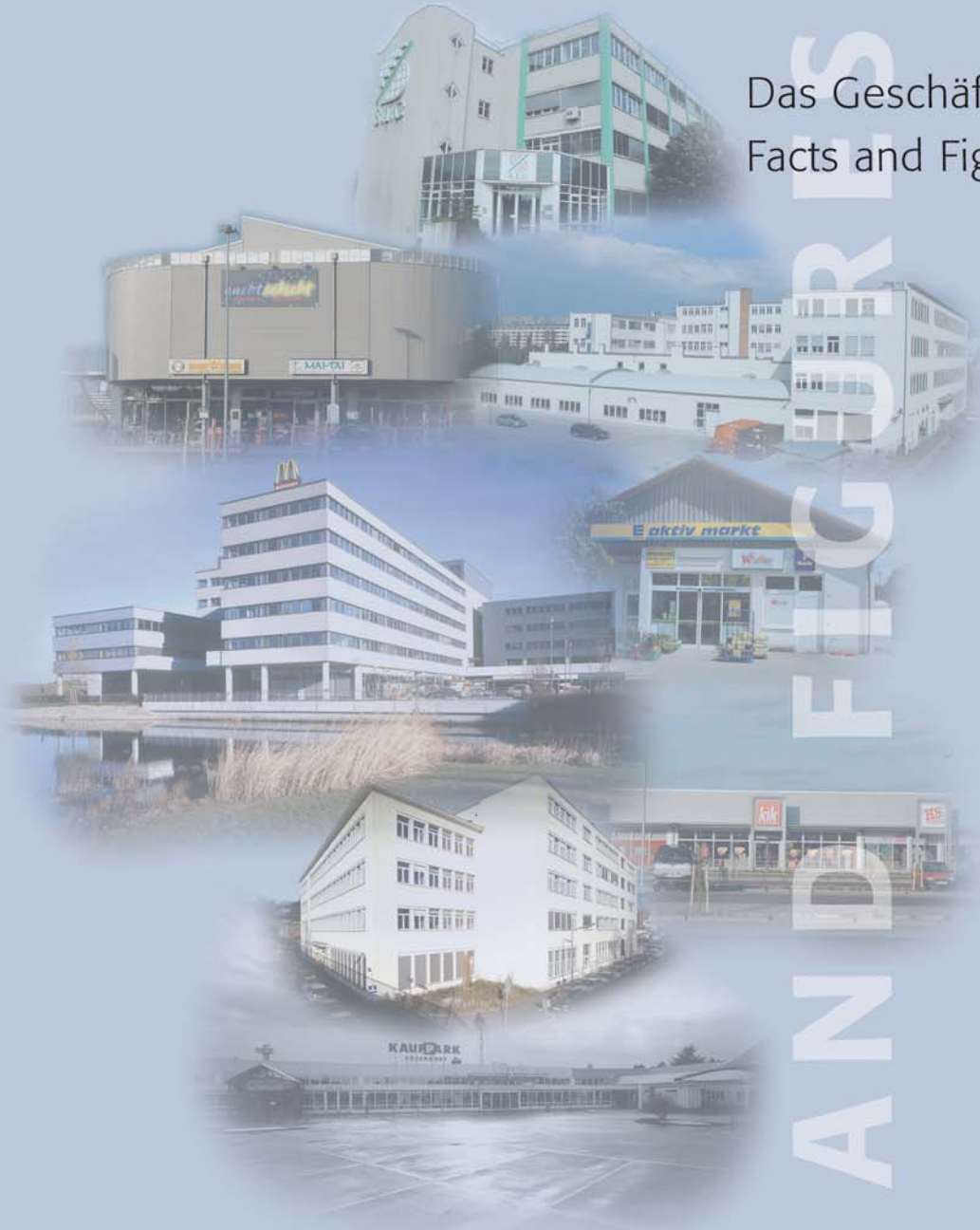


ECO

Business-Immobilien AG

Das Geschäftsjahr 2004
Facts and Figures



FACTS AND FIGURES

Sicher mit Ertrag.
Jetzt auch mit Kurspotenzial.

www.eco-immo.at

Die Highlights

IMMOBILIENPORTFOLIO*

- Das Volumen des Immobilienvermögens beträgt rund EUR 122 Mio.
 - 11 Business-Immobilien in Österreich
 - 18 Selbstbedienungs (SB)-Märkte (davon 2 in Abwicklung) und 1 Einkaufszentrum in Deutschland
 - Gesamtnutzfläche rund 82.600 m²

