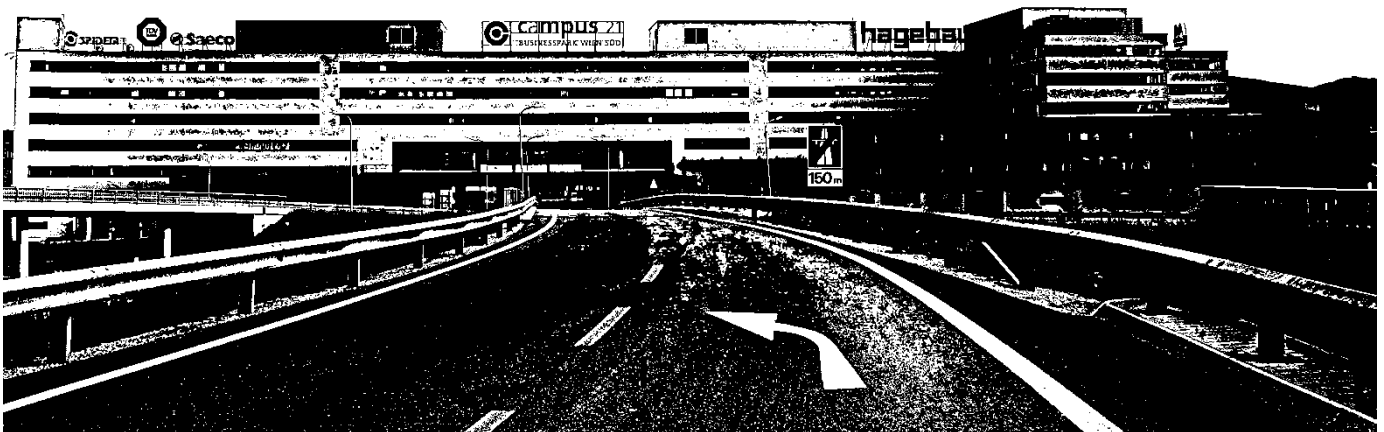


1. HJ		1-6	2011

# Finanzbericht



BUSINESS-IMMOBILIEN AG

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Highlights 1-6 /2011
  
- 4 Halbjahreslagebericht zum 30.06.2011
  - 4 Marktumfeld
  - 5 Umsatz- und Ertragsentwicklung
  - 5 Bilanz- und Finanzierungsstruktur
  - 6 Risikobericht
  - 6 Ausblick und wesentliche Risiken 2011
  
- 7 Segmentbericht
  
- 8 Konzernzwischenabschluss
  - 8 Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
  - 9 Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung
  - 10 Konzernzwischenbilanz
  - 11 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
  - 12 Konzern-Cashflow-Statement
  - 13 Segmentbericht
  - 15 Konzernanhang
  
- 21 Erklärung des Vorstandes gemäß § 87 Abs. 1 Z3 BörseG
  
- 22 Die Aktie
  
- 23 Unternehmenskalender 2011 / Impressum

## Immobilienportfolio

- Redimensionierungsprogramm im 1. HJ 2011 fortgesetzt
- Erfolgreicher Verkauf einer Berliner Büroimmobilie um Mio EUR 17,8

## Kennzahlen

- Verbesserung des Finanzergebnisses um 29,4 %
- Hohe Vermietungserlöse mit Mio EUR 23,2
- Hohe Eigenkapitalquote mit 49,3 %

## Kapitalmarkt

- Kapitalmarkt aufgrund der Schuldenkrise in Griechenland angespannt
- ATX verliert im ersten Halbjahr 2011 um 4,7 %
- ECO-Aktie gibt um 5,0 % nach

Unternehmenskennzahlen (in Mio EUR)	1 - 6 / 2011	1 - 6 / 2010 <sup>*)</sup>
Netto-Vermietungserlöse	18,9	22,6
Vermietungserlöse	23,2	28,0
Betriebsergebnis vor Anpassung der Zeitwerte (EBITDA)	11,6	19,1
Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte	-7,0	2,8
Betriebsergebnis (EBIT)	4,6	21,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3,8	10,0
Konzernergebnis	-3,0	9,6
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3,6	16,0
Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter)	362,4	357,6
Bilanzsumme	734,4	797,3

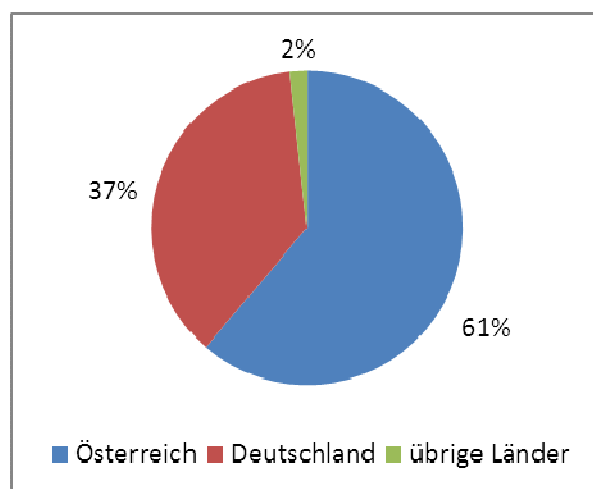
\*) Ein Vergleich mit dem Vorjahr der ECO Gruppe ist nur eingeschränkt möglich. Erklärung dazu in den Anhangsangaben zum 30.06.2011; Punkt 1.

Immobilienkennzahlen		30.06.2011	30.06.2010 <sup>*)</sup>
Anzahl der Objekte	(Anz.)	56	59
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	(m <sup>2</sup> )	447.165	518.400
Immobilienvermögen	(Mio EUR)	687,7	734,8
davon Anlagen in Bau	(Mio EUR)	20,3	17,3

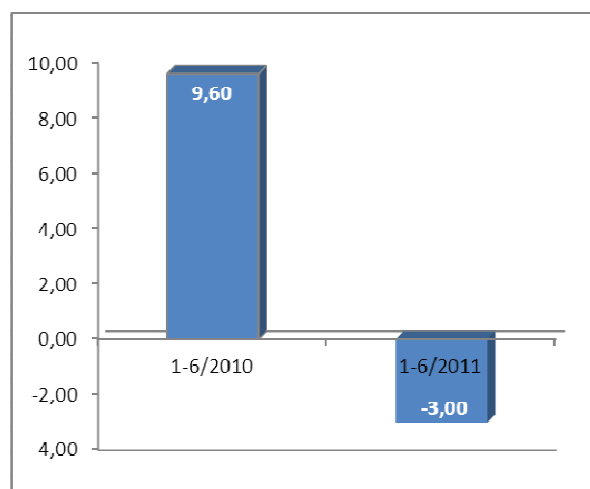
<sup>1)</sup> Nutzfläche inklusive Garagenplätze zu je 20 m<sup>2</sup> und derzeit in Entwicklung befindlicher Flächen

\*) Ein Vergleich mit dem Vorjahr der ECO Gruppe ist nur eingeschränkt möglich. Erklärung dazu in den Anhangsangaben zum 30.06.2011; Punkt 1.

## Vermietungserlöse nach Regionen 1-6/2011



## Konzernergebnis (TEUR)



## **Highlights Immobilienportfolio**

### **Entwicklung des Portfolios**

Das Immobilienportfolio der ECO Business-Immobilien AG umfasste zum 30.06.2011 insgesamt 56 Objekte mit einer Nutzfläche von 447.165 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Aktivitäten rund um das ECO-Portfolio im ersten Halbjahr 2011 ist der Verkauf einer Immobilie in Berlin „Am Spree-Eck“ um Mio EUR 17,8 hervorzuheben. Bei dem Projekt in der Ukraine konnten weitere Fortschritte erzielt werden.

Der Wert des Immobilienvermögens verringerte sich im gleichen Zeitraum von Mio EUR 711,6 auf Mio EUR 687,7. Der Schwerpunkt der Aktivitäten bei ECO lag weiter auf der Optimierung des Portfolios. Der Verkauf von weiteren Immobilien mit ausgereiztem Entwicklungspotential wird im zweiten Halbjahr 2011 – vorwiegend in Deutschland – vorbereitet. Die Auslastung des ECO-Portfolios war im ersten Halbjahr 2011 weiterhin auf gutem Niveau. Die Leerstandsrate erhöhte sich jedoch leicht von 23,5 % zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf 28,3% zum Stichtag 30.06.2011.

