Mio. auf EUR 15 Mio. erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien erfolgte am 10. Juli 2004.

Weiters wurde das Grundkapital der Gesellschaft mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 18. Oktober 2004 von EUR 15 Mio. auf EUR 25 Mio. erhöht. Schließlich erfolgte die Ausgabe von 850.000 Aktien aus dem genehmigten Kapital, sodass das Grundkapital um weitere EUR 8,5 Mio. auf insgesamt EUR 33,5 Mio. erhöht wurde. Die Eintragung dieser Kapitalerhöhung im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien erfolgte am 31. Dezember 2004.

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:

	2004	2003
	EUR	EUR
Stand am 1. Jänner	0,00	0,00
Einstellung	295.000,00	0,00
Stand am 31. Dezember	295.000,00	0,00

21. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	2004	2003
	EUR	EUR
Stand am 1. Jänner	-27.085,14	0,00
Verrechnung von Kapitalerhöhungskosten	-1.344.663,00	0,00
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	457.185,42	0,00
Sonstige unbesteuerbare Rücklagen	1.349,24	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.650.363,78	-27.085,14
Stand am 31. Dezember	737.150,30	-27.085,14

22. Erwerb von Tochterunternehmen

	MEZ	Rampeng.	Simmeringer	TPW	Gesamt
Erstkonsolidierungszeitpunkt:	27.02.2004	01.06.2004	01.06.2004	29.12.2004	
Erworbenes Nettovermögen:					
Immaterielles AV	0,00	0,00	309.344,00	0,00	309.344,00
Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.050.000,00	6.212.618,85	7.649.559,73	2.468.818,39	20.380.996,97
sonstige Sachanlagen	14.553,28	0,00	0,00	0,00	14.553,28
Forderungen L&L	9.728,91	0,00	17.364,79	0,00	27.093,70
Sonstige Forderungen	9.494,20	0,00	59.957,87	51.835,81	121.287,88
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19.424,22	0,00	6.033,00	0,00	25.457,22
Gewinnrücklagen	-1.349,24	0,00	0,00	0,00	-1.349,24
Rückstellung lat. Steuern	0,00	90.573,46	-766.118,93	-20.238,21	-695.783,68
Sonstige Rückstellungen	-2.000,00	-79.803,47	-4.500,00	0,00	-86.303,47
Verbindlichkeiten Banken	-2.237.247,65	-4.525.200,11	-4.315.334,34	0,00	-11.077.782,10
Verbindlichkeiten L&L	0,00	-108,48	-6.439,24	-66.081,51	-72.629,23
Verbindlichkeiten verb. UN	0,00	-298.707,69	-125.599,00	-2.378.952,97	-2.803.259,66
sonstige Verbindlichkeiten	-51.811,47	-5.452,10	-208.494,32	-16.872,41	-282.630,30
	1.810.792,25	1.864.412,46	2.145.281,56	38.509,09	5.858.995,36
Minderheitsanteile	-18.148,75	-1.532,55	-2.420,93	-598,74	-22.700,97
Unterschiedsbeträge	-28.739,51	76.075,00	41.282,12	0,00	88.617,61
Gesamtgegenleistung	1.763.903,9	1.938.954,91	2.184.142,75	37.910,35	5.924.912,00
Nettoabfluss an Zahlungsmitteln aus dem Erwerb:					
Barzahlung	-1.767.986,53	-2.023.306,30	-2.237.072,40	-79.984,42	-6.108.349,65
Erworbenene Bankguthaben	4.082,54	84.351,39	52.929,65	42.074,07	183.437,65
	-1.763.903,99	-1.938.954,91	-2.184.142,75	-37.910,35	-5.924.912,00

Wäre der Kauf der oben angeführten Gesellschaften am ersten Tag des Geschäftsjahres bereits abgeschlossen gewesen, hätten der Konzernumsatz und der den Eigenkapitalgebern zurechenbare Konzerngewinn aus den einzelnen Gesellschaften wie folgt gelautet:

	MEZ	Rampeng.	Simmeringer	TPW
Umsatz	377.870,40	388.054,31	504.183,27	77.680,05
Gewinn	62.160,54	131.418,20	138.363,71	-12.221,71

23. Eventualforderungen und –schulden

Von der Konzernobergesellschaft 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 zum Bilanzstichtag keine in oder unter der Bilanz nicht ausgewiesene 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. 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.

F. SONSTIGE ANGABEN

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Von Seiten der Gesellschaft bestehen Überlegungen, in der ersten Hälfte des Jahres 2005 eine Kapitalerhöhung über den Kapitalmarkt zu lancieren.

Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden 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:

a) Erwerb von Liegenschaften

	Erwerb von Liegenschaften		offene Verbindlichkeit	
	2004	2003	2004	2003
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktionäre	57.035.000,00	0,00	41.269.000,00	0,00

Der Ankauf der Liegenschaften erfolgte zu marktüblichen Preisen. Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt.

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	
	2004	2003	2004	2003
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktionäre	8.305.000,00	500.000,00	0,00	0,00

Die unter a) und b) angeführten Aktionäre sind mit 3,58 % bis 14,93 % an der Konzernobergesellschaft beteiligt. Insgesamt halten diese Aktionäre 49,9 % des Grundkapitals der ECO Business-Immobilien AG.

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	
	2004	2003	2004	2003
	EUR	EUR	EUR	EUR
MSU GmbH	0,00	770.000,00	0,00	458.650,00
TPW GmbH	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe	1.200.000,00	770.000,00	0,00	458.650,00

Sonstige Transaktionen

Managementvertrag

Mit einer weiteren Gesellschafterin der Konzernobergesellschaft wurde ein Managementvertrag im Zusammenhang mit den zu erwerbenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften bzw. der Geschäftsführung der ECO Business-Immobilien AG abgeschlossen. Die ECO Management GmbH erhielt eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2 % von jedem Liegenschaftserwerb (EUR 1,9 Mio), eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,75 % für jeden Liegenschaftsverkauf (EUR 0,2 Mio), maximal jedoch 25 % des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes gemäß IFRS sowie eine Managementgebühr in Höhe von 0,75 % (EUR 0,4 Mio) des zum vorangegangenen Quartalsende in der Bilanz ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens. Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 31.12.2004 noch EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst.

Bezüge des Vorstands und leitender Angestellter

Im Geschäftsjahr waren Herr KR Friedrich Scheck und Herr Mag. Wolfgang Lösch (seit 27.09.2004) als Vorstand tätig. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Prokuristen.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender seit 18.10.2004)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 18.10.2004)
- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- KR DI Gottfried Johann Parizek (seit 18.10.2004)
- Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- Mag. Karl Psenicka (bis 18.10.2004)

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

Weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat wurden Vergütungen ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft keine Arbeitnehmer.

Wien, am 31. Jänner 2005

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck

Mag. Wolfgang Lösch

Wir haben den von der ECO Business-Immobilien AG zum 31. Dezember 2004 nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board aufgestellten Konzernabschluß geprüft. Für diesen Konzernabschluß ist der Vorstand verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluß auf der Grundlage unserer Abschlußprüfung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) der International Federation of Accountants (IFAC) durchgeführt. Diese Standards erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, daß ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluß frei von wesentlichen falschen Aussagen ist. Die Prüfung schließt eine stichprobengestützte Prüfung der Nachweise für Beträge und Angaben im Konzernabschluß ein. Sie umfaßt ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der wesentlichen durch die Unternehmensleitung vorgenommenen Schätzungen, sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung und die Bestätigungen der anderen Abschlußprüfer eine hinreichende Grundlage für unser Prüfungsurteil abgeben.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluß ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2004 sowie der Ertragslage und des Kapitalflusses für das zu diesem Stichtag abgelaufene Geschäftsjahr, in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards.

Wir bestätigen, daß der beigefügte Lagebericht mit dem Konzernabschluß im Einklang steht und die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach österreichischem Recht erfüllt sind.

Wien, am 1. Februar 2005

AUDITOR TREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Bernhard HUPPMANN
Wirtschaftsprüfer

Mag. Martin FEIGE
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

DER BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Der für den Berichtszeitraum verantwortliche Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG hat während des Geschäftsjahres 2004 die Geschäftsführung überwacht und sich eingehend über die Entwicklung des Unternehmens und alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. In insgesamt 4 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 18. Oktober 2004 wurden Herr Mag. Franz Zwickl, Herr Mag. Johann Kowar sowie Herr DI KR Gottfried Johann Parizek zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt. In der am 18. Oktober 2004 stattgefundenen 3. ordentlichen Aufsichtsratsitzung wurde Herr Mag. Franz Zwickl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie Herr Mag. Johann Kowar neben Herrn Dr. Alexander Schoeller zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestellt. Herr Mag. Karl Psenicka ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Die Buchführung, der Jahresabschluss 2004, 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 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 09. Februar 2005

Der Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber
und Verleger:
ECO Business-Immobilien AG
Freyung 3/2/16 – Palais Harrach
A-1010 Wien

ab Juli 2005
Albertgasse 35
A-1080 Wien

www.eco-immo.at