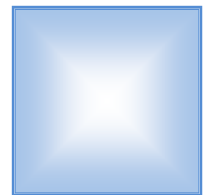
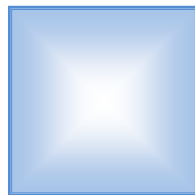
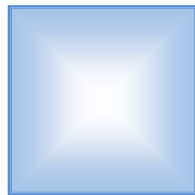
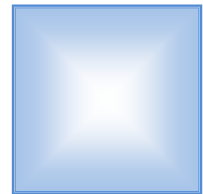
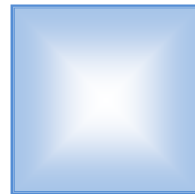
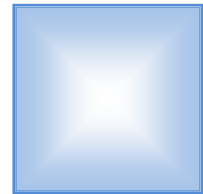
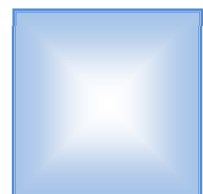
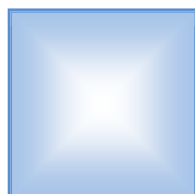




BUSINESS-IMMOBILIEN AG



FINANZBERICHT 1-6/2012



INHALTSVERZEICHNIS

HIGHLIGHTS 1-6/2012	1
HIGHLIGHTS UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	1
HIGHLIGHTS AKTIE	2
HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO	2
HALBJAHRESLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2012	5
MARKTUMFELD	5
UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG.....	7
BILANZ- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR.....	8
RELATED PARTY TRANSACTIONS.....	8
RISIKOBERICHT	8
NACHTRAGSBERICHT	9
AUSBLICK.....	9
SEGMENTBERICHT	10
GENERELLE ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS	10
ENTWICKLUNG UND VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN	10
VERKAUF VON GEWERBEIMMOBILIEN	12
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2012	14
KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	15
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	16
KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2012	17
ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS	18
KONZERN-CASHFLOW-STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG)	18
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN	19
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN	19
AUSGEWÄHLTE ANHANGSANGABEN ZUM 30.06.2012	20
DIE AKTIE	28
UNTERNEHMENSKALENDER / IMPRESSUM	29



Abbildung: campus 21, Brunn am Gebirge

HIGHLIGHTS 1-6/2012

ECO Business-Immobilien AG („ECO“) hielt auch im ersten Halbjahr 2012 am zuvor festgelegten Redimensionierungsprogramm fest und konzentrierte sich auf die Optimierung und Konsolidierung des bestehenden Portfolios. Demzufolge wurden im ersten Halbjahr 2012 auch keine Ankäufe getätigt, sondern vielmehr vielfältige Anstrengungen unternommen, um die bestehende Leerstandsquote für ECO gesamt von 27,5 % (erstes Halbjahr 2011) weiter zu senken. Nichtsdestoweniger kam die Leerstandsquote zum 30. Juni 2012 für ECO gesamt bei 27,98 % zu liegen; die Hintergründe für diese Entwicklung werden im Folgenden näher erläutert.

Im ersten Halbjahr 2012 konnte ECO bei den Erlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften einen Erfolg von 25,2 Mio € erzielen, wobei ein Objekt im ersten Wiener Gemeindebezirk sowie ein Objekt in Potsdam, Deutschland veräußert wurden.

Am 30. Mai 2012 fand die ordentliche Hauptversammlung am Sitz der Gesellschaft statt. Im Rahmen dieser Hauptversammlung wurden Dr. Eveline Steinberger-Kern, Mag. Kerstin Gelbmann und DI Alexander Tavakoli in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem Dr. Volker Riebel und Mag. Nai-Tseng Chen zuvor erklärt hatten, für diese Funktion jeweils nur noch bis zum Ablauf dieser Hauptversammlung zur Verfügung zu stehen.