Bei den Durchschnittsmieten zeigt sich ein verbessertes Bild. Diese betragen zum Stichtag im Bürobereich EUR 9,70 / m<sup>2</sup> pro Monat (31.12.2010: EUR 9,60 / m<sup>2</sup> pro Monat.), im Retailbereich zum Halbjahr 2011 EUR 9,83 / m<sup>2</sup> pro Monat nach EUR 8,90 / m<sup>2</sup> pro Monat Ende 2010.

## Immobilienportfolio

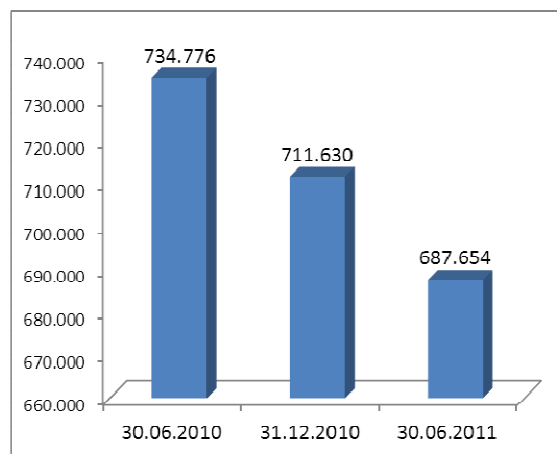
Übersicht Segment / Region <sup>2)</sup>	Gesamt-nutzfläche <sup>1)</sup>	Büro	Retail	Gewerbe, Parkflächen & Sonstiges	Garagen-plätze	Leerst. Nutzfläche	Leerstands-quote	ϕ Miete Büro	ϕ Miete Retail	Immobilienvermögen	Rendite <sup>3)</sup>
30.06.2011	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	Anzahl	(m <sup>2</sup> )	(%)	(EUR / m <sup>2</sup> )	EUR / m <sup>2</sup>	(Mio EUR)	(%)
Österreich	283.153	130.704	99.916	52.533	1.404	100.470	35,48	10,35	10,02	428,5	5,00
Deutschland	140.115	29.042	103.590	7.483	652	8.574	6,12	7,90	9,69	200,7	7,26
Übrige Region	23.897	14.545	9.351	0	291	17.272	72,28	0,00	10,09	58,5	1,19
Summe	447.165	174.292	212.857	60.016	2.347	126.316	28,25	9,70	9,83	687,7	5,34

1) Nutzfläche inklusive Garagenplätze zu je 20 m<sup>2</sup>

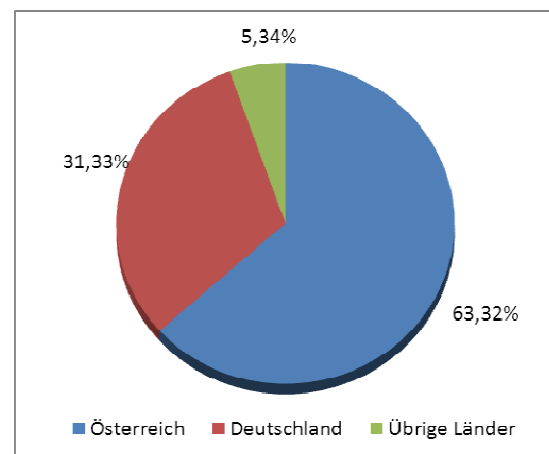
2) Berücksichtigung des Gesamtportfolios inkl. derzeit in Entwicklung befindlicher Flächen

3) Monatsmieterlöse annualisiert/Immobilienvermögen

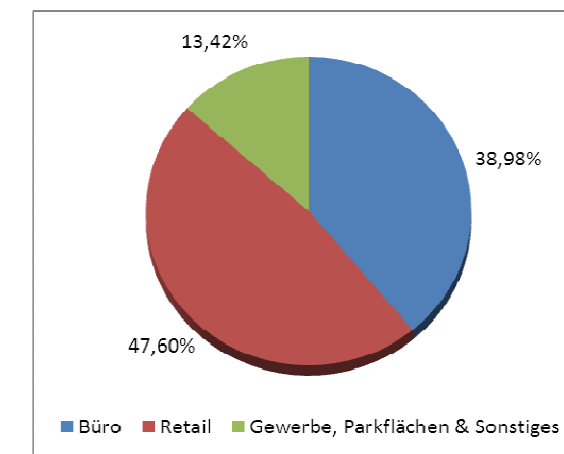
**Immobilienvermögen (Mio EUR)  
zum 30.06.2011**

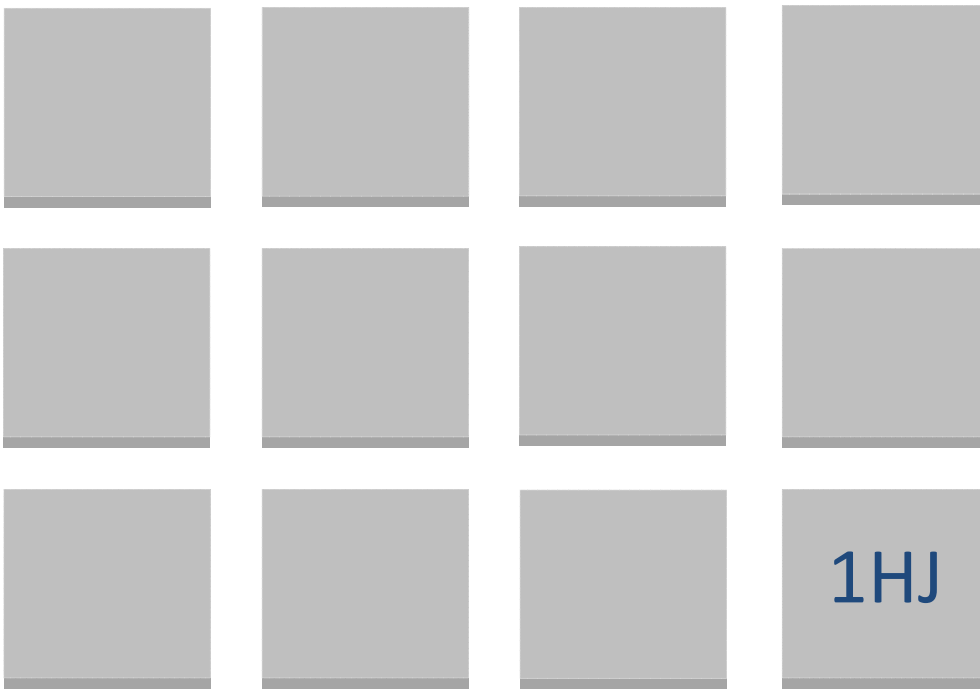


**Nutzfläche nach Regionen  
zum 30.06.2011**



**Flächenverteilung nach Nutzungsarten  
zum 30.06.2011**





# Halbjahreslagebericht zum 30.06.2011

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der ECO Business-Immobilien AG im ersten Halbjahr 2011 lag auf der Fortführung des Redimensionierungsprogramms und der konsequenten Optimierung des Immobilienportfolios. Daher wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres auch keine Akquisitionen getätigt. Der Verkauf einer Büroimmobilie in Berlin „Am Spree-Eck“ um Mio. EUR 17,8 im Mai 2011 stellte die größte und einzige Transaktion im zweiten Quartal 2011 dar. Das Immobilienvermögen reduzierte sich damit seit Jahresbeginn 2011 von Mio EUR 711,6 auf Mio EUR 687,7. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen und dem reduzierten Immobilienvermögen kam es zu einer Verringerung der Umsatzerlöse um 68,7 % auf Mio. EUR 41,1 im Vergleich zur Vorjahresperiode.