WESENTLICHE AKQUISITIONEN 2004*

- Erwerb des campus 21, 1. Hochbauabschnitt
- Erwerb von 18 EDEKA SB-Märkten (davon 2 in Abwicklung) in Deutschland
- Einkaufszentren in Österreich und Deutschland

PERSONALIA

- Wolfgang Lösch seit September 2004 neu im Vorstand
- Wolfgang Gössweiner seit September 2004 Prokurist
- Franz Zwickl seit September 2004 Aufsichtsratsvorsitzender

Die Kennzahlen 2004*

	in TEUR
Umsatzerlöse	4.572
davon Mieterlöse	3.735
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	2.987
Ergebnis vor Steuern	2.402
Konzernergebnis	1.650
Vermietungsgrad	92%

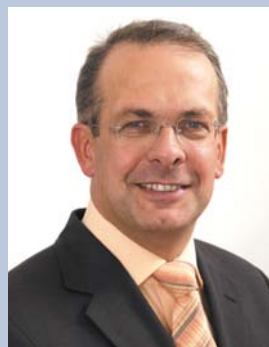
* Die Zahlen basieren auf dem Stand per 31.12.2004

Der Vorstand

Den Vorstand der ECO Business-Immobilien AG bilden mit Friedrich Scheck und Wolfgang Lösch zwei erfahrene Unternehmerpersönlichkeiten.



Friedrich Scheck ist Sprecher des Vorstandes und für die strategische Unternehmensausrichtung, Investor Relations und Finanzmanagement zuständig. Scheck war vor Gründung der ECO Business-Immobilien AG seit 1980 selbständiger Wirtschaftstreuhänder mit Beratungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft.



Wolfgang Lösch, Vorstand seit September 2004, ist für die aktive Bewirtschaftung der Immobilien des Unternehmens zuständig. Der Experte im Bereich Business-Immobilien war langjährig in leitender Verantwortung im Immobilienmanagement.

„Es ist uns gelungen, die ECO Business-Immobilien AG in der ertragreichen Nische zwischen Developer und langfristigem Immobilieninvestor zu positionieren. Diesen Marktvorteil wollen wir auch in Zukunft bestmöglich nutzen.“

„ECO-Immobilien müssen von Anfang an ertragreich sein. Unser Ziel ist es, den Wert und die Verwertbarkeit des Objekts zu erhalten und zu steigern.“

Der Aufsichtsrat

Franz Zwickl, Aufsichtsratsvorsitzender: „An der ECO Business-Immobilien AG schätze ich besonders, dass das Unternehmen mit Verstand und handfesten Zahlen geführt wird.“



Weitere Mitglieder des Aufsichtsrats sind Alexander Schoeller (Stv. d. Vorsitzenden), Johann Kowar (Stv. d. Vorsitzenden), Franz Hörmann und Gottfried Johann Parizek.

Strategie und Vision

Die ECO Business-Immobilien AG konzentriert sich auf die langfristige Veranlagung weitgehend fertig entwickelter Business-Immobilien, deren An- und Verkauf sowie deren professionelle Bewirtschaftung.

Im Fokus: Business-Immobilien

Die ECO Business-Immobilien AG konzentriert sich auf ein spezielles Segment im Immobilien-Bereich. Sie investiert in Business-Immobilien, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs nachhaltige Erträge abwerfen. Eine interessante Rendite von Beginn an und nachhaltige Mietverträge bilden die Grundlage für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft und eine adäquate Eigenkapitalrentabilität.

Sicherheit mit Ertragspotenzial

Der Wert des Immobilienbestandes ist nicht nur durch den laufenden Ertrag, sondern auch durch die solide Substanz der Objekte gesichert. Das Potenzial der Immobilien wird durch die aktive Immobilien-Bewirtschaftung bestmöglich genutzt. Ziel ist es, die Immobilien langfristig im Portfolio zu halten. Die ECO Business-Immobilien AG hält sich jedoch die Möglichkeit offen, bei gegebener Opportunität Immobilien auch zu veräußern.