HIGHLIGHTS UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Unternehmenskennzahlen	1-6/2012	1-6/2011	Änderung (in %)
Vermietungserlöse	22,1 Mio €	23,2 Mio €	(4,7)
Veräußerungserlöse	25,2 Mio €	17,8 Mio €	41,6
Umsatzerlöse	47,3 Mio €	41,1 Mio €	15,1
Betriebsergebnis vor Anpassung der Zeitwerte (EBITDA)	11,9 Mio €	11,6 Mio €	2,6
Betriebsergebnis (EBIT)	8,9 Mio €	4,6 Mio €	93,5
Eigenkapital	345,9 Mio €	362,4 Mio €	(4,5)
Gearing	75,1 %	NA	

ECO lag mit den Vermietungserlösen leicht unter dem Vorjahreswert von 23,2 Mio €, konnte aber bei den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien den Vorjahreswert mit 25,2 Mio € um 41,6 % übertreffen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von 4,6 Mio € auf 8,9 Mio € um 93,5 % gesteigert werden. Darin sind Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in der Höhe von (3,0) Mio € enthalten, wovon allein 1,5 Mio € auf eine negative Zeitwertanpassung für ein Objekt in Ungarn zurückzuführen sind.

ECO konnte im ersten Halbjahr 2012 die Nettoverschuldung im Vergleich zum Jahresende 2011 deutlich von (285,9) Mio € auf (259,9) Mio €, senken, was sich positiv auf das Gearing der ECO in %

des Eigenkapitals auswirkte (75,1 % im Vergleich zu 82,4 % zu Jahresende). Entsprechend sank auch die Loan-to-Value-Ratio im Vergleich zum Jahresendwert 2011 von 50,3 % zum 31. Dezember 2011 auf 49,4 % zum 30. Juni 2012.

Das Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich im Vergleich zum Wert per 31. Dezember 2011 geringfügig auf 345,9 Mio € zum 30. Juni 2012 (von 346,9 Mio € per 31. Dezember 2011).

HIGHLIGHTS AKTIE

Der Index der Wiener Börse (ATX) legte in den ersten sechs Monaten im Vergleich zum Jahresschluss um 4,4 % zu und zeigt eine, trotz eines schwierigen Marktumfeldes damit positive Entwicklung. Am 19. März 2012 wurde der bisherige Jahreshöchststand erzielt. Nach einem volatilen Verlauf, der weitgehend vom Newsflow rund um die Schuldenkrise geprägt war, wurde der größere Teil dieses Zuwachses wieder abgegeben. Analysten erwarten jedoch für das zweite Halbjahr 2012 sowie für das darauffolgende Kalenderjahr 2013 wieder ein Ansteigen des Wirtschaftswachstums.

Mit 2. April 2012 wurden die Aktien der ECO vom Marktsegment Standard Market Continuous in das Marktsegment Standard Market Auction der Wiener Börse überstellt. Die Aktie der ECO wies im Vergleich zum Preis zu Jahresbeginn ein Minus von 13,9 % auf und notierte am Schlußtag 29. Juni 2012 zu einem Preis von 4,3 € je Aktie.

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

Immobilienkennzahlen	1-6/2012	1-6/2011	Änderung (in %)
Anzahl Immobilien	58	63	(7,9)
Gesamtnutzfläche*	408.409m ²	426.858m ²	(4,3)
Immobilienvermögen	595,5 Mio €	687,7 Mio €	(13,4)

* ohne unbebaute Liegenschaften (keine Gebäudenutzfläche) und ohne PKW-Flächen (Vorjahr adaptiert)

ECO kann auf einen Bestand von 58 Objekten mit einer Gesamtnutzfläche von 408.409m² in Österreich, Deutschland und den übrigen Ländern verweisen. Der vergleichsweise geringe Unterschied gegenüber dem Vergleichszeitraum trotz Verkäufe ist darauf zurückzuführen, dass bisher im Development befindliche Objekte fertiggestellt und in die Zählung mit aufgenommen wurden. Das Immobilienvermögen reduzierte sich zum 30. Juni 2012 durch die Verkäufe und negative Zeitwertanpassungen auf 595,5 Mio €.