### Immobilienmärkte

Im ersten Halbjahr 2011 wurden in Österreich rund Mio EUR 500 in Immobilien in Österreich investiert. Bei gleicher Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass das Jahresvolumen bei rund Mrd EUR 1,5 zu liegen kommt. Das Investitionsvolumen lag im ersten Quartal bei Mio EUR 200 und im zweiten Quartal bei etwa Mio EUR 300. Die Renditen in Österreich waren weiterhin stabil und lagen für neu errichtete, langfristig vermietete Büroobjekte außerhalb des 1. Wiener Gemeindebezirkes bei rund 5,25 %. Am Ende des ersten Halbjahres 2011 betrug das Gesamtangebot an Büroflächen in Wien etwa 10,25 Mio m<sup>2</sup>. Durch die Neuerrichtungen und die geringere Nachfrage stieg die Leerstandsrate in Wien auf rund 5,8 %; bis zum Jahresende sollte sie bei rund 6 % stehen. Im ersten Halbjahr 2011 wurden in Wien ca. 110.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet (im ersten Halbjahres 2010 rund 120.000 m<sup>2</sup>). Der Trend in Wien geht Richtung kleineren Flächen, kleiner als 500 m<sup>2</sup>. Die Wiener Innenstadt blieb nach wie vor - rund 36 % aller Vermietungen im 1. Halbjahr – attraktiv mit einer Spitzenmiete im ersten Halbjahr 2011 von ca. EUR 23,50 pro m<sup>2</sup> pro Monat – exakt derselbe Wert wie zum Jahresende 2010. Bis zum Jahresende 2011 könnte der Wert allerdings leicht ansteigen. *(CBRE Austria – Marktbericht Wiener Büromarkt, Andreas Ridder)*

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden im ersten Halbjahr 2011 rund Mrd EUR 11,1 und damit 28 % mehr als im Vorjahr investiert. Ein großes Interesse ausländischer Investoren konnte dabei im Segment der Gewerbeimmobilien verzeichnet werden. Insgesamt wurden etwa Mrd EUR 4,2 an grenzüberschreitenden Transaktionen registriert. Rund Mrd EUR 6,2 oder 56 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen auf den Einzelhandelssektor. Büroimmobilien erfreuten sich zweitgrößter Beliebtheit. Insgesamt wurden hier Mrd EUR 2,7 (24 %) investiert. Auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen Mio EUR 600. Generell standen Einzeltransaktionen im Vordergrund mit einem Volumen von etwa Mrd EUR 8,75, ca. 79 % des gesamten Transaktionsvolumens. Die größte Entwicklung war in den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zu verzeichnen. Hier wurden im ersten Halbjahr 2011 insgesamt Mrd EUR 4,66 und somit 23 % mehr als im Vorjahresvergleich investiert. *(Quelle: CBRE Deutschland)*

In CEE wurde im ersten Halbjahr 2011 eine Investitionssumme von Mrd EUR 5,3 getätigt, während es im ersten Halbjahr 2010 nur rund Mrd EUR 1,7 waren. Diese Erholung ist auf die guten erzielbaren Renditen zurückzuführen und steigert nach einigen schwierigeren Jahren wieder die Attraktivität dieser Region. Spitzenreiter war Russland mit einem Volumen von etwa Mrd EUR 1,9. In Ungarn wurden nur ca. Mio EUR 298 umgesetzt, während es in Tschechien sogar rund Mio EUR 740 waren. Aufgrund dieser positiven Entwicklung begannen die Leerstandsraten in den CEE Ländern ebenfalls wieder zu sinken. Laut Experten soll sich der Trend fortsetzen und es könnte bis Jahresende ein Investmentvolumen von rund Mrd EUR 10,0 in Immobilien in dieser Region erreicht werden. Kommt es zu dieser Entwicklung, dann läge CEE wieder knapp am Rekordjahr von 2007. *(Andreas Ridder, Geschäftsführer CB Richard Ellis Österreich, Juli 2011)*

## Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die ECO Business-Immobilien AG erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2011 Vermietungserlöse in Höhe von Mio EUR 23,2. Aufgrund der Redimensionierung des Immobilienvermögens sanken die Erlöse aus dem Vermietungsgeschäft im Vergleich zur Vorjahresperiode (Mio EUR 28,0) um 17,1 %. Die Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien reduzierten sich von Mio EUR 103,2 auf Mio EUR 17,8 im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dies entspricht einer Verringerung von 82,8 %. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2011 Umsatzerlöse in Höhe von Mio EUR 41,1 erzielt werden. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige führte zu einer Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von Mio EUR -7,0. Dies entspricht rd. 1,0 % des Immobilienvermögens. Das Betriebsergebnis (EBIT) belief sich zum Stichtag 30.06.2011 auf Mio EUR 4,6 (1-6/2010: Mio EUR 21,9).

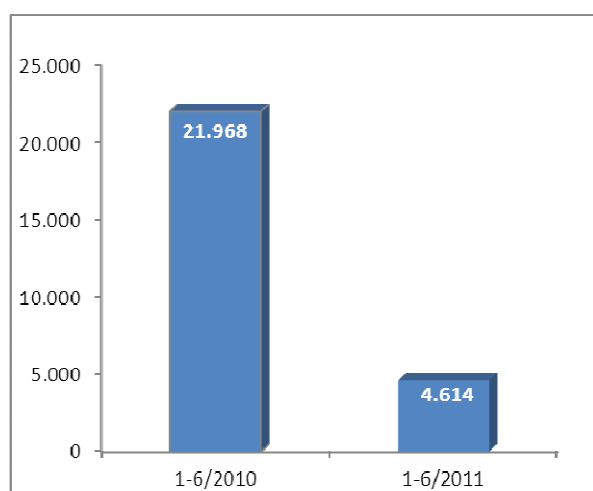
Das Finanzergebnis der ECO konnte durch die Rückführung von Verbindlichkeiten und einer entsprechend geringeren Zinsbelastung weiter verbessert werden und betrug zum Stichtag 30.06.2011 Mio EUR -8,4 nach Mio EUR -11,9 in der Vorjahresperiode. Dies entspricht einer Verbesserung von 29,4 %. Das Ergebnis vor Steuern lag zum Stichtag bei Mio EUR -3,8 nach Mio EUR 10,0 in der Vergleichsperiode. Das Ergebnis nach Steuern kam bei Mio EUR -3,0 (30.06.2010: Mio EUR 9,6) zu liegen.

## Bilanz- und Finanzierungsstruktur

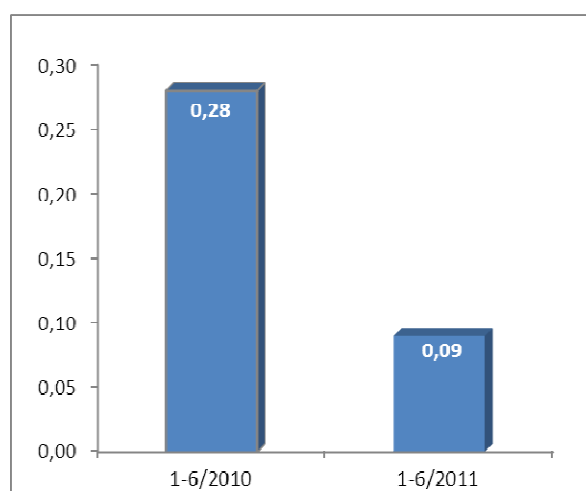
Aufgrund der Verkäufe und der geringeren langfristigen Schulden im ersten Halbjahr 2011 sank die Bilanzsumme der ECO Business-Immobilien AG auf Mio EUR 734,4 (31.12.2010: Mio EUR 762,5). Dabei lagen die langfristigen Vermögenswerte zum 30.06.2011 bei Mio EUR 695,0 und die kurzfristigen Vermögenswerte bei Mio EUR 39,4. Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte die ECO Business-Immobilien AG ihre Eigenkapitalquote auf 49,3 % erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von 3,8 % im Vergleich zum Gesamtjahr 2010. Die Nettoverschuldung der ECO konnte mit Mio EUR 353,1 zum Ende des ersten Halbjahres stabil gehalten werden (31.12.2010: Mio EUR 353,0).

