

Q3 2007

ECO

HIGHLIGHTS

- Aktives Immobilienmanagement bringt Wertsteigerungen
- Attraktive Cash Flows bei Trading-Aktivitäten
- Analysten geben Kaufempfehlung für ECO-Aktie ab

Die ECO Business-Immobilien-Aktie:
AKTIONÄRSBRIEF

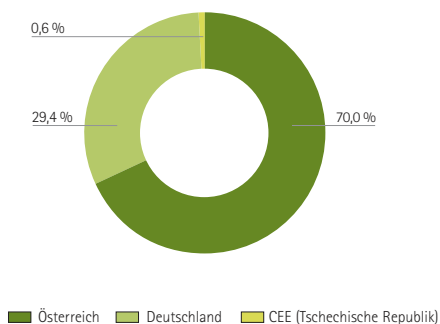
Stabilität. Ertrag. Wachstum.

ECO

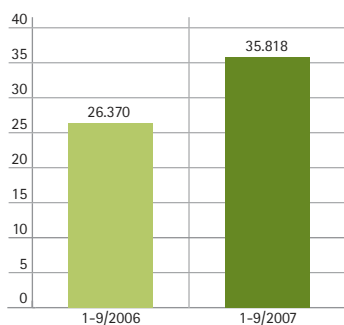
Business-Immobilien AG

Highlights Q3/2007

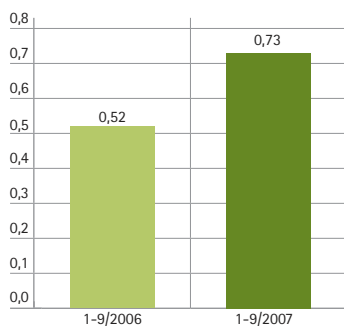
VERMIETUNGSERLÖSE 1-9/2007



VERMIETUNGSERLÖSE (TEUR)



GEWINN / AKTIE (EUR)



Immobilienportfolio

- Aktives Immobilienmanagement macht ECO-Immobilien ertragreicher
- Attraktive Cash Flows bei Trading-Aktivitäten
- Prominente Neuvermietungen im ECO-Portfolio

Kennzahlen

- Erneute Steigerung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- Vermietungserlöse um 36 % auf EUR 35,8 Mio. erhöht
- EBIT auf EUR 40,8 Mio. nahezu verdoppelt

Kapitalmarkt

- Weiterhin schwieriges Kapitalmarktumfeld für Immoaktien
- Steigerung des Substanzwerts je Aktie
- Analysten geben Kaufempfehlung für ECO-Aktie ab

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	1-9/2007	1-9/2006	1-12/2006
Mieterlöse	29.369	22.498	32.129
Vermietungserlöse	35.818	26.370	38.803
Betriebsergebnis (EBIT)	40.833	20.602	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	27.303	12.107	24.739
Konzernergebnis (exkl. Minderheitsgesellschafter)	20.149	9.178	17.900
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.271	(1.651)	1.533
FFO (Funds from operations) ¹⁾	13.379	9.048	16.957
Eigenkapital (exkl. Minderheitsgesellschafter)	410.517	256.834	294.701
Bilanzsumme	878.737	731.260	808.088

¹⁾ Cash aus dem Ergebnis = Ergebnis vor Steuern + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung - zahlungswirksame Steuern

IMMOBILIENKENNZAHLEN	30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Anzahl der Objekte	113	146	126
davon Hold / Trading / CEE	60 / 52 / 1	68 / 77 / 1	54 / 71 / 1
Gesamtnutzfläche in m ² ¹⁾	481.200	444.700	463.400
Garagenplätze (Anzahl)	2.432	1.977	2.339
Immobilienvermögen (in TEUR)	755.173	650.841	697.223
davon Anlagen in Bau (in TEUR)	30.488	0	3.892

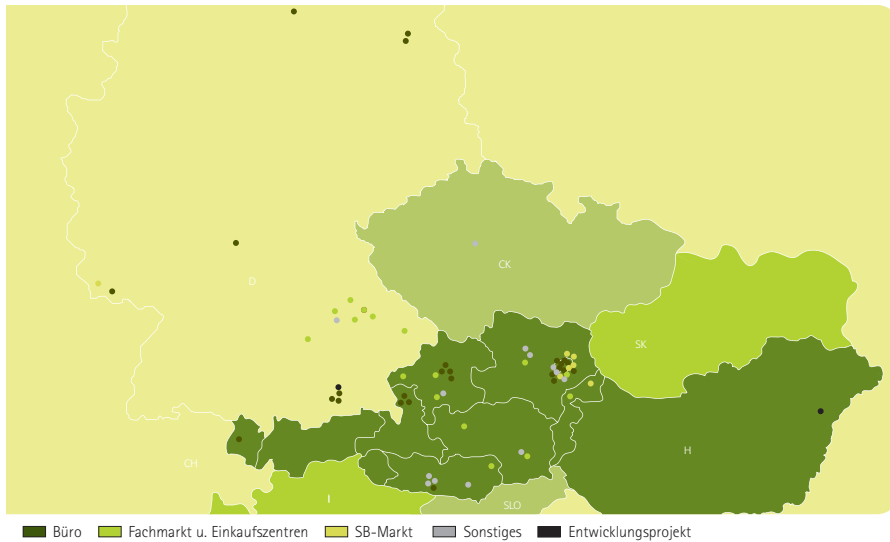
¹⁾ Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt

Entwicklung des Portfolios

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres standen bei ECO der selektive Ausbau, die Optimierung des Immobilienportfolios, aktives Immobilienmanagement sowie Verkäufe von einzelnen Liegenschaften im Fokus der Geschäftstätigkeit. Per 30. September 2007 verfügte ECO über ein Immobilienvermögen von EUR 755 Mio., nach EUR 651 Mio. am Ende des 3. Quartals 2006. Die Gesamtnutzfläche erhöhte sich durch Neuakquisitionen innerhalb eines Jahres auf 481.200 m². Zum Berichtsstichtag umfasste das Immobilienportfolio der ECO damit 113 Liegenschaften. Diese gliedern sich in 60 Immobilien im Hold-Portfolio, 52 im Trading-Portfolio sowie eine Liegenschaft in Prag. Über sechs Forward Purchase Agreement sind zudem 6 Retail-Objekte in Ungarn gesichert.

Den Großteil des Immobilienportfolios machten entsprechend der Unternehmenspositionierung unverändert Büro- (40 %) und Retailimmobilien (30 %) aus. Auf das Hold-Portfolio entfielen EUR 689,7 Mio. oder 91,3 % der gesamten Vermögenswerte, im Trading-Portfolio verringerte sich das Vermögen aufgrund von gewinnbringenden Veräußerungen auf EUR 61,8 Mio. oder 8,2 %. Der CEE-Anteil belief sich auf 0,5 %.

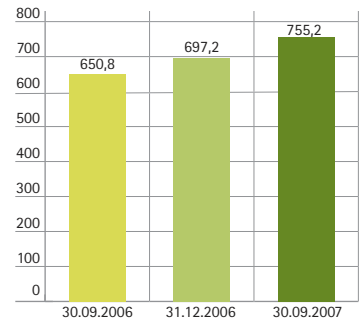
Durch aktives Immobilienmanagement und innovative Verwertungskonzepte ist es ECO auch im 3. Quartal 2007 gelungen den Wert und die Attraktivität ihrer Objekte zu steigern. Zur Optimierung des Portfolios trugen darüber hinaus Verkäufe aus dem Trading-Portfolio bei, die inzwischen einen signifikanten Beitrag zum EBIT leisten. Im 3. Quartal stand auch die Fixierung von Development-Projekten weiter im Fokus: Ende September 2007 war ECO bereits an sechs Development-Projekten mit einer Gesamtsumme von EUR über EUR 60 Mio. beteiligt.