Die Leerstandsquote bleibt im Vergleich zum Jahresende 2011 weitgehend unverändert bei 27,98 % zum Stichtag 30. Juni 2012. Den größten Anteil am Gesamt leerstand haben mit 71,52 % die übrigen Länder zu verantworten, in denen ECO in einem geringen Ausmaß (6 % der Gesamtnutzfläche) investiert ist.

Die Durchschnittsmiete für Büroflächen ist auf 9,59 € pro Quadratmeter zurückgegangen (im Vergleich: 9,70 € pro Quadratmeter per 30. Juni 2011). Dies ist auf ein insgesamt stark vergrößertes Angebot an Büroflächen auch in Toplagen zurückzuführen. Im Gegenzug konnte ECO die Durchschnittsmiete für Retailflächen durch effektives Asset Management auf 10,01 € je Quadratmeter erhöhen (im Vergleich zu 9,83 € per 30. Juni 2011).

Sowohl in der Ukraine als auch in Luxemburg sind die Bürogebäude kürzlich fertiggestellt worden, sodass mit der erfolgreichen Vermietung der Flächen im ersten Halbjahr 2012 begonnen werden

konnte. Erste Erfolge eines aktiven Asset Managements sind bereits erkennbar: Im Bürotower in der Ukraine wurde u.a. als Mieter im Erdgeschoss eine ukrainische Bank gewonnen, in Luxembourg ist ein Gastronomiebetrieb in das Gebäude eingezogen.

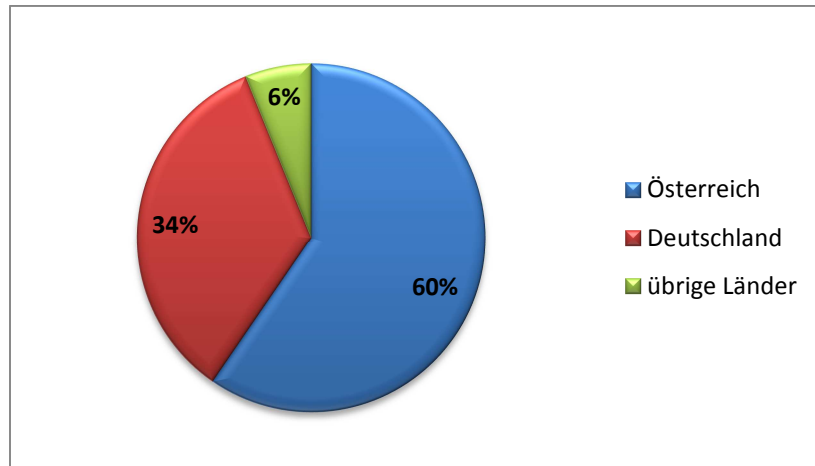


Abbildung: Verteilung Nutzfläche nach Regionen per 30. Juni 2012

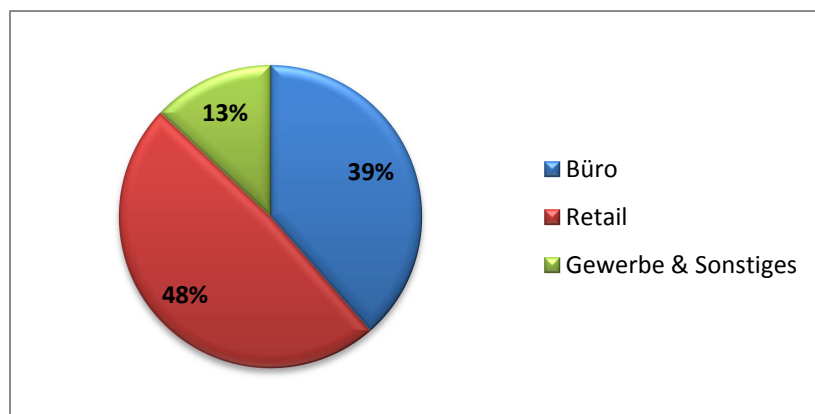
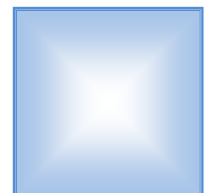
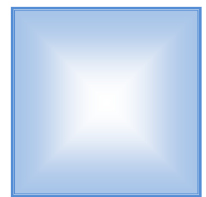
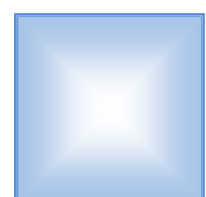
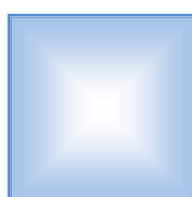
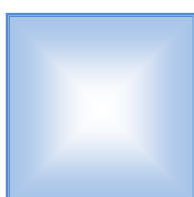