Der Loan-to-Value (LTV) belief sich zum Stichtag 30.06.2011 auf 50,7 %. Die langfristigen Verbindlichkeiten konnten von Mio EUR 345,7 auf Mio EUR 320,0 verringert werden und bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten kam es im Vergleich zum 31.12.2010 ebenfalls zu einer Reduktion von Mio EUR 54,3 auf Mio EUR 52,1 zum Stichtag. Die lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten wurden seit Jahresanfang um Mio EUR 21,8 auf EUR 348,4 reduziert. Die verzinslichen Verbindlichkeiten lagen bei Mio EUR 352,6, wobei rd. Mio EUR 281,6 über Zinsabsicherungsgeschäfte abgesichert wurden. Dies entspricht einer Quote von 79,9 %. Binnen Jahresfrist ist ein Finanzierungsvolumen von Mio. EUR 43,4 fällig, wobei für etwas die Hälfte des Betrages bereits Prolongationen in positiv verlaufender Endverhandlung sind. Bei den liquiden Mitteln kam es zu einer Verringerung auf Mio EUR 3,2 zum Stichtag 30.06.2011. Der NAV konnte mit einer leichten Erhöhung zum Halbjahr 2011 mit EUR 10,61 je Aktie nach EUR 10,48 zum 30.06.2010 ausgewiesen werden.

### EBIT (TEUR)



### Gewinn je Aktie





## **Risikobericht**

Die Methoden des Risikomanagements wie auch die wesentlichen Geschäftsrisiken sind gegenüber den Ausführungen im Jahresfinanzbericht 2010 gleich geblieben. ECO verweist daher auf die diesbezügliche Darstellung im Jahresfinanzbericht zum 31.12.2010.

## **Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Hinsichtlich der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen gab es zum Stichtag 30.06.2011 keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2010. Es wird daher auf die Darstellung im Jahresfinanzbericht 2010 verwiesen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen erfolgten auf Basis fremdüblicher Verträge.

## **Beschlüsse der Hauptversammlung**

Die 8. ordentliche Hauptversammlung der ECO Business-Immobilien AG vom 24. Mai 2011 fasste folgende Beschlüsse: Dem Vorstand und Aufsichtsrat und deren Mitgliedern wurden für das Geschäftsjahr 2010 jeweils die Entlastungen erteilt. Der im UGB-Jahresabschluss zum 31.12.2010 ausgewiesene kumulierte Bilanzgewinn des Geschäftsjahres vom 1.1.2010 bis 31.12.2010 in Höhe von Mio EUR 10,5 wurde zur Gänze auf neue Rechnung vorgetragen. Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. wurde zum Abschlussprüfer des UGB-Jahresabschlusses und des IFRS-Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 bestellt. Die tatsächliche Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates der ECO Business-Immobilien AG wurde von sechs auf drei Mitglieder verringert. Neu in den Aufsichtsrat wurden nachfolgende Personen gewählt: Dr. Volker Riebel (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Johannes Meran, MBA (Stv.-Vorsitzender des Aufsichtsrates), Mag. Nai-Tseng Chen (Mitglied des Aufsichtsrates). Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind Mag. Johann Kowar, Thomas Rohr und Honorarkonsul Komm.-Rat Dipl.-Ing. Gottfried Johann Parizek. Die vorgeschlagenen Änderungen der Satzung wurden einstimmig in der Hauptversammlung angenommen.

## **Organisationsentwicklung**

Im ersten Halbjahr 2011 hat es folgende Änderungen im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG gegeben: Dkfm. Frank Brün ist mit Ende Februar 2011 und Mag. Elke Englert mit Ende März 2011 aus dem Vorstand der ECO Business-Immobilien AG ausgeschieden. Neu in den Vorstand wurde mit 1. März 2011 Jürgen F. Kelber (Mitglied des Vorstandes) und mit 1. April 2011 Mag. Thomas Doll (Finanzvorstand) vom Aufsichtsrat gewählt. Der Vorstand der ECO besteht daher wie bereits in der Vergangenheit aus zwei Personen.

## **Ausblick und wesentliche Risiken 2011**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ECO Business-Immobilien AG liegt im zweiten Halbjahr 2011 auf der Durchführung des Redimensionierungsprogramms und der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios. Akquisitionen sind nicht geplant. Die Kernmärkte der ECO bleiben schwerpunktmäßig weiterhin Österreich und Deutschland.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der ECO-Konzern wird im dritten Quartal 2011 eine gewerblich genutzte Wiener Innenstadt Immobilie mit 14.680 m<sup>2</sup> Nutzfläche veräußern.

Wien, am 23. August 2011

Der Vorstand

Jürgen F. Kelber  
Mitglied des Vorstandes

Mag. Thomas Doll  
Finanzvorstand

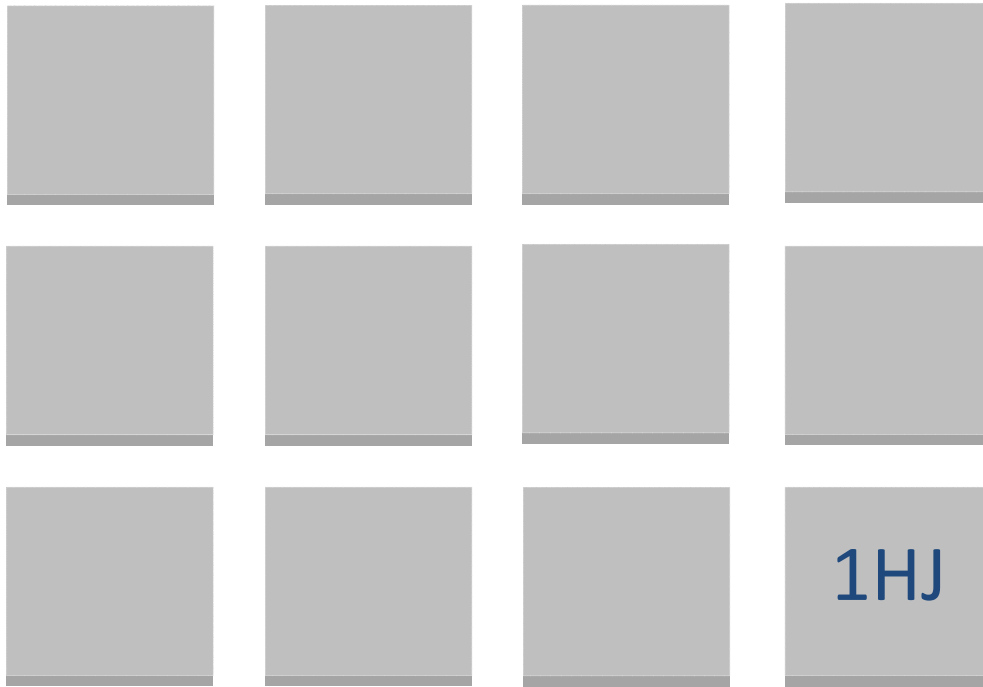
### **Segment Vermietung von Gewerbeimmobilien**

Die Redevelopment-Projekte der ECO wurden auch im ersten Halbjahr 2011 weiter vorangetrieben. Dabei konnten in den ersten 6 Monaten 2011 unter anderem bei dem Projekt campus21 (Brunn am Gebirge) Erfolge erzielt werden. Die Auslastung wurde aufgrund der Vermietungserfolge auf rund 80 % gesteigert. Der Großmieter McDonalds hat sein Mietverhältnis um weitere 5 Jahre verlängert. Die neue Werbelinie für den campus21 ist bereits in den Medien und vor Ort ersichtlich.

Im Bestands-Portfolio der ECO konnten im ersten Halbjahr 2011 zusätzliche positive Ergebnisse erzielt werden. Beim FMZ Oberwart wurden die Revitalisierungsaktivitäten gestartet und es konnten rund 600 m<sup>2</sup> an einen neuen Mieter vermietet werden. Ein weiterer Vermietungserfolg konnte beim FMZ Eferding erzielt werden, wo etwa 400 m<sup>2</sup> neu vermietet wurden. Im Mai 2011 wurde die ECO-Immobilie in Berlin „am Spree-Eck“ in der Reinhardtstraße um Mio EUR 17,8 veräußert. Beim Projekt in der Ukraine wurden ebenfalls weitere Erfolge in der Fertigstellung erzielt. Die Vermietungserlöse entwickelten sich stabil und lagen im Berichtszeitraum bei Mio EUR 23,2 (1-6/2010: Mio EUR 28,0). Der Wert des Immobilienvermögens des Portfolios betrug zum Stichtag Mio EUR 687,7. Die Verringerung im Vergleich zum 31.12.2010 ist vor allem auf den Verkauf der Berliner Immobilie zurückzuführen. Des Weiteren mussten Anpassungen des Zeitwertes beim Portfolio Österreich im Ausmaß von Mio EUR -6,9 und in der übrigen Region von Mio EUR -0,1 vorgenommen werden. Das Segment-EBIT aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien lag, aufgrund der Anpassung der Zeitwerte um Mio EUR -7,0, zum Stichtag bei Mio EUR 4,8 statt Mio EUR 17,8 für den Vergleichszeitraum des Vorjahres.