Zahlreiche Chancen

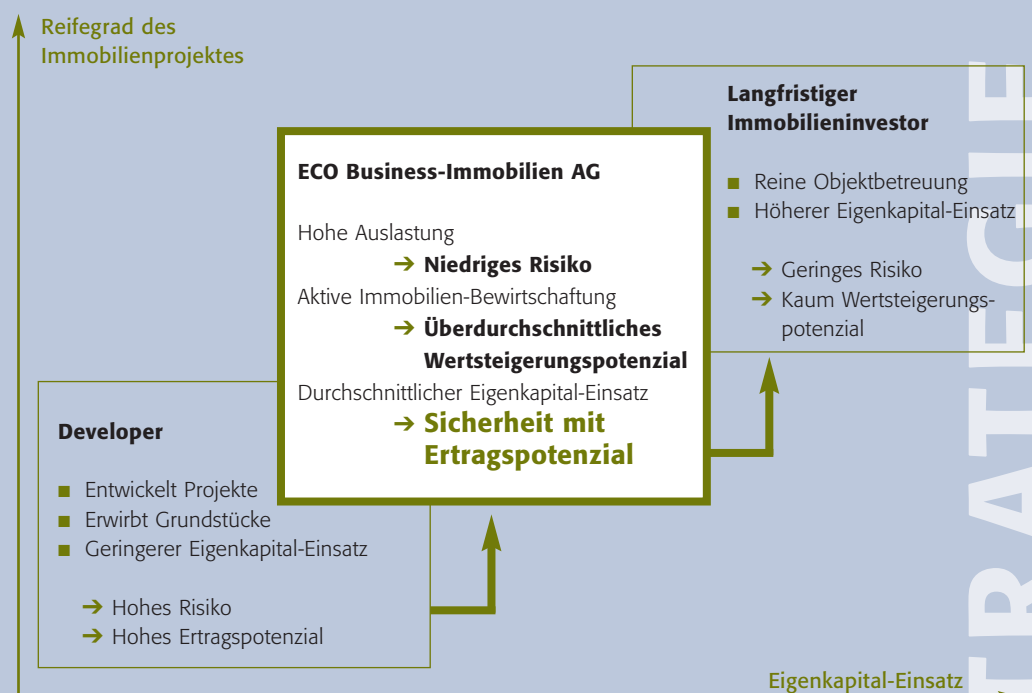
Der schnelle Zugang zu Objekten, die den Investitionskriterien der Gesellschaft entsprechen, bestimmt maßgeblich den Erfolg des Unternehmens. Das Management verfügt durch langjährige Präsenz am Immobilienmarkt über die erforderlichen Akquisitionskanäle. Zusätzlich sichern strategische Partnerschaften den Marktzugang auch zu größeren Immobilienpaketen.

Ein prosperierender Markt

Innerhalb der Business-Immobilien zeigt der Retail-Bereich, dazu gehören Fachmarkt- und Einkaufszentren, das größte Potenzial. Fachmärkte bieten im Allgemeinen den Vorteil langfristiger Mietverträge mit internationalen Mietern. Diese haben gute Bonität und bringen hohe Auslastung.

Geografisch konzentriert sich die ECO Business-Immobilien AG auf Objekte in den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie in Zukunft auch auf die angrenzenden neuen EU-Mitgliedsstaaten.