Abbildung: Verteilung Nutzfläche nach Segment per 30. Juni 2012



Halbjahreslagebericht zum 30. Juni 2012



HALBJAHRESLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2012

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

ECO Business-Immobilien AG hat ihr in 2011 festgelegtes Ziel der Optimierung ihres Immobilienportfolios auch im ersten Halbjahr 2012 konsequent weiterverfolgt und daher auch keine Akquisitionen in diesem Zeitraum getätigt, sondern die interne Konsolidierung weiter vorangetrieben. Darüber hinaus war ECO im abgelaufenen Halbjahr beim Verkauf von Liegenschaften erfolgreich: Insgesamt zwei Objekte, jeweils eines in Österreich und Deutschland, wurden im ersten Halbjahr 2012 zu attraktiven Erlösen verkauft.

Zeitgleich mit der Konsolidierung des Bestandsmanagements der ECO und dem Fokus auf Effizienzsteigerungen in diesem Bereich wurde auch in der Beteiligungsverwaltung des Konzerns ein Augenmerk auf eine schlankere Konzernstruktur gelegt. Aus diesem Grund wurde ECO Treasury GmbH und ECO Finance Holding GmbH über mehrere Zwischenschritte auf EBI Beteiligungen GmbH im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit Wirkung 26. Jänner 2012 verschmolzen.

Im Rahmen der 9. ordentlichen Hauptversammlung der ECO Business-Immobilien AG vom 30. Mai 2012 fanden auch Wahlen in den Aufsichtsrat der Gesellschaft statt, da die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Volker Riebel und Mag. Nai-Tseng Chen im Vorfeld angekündigt hatten, jeweils ihr Mandat mit Ablauf dieser Hauptversammlung zurücklegen zu wollen. Mit Wirkung zum 30. Mai 2012 wurden von der Hauptversammlung Mag. Kerstin Gelbmann, Dr. Eveline Steinberger-Kern, Dr. Franz Pruckner, MBA und DI Alexander Tavakoli in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Johannes Meran, MBA bleibt Vorsitzender des Aufsichtsrates. Dr. Franz Pruckner, MBA, wurde zum Stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

ECO bezog mit 11. Juni 2012 ihren neuen Geschäftssitz in der Alserbachstraße 32 in 1090 Wien, einem neuen und modernen Bürogebäude in zentraler Lage.

MARKTUMFELD

ECO und ihre Tochtergesellschaften agieren in einem derzeit eher volatilen wirtschaftlichen Umfeld, das sich insbesondere von der aktuellen Europäischen Staatsschuldenkrise geprägt zeigt. Diese externen Einflüsse werden jedoch im internen Risikomanagement der ECO berücksichtigt und regelmäßig auf ihr tatsächliches Risikopotential hin evaluiert.

Österreich

Die Europäische Kommission bemerkte ein starkes Wachstum des BIP im Jahr 2011; mit 3,1 % lag dieses sogar deutlich über dem EU-Schnitt. Allerdings verlangsamte sich die wirtschaftliche Entwicklung gegen Ende 2011, die Kommission beobachtet zurzeit jedoch nur zögerliche Investments von Unternehmen und privaten Anlegern, sodass für 2012 nur mehr mit einem BIP-Anstieg von etwa 0,8 % gerechnet wird (vgl. *Europäische Kommission, European Economic Forecast Spring 2012; IMF, 2012 Article IV Consultation Preliminary Conclusions*).