### **Segment Verkauf von Gewerbeimmobilien**

Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2011 eine Immobilie in Berlin um Mio EUR 17,8 verkauft. Das EBIT in diesem Segment lag bei Mio EUR -0,3.



# Konzernzwischenabschluss

## Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2011 – 30.06.2011 (in Mio EUR)

Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. Juni 2011, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen.

	01.01. - 30.06.2011	01.01. - 30.06.2010	01.04. - 30.06.2011	01.04. - 30.06.2010
1. Vermietungserlöse	23,2	28,0	11,7	13,6
2. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	17,8	103,2	17,8	103,1
3. Umsatzerlöse	41,1	131,2	29,6	116,8
4. Immobilienaufwendungen	(8,1)	(9,3)	(4,4)	-4,7
5. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(17,1)	(96,3)	(17,1)	-96,3
6. Zwischensumme aus 3. bis 5.	15,9	25,5	8,1	15,7
7. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	2,8	0,0	2,8
8. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(7,0)	0,0	(6,6)	-1,2
9. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 7. und 8.)	(7,0)	2,8	(6,6)	1,6
10. Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,3	(0,2)	-0,1
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4,9)	(6,7)	(2,4)	-4,7
<b>12. Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>4,6</b>	<b>21,9</b>	<b>(1,0)</b>	<b>12,5</b>
13. Finanzerträge	0,6	0,1	0,1	0,0
14. Finanzaufwendungen	(8,9)	(12,0)	(4,4)	(7,0)
<b>15. Finanzergebnis</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(11,9)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(6,9)</b>
<b>16. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>10,0</b>	<b>(5,4)</b>	<b>5,5</b>
17. Ertragsteuern	0,8	(0,4)	1,2	0,6
<b>18. Konzernergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>(3,0)</b>	<b>9,6</b>	<b>(4,2)</b>	<b>6,2</b>
davon entfallen auf Minderheitenanteile	0,2	0,1	0,1	0,0
<b>davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>(3,2)</b>	<b>9,5</b>	<b>(4,3)</b>	<b>6,1</b>
Ergebnis pro Aktie in Euro	(0,09)	0,28	(0,13)	0,18
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	34.100.000	34.100.000	34.100.000	34.100.000

**Konzerngesamtergebnisrechnung**  
**für den Zeitraum 01.01.-30.06.2011**  
(in Mio EUR)

	01.01. - 30.06.2011			01.01. - 30.06.2010		
	Konzern	Minderheiten	Gesamt	Konzern	Minderheiten	Gesamt
<b>Konzernergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>(3,2)</b>	<b>0,2</b>	<b>(3,0)</b>	<b>9,5</b>	<b>0,1</b>	<b>9,6</b>
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	(1,6)	0,0	(1,6)	1,7	0,0	1,7
Cashflow Hedges	5,5	0,0	5,5	(13,5)	0,0	(13,5)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(1,3)	0,0	(1,3)	3,2	0,0	3,2
<b>Summe sonstiger Ergebnisse</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>(8,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>(8,6)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>

## Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2011 (in Mio EUR)

<u>VERMÖGENSWERTE</u>	30.06.2011	31.12.2010
<b>A. <u>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</u></b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	687,7	711,6
Sonstige Sachanlagen	0,1	0,1
Latente Steueransprüche	7,3	7,2
<b>SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	<b>695,0</b>	<b>718,9</b>
<b>B. <u>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</u></b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,5	2,7
Sonstige Vermögenswerte	33,7	26,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3,2	14,8
<b>SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	<b>39,4</b>	<b>43,6</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>734,4</b>	<b>762,5</b>
<b><u>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</u></b>		
<b>C. <u>EIGENKAPITAL</u></b>		
Grundkapital	341,0	341,0
Kapitalrücklagen	43,4	43,4
Angesammeltes Ergebnis	(22,7)	(22,4)
Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens am Eigenkapital	361,7	362,0
Minderheitsanteile	0,7	0,5
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>362,4</b>	<b>362,5</b>
<b>D. <u>LANGFRISTIGE SCHULDEN</u></b>		
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	305,0	325,8
Latente Steuerverbindlichkeiten	2,1	1,6
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	12,8	18,3
<b>SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>	<b>320,0</b>	<b>345,7</b>
<b>E. <u>KURZFRISTIGE SCHULDEN</u></b>		
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	43,4	44,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,5	0,7
Rückstellungen	2,5	2,4
Sonstige kurzfristige Schulden	4,7	6,7
<b>SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>	<b>52,1</b>	<b>54,3</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>734,4</b>	<b>762,5</b>

## Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals (in Mio EUR)

	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Anteilseigner des Rücklagen	Sonstige Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Be- herrschaft	Eigenkapital Summe
<b>Stand zum 01.01.2010</b>	<b>341,0</b>	<b>43,4</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>356,5</b>	<b>0,8</b>	<b>357,3</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0	9,5	0,1	9,6
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,5</b>	<b>0,1</b>	<b>9,6</b>
Währungsveränderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7	0,0	1,7
<i>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>(10,3)</i>	<i>1,7</i>	<i>(8,6)</i>	<i>0,1</i>	<i>(8,5)</i>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0	9,5	0,0	9,5
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,5</b>	<b>(10,3)</b>	<b>1,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,0	(0,1)	(0,6)	(0,7)
<b>Stand zum 30.06.2010</b>	<b>341,0</b>	<b>43,4</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>357,3</b>	<b>0,3</b>	<b>357,6</b>
<b>Stand zum 01.01.2011</b>	<b>341,0</b>	<b>43,4</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>362,1</b>	<b>0,5</b>	<b>362,6</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	(3,2)	0,0	0,0	(3,2)	0,2	(3,0)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	2,9	0,0	2,9
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>4,2</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Stand zum 30.06.2011</b>	<b>341,0</b>	<b>43,4</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>361,7</b>	<b>0,7</b>	<b>362,3</b>

**Konzern-Cashflow Statement (Geldflussrechnung)**  
**für die Zeit vom 01.01. bis 30.06.2011**  
(in Mio EUR)

	<b>01.01.-30.06.2011</b>	<b>01.01.-30.06.2010</b>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>(3,0)</b>	<b>9,6</b>
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>11,5</b>	<b>18,9</b>
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	<b>3,6</b>	<b>16,0</b>
<b>Cashflow aus dem Investitionsbereich</b>	<b>17,7</b>	<b>33,2</b>
<b>Cashflow aus dem Finanzierungsbereich</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(25,1)</b>
	<b>(11,6)</b>	<b>24,2</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	14,8	16,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3,2	40,2
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>(11,6)</b>	<b>24,2</b>

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

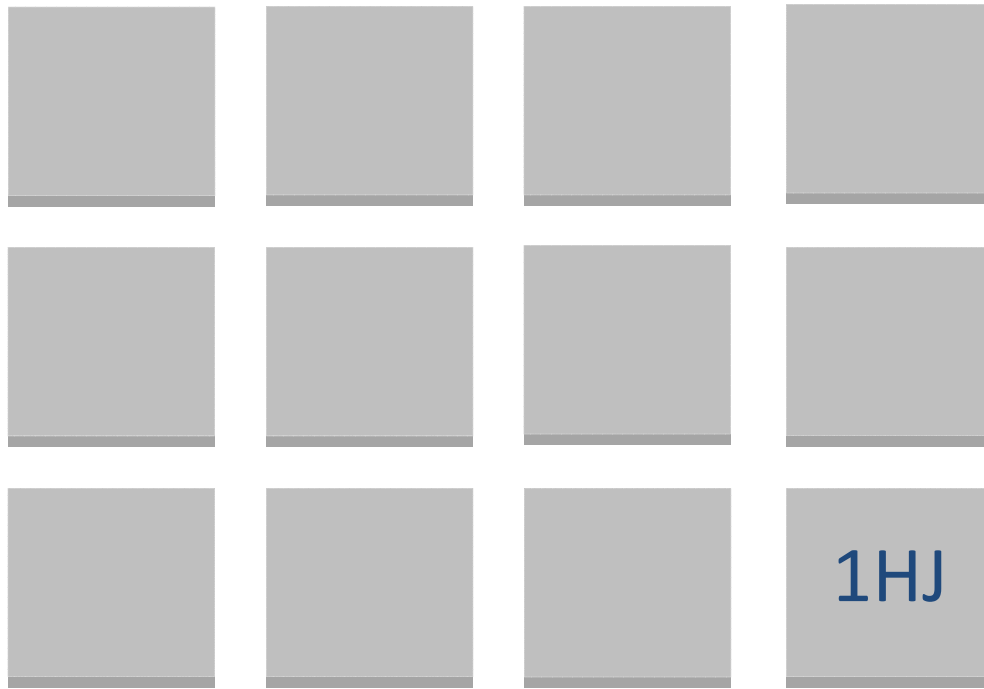


## Segmentberichterstattung nach Geschäftsfeldern (in Mio EUR)

	Vermietung von Gewerbeimmobilien		Verkauf von Gewerbeimmobilien		Konzern	
	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010
Vermietungserlöse	23,2	28,0	0,0	0,0	<b>23,2</b>	<b>28,0</b>
Veräußerungserlöse	0,0	0,0	17,8	103,2	<b>17,8</b>	<b>103,2</b>
<b>Erlöse</b>	<b>23,2</b>	<b>28,0</b>	<b>17,8</b>	<b>103,2</b>	<b>41,1</b>	<b>131,2</b>
Immobilienaufwendungen	(8,1)	(9,3)	0,0	0,0	<b>(8,1)</b>	<b>(9,3)</b>
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(17,1)	(96,3)	<b>(17,1)</b>	<b>(96,3)</b>
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(7,0)	2,8	0,0	0,0	<b>(7,0)</b>	<b>2,8</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,3	0,0	0,0	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3,8)	(4,0)	(1,0)	(2,7)	<b>(4,9)</b>	<b>(6,7)</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>4,8</b>	<b>17,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>4,1</b>	<b>4,6</b>	<b>21,9</b>
Finanzergebnis	(8,4)	(11,9)	0,0	0,0	<b>(8,4)</b>	<b>(11,9)</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>5,9</b>	<b>(0,3)</b>	<b>4,1</b>	<b>(3,8)</b>	<b>10,0</b>

## Segmentberichterstattung nach Regionen (in Mio EUR)

	Österreich		Deutschland		übrige Länder		Konzern	
	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2010
Vermietungserlöse	14,2	18,5	8,6	9,1	0,4	0,4	23,2	28,0
Veräußerungserlöse	(0,0)	103,2	17,9	0,0	0,0	0,0	17,8	103,2
<b>Erlöse</b>	<b>14,2</b>	<b>121,7</b>	<b>26,5</b>	<b>9,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>41,1</b>	<b>131,2</b>
Immobilienaufwendungen	(5,3)	(7,1)	(2,2)	(2,0)	(0,5)	(0,1)	(8,1)	(9,3)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	(96,3)	(17,1)	0,0	0,0	0,0	(17,1)	(96,3)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(6,9)	2,8	0,0	0,1	(0,1)	(0,2)	(7,0)	2,8
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,1	0,1	0,1	(0,0)	0,1	0,5	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2,1)	(5,3)	(1,9)	(1,0)	(0,9)	(0,4)	(4,9)	(6,7)
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>0,4</b>	<b>15,9</b>	<b>5,4</b>	<b>6,3</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>4,6</b>	<b>21,9</b>
Finanzergebnis	(5,5)	(9,4)	(2,4)	(2,3)	(0,4)	(0,2)	(8,4)	(11,9)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>6,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>10,0</b>



# Anhang zum Konzernzwischenabschluss

## **A. Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum 30.06.2011**

### **1. Allgemeines**

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.

Der eingetragene Firmensitz der ECO Business-Immobilien AG befindet sich in 1080 Wien, Albertgasse 35, Österreich.

Aufgrund der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG im dritten Quartal 2010 durch die conwert Immobilien Invest SE wird der Konzernabschluss der ECO Business-Immobilien AG in den Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE einbezogen.

Bis zum 21. März 2011 war die ECO Business-Immobilien AG im Prime Market der Wiener Börse notiert. Mit nur 4,24% am Markt befindlichen Aktien entschied die Gesellschaft, ab dem 21. März 2011 in den Standard Market der Wiener Börse zu wechseln und notiert seitdem im Standard Market Continuous.

Das Management ist unverändert zum letzten Konzernabschluss der Ansicht, dass die wesentlichen 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.

Das Berichtswesen der ECO Gruppe wurde im laufenden Geschäftsjahr jener der conwert Gruppe durch Änderungen des Ausweises in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz sowie der Segmentberichterstattung angepasst. Auch die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Ein Vergleich mit dem Vorjahr der ECO Gruppe ist daher nur eingeschränkt möglich.

Im ersten Halbjahr 2011 wurde ein Objekt in Deutschland verkauft. Ein Erwerb von Immobilien fand in der laufenden Berichtsperiode nicht statt.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite.

### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011 wurde nach den Grundsätzen der Internationalen Financial Reporting Standards („IFRS/IAS“) erstellt und folgt dabei den Bestimmungen des IAS 34. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des

Konzernzwischenabschlusses der ECO Business-Immobilien Gruppe („der ECO Konzern“) zum 30. Juni 2011 wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Der zum 30. Juni 2011 aufgestellte verkürzte Zwischenbericht ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss ist in Millionen EURO („Mio EUR“) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzern-Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 verwiesen, der die Basis für den vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenbericht darstellt.

### 3. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2010 nicht geändert.

### 4. Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung wird hinsichtlich der geographischen Ausrichtung zwischen den Regionen „Österreich“, „Deutschland“ und „übrige Länder“ unterschieden.

Unter „übrige Regionen“ sind die geschäftlichen Aktivitäten in CEE-Ländern sowie in sonstigen Ländern außerhalb und innerhalb der Europäischen Union zusammengefasst.

Die unterschiedlichen geschäftlichen Aktivitäten des ECO Konzerns werden in Geschäftsfeldern Entwicklung und Vermietung von Gewerbeimmobilien („Portfolio“) und die Veräußerung dieser Immobilien („Verkauf“) eingeteilt. Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Segmenten werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.

### 5. Erläuterungen zum Konzernergebnis

#### 5.1 Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

<b>in Mio EUR</b>	<b>01.01. – 30.06.2011</b>	<b>01.01. – 30.06.2010</b>
Netto-Vermietungserlöse	18,9	22,6
Weiterverrechnete Betriebskosten (Terminol.)	4,3	5,4
<b>Vermietungserlöse</b>	<b>23,2</b>	<b>28,0</b>
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen:</i>		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(4,3)	(5,4)
Bewirtschaftungskosten	(3,8)	(3,9)
<b>Gesamt</b>	<b>15,1</b>	<b>18,7</b>

## 5.2 Immobilienaufwendungen

Die Immobilienaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

<b>in Mio EUR</b>	<b>01.01. – 30.06.2011</b>	<b>01.01. – 30.06.2010</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	4,3	5,4
Leerstehungskosten	1,2	1,0
Instandhaltungen	0,6	0,8
<i>davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
Hausverwaltungsleistungen	0,4	0,2
Übrige	1,6	1,9
<b>Gesamt</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>

## 5.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

<b>in Mio EUR</b>	<b>01.01. – 30.06.2011</b>	<b>01.01. – 30.06.2010</b>
Beratung	1,8	1,3
Managementgebühr	2,1	2,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand Verkäufe	1,0	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>4,9</b>	<b>6,5</b>

## 5.4 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich durch Rückführung von Verbindlichkeiten und einer entsprechenden geringeren Zinsbelastung von Mio EUR minus 11,9 im ersten Halbjahr 2010 auf Mio EUR minus 8,4 im Berichtszeitraum.

## 6. Immobilienvermögen

### 6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2011 56 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 447.165 m<sup>2</sup>, wovon sich 31 Objekte in Österreich, 22 Objekte in Deutschland und 3 Objekte in den übrigen Ländern befinden.

Im ersten Halbjahr 2011 wurde ein Objekt in Deutschland verkauft. Ein Erwerb von Immobilien fand in der laufenden Berichtsperiode nicht statt.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite.

## 7. Langfristige und kurzfristige Schulden

Der Stand der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten von Mio EUR 370,2 zum 31. Dezember 2010 auf Mio EUR 348,4 zum 30. Juni 2011 ist mit rd. Mio EUR 21,8 auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen zurückzuführen.

Fünf österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rd. Mio EUR 243,7. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rd. Mio EUR 63,3 und Mio EUR 34,9. Weitere 6 Kreditinstitute haben einen Anteil von rd. Mio EUR 84,2, welcher in Bandbreiten zwischen Mio EUR 20,1 und Mio EUR 11,9 liegt. Das restliche Kreditobligo von rd. Mio EUR 20,5 verteilt sich auf weitere 6 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter Mio EUR 11,9.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ausgenommen kurzfristige Betriebsmittelkredite) sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des ECO Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen) aus. Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht des fixen und variabel verzinsten Finanzierungsvolumens (vor Abzug von Transaktionskosten):

in Mio EUR	Finanzierungs- volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	43,4	0,0	43,4
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	85,9	0,0	85,9
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	223,3	0,0	223,3
<b>Gesamt</b>	<b>352,6</b>	<b>0,0</b>	<b>352,6</b>

Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von Mio EUR 352,6 ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rd. Mio EUR 281,6 (d.s. 79,9%) abgesichert.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio EUR	Kreditvolumen
bis zum 30.09.2011	7,4
bis zum 30.06.2012	36,0
<b>Gesamt</b>	<b>43,4</b>

Der Betrag von Mio EUR 43,4 setzt sich aus Kreditprolongationen, Regeltilgungen und ausgenutzten Betriebsmittelkrediten zusammen.

Die Konzernobergesellschaft gab für Zwecke der Finanzierung des Immobilienvermögens für Tochtergesellschaften abstrakte Garantien, Bürgschaften, Patronatserklärungen sowie Haftungs- und Freistellungserklärungen ab.

## **8. Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen**

Der ECO Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Darunter befinden sich Zinsswaps und Zinscaps. Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurde ein negativer Betrag in Höhe von Mio EUR 4,2 (net of tax) erfolgsneutral im Eigenkapital unter der Position sonstige Rücklagen dargestellt.

## **9. Konzern-Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 341.000.000 (2010: EUR 341.000.000) und ist in 34.100.000 (2010: 34.100.000) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

### *Eigene Anteile*

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Mai 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 20. November 2011 eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 5 % des Grundkapitals zu erwerben.

### *Wandelschuldverschreibung*

Der Vorstand wurde von der am 21. Mai 2008 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 21. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht von bis Stück 10.000.000 auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 100.000 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibung festzusetzen.

## **10. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

## **11. Vorstand und Aufsichtsrat**

In der Berichtsperiode hat sich der Vorstand wie folgt verändert:

Mag. Thomas Doll ab 01. April 2011  
Jürgen F. Kelber ab 01. März 2011  
Mag. Elke Englert bis 31. März 2011  
Dkfm. Frank Brün bis 28. Februar 2011

Bis zur ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft über das Geschäftsjahr 2010 am 24. Mai 2011 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Mag. Johann Kowar (Vorsitzender des Aufsichtsrates)



Thomas Rohr (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)  
Honorarkonsul Komm.-Rat Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek

Nach Ablauf der achten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 24. Mai 2011 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Volker Riebel (Vorsitzender des Aufsichtsrates)  
Johannes Meran, MBA (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)  
Mag. Nai-Tseng Chen

## **12. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss und Ausblick**

Der ECO-Konzern wird im dritten Quartal 2011 eine gewerblich genutzte Wiener Innenstadt Immobilie mit 14.680 m<sup>2</sup> Nutzfläche veräußern.

## **13. Verzicht auf prüferische Durchsicht**

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2011 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 24. August 2011

Der Vorstand  
ECO Business-Immobilien AG

Jürgen Kelber e.h.

Mag. Thomas Doll e.h.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z3 BÖRSEG

„Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 23. August 2011

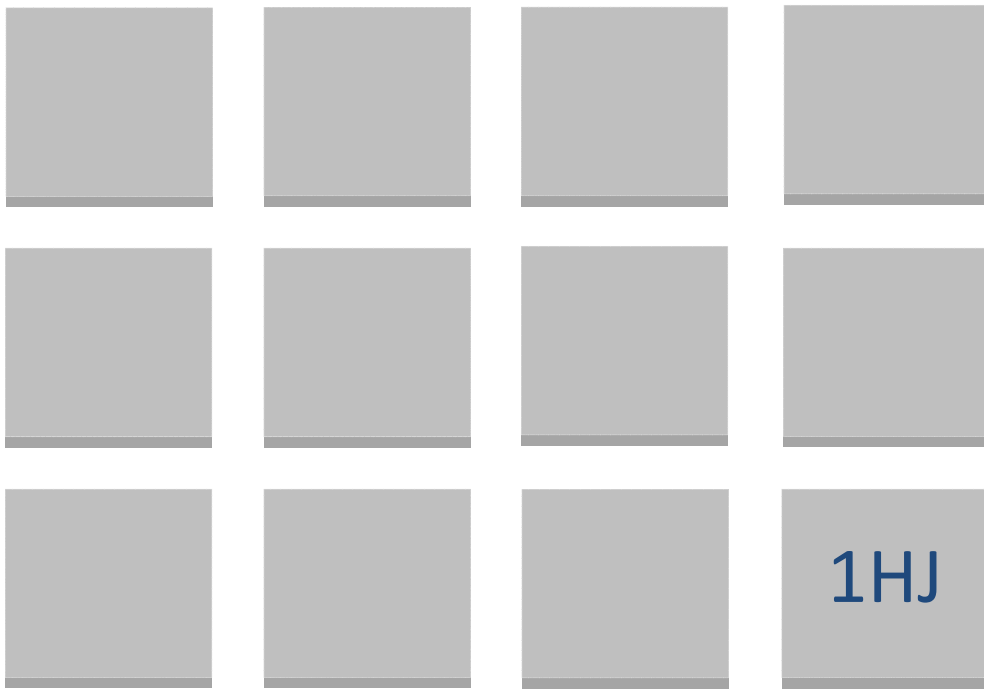
Der Vorstand  
ECO Business-Immobilien AG



Mag. Thomas Doll  
Finanzvorstand



Jürgen F. Kelber  
Mitglied des Vorstandes



Die Aktie



BUSINESS-IMMOBILIEN AG

### Aktionärsstruktur

Seit der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG durch die conwert Immobilien Invest SE im zweiten Halbjahr 2010 hält conwert 95,8 % der ECO Aktien. Auf Streubesitz entfielen zum Stichtag 4,2 %.

### Kursentwicklung

Mit Wirkung vom 21. März 2011 wechselte die ECO vom Prime-Market der Wiener Börse in das Standard Market Segment mit geringeren täglichen Stückumsätzen. Im ersten Halbjahr 2011 verlor die ECO-Aktie gesamt etwa 5 %. Während der ATX in diesem Zeitraum ebenfalls um 4,7 % und der IATX um 0,9 % nachgaben, erhöhten sich der DAX um 6,7 %, der Dow Jones Index um 7,2 % und der EPRA/NAREIT Europe Index (EUR) um 4,9 %. Der Höchstkurs der ECO im ersten Halbjahr 2011 belief sich auf EUR 6,98 und der Tiefstkurs auf EUR 6,46.

Die internationalen Börseplätze waren aufgrund der griechischen Staatsschuldenkrise und der wirtschaftlich angespannten Situation in den USA im zweiten Quartal 2011 von Spannungen geprägt. Während der Dow Jones Index nur ein leichtes Plus von 0,8 % verzeichnete, legte der DAX von Anfang April bis Ende Juni 2011 um 4,8 % zu. Weniger erfreulich entwickelte sich dagegen der ATX, der um 4,0 % nachgab. Ein ähnliches Bild zeigte sich beim IATX, der rund 5,0 % im abgeschlossenen Quartal verlor, während der EPRA/NAREIT Europe Index (EUR) eine positive Entwicklung von 2,6 % erzielte. Die ECO Aktie verlor ebenfalls rund 3,7 % von EUR 6,75 auf EUR 6,50.

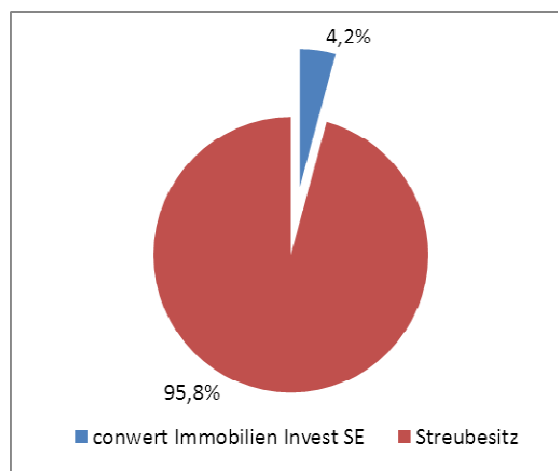
### Wertentwicklung per 30.06.2011

Seit Emission (17.03.2005)	-39,3 %
seit Emission p.a.	-6,3 %
6 Monate	-5,0 %
12 Monate	+0,8 %
2011	-5,0 %
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	

### Kursentwicklung von 01/10 bis 06/11



### Aktionärsstruktur



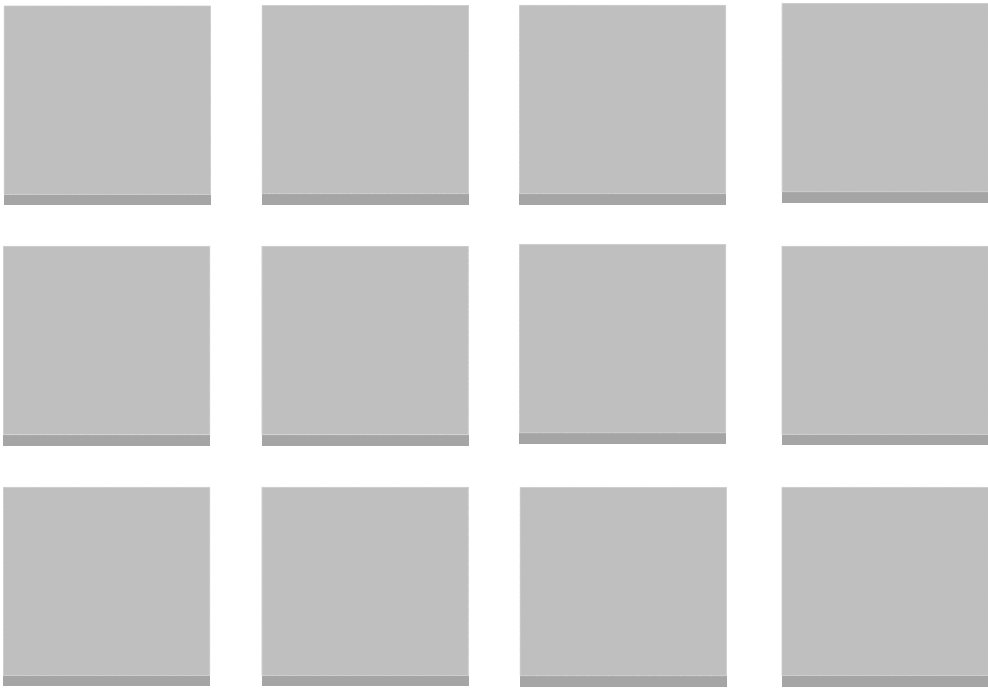
Gemäß Veröffentlichung des Ergebnisses des freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung gem. § 25a ÜbG der conwert Immobilien Invest Se am 4. November 2010

Börsenkennzahlen/Sonstige Kennzahlen		30.06.2011	30.06.2010*)	31.12.2010*)
Anzahl der Aktien	Anz.	34.100.000	34.100.000	34.100.000
Ultimokurs der Aktie	EUR	6,50	6,45	6,84
Marktkapitalisierung	TEUR	221,650	219.945	233.312
Gewinn je Aktie (annualisiert)	EUR	-0,09	0,56	0,27
Substanzwert (NAV) je Aktie	EUR	10,61	10,48	10,62
Eigenkapitalquote	%	49,3	44,9%	47,5%

1) Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft + passive latente Steuern – aktive latente Steuern + stille Reserven Immobilien 2) auf Basis EBIT

\*) Ein Vergleich mit dem Vorjahr der ECO Gruppe ist nur eingeschränkt möglich. Erklärung dazu in den Anhangsangaben zum 30.06.2011; Punkt 1.





# Unternehmenskalender 2011

## UNTERNEHMENSKALENDER

Ergebnis 3. Quartal 2011	11. November 2011
Jahresergebnis 2011	27. März 2012

## KONTAKT

### Investor Relations - Konzernkommunikation

T +43 / 1 / 521 45-700

E [cw@conwert.at](mailto:cw@conwert.at)

## KONTAKTDATEN

### EIGENTÜMER, HERAUSGEBER UND VERLEGER ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35  
1080 Wien  
Österreich

T +43 1 580 88

F +43 1 580 88 – 88

E [office@eco-immo.at](mailto:office@eco-immo.at)

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

## BERATUNG & TEXTIERUNG

Dr. Ute Könighofer

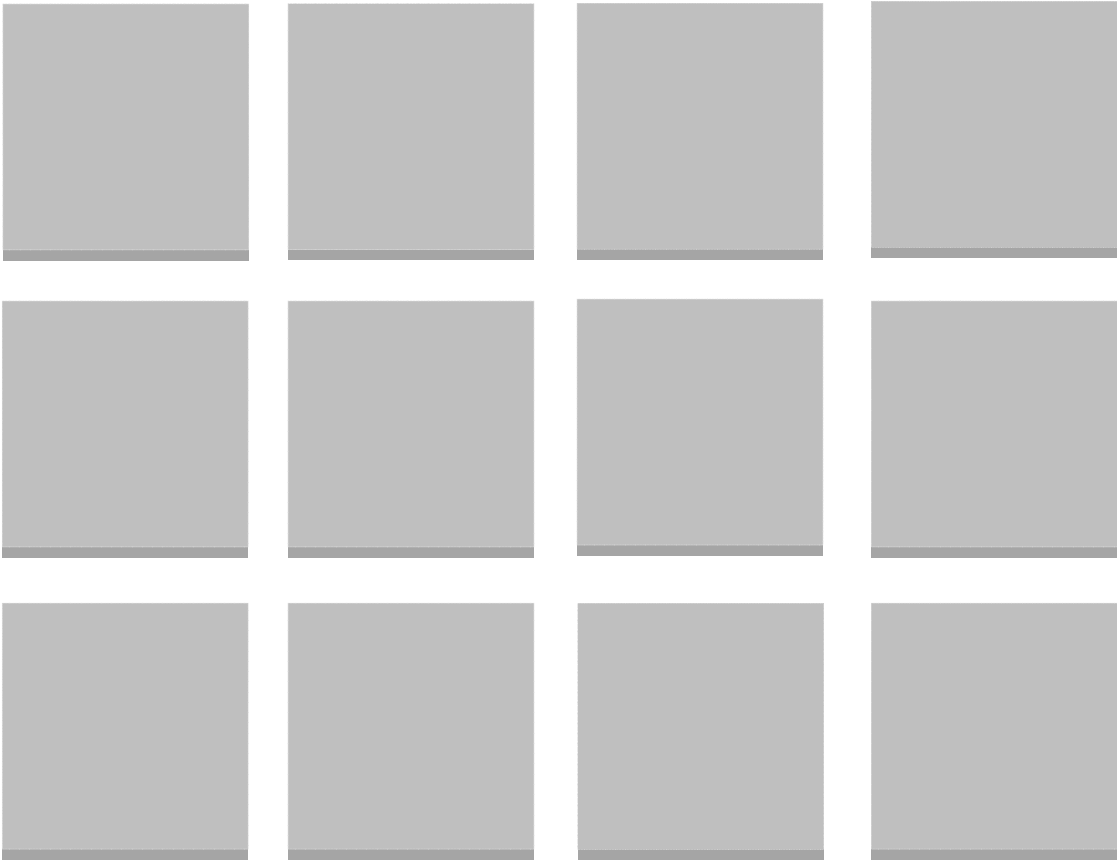
Kommunikationsberatung/Finanzkommunikation

### Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Satz- und Druckfehler vorbehalten.







BUSINESS-IMMOBILIEN AG