Die Positionierung der ECO Business-Immobilien AG



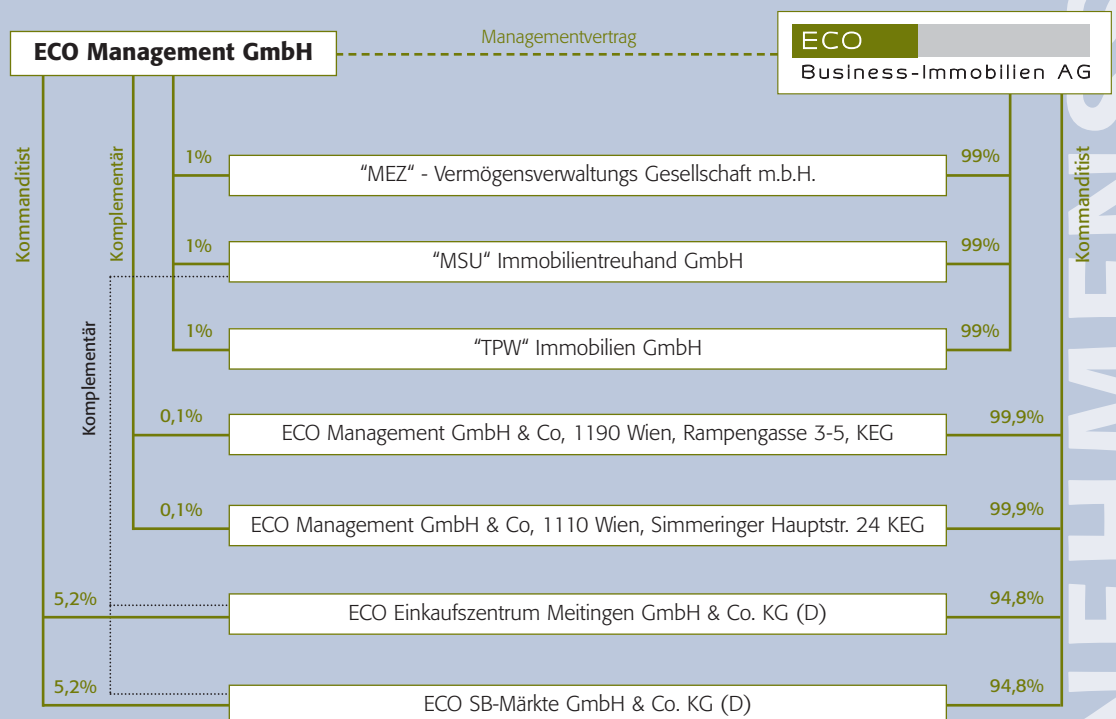
Die Unternehmensstruktur

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. Durch zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2004 konnte die Aktionärsstruktur verbreitert und das Grundkapital auf EUR 33,5 Mio. erhöht werden.

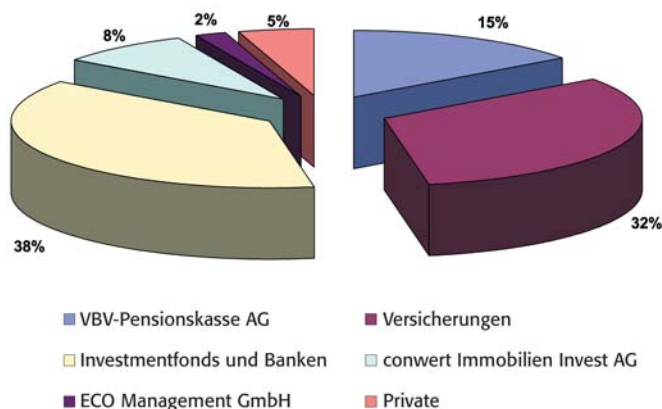
Das Organigramm

Die Gesellschaft ist als Besitzgesellschaft organisiert. Das veranlagte Immobilienportfolio wird von der ECO Management GmbH im Rahmen eines Managementvertrags bewirtschaftet.



Die Eigentümer

Aktuelle Hauptaktionäre sind namhafte Versicherungen, wie zum Beispiel die Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG. Anlässlich der ersten Kapitalerhöhung im Jahr 2004 konnte die VBV-Pensionskasse AG als weiterer, wichtiger Aktionär gewonnen werden. Ende 2004 engagierten sich auch performanceorientierte Investmentgesellschaften über deren Dachfonds sowie weitere institutionelle Investoren bei der ECO Business-Immobilien AG.

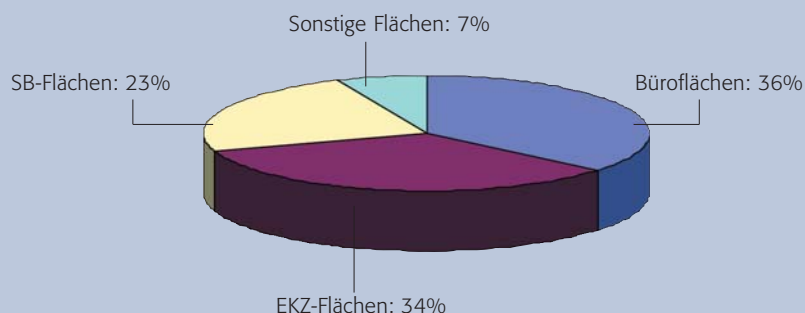


Die Objekte im Überblick

Objekt	Standort	Nutzfläche in m ² 1)	Nutzung
Gartenbaupromenade 2/Parking 12a	Wien	610	Büroetage
Neubaugasse 47	Wien	3.640	Parkgarage
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
Kirchengasse 2 (Seenußhof)	Villach	1.006	Büro- und Geschäftsgebäude
Ringmauergasse 15	Villach	750	Kinder- und Jugendheim
Hauptplatz 3 - MEZ	Mattersburg	4.980	Einkaufszentrum und Büros
Rampengasse 3-5	Wien	7.564	Bürogebäude
Simmeringer Hauptstraße 24	Wien	8.641	Innovations- und Technologie-Center
Traunpark	Wels	4.718	Einkaufszentrum
EKZ - Meitingen	Bayern	8.907	Einkaufszentrum
EDEKA SB-Märkte	Bayern	19.270	Retail