Im Zusammenhang mit dem Wiener Bürohausmarkt wird von einer neuerlichen Reduktion der angebotenen Flächen gesprochen. In der Wiener Innenstadt kommen jedoch, erstmals nach vielen Jahren, wieder größere erstklassige Flächen auf den Markt. Viele Mieter beobachten jedoch die wirtschaftlich herausfordernde Situation in Europa und wollen sich derzeit nicht länger binden, um flexibler auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die Nachfrage wird im Wesentlichen durch Umzüge bestimmt, die zumeist unter dem Prätext der Kostenersparnis stehen, gelegentlich begleitet von Verbesserungen in Lage, Effizienz und Ausstattung. Es wird von einer Leerstandsrate von 6,3 % gesprochen, die sich möglicherweise noch weiter erhöhen kann. Für Wien ist eine solche Entwicklung allerdings nicht als beunruhigend zu sehen, da vergleichbare Metropolen in Europa nicht selten mit zweistelligen Leerstandsdaten zu kämpfen haben. Es wird erwartet, dass diese Entwicklung in 2012 anhält. Anders sieht die Situation bei Mieten für Geschäftslokale aus: Hier

gab es in allen Bundesländern außer Niederösterreich (plus 1,05 % auf 7,71 €), der Steiermark (plus 1,45 % auf 8,4 €) und Wien (plus 4,57 % auf 15,78 €) einen Rückgang bei der Durchschnittsmiete pro Quadratmeter (vgl. *Immobilienpreisspiegel 2012; EHL-Ausblick 2012*). Grundsätzlich wird das Büroflächenangebot in Wien bis zum Jahresende 2012 weiter ansteigen, da im zweiten Halbjahr 2012 mit der Fertigstellung von weiteren 256.000m² gerechnet wird. Die Nachfrage nach vermieteten Büroflächen soll in der zweiten Jahreshälfte leicht ansteigen, jedoch gilt dies ebenfalls für die Leerstandsrate infolge der gestiegenen Neuflächenproduktion (vgl. *CBRE Marktbericht Wiener Büromarkt 1. Halbjahr 2012*).

Der gewerbliche Investmentmarkt in Österreich hat allerdings schon seit Herbst 2011 mit erheblichem Gegenwind zu kämpfen: Kreditfinanzierungen für kleine und mittlere Transaktionen sind immer schwieriger zu bekommen. Analysten erwarten, dass sich die Lage erst dann wieder entspannt, wenn die Banken ihre Eigenkapitalerfordernisse ausreichend erfüllt haben und damit wieder liquide Mittel für den Kreditmarkt zur Verfügung stehen (vgl. *EHL-Ausblick 2012*).

Deutschland

Die Europäische Kommission erwartet im Zusammenhang mit der kommenden wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands, dass der private Konsum weiterhin als BIP-Wachstumstreiber dient. Der beobachtbare Aufwärtstrend in der Beschäftigungsrate soll das Vertrauen in den Markt zusätzlich untermauern, während gleichzeitig die aktuellen Kollektivvertragslohnabschlüsse positiv wirken. Nichtsdestoweniger wird erwartet, dass die Bruttoanlageinvestitionen in diesem Jahr weniger stark steigen als im vergangenen Jahr (vgl. *Europäische Kommission, European Economic Forecast Spring 2012; IMF Executive Board Concludes 2012 Article IV Consultation with Germany*).