IMMOBILIEN-PORTFOLIO per 30.09.2007	FLÄCHE ¹⁾ (m ²)	BÜRO (%)	RETAIL (%)	LEER-STAND (%)	IFRS- BUCHWERT (TEUR)	RENDITE ²⁾ (%)
Hold-Portfolio	432.400	40,3	32,1	13,3	659.197	5,6
davon Österreich	299.400	44,0	30,3	15,9	457.051	5,2
davon Deutschland	133.000	32,0	36,4	7,2	202.146	6,3
Trading-Portfolio	46.500	37,6	11,0	23,9	61.803	5,1
CEE-Portfolio (Tschechien)	2.300	0	0	0	3.684	7,1
TOTAL	481.200	39,9	29,9	14,2	724.685	5,5
Anlagen in Bau					30.488	
IMMOBILIENVERMÖGEN					755.173	

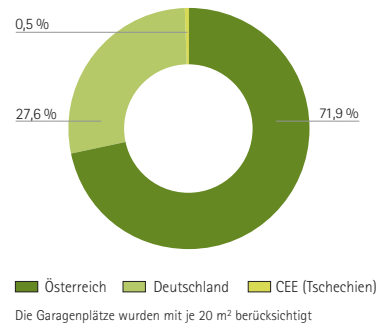
1) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt, Flächen auf Hundert gerundet
2) Annualisierte Monatsmiete September auf Basis des IFRS-Buchwerts

IMMOBILIENVERMÖGEN (EUR Mio.)*



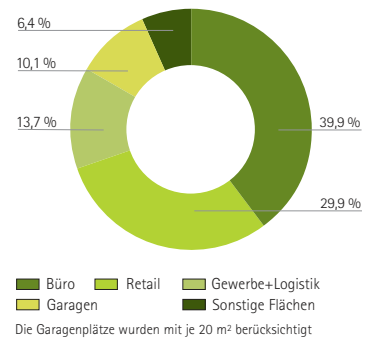
* IFRS-Buchwert zuzüglich Anlagen in Bau

NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 30.09.2007



Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt

FLÄCHENVERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 30.09.2007



Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt



Bericht des Vorstandes

Die ECO Business-Immobilien AG hat ihren selektiven Expansionskurs der vergangenen Monate auch im 3. Quartal 2007 erfolgreich fortgesetzt. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres führten somit Akquisitionen sowie die aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu höheren Vermietungserlösen und einer Wertsteigerung der Immobilien, durch verstärkte Tradingaktivitäten konnten höhere Veräußerungsgewinne erzielt werden.

Die Stärken der ECO-Strategie, sich als Nischenplayer am Business-Immobilien-Markt zu etablieren und durch selektive Akquisitionen, ertrags- und wertsteigernde Maßnahmen bei der Immobilienbewirtschaftung sowie gewinnbringenden Verkäufen hohes Ertragswachstum sicher zu stellen, gewinnen gerade im derzeit turbulenten Kapitalmarktumfeld zunehmend an Bedeutung. Auch in Zukunft wird ECO mit dieser auf Risiko- und Ertragsoptimierung bedachten Strategie nachhaltig organische Ertragssteigerungen erzielen können und nicht ausschließlich von Akquisitionswachstum oder neuen Mittelzuflüssen abhängig sein. Für die Chancen und Herausforderungen am europäischen Immobilienmarkt ist ECO somit bestens gerüstet.

Aktives Immobilienmanagement bringt Wertsteigerungen

ECO konnte das Immobilienportfolio im laufenden Geschäftsjahr ausbauen sowie durch aktive Bewirtschaftungsmaßnahmen die Attraktivität der im Bestand befindlichen Immobilien steigern. In Folge dessen konnten auch Mietverträge mit prominenten Neumieterern abgeschlossen werden, sowohl im Berliner SpreeEck als auch in den beiden Referenzprojekten campus21 und Opernringhof.

In der aktuellen Marktsituation geht ECO bei Akquisitionen äußerst selektiv vor, um in Folge der Finanzmarktkrise auftretende Liquiditätsengpässe bei anderen Marktteilnehmern optimal nutzen zu können. Im 3. Quartal 2007 wurden zwei attraktive Zukäufe – ein Development-Projekt in bester Münchner Lage und ein Büro-Bestandsobjekt am etablierten Bürostandort Erbenheim in Wiesbaden – vertraglich gesichert. Die beiden Zukäufe ergeben ein Gesamt-Investitionsvolumen von rund EUR 19 Mio. und werden 2008 wirksam.

Forciert wurden zudem Development-Projekte, die ECO gemeinsam mit renommierten Partnern in den Kernmärkten Österreich und Deutschland als auch im CEE-Raum umsetzt. Der Development-Anteil am Gesamtportfolio der ECO, der sukzessive ausgebaut und ECO noch höhere Wertschöpfungs- und Ertragsmöglichkeiten eröffnen wird, beträgt aktuell 4 % des Gesamtportfolios.

Zum Berichtsstichtag umfasste das Immobilienportfolio insgesamt 113 Liegenschaften. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich gegenüber Ende 2006 um 58,0 Mio. auf EUR 755,2 Mio. Innerhalb eines Jahres wurde ein Zuwachs von EUR 104,3 Mio. erzielt. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf rund 481.200 m².

Die Verkäufe im Trading-Portfolio entwickelten sich erfreulich: In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres wurden bereits 20 Immobilien, ein Development-Projekt sowie sieben Wohnungen im Wert von rund EUR 38,2 Mio. gewinnbringend verkauft.

Erneute Steigerungen bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

Die Umsatz- und Ergebniskennzahlen konnten in den ersten drei Quartalen 2007 deutlich gesteigert werden. Die Vermietungserlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 36 % auf EUR 35,8 Mio. Der Anstieg beruht vor allem auf organischen Wachstumseffekten und Neuvermietungen im bestehenden Portfolio sowie auf Akquisitionen in Österreich und Deutschland. Durch die Veräußerung von Immobilien im Rahmen der Trading-Aktivitäten konnte ein Gewinn von EUR 6,0 Mio. (1-9/2006: EUR 1,5 Mio.) erzielt werden. Die Gewinnmarge im Vergleich zu den zuletzt bilanzierten Werten belief sich auf rund 15 %. Die im Rahmen der IFRS-Bilanzierung vorzunehmenden Anpassungen des Immobilienvermögens an die Zeitwerte trugen mit EUR 13,5 Mio. zur positiven Ergebnisentwicklung bei. Die Aufwertungen resultierten überwiegend aus wertsteigernden Maßnahmen im Rahmen des Asset Managements sowie einer Erhöhung der Marktwerte für attraktive Standorte und entsprachen rund 2 % der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg aufgrund dieser positiven operativen Entwicklung um 98 % auf EUR 40,8 Mio. Rund 15 % des EBIT entfielen auf Veräußerungsgewinne, nachdem dieser Wert in der Vorjahresperiode erst 7 % betragen hatte. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte um 126 % auf EUR 27,3 Mio. gesteigert werden. Der Ertragsteueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 6,9 Mio., wobei der Großteil auf latente Steuern entfiel und lediglich EUR 0,5 Mio. liquiditätswirksam waren. Das Konzernergebnis (nach Minderheitsanteilen) erhöhte sich auf EUR 20,1 Mio., ein Anstieg von 120 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Der Periodengewinn je Aktie erhöhte sich von EUR 0,52 je Aktie auf EUR 0,73 je Aktie.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum EUR 2,3 Mio., nach EUR -1,7 Mio. in den ersten drei Quartalen 2006. Die Funds from Operations (FFO) beliefen sich auf EUR 13,4 Mio., nach EUR 9,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie konnte innerhalb eines Jahres um 5,5 % auf EUR 12,04 gesteigert werden. Ende Juni 2007 hatte der NAV noch EUR 11,90 je Aktie betragen.

Ausblick 2007

ECO plant für das Gesamtjahr 2007 weitere Investitionen in den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie in CEE. Der Portfoliowert einschließlich der laufenden Development-Projekte soll entsprechend der aktuell in Verhandlung befindlichen Akquisitionsprojekte zeitnah auf über EUR 1 Mrd. ausgebaut werden.

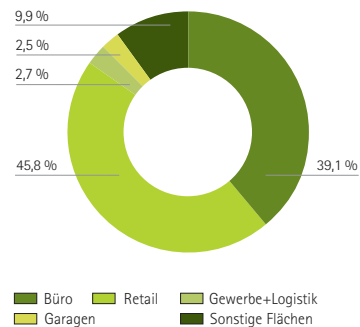
Aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2007, attraktiven Investitionschancen und dem weiteren Wertsteigerungspotenzial des bestehenden Portfolios geht der ECO-Vorstand von deutlich über dem Vorjahr liegenden Umsatz- und Ertragskennzahlen für das Gesamtjahr 2007 aus.

Wien, im November 2007

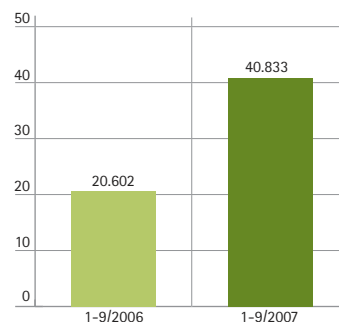
Der Vorstand

KR Friedrich Scheck Mag. Wolfgang Lösch Mag. Wolfgang Gössweiner

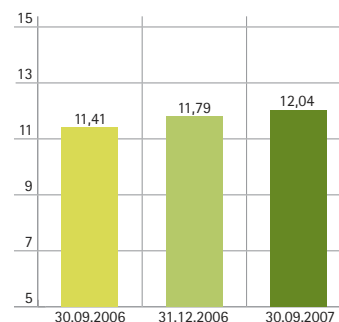
MIETERLÖSE NACH NUTZUNG 1-9/2007



ENTWICKLUNG EBIT (TEUR)

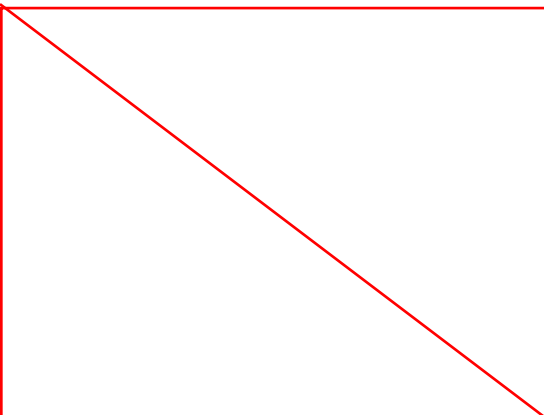


NAV (EUR/AKTIE)*



* Eigenkapital exkl. Minderheiten / Anzahl der Aktien

Segmente



Hold-Portfolio

Das Hold-Portfolio machte zum 30.09.2007 EUR 689,7 Mio. oder rund 91,3 % des gesamten Immobilienvermögens aus und war für rund 88,9 % der Mieterlöse verantwortlich. Der strategische Fokus im Hold-Portfolio lag sowohl bei Büro- als auch bei Retail-Immobilien weiterhin auf hochwertigen Standorten in Österreich und Deutschland. In den ersten neun Monaten 2007 wurde das Hold-Portfolio um 6 Objekte erweitert, wobei im 3. Quartal 2007 die Optimierung des Hold-Portfolios durch aktives Immobilienmanagement sowie die Fixierung von im Jahr 2008 wirksamen Zukäufen im Vordergrund standen.

Das hohe Know-how im aktiven Immobilienmanagement konnte ECO im Berichtszeitraum einmal mehr unter Beweis stellen, unter anderem beim größten Einzelobjekt im Portfolio, dem campus21. Durch innovative Verwertungskonzepte und eine Kooperation mit der bena Gruppe im Bereich voll-ausgestattete Klein-Büros konnte die Attraktivität des Standorts weiter gesteigert werden. Auch wurde die Auslastung der Immobilien mit Mietern erstklassiger Bonität verbessert. So konnten Mietverträge mit prominenten Neumieter, wie der BMW Stiftung Herbert Quandt im Berliner SpreeEck oder der Botschaft der Elfenbeinküste im Opernringhof abgeschlossen werden.

KENNZAHLEN HOLD-PORTFOLIO (EXKL. CEE)		30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	60	68	54
Gesamtnutzfläche ¹⁾	m ²	432.400	398.300	403.700
Garagenplätze	Anz.	2.124	1.960	2.033
Leerstandsrate	%	13,3%	11,0%	12,2%
Immobilienvermögen	TEUR	689.668	573.532	601.056
davon Anlagen in Bau	TEUR	30.471	0	2.171
Vermietungserlöse	TEUR	31.794	25.050	35.067
EBIT	TEUR	37.711	19.409	33.957

¹⁾ Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt

Trading-Portfolio

In den ersten neun Monaten 2007 wurden im Trading-Portfolio insgesamt 20 Immobilien sowie ein Entwicklungsprojekt und sieben Wohnungen im Wert von rund EUR 38,2 Mio. verkauft sowie ein Objekt gekauft. Der Verkaufsgewinn belief sich auf EUR 6,0 Mio., die Gewinnmarge auf rund 15 %. Die Mieterlöse im Berichtszeitraum trugen EUR 3,0 Mio. oder 10,3 % zu den gesamten Mieterlösen bei. Schwerpunkt des Trading-Portfolios sind weiterhin hochwertige Immobilienportfolios in Österreich.

KENNZAHLEN TRADING-PORTFOLIO ¹⁾		30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	52	77	71
Gesamtnutzfläche ²⁾	m ²	46.500	44.200	57.400
Garagenplätze	Anz.	291	199	289
Leerstandsrate	%	23,9%	17,4%	18,5%
Immobilienvermögen	TEUR	61.803	73.885	96.166
davon Anlagen in Bau	TEUR	0	0	1.721
Vermietungserlöse	TEUR	3.806	1.124	3.451
EBIT	TEUR	4.376	670	6.118

¹⁾ Das Trading-Portfolio wurde im Juni 2006 von ECO zu einem Drittel erworben. Im Dezember 2006 hat ECO den Anteil auf 50 % erhöht.

²⁾ Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt

CEE-Portfolio

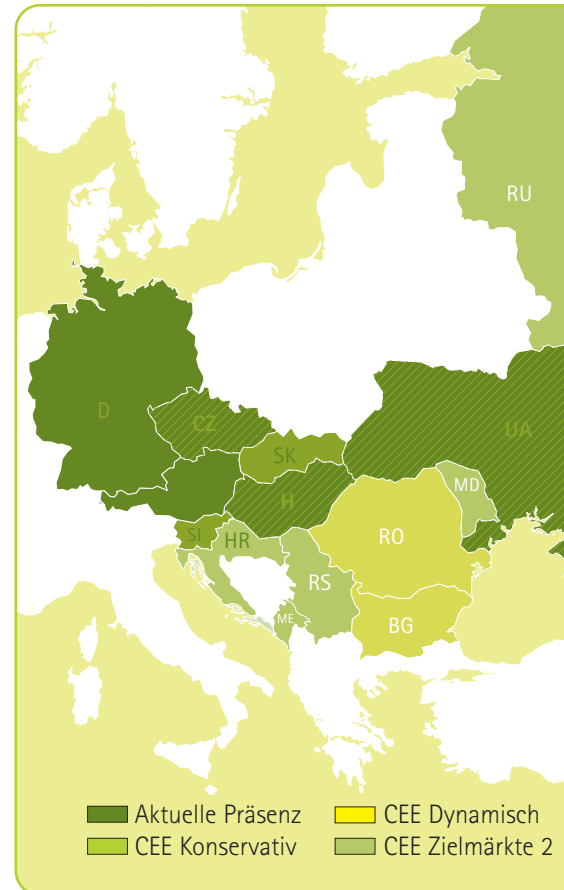
Das CEE-Portfolio umfasste zum Berichtsstichtag eine Immobilie in Tschechien und ein Forward Purchase Agreement für sechs Retail-Objekte in Ungarn. Der Ausbau des Portfolios in der CEE-Region im Umfang von maximal EUR 150 Mio. erfolgt über die von der ECO Business-Immobilien AG mehrheitlich gehaltene ECO Eastern Europe Real Estate AG. Die Investmentpipeline für den CEE-Raum wird vom gebürtigen Ukrainer Leon Shpilsky, dem COO der Ost-Tochter gemanagt. Die für ECO spezifischen konservativen Investitionsgrundsätze kommen auch in CEE konsequent zur Anwendung. So sollen Investitionen in abgeschlossene Projekte eine durchschnittliche Mindestrendite von 8 % und Investitionen in Development-Projekte eine durchschnittliche Mindestrendite von 12 % erwirtschaften, dies bei einer tatsächlichen oder erwarteten Leerstandsquote von maximal 5 %.

Ende September 2007 befanden sich bereits einige Projekte in der Ukraine, Bulgarien und Rumänien einem sehr weit fortgeschrittenen Stadium, sodass es bis Ende des Jahres noch zu einem weiteren Ausbau des CEE-Portfolios kommen wird. Bei den Projekten handelt es sich um zwei Retail- und vier Büroimmobilien mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 290 Mio. In CEE stehen insbesondere auch Development-Projekte im Visier, unter anderem ein hochwertiger Bürokomplex in der aufstrebenden ukrainischen Stadt Saporischja.

KENNZAHLEN CEE-PORTFOLIO

		30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	1	1	1
Gesamtnutzfläche ¹⁾	m ²	2.300	2.300	2.300
Garagenplätze	Anz.	17	17	17
Leerstandsrate	%	0%	0%	0%
Immobilienvermögen	TEUR	3.702	3.424	3.569
davon Anlagen in Bau	TEUR	17	0	0
Vermietungserlöse	TEUR	218	197	285
EBIT	TEUR	265	522	831

1) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m² berücksichtigt



Verkürzte Konzernbilanz zum 30. September 2007

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

VERMÖGENSWERTE	ANHANG	30.09.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		239	255
Sachanlagen	4		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		662.881	598.885
2. Sonstige Sachanlagen		16	16
3. Anlagen in Bau		30.488	3.892
		693.625	603.048
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen		30	0
Beteiligung		5.000	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	5	61.803	94.445
Aktive latente Steuern		2.352	2.143
		762.810	699.636
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Immobilienveräußerungen		1.828	26.446
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		23.623	22.050
Bankguthaben und Kassenbestand		90.477	59.956
		115.927	108.452
SUMME VERMÖGENSWERTE		878.737	808.088
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital	8	341.000	250.000
Kapitalrücklagen		43.411	34.311
Gewinnrücklagen		26.106	10.390
Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital		410.517	294.701
Minderheitsgesellschafter		19.133	1.647
		429.650	296.348
Langfristige Verbindlichkeiten			
Bankdarlehen		292.079	291.492
Sonstige Darlehen		45.050	46.325
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	14.755	15.087
Passive latente Steuern		14.675	9.684
		366.560	362.588
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		2.211	1.804
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		45.947	59.389
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen		2.550	2.550
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	505	606
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.546	4.163
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben		17.542	69.627
Sonstige Verbindlichkeiten		7.227	11.015
		82.528	149.153
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		878.737	808.088

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzernbilanz.

Verkürzte Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2007 (Beträge in TEUR)
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANHANG	1-9/2007	7-9/2007	1-9/2006	7-9/2006	1-12/2006
1. Vermietungserlöse						
a) Mieterlöse		29.369	10.093	22.498	11.187	32.129
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen		6.450	2.370	3.872	1.731	6.674
		35.818	12.463	26.370	12.919	38.803
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes		13.487	7.995	2.944	1	6.068
3. Sonstige betriebliche Erträge						
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		5.973	47	1.492	1.492	9.819
b) Übrige		1.076	158	669	476	1.581
		7.050	205	2.161	1.968	11.400
4. Hauseigentümeraufwendungen		(9.863)	(3.642)	(5.692)	(2.517)	(9.720)
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(19)	(5)	(18)	(5)	(27)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		(5.640)	(1.869)	(5.164)	(2.333)	(8.244)
7. ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT	1	40.833	15.147	20.602	10.033	38.280
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.072	888	887	(56)	1.716
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(15.601)	(5.585)	(9.382)	(4.630)	(15.257)
10. FINANZERGEBNIS		(13.529)	(4.697)	(8.495)	(4.686)	(13.541)
11. ERGEBNIS VOR STEUERN		27.304	10.451	12.107	5.347	24.739
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(457)	(48)	(132)	(112)	(5.387)
13. Latente Steuern	2	(6.432)	(2.575)	(2.201)	(515)	(1.161)
		(6.890)	(2.623)	(2.333)	(627)	(6.548)
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		20.414	7.828	9.773	4.721	18.191
Davon entfallen auf						
Gesellschafter der Muttergesellschaft		20.149	7.510	9.178	4.380	17.900
Minderheitsgesellschafter		266	318	595	340	291
		20.414	7.828	9.773	4.721	18.191
Gewinn je Stückaktie (EUR)	3	0,73	0,22	0,52	0,19	0,99
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)		27.730.000	34.100.000	17.643.750	22.500.000	17.997.115

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

Verkürzte Konzern-Kapitalflussrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2007 (Beträge in TEUR)
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANHANG	1-9/2007	1-9/2006	1-12/2006
NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.271	(1.651)	1.533
Auszahlungen für erworbene Immobilien		(107.946)	(322.443)	(363.337)
Auszahlungen für Anlagen in Bau		(15.348)	(1.209)	(3.899)
Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien		50.452	9.898	30.524
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen		(925)	(17.838)	(21.336)
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen		(5.030)	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Tochterunternehmen		7.253	0	4.510
Sonstige Geldflüsse netto		2.073	886	703
NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	9	(69.472)	(330.706)	(352.835)
Zuflüsse aus Kapitalerhöhungen		119.100	118.261	150.261
Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten		(13.476)	(8.766)	(11.033)
Veränderungen von Finanzdarlehen		(7.247)	232.755	245.594
Sonstige Geldflüsse netto		(656)	0	0
NETTO-GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	9	97.721	342.250	384.822
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		30.521	9.894	33.519
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode		59.956	26.437	26.437
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		90.477	36.331	59.956
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		30.521	9.894	33.519

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

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2007 (Beträge in TEUR).
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

ANHANG	DAVON ENTFALLEN AUF	
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGEN
STAND ZUM 1.1.2006	125.250	8.800
Kapitalerhöhungskosten	0	0
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	0	0
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	0	0
Gesamtergebnis der Periode	0	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	8	18.511
Änderung des Konsolidierungskreises	0	0
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 30.09.2006	225.000	27.311
STAND ZUM 01.01.2007	250.000	34.311
Kapitalerhöhungskosten	0	0
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	0	0
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	0	0
Gesamtergebnis der Periode	0	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	8	9.100
Änderung des Konsolidierungskreises	0	0
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 30.09.2007	341.000	43.411

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

DIE GESELLSCHAFTER DER MUTTERGESELLSCHAFT			MINDERHEITS- GESELLSCHAFTER	SUMME EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN
GEWINNRÜCKLAGEN	WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	GESAMT		
3.177	(62)	137.166	6.379	143.544
(8.766)	0	(8.766)	0	(8.766)
2.192	0	2.192	0	2.192
(850)	0	(850)	0	(850)
0	58	58	0	58
(7.424)	58	(7.367)	0	(7.367)
9.178	0	9.178	595	9.773
1.754	58	1.811	595	2.407
0	0	118.261	0	118.261
(549)	0	(549)	(2.776)	(3.325)
146	0	146	0	146
4.527	(4)	256.834	4.199	261.033
10.551	(161)	294.701	1.647	296.348
(13.313)	0	(13.313)	(671)	(13.984)
3.328	0	3.328	168	3.496
5.402	0	5.402	0	5.402
0	1	1	0	1
(4.583)	1	(4.582)	(503)	(5.085)
20.149	0	20.149	266	20.414
15.566	1	15.567	(237)	15.330
0	0	100.100	24.900	125.000
155	0	155	(6.521)	(6.366)
(6)	0	(6)	(656)	(661)
26.266	(160)	410.517	19.133	429.650

Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 30. September 2007

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	0
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	598.885	40.668	9.869
Sonstige Sachanlagen	32	3	0
Anlagen in Bau	3.892	26.596 *)	0
	602.810	67.268	9.869
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	30	0
Beteiligung	0	5.000	0
	0	5.030	0
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	603.119	72.298	9.869
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	94.445	539	0
GESAMT	697.564	72.837	9.869
*) In den Anlagen in Bau ist der Zugang einer sich im Bau befindlichen Immobilie in Höhe von TEUR 12.966 enthalten.			
	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	55	16	0
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	16	3	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
	16	3	0
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0
Beteiligung	0	0	0
	0	0	0
SUMME ABSCHREIBUNGEN	71	19	0

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	30.09.2007	BUCHWERT	
			30.09.2007	01.01.2007
0	0	309	239	255
29	13.487	662.881	662.881	598.885
0	0	36	16	16
0	0	30.488	30.488	3.892
29	13.487	693.405	693.386	602.793
0	0	30	30	0
0	0	5.000	5.000	0
0	0	5.030	5.030	0
29	13.487	698.745	698.655	603.048
33.181	0	61.803	61.803	94.445
33.210	13.487	760.548	760.458	697.493
ABGÄNGE	30.09.2007			
0	71			
0	0			
0	19			
0	0			
0	19			
0	0			
0	0			
0	0			
0	90			

Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 30. September 2006

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	0
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	331.348	217.559	55.128
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	4.868	4.698	0
Sonstige Sachanlagen	27	1	0
	336.242	222.258	55.128
Finanzanlagen			
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	450	0
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	336.552	222.708	55.128
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	73.817	0
GESAMT	336.552	258.660	49.893
	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	34	16	0
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	13	2	0
	13	2	0
Finanzanlagen			
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0
			0
			0
SUMME ABSCHREIBUNGEN	46	18	0

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	30.09.2006	BUCHWERT	
			30.09.2006	01.01.2006
0	0	309	260	276
30.024	2.944	576.956	576.956	331.348
8.357	0	1.209	1.209	4.868
1	0	27	11	14
38.382	2.944	578.191	578.176	336.230
450	0	0	0	0
38.832	2.944	578.500	578.435	336.505
0	0	73.817	73.817	0
4.887	2.944	643.161	643.102	336.505
ABGÄNGE	30.09.2006			
0	49			
0	0			
0	0			
1	14			
1	14			
0	0			
0	0			
0	0			
1	63			

Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

Erläuternde Bemerkungen zum 30.09.2007

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Veranlagung in Immobilien, der An- und Verkauf, die Entwicklung, sowie die Vermietung von Immobilien.

Darstellung des Konzernzwischenabschlusses

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß IAS 34 erstellt. Alle Änderungen der Standards, die mit 01.01.2007 in Kraft getreten sind, wurden auch auf den Zwischenabschluss 2007 angewendet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu jenen des Konzernabschlusses zum 31.12.2006.

Der Konzernzwischenabschluss ist in tausend Euro („TEUR“) dargestellt, wodurch es zu Rundungsdifferenzen kommen kann. Den meisten Konzerntransaktionen liegt der Euro zugrunde. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet. Aufwendungen und Erträge des Konzerns unterliegen nur unwesentlichen saisonalen Schwankungen.

Der Konzernzwischenabschluss 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 in 2006 gegründeten Objektgesellschaften, die quotal dem Konzern zuzurechnen sind, halten Liegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind. Diese Liegenschaften werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf die Ausführungen des Konzernabschlusses zum 31.12.2006 verwiesen.

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

Auch hinsichtlich der Einbringlichkeit von Forderungen aus Immobilienveräußerungen hat der Vorstand wichtige zukunftsbezogene Annahmen getroffen.

A. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenabrechnungsgewinn- und Verlustrechnung

1. Betriebsergebnis (EBIT)

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR
Mieterlöse	29.369	22.498
Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	6.450	3.872
SUMME	35.818	26.370

Von den genannten Vermietungserlösen entfallen TEUR 25.076 (1-9/2006: TEUR 20.587) auf inländische und TEUR 10.743 (1-9/2006: TEUR 5.783) auf ausländische Erträge. Der Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes beläuft sich auf TEUR 13.487 (1-9/2006: TEUR 2.944).

Die Buchgewinne aus dem Abgang von Anlageverkäufen in Höhe von TEUR 5.973 (1-9/2006: EUR 1.492) stammen überwiegend aus Verkäufen von Liegenschaften und Beteiligungen aus dem Trading-Portfolio des Konzerns.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von TEUR 20.602 (1-9/2006) um TEUR 20.231 auf TEUR 40.833 gesteigert werden.

2. Ertragsteueraufwand

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von TEUR 3.328 wurde unmittelbar in der Konzernbilanz erfasst.

Den in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen liegen temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz zugrunde. Die Ermittlung der dargestellten Steuerabgrenzungen erfolgte unter Anwendung eines Steuersatzes von 25 % bzw. der lokalen Steuersätze im Ausland.

3. Ergebnis je Aktie

	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR
Ergebnis des auf die Gesellschaft der Muttergesellschaft entfallenden Anteils	20.149	9.178
Anzahl der Aktien in Stück	27.730.000	17.643.750
ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR	0,73	0,52

In der Berichtsperiode wurde keine Dividende bezahlt.

B. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Oktober 2007 durchgeführten Folgebewertungen zum Stichtag 30.09.2007 unabhängiger Immobiliengutachter, die in keiner Verbindung mit dem Konzern stehen. Für einen Teil des Deutschlandportfolios steht die Gesellschaft in konkreten Verkaufsverhandlungen. Aus diesem Grunde wurde für dieses Teilportfolio an Stelle der Gutachtenswerte der Einzelliegenschaften der den Verkaufsverhandlungen zugrunde liegende Preis für dieses abgestimmte Teilportfolio als beizulegenden Zeitwert herangezogen, der um EUR 5,3 Mio. über den Gutachtenswerten liegt. Das zum Verkauf stehende Portfolio weist einen Fair Value per 30.09.2007 in Höhe von EUR 62 Mio. aus.

Der Konzern hat den überwiegenden Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet.

Eine im ersten Quartal erworbene Liegenschaft stellt ein Entwicklungsprojekt dar, das von einem nahe stehenden Unternehmen erworben wurde. Die gekauften Anlagen in Bau beliefen sich auf EUR 13 Mio. und sind unter den Anlagen in Bau als Zugänge ausgewiesen. Der vereinbarte Kaufpreis von EUR 13 Mio. (ohne Nebenkosten von EUR 0,6 Mio.), wovon EUR 5,5 Mio. noch nicht zahlungswirksam waren, entspricht dem Wert einer gutachterlichen Stellungnahme eines unabhängigen Gutachters.

Daneben beinhaltet die Position Anlagen in Bau unter anderem bisher angefallene Kosten für die Errichtung eines Bürogebäudes in München in Höhe von EUR 5,2 Mio. (voraussichtliches Projektvolumen: EUR 13,9 Mio.), bisher angefallene Kosten für die Errichtung eines Fachmarktzentrums in Deutschland in Höhe von EUR 6,2 Mio. (voraussichtliches Projektvolumen EUR 7,9 Mio.) sowie bisher angefallene Kosten für die Errichtung einer Seniorenresidenz in Deutschland in Höhe von EUR 3,0 Mio. (voraussichtliches Projektvolumen EUR 16,1 Mio.). Für die angeführten Entwicklungsprojekte wurden mit Projektentwicklern Verträge zur Errichtung dieser Objekte geschlossen.

Darüber hinaus sind in der Position Anlagen in Bau Kosten für Umbauarbeiten und Erweiterungen in bestehende Objekte erfasst.

Im dritten Quartal 2007 wurde ein Kaufvertrag hinsichtlich des Erwerbes einer Büroliegenschaft in Wiesbaden zu einem Kaufpreis von EUR 8,0 Mio., mit Übergabestichtag Jänner 2008, unterfertigt, wobei die im Vertrag genannten Bedingungen zum Erwerb der Liegenschaft noch nicht erfüllt sind.

Sämtliche gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft mit der Vermietung von Immobilien beschäftigt, stehen alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit den gehaltenen Immobilien. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Immobilien stehen dem Konzern ab dem Erwerbszeitpunkt zu. Der Anlagespiegel ist in der Beilage angeführt.

5. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Mit Vertrag vom 19. Juli 2006 schloss der Konzern gemeinsam mit der conwert-Gruppe und der Pirelli-Gruppe ein Joint Venture zum Erwerb von Liegenschaften der Allianz Versicherung. Die Pirelli-Gruppe schied mit Vertrag vom 21. Dezember 2006 gegen Zahlung von EUR 6,0 Mio. (Anteil ECO-Gruppe: EUR 3,0 Mio.) aus. Zur Finanzierung wurde mit Vertrag vom 29. Juni 2006 mit der Eurohypo AG Deutschland ein Kreditbetrag über insgesamt EUR 168,1 Mio. aufgenommen. Insgesamt wurden über einzelne neu gegründete OEGs 77 Liegenschaften erworben, wovon in 2006 bereits sechs Liegenschaften und in den ersten drei Quartalen 2007 weitere 20 Liegenschaften, ein Entwicklungsprojekt sowie 7 Wohnungen wieder verkauft wurden.

6. Beteiligungsunternehmen

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 30.09.2007 über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2007
ÖSTERREICH				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	62 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	62 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	Gründung
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 32 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Dibes Beteiligungsverwaltungs GmbH	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Operringhof OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2007
ÖSTERREICH				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7+8 OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	97,84 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	97,86 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"MEZ" – Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"MSU" Immobilienreuhand GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"TPW" Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EB Immobilien Invest GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co., 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co., 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO KB GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
GETINA Immobilien-Management GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Treasury GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Verwaltung	Gründung
Immobilien Verwertungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb

DEUTSCHLAND

ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	94,5 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Real Estate Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
Projektgesellschaft Kreiller Straße 215 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb

TSCHECHIEN

ECO Real Estate s.r.o., Brno	62 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
------------------------------	------	--------------------	--------------------------	--

UNGARN (ÜBER ECO EASTERN EUROPE REAL ESTATE AG GEHALTEN)

My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box Kisvarda Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 4. Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 5. Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 6. Ingatlan-Fejlesztő kft	24,80 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung

ZYPERN

Grafoeco Investments Limited	62 %	Vollkonsolidierung	Holding	Erwerb
------------------------------	------	--------------------	---------	--------

Weiters wurden in den ersten drei Quartalen 2007 261.727 Aktien an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG von Minderheitsgesellschaftern erworben. Durch eine im Jänner 2007 eingetragene Kapitalerhöhung der ECO Eastern Europe Real Estate AG sank der Anteil von 100% per 31.12.2006 auf 50,2% per 30.06.2007. Im dritten Quartal wurden an der ECO Eastern Europe Real Estate AG 590.000 Aktien erworben, wodurch per 30.09.2007 ein Anteil von 62% ausgewiesen wird. Diese Zugänge sind in der Konzern-Eigenkapitalüberleitungsrechnung erfolgsneutral enthalten.

Die Anteile an 6 ungarischen Gesellschaften werden zu je 40 % von der ECO CEE & Real Estate Development GmbH (Tochtergesellschaft der ECO Eastern Europe Real Estate AG) gehalten und wurden at-equity einbezogen. Die Gesellschaften sollen in Ungarn Fachmarktzentren errichten und vermieten. Die Projektgesellschaft My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztö kft hat im Berichtszeitraum eine Liegenschaft erworben, mit dem Bau wurde im dritten Quartal 2007 begonnen.

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von EUR 5 Mio. an der TPI Tourism Properties Invest AG, deren Grundkapital EUR 50 Mio. beträgt. Das Grundkapital ist in 50.000.000 Stückaktien zerlegt, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist.

Im dritten Quartal 2007 wurde die Abtretung von Geschäftsanteilen an einer deutschen Projektgesellschaft unterfertigt. Die Abtretung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreisbezahlung, wobei dieser erst bei der schlüsselfertigen, betriebsbereiten und funktionsfähigen Fertigstellung eines Bürogebäudes in München erfolgt. Der vereinbarte Wert der Liegenschaft beträgt insgesamt EUR 10,0 Mio. worauf eine Anzahlung von EUR 1,0 Mio. geleistet wurde.

Die Tochtergesellschaft EBI Handelsimmobilien Veranlagungs GmbH wurde mit Inkrafttreten der Annahmeerklärung am 03.01.2006 von der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit einem Anteil von 97,14% und von Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH mit einem Anteil von 2,86% um insgesamt TEUR 18 erworben. Die Gesellschaft wurde im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der jeweilige Erwerbszeitpunkt. Nach der erstmaligen Einbeziehung hat diese Gesellschaft ein Baumarktzentrum in Liezen um EUR 10,6 Mio., sowie im April 2006 einen Baumarkt in Bad Fischau um EUR 16,8 Mio. erworben. Diese Gesellschaft wurde in 2006 bereits wieder veräußert.

Erwerb von Tochterunternehmen 2006

ERSTKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT	2006	2006	2006	2006
	EBI	DINAMI	ST. MAGDALEN	GESAMT
	03.01.2006	30.06.2006	30.06.2006	30.09.2006
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN				
Immobilien	0	12.779	23.620	36.399
Anpassung an den beizulegenden Wert	0	6.770	6.222	12.992
Beizulegender Zeitwert	0	19.548	29.843	49.391
Sonstige Forderungen	16	138	321	475
Verbindlichkeiten Banken	0	(12.772)	(18.800)	(31.572)
Sonstige Verbindlichkeiten	(1)	(291)	(343)	(635)
	15	6.624	11.020	17.659
Minderheitsanteile	(3)	0	0	(3)
Unterschiedsbeträge	5	0	0	5
Gesamtgegenleistung	17	6.624	11.020	17.661
NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB				
Barzahlung	(17)	(6.655)	(11.027)	(17.699)
Erworbene Bankguthaben	0	31	7	38
	(17)	(6.624)	(11.020)	(17.661)

Erwerb von Tochterunternehmen 2007

ERSTKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT	2007	2007	2007	2007
	FMZ GEISELHÖRING 01.06.2007 TEUR	ECO IMMOBILIEN- VERWERTUNG 30.06.2007 TEUR	GRAFORCO 01.08.2007 TEUR	GESAMT 30.09.2007 TEUR
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN				
Immobilien	3.791	5.289	0	9.081
Anpassung an den beizulegenden Wert	1	788	0	789
Beizulegender Zeitwert	3.792	6.077	0	9.869
Anlagen in Bau	79	0	17	97
Sonstige Forderungen	496	0	1	497
Verbindlichkeiten Banken	(3.989)	(5.113)	0	(9.102)
Sonstige Verbindlichkeiten	(377)	(59)	0	(436)
	1	905	18	924
Minderheitsanteile	0	0	0	0
Unterschiedsbeträge	0	0	0	0
Gesamtgegenleistung	1	905	18	924
Ausgleich durch Barzahlung	2	905	18	925
NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB				
Barzahlung	(2)	(905)	(18)	(925)
Erworbene Bankguthaben	1	0	0	1
	(1)	(905)	(18)	(924)

Der Erwerb des Tochterunternehmens Geiselhöring mit 1.1.2007 hätte auf den Konzernumsatz und auf das Konzernergebnis keine Auswirkung, da es sich im Zeitraum 1-5/2007 um eine Projektgesellschaft handelte. Die Immobilien Verwertungs GmbH hat ein abweichendes Wirtschaftsjahr mit dem 30.9. als Bilanzstichtag. Bei Erwerb des Tochterunternehmens mit 1.1.2007 wäre der Konzernumsatz um TEUR 251 höher und das Konzernergebnis hätte sich um TEUR 95 verbessert. Der Erwerb des Tochterunternehmens Graforco zu einem früheren Zeitpunkt im Geschäftsjahr 2007 hätte sowohl auf den Konzernumsatz als auch auf das Konzernergebnis keine Auswirkung, da es sich um eine Holding handelt und diese unmittelbar vor Erwerb gegründet wurde.

In 2007 wurden insgesamt 4 Objektgesellschaften aus dem Trading-Portfolio verkauft. Die folgende Tabelle erläutert die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Konzern:

Verkauf von Tochterunternehmen

ENDKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT	2007 PROJEKT 7 31.03.2007 TEUR	2007 PROJEKT 6 28.02.2007 TEUR	2007 NAGLERGASSE 15.03.2007 TEUR	2007 KÄRNTNER STR. 30.06.2007 TEUR	2007 GESAMT TEUR
VERKAUFTES NETTOVERMÖGEN					
Buchwerte	9.639	908	4.249	14.182	28.979
Forderungen L&L	5	1	4	3	13
Rückstellungen lat. Steuern	0	0	0	(21)	(21)
Sonstige Rückstellungen	(3)	(5)	0	0	(8)
Verbindlichkeiten Banken	(7.356)	(692)	0	(8.369)	(16.417)
Verbindlichkeiten an Joint Venture Partner	(2.409)	(234)	(4.334)	(2.986)	(9.963)
Sonstige Verbindlichkeiten	(31)	(16)	(5)	(45)	(97)
	(155)	(38)	(86)	2.765	2.486
Buchgewinn	614	116	698	3.339	4.767
Gesamtgegenleistung	459	78	612	6.104	7.253
NETTOZUFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM VERKAUF:					
Ausgleich durch Barzahlung	(610)	(89)	(646)	(6.128)	(7.473)
Abgegebene Bankguthaben	151	11	34	24	220
	(459)	(78)	(612)	(6.104)	(7.253)

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen

Der Konzern nutzt Zinsswaps und Zinscaps um sich gegen finanzielle Risiken aus Veränderungen von Zinsen abzusichern. Der Konzern benutzt derivative Finanzinstrumente nicht für spekulative Zwecke.

Der effektive Teil der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, welche zur Absicherung zukünftiger Cashflows dienen, wird direkt im Eigenkapital erfasst, der ineffektive Teil hingegen sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bei den Zinscaps wird nur der innere Wert zur Absicherung herangezogen.

Für den Zeitraum Jänner bis September 2007 wurde ein Betrag von TEUR 5.402 (1-9/2006: TEUR -850) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 30. September 2007 wurde in der Gewinnrücklage ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 7.042 (zum 30.09.2006: TEUR -869) ausgewiesen.

Bankdarlehen und sonstige Darlehen

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 für die Bewertung von Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist. Die Verringerung der gesamten Bankverbindlichkeiten von EUR 350,9 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 338,0 Mio. zum 30.9.2007 ist mit rund EUR 43,1 Mio. auf Zuzählungen und Übernahme von Bankverbindlichkeiten und mit EUR 56,0 Mio. auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen von Objekten in den ersten drei Quartalen 2007 zurückzuführen.

Für einzelne Bankkredite ist die Einhaltung von vertraglich definierten Kennzahlen vorgesehen. Das Management geht davon aus, diese Verpflichtungen erfüllen zu können.

Darüber hinaus bestanden von Versicherungen gewährte sonstige Darlehen über EUR 47,6 Mio.

Forderungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen enthalten einen Betrag von EUR 0,3 Mio., der aus einem Verkauf aus Vorjahren stammt.

In den sonstigen Forderungen sind Anzahlungen auf Erwerb einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft in Höhe von EUR 1,2 Mio. enthalten. Weiters sind darunter laufende Verrechnungen mit Mietern (EUR 4,0 Mio.), Finanzamtsverrechnungen (EUR 0,9 Mio.) sowie Abgrenzungen aus der Derivatbewertung (EUR 10,0 Mio.) ausgewiesen. Eine Forderung in Höhe von EUR 1,1 Mio. gegenüber einem assoziierten Unternehmen ist ebenfalls in den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

7. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf eines Einkaufszentrums in Deutschland und eines Fachmarktzentrums in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre. Zum 30.09.2007 betragen die Zeitwerte der in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus Finanzierungsleasing TEUR 24.086.

Die Leasingverpflichtungen lauten auf Euro.

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

8. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	ANZAHL (IN STÜCK)	NOMINALE	NOMINALE AM	
		JE STÜCK EUR	30. SEPTEMBER 2007 TEUR	30. SEPTEMBER 2006 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	225.000
SUMME	34.100.000		341.000	225.000

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Auf Grundlage des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 31.5.2005 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von Nominale TEUR 125.250 um Nominale TEUR 37.625 auf Nominale TEUR 162.875 durch Ausgabe von Stück 3.762.500 auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital wurde am 16.03.2006 im Firmenbuch eingetragen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17.5.2006 beschloss, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von Nominale TEUR 162.875 um höchstens Nominale TEUR 87.125 auf höchstens Nominale TEUR 250.000 durch Ausgabe von höchstens Stück 8.712.500 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Auf dieser Basis wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine ordentliche Kapitalerhöhung von Nominale TEUR 162.875 um Nominale TEUR 62.125 auf Nominale TEUR 225.000 durch Ausgabe von Stück 6.212.500 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2006 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde am 22.6.2006 im Firmenbuch eingetragen.

Ordentliche Kapitalerhöhung

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 22.5.2007 wurde die ordentliche Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von bisher Nominale EUR 250.000.000,-- um bis zu Nominale EUR 200.000.000,-- durch Ausgabe von bis zu Stück 20.000.000 auf Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2007, beginnend mit 1.1.2007 zum Mindestausgabepreis von EUR 10,-- pro Aktie unter Wahrung des materiellen Bezugsrechts der Aktionäre, beschlossen. Auf dieser Basis wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine ordentliche Kapitalerhöhung von Nominale EUR 250.000.000,-- um Nominale EUR 91.000.000 auf Nominale EUR 341.000.000 durch Ausgabe von Stück 9.100.000 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2007 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde am 30.06.2007 im Firmenbuch eingetragen.

Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 22.5.2007 wurde der noch nicht ausgenützte Teil des in der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17.5.2006 beschlossenen genehmigten Kapitals, widerrufen. Weiters wurde der Vorstand der Gesellschaft in der Hauptversammlung am 22.5.2007 ermächtigt, gemäß § 169 AktG, innerhalb von 5 Jahren ab Beschlussfassung, sohin bis zum 22.5.2012, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale EUR 125.000.000,-- durch Ausgabe von bis zu Stück 12.500.000,-- auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100% des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisen Bezugsrechtsausschluss, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital). Überdies wurde der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen. Dieser Beschluss wurde mit Eintragung in das Firmenbuch am 30.6.2007 wirksam.

9. Konzern-Kapitalflussrechnung

Investitionen und Finanzierungen

Im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit sind auch Zahlungen für Immobilienerwerbe in Vorjahren von insgesamt EUR 69,0 Mio. (Vorperiode EUR 92,1 Mio.) enthalten. Bis 30.09.2007 war der Erwerb von 3 Liegenschaften noch nicht zahlungswirksam. Einzahlungen aus in 2006 erfolgten Veräußerungen von EUR 26,2 Mio. (Vorperiode: EUR 24,1 Mio.) sind ebenfalls darin ausgewiesen.

Im Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit sind Netto-Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von EUR 119,1 Mio. (Vorperiode EUR 118,3 Mio.) enthalten. Weiters waren Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TEUR 508 (Vorperiode EUR 0,0) noch nicht zahlungswirksam.

10. Eventualforderungen und –schulden

Die Konzernobergesellschaft hat für Zwecke der Finanzierung des Immobilienvermögens für Tochtergesellschaften abstrakte Garantien, Bürgschaften, Patronatserklärungen sowie Haftungs- und Freistellungserklärungen abgegeben. Für Garantien im Zusammenhang mit einem möglichen Immobilien-erwerb und Vermietungszusagen sind Bankguthaben von insgesamt EUR 3,7 Mio. zur Besicherung gesperrt.

Weiters hat die ECO Eastern Europe Real Estate AG für den Erwerb von Entwicklungsprojekten in Osteuropa bedingte Angebote abgegeben. Bis zur Aufstellung dieses Zwischenabschlusses hat die ECO Eastern Europe Real Estate AG ein Entwicklungsprojekt (Büro- und Retailobjekt) in der Ukraine zu einem vereinbarten Wert in der Höhe von USD 11,1 Mio. erworben. Das Gesamtprojektvolumen bis zur voraussichtlichen Fertigstellung des Objekts Ende 2008 beträgt insgesamt USD 25,5 Mio. Die Fertigstellung wurde mit einem Projektentwickler vertraglich vereinbart. Für die übrigen bedingt abgegebenen Angebote zum Erwerb von Entwicklungsprojekten waren bis zur Aufstellung dieses Zwischenabschlusses die Bedingungen noch nicht erfüllt.

Neben den genannten Verträgen mit Projektentwicklern und Verpflichtungen zum Kauf von Gesellschaftsanteilen sowie Immobilien bestehen keine in oder unter der Bilanz nicht ausgewiesene von der Gesellschaft zugunsten Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten.

11. 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.

Segmentberichterstattung

Angaben zum primären Segment

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der ECO-Gruppe haben als primäres Berichtsformat für die Segmentberichterstattung die Aufteilung nach geografischen Gesichtspunkten festgelegt. Die wesentlichen geografischen Regionen sind Österreich, Deutschland und sonstige europäische Länder. Diese Festlegung fand auch vor dem Hintergrund der geplanten Expansion in den ost- und südosteuropäischen Raum statt.

Segmenterlöse

	VERMIETUNGSERLÖSE		ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	
	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR
Österreich	25.076	20.587	6.014	1.492
Deutschland	10.525	5.586	(40)	0
Übrige	218	197	0	0
SUMME	35.818	26.370	5.973	1.492

Es lagen keine wesentlichen gruppeninternen Umsätze vor, die Vermietungserlöse sowie die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen wurden ausschließlich mit Dritten erzielt.

Segmentergebnis

	EBIT		FINANZERGEBNIS		SUMME	
	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR
Österreich	31.071	17.267	(10.098)	(5.753)	20.973	11.514
Deutschland	11.015	4.189	(3.758)	(2.849)	7.257	1.340
Übrige	265	522	(75)	0	190	523
SUMME	42.352	21.978	(13.931)	(8.602)	28.421	13.376
Nicht zuordenbare Posten	(1.519)	(1.376)	402	107	(1.117)	(1.269)
	40.833	20.602	(13.529)	(8.495)	27.304	12.107
Steuern					(6.890)	(2.333)
ERGEBNIS NACH STEUERN					20.414	9.773

C. Sonstige Angaben

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, die nicht dem Konzern angehören:

A) ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN	ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN		OFFENE VERBINDLICHKEIT	
	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Kerbler Et Kowar Holding GmbH.	13.598	0,00	5.481	0,00

Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt. Im Vergleichszeitraum 2006 wurde von der conwert-Gruppe eine Liegenschaft erworben und noch im Geschäftsjahr 2006 mit Gewinn veräußert.

B) VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN	VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN		OFFENE FORDERUNG	
	1-9/2007 TEUR	1-9/2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
1090 Wien, Liechtensteinstr. 89 Verwaltungs GmbH	750	0,00	750	0,00
TRIMMOBILIEN ALPHA Immobilien-invest GmbH	1.000	0,00	0,00	0,00

c) Transaktionen in Beziehung zur Wiener Privatbank Immobilieninvest AG

Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG ist ein nahe stehendes Unternehmen und war bei den im Juni 2007 sowie im Mai und November 2006 vorgenommenen Kapitalerhöhungen der ECO Business-Immobilien AG und der ECO Eastern Europe Real Estate AG Lead-Manager. In dieser Funktion hat die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG Kommissionsgebühren in Höhe von EUR 7,4 Mio. (1-9/2006: EUR 4,9 Mio.) erhalten. Diese Beträge sind gänzlich im Eigenkapital verrechnet worden. Von den Kommissionsgebühren der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind zum 30.9.2007 noch TEUR 351 offen (in der Vergleichsperiode 2006: EUR 0,0 Mio.). Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG hat in ihrer Funktion als Clearingstelle für andere Konsortialbanken und Systemvertriebe einen wesentlichen Teil der erhaltenen Gebühren in Form von Provisionen, Beratungsaufwendungen und sonstigen Dienstleistungsaufwendungen weitergeleitet. Weiters erhält die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG für die laufende Kapitalmarktbetreuung ein Honorar in Höhe von TEUR 37,5 pro Quartal.

Die ECO-Gruppe veranlagt einen Teil der liquiden Mittel bei der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Weiters wird für ein Depot für Aktien an Konzerngesellschaften bei dieser Bank geführt.

Die Hausverwaltung aller Objekte, der zum Verkauf gehaltenen Immobilien, sowie einiger Objekte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden von der RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH (vormals WPB Facility Management GmbH, vormals Kapital & Wert Facility Management GmbH) betrieben. RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH ist ein Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG. Ein Objekt der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde von der Dr. Marhold Immobilienverwaltung GmbH, ebenfalls ein Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG, bis Ende 2006 betrieben. Der überwiegende Teil der Hausverwaltungsentgelte von insgesamt TEUR 371 wird an die Mieter weiterverrechnet, in den ersten drei Quartalen 2007 war dies ein Betrag von TEUR 346. Zum 30.9.2007 wurden Forderungen gegenüber diesen Hausverwaltungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (1-9/2006: EUR 0,4 Mio.) ausgewiesen. Die PDcz brno s.r.o., die zu 60% von der conwert Management GmbH gehalten wird, managt die sich in der Tschechischen Republik befindliche Immobilie, die hierfür anfallenden Managementgebühren werden an die ECO Management GmbH verrechnet.

Commercial Gesellschaft für Vermögensanlagen Gesellschaft m.b.H., eine weitere Beteiligung der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG, vermittelt für die Gruppe Versicherungspolizzen und Deckungen. Die damit in Zusammenhang stehenden Vergütungen werden nicht von der Gruppe getragen.

Die ECO Gruppe bedient sich der IMMOROHR Zinshausvermittlung Ges.m.b.H. und der MAK Immobilien Ges.m.b.H., die Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind, für die Vermittlung von Immobilientransaktionen und von Vermietungen. Die Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlungsleistung von Vermietungen werden von den Mietern getragen. Hinsichtlich der Vermittlung von Immobilientransaktionen wurden in der Berichtsperiode Entgelte der ECO Gruppe in Höhe von EUR 0,3 Mio. (1-9/2006: EUR 0,0 Mio.) in Rechnung gestellt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungen von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die Kerbler Et Kowar Holding GmbH hat in der Berichtsperiode für einige Objekte der zum Verkauf gehaltenen Immobilien Bauplanungs- und Bauaufsichtsleistungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (1-9/2006: EUR 0,0 Mio.) erbracht.

Darüber hinaus ist die conwert Deutschland Immobilien GmbH Mieterin in einem Objekt in Deutschland, wofür ein monatliches Mietentgelt von EUR 2.300,00 vereinbart wurde.

Sonstige Transaktionen

Die ECO Business-Immobilien AG hält eine Beteiligung im Ausmaß von 10% am Grundkapital der TPI Tourism Properties Invest AG. Das Grundkapital wurde mit Beschluss vom 22.5.2007 auf EUR 50 Mio. erhöht. Die conwert Immobilien Invest AG und die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG halten die restlichen Anteile. Die TPI Tourism Properties Invest AG soll überwiegend in der Vermietung von Tourismusobjekten tätig sein.

Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH besteht ein Managementvertrag, der am 22. Mai 2007 abgeändert wurde, diese Änderung wurde von der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 genehmigt. Bis zum 31.12.2006 erhielt die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,0% von jedem Liegenschaftserwerb, eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75% für jeden Liegenschaftsverkauf, sowie eine Managementgebühr in Höhe von 0,5% bis 0,75% des monatlich in der Bilanz nach IFRS ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens. Ab 1.1.2007 wurden die Transaktionsgebühren für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe auf 1,00% bis 1,75% (1-9/2007: EUR 1,0 Mio.; Vorperiode: EUR 5,2 Mio.) und die Managementgebühren auf 0,6% für die erste EUR 1 Mrd. und darüber auf 0,5% (1-9/2007: EUR 2,9 Mio.; Vorperiode: EUR 2,5 Mio.) gesenkt. Für jeden Liegenschaftsverkauf erhält die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75% (1-9/2007: EUR 0,00 Mio.; Vorperiode: EUR 0,8 Mio.). Die Bemessungsgrundlage für die Managementgebühr ist das monatliche in der Bilanz nach IFRS ausgewiesene buchmäßige Anlagevermögen. Weiters wurde die Obergrenze der Transaktionsgebühr für Liegenschaftsverkäufe von 33% auf 25% des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes reduziert.

Für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem quotal einbezogenen Trading-Portfolio wurde eine Managementgebühr in Höhe von 0,6 % des ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens vereinbart. Im Berichtszeitraum 2007 wurden jeweils EUR 0,4 Mio. (1-9/2006: EUR 0,2 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH bezahlt. Weiters wurde eine Transaktionsgebühr in Höhe von insgesamt 2 % für jeden Liegenschaftsankauf und -verkauf aus dem Trading-Portfolio vereinbart. Für jeden Liegenschaftsankauf erhielt die ECO Management GmbH in der Berichtsperiode EUR 0,0 Mio. (1-9/2006: EUR 2,1 Mio.). Sollten die gesamten Verkaufspreise des Trading-Portfolios bis Ende 2008 EUR 263 Mio. übersteigen, so gebührt der ECO Management GmbH überdies eine Erfolgsprämie in der Höhe von 5 % des EUR 263 Mio. übersteigenden Betrages. Im Zeitraum 1-9/2007 wurden daraus jeweils EUR 0,8 Mio. (1-9/2006: EUR 0,0 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH beglichen.

Sämtliche Gebühren aus diesem Managementvertrag werden inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 30.09.2007 noch EUR 1,1 Mio. (Vorperiode: EUR 2,9 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst. Hinsichtlich des Handels mit ECO Aktien wird auf die Meldung gemäß § 48 d (4) BörseG verwiesen.

Bezüge des Vorstands und leitender Angestellter

In der Berichtsperiode waren Herr KR Friedrich Scheck, Herr Mag. Wolfgang Lösch und Herr Mag. Wolfgang Gössweiner als Vorstand tätig. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Prokuristen.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender)
- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Günter Kerbler ab 22.05.2007
- ao. Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- Komm.-Rat Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt noch wurden Haftungsverhältnisse zugunsten dieser Personen eingegangen. Es wurden dem Vorstand keine Vergütungen ausbezahlt.

Wien, am 15. November 2007

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck, CEO

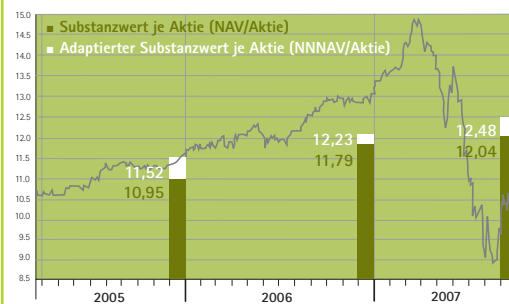
Mag. Wolfgang Lösch, COO

Mag. Wolfgang Gössweiner, CFO

Die im Frühjahr am internationalen Immobilienaktienmarkt begonnene Korrekturphase setzte sich auch im Berichtszeitraum fort. Der kurzen Erholung im September und Oktober folgten aber vor allem im November weitere Rückschläge. So hat der IATX der Wiener Börse wie auch der europäische Benchmark-Index EPRA/NAREIT Europe heuer bereits rund 30 % an Wert verloren.

Auch die ECO-Aktie notiert weiterhin deutlich unter ihrem inneren Wert, dem Net Asset Value (NAV). Der Kurs lag Ende September 2007 bei EUR 9,94, während der NAV im 3. Quartal 2007 auf EUR 12,04 je Aktie gesteigert werden konnte. Die starke operative Entwicklung der ECO spiegelt sich damit weiterhin nicht in der Kursentwicklung wider. Der Substanzwert der ECO sowie die konsequente Verfolgung der Geschäftsstrategie wurden im 3. Quartal 2007 von Analysten honoriert. So empfehlen Sal. Oppenheim und die Erste Bank in ihren aktuellen Reports die ECO-Aktie zum Kauf. Dem Unternehmen attestieren die Experten den Zugang zu viel versprechenden Transaktionen, die für große Mitbewerber nicht in Frage kommen, die aber wesentlich zur Wertsteigerung des ECO-Portfolios beitragen. Für die ECO-Aktie wird mittelfristig ein Wertsteigerungspotenzial im oberen zweistelligen Bereich gesehen.

KURSENTWICKLUNG VON 3/05 BIS 9/07

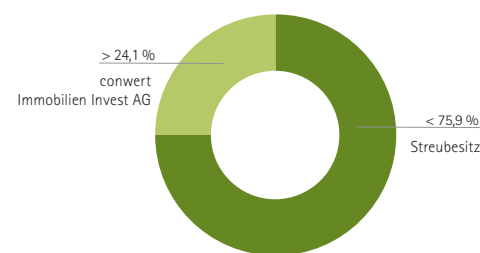


WERTENTWICKLUNG PER 28.09.2007*

seit Emission (17.03.2005)	-5,24 %
seit Emission p.a.	-2,10 %
6 Monate	-31,80 %
12 Monate	-22,40 %
2007	-25,26 %
Marktkapitalisierung (TEUR)	338.954

*Berechnung nach der BVI-Methode

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: 30.09.2007

BÖRSEKENNZAHLEN

		30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Anzahl der Aktien	Stk	34.100.000	22.500.000	25.000.000
Ultimokurs der Aktie	EUR	9,94	12,60	13,30
Marktkapitalisierung	EUR	338.954.000	283.500.000	332.500.000
Gewinn je Aktie	EUR	0,97 ¹⁾	0,69 ¹⁾	0,99
Kurs-Gewinn-Verhältnis		10,25 ¹⁾	18,26 ¹⁾	13,43
Substanzwert (NAV) je Aktie	EUR	12,04	11,41	11,79
Substanzwert (NNNAV) je Aktie ²⁾	EUR	12,48	11,72	12,23
Return on Equity (ROE)	%	8,27	6,19	8,77
Return on Capital Employed (ROCE) ³⁾	%	7,26	5,41	7,65
Eigenkapitalquote	%	48,89	35,70	36,67
Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital)	%	73,61	147,58	132,21

1) Gewinn annualisiert

2) NNNAV: Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft + passive latente Steuern + Differenz zu Fair Value des Trading Portfolios

3) auf Basis EBIT

Investment Highlights

- Attraktives und ausgewogenes Portfolio, das vorwiegend aus Büro- und Retail-Immobilien besteht
- Stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland und Wachstumschancen im CEE-Raum
- Wertsteigerung des Portfolios durch aktives Asset Management
- Einzigartige Positionierung zwischen reinem Immobilien-Developer und langfristigem Buy-and-Hold Investor
- Eindrucksvoller Track Record
- Erfahrenes Management mit Branchen-Expertise

UNTERNEHMENSKALENDER

Jahresergebnis 2007	28. März 2008
Ergebnis 1. Quartal	21. Mai 2008
Ordentliche Hauptversammlung	21. Mai 2008
Ergebnis 2. Quartal	26. August 2008
Ergebnis 3. Quartal	25. November 2008
Jahresergebnis 2008	26. März 2009

KONTAKT

KR Friedrich Scheck

Vorsitzender des Vorstandes

T +43 1 535 21 99

E scheck@eco-immo.at

Mag. Dr. Peter Pechar

Head of Investor Relations

T +43 1 535 21 99

E pechar@eco-immo.at

Kontaktdaten

ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35

A-1080 Wien

Österreich

tel +43 / 1 / 535 21 99

fax +43 / 1 / 535 21 99 - 99

office@eco-immo.at

www.eco-immo.at