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

Die Zusammensetzung der Flächen pro Nutzungsart



Das Geschäftsjahr 2004

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004



	31.12.2004	31.12.2003 TEUR
VERMÖGENSWERT E		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	296.969,88	0
Sachanlagen		
1. als Investitionen gehaltene Immobilien	122.232.154,16	3.927
2. geleistete Anzahlungen auf Immobilien	0,00	905
3. sonstige Sachanlagen	9.761,15	0
	<u>122.538.885,19</u>	<u>4.832</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.667.962,78	0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.119
3. sonstige Forderungen	3.282.668,78	847
4. Bankguthaben und Kassenbestand	3.676.436,61	0
	<u>18.627.068,17</u>	<u>1.966</u>
	<u>141.165.953,36</u>	<u>6.798</u>
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
1. gezeichnetes Kapital	33.500.000,00	2.000
2. Kapitalrücklagen	295.000,00	0
3. Gewinnrücklagen	737.150,30	(27)
	<u>34.532.150,30</u>	<u>1.973</u>
4. Minderheitsanteil	36.738,85	5
	<u>34.568.889,15</u>	<u>1.978</u>
Langfristige Schulden		
1. Bankdarlehen	16.877.273,94	2.716
2. latente Steuerschulden	934.473,82	8
3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	31.267.723,10	0
	<u>49.079.470,86</u>	<u>2.724</u>
Kurzfristige Schulden		
1. Rückstellungen	41.927,98	2
2. Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen	5.918.563,63	34
3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	3.514.047,90	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.408.643,82	554
5. Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	0,00	1.270
6. sonstige Verbindlichkeiten	6.634.410,02	236
	<u>57.517.593,35</u>	<u>2.096</u>
	<u>141.165.953,36</u>	<u>6.798</u>

Angaben, wenn nicht anders genannt, in EUR.

Erstellt auf Basis der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2004

	01.01. - 31.12. 2004	11.11. - 31.12. 2003 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.571.596,65	0
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	737.683,87	0
b) übrige	112.365,06	43
	<u>850.048,93</u>	<u>43</u>
3. Hauseigentümeraufwendungen	(1.370.128,79)	0
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(20.258,75)	0
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	(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	(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)
	<u>(745.177,68)</u>	<u>(8)</u>
13. Ergebnis nach Steuern	1.657.043,13	(27)
14. auf Anteile im Fremdbesitz entfallende Ergebnisse	(6.679,34)	0
15. Konzernergebnis	<u>1.650.363,79</u>	<u>(27)</u>

Angaben, wenn nicht anders genannt, in EUR.

Erstellt auf Basis der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Ein kapitalmarkt- und börsenrechtlichen Vorschriften entsprechender Prospekt wurde gemäß §10 Kapitalmarktgesetz am 18.2.2005 ordnungsgemäß im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht sowie bei Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft als Meldestelle hinterlegt und kann bei ECO Business-Immobilien AG, Freyung 3/2/16, Palais Harrach, A-1010 Wien, sowie in den Geschäftsräumen der Capital Bank – GRAWE Gruppe AG, Burgring 16, A-8010 Graz, für die Dauer des öffentlichen Angebots während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos bezogen werden. Im Zusammenhang mit dem Angebot von Wertpapieren der ECO Business-Immobilien AG sind ausschließlich die Angaben im Prospekt verbindlich.

SICHER MIT ERTRAG

Für den Inhalt verantwortlich: ECO Business-Immobilien AG
Konzeption, Text: Trimedia Communications Austria GmbH
Grafische Gestaltung: Sablatnig & Partner Werbeagentur GmbH
Wien, 2005

ECO
Business-Immobilien AG

ECO Business-Immobilien AG
Freyung 3/2/16 - Palais Harrach
A-1010 Wien

www.eco-immo.at