Der von vielen befürchtete Rückgang der Investment-Aktivitäten ist bislang ausgeblieben und wird auch ausbleiben. Finanzierungsengpässe behindern zwar die Aktivitäten und die Prüfung von Ankäufen dauert wieder bedeutend länger als noch vor einem Jahr, dennoch unterstützt das niedrige Zinsniveau auf der Kreditseite den Immobilienmarkt in Deutschland. Bei den Bürorenditen zeigten sich vereinzelt weitere Rückgänge im Prime-Segment. Im Mittel über alle sieben Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) hinweg reduzierten sich die Spitzenrenditen um vier Basispunkte auf 4,91 %. Für die anderen Anlageklassen gilt eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau. Das bedeutet für den Bereich Logistikimmobilien einen Mittelwert von 6,98 %, für Shopping Center und Fachmarktzentren 5,00 % bzw. 5,90 %, für innerstädtische Geschäftshäuser 4,16 %. Im weiteren Jahresverlauf sollten die Spitzenrenditen nur noch mäßig sinken. Auf der einen Seite bleibt die Nachfrage hoch, andererseits werden aber steigende Finanzierungskosten entsprechenden Aufwärtsdruck ausüben. Die Kapitalbeschaffung im Immobilienbereich wird damit eines der zentralen Themen in diesem Jahr sein. Deutschland bleibt aber im Anlagefokus gerade auch bei internationalen Investoren (vgl. *JonesLangLaSalle, Capital Markets Newsletter 1. Quartal 2012*).

Im Zusammenhang mit dem deutschen Markt für Shopping Center wird erwartet, dass das Angebot an hochwertigen Produkten in 2012 noch knapper ausfallen wird als im Vorjahr. Gleichzeitig ist die Nachfrage für Immobilien im Bereich Core+ nach wie vor sehr begrenzt. Dies liegt weniger an fehlendem Interesse oder der Kapitalverfügbarkeit. Vielmehr ist weiterhin eine große Unsicherheit im Markt spürbar. Eine gute Nachfrage wird hingegen bei Value-Add-Objekten und opportunistischen Investments beobachtet. Im Unterschied zu 2006/2007 steht „opportunistisch“ jedoch nicht länger für ein unkritisches, allein am Preis orientiertes Kaufverhalten. Im Gegenteil ist eine glaubwürdige Story für den erfolgreichen Verkauf entscheidend geworden. Allein die erwartete Marktentwicklung im Sinne der Yield-Compression ist nicht mehr ausreichend (vgl. *JonesLangLaSalle, Shopping Center Investment Markt 2011*).

Ungarn

Ungarn kämpft mit einer nach wie vor niedrigen Inlandsnachfrage, das real verfügbare Einkommen wird höchstwahrscheinlich im Verlauf des Jahres weiter fallen, insbesondere wenn man den

unsicheren Arbeitsmarkt, einen Steueranstieg und eine gestiegene Inflation mit einberechnet (vgl. *Europäische Kommission, European Economic Forecast Spring 2012*).

Aufgrund der Wirtschaftskrise gab es 2011 nur wenige neue Development-Projekte, aufgrund des ausgewogenen Angebot-Nachfrage-Verhältnisses hat sich die Leerstandsrate im Büroimmobilienbereich jedoch nicht wesentlich geändert und blieb in 2011 stabil bei 25 %. Außerhalb Budapests konnten jedoch auch Leerstandsrate von rund 40 % beobachtet werden. Der ungarische Gewerbeimmobilienmarkt zeichnete sich in 2011 vor allem durch eine starke Reduktion der erzielbaren Mieten aus (minus 25 %); für 2012 wird keine deutliche Verbesserung der Leerstandsrate erwartet, jedoch sind Analysten der Meinung, dass die Mietpreise nicht weiter sinken werden (vgl. *MRG-Group, Bericht Ungarn 2011*).

Luxembourg

Luxembourg sieht sich einer sehr moderaten BIP-Wachstumsrate von 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr gegenüber, allerdings sieht die Europäische Kommission Anzeichen dafür, dass die luxembourgeoische Wirtschaft im Jahr 2013 wieder stärker wachsen soll (vgl. *Europäische Kommission, European Economic Forecast Spring 2012; IMF Executive Board Concludes 2012 Article IV Consultation with Luxembourg*).

Für den Büroimmobilienmarkt wird ein reduziertes Angebot im kommenden Jahr erwartet: Zwar wird für 2012 die Fertigstellung von rund 78.000m² Büroflächen erwartet, jedoch ist hiervon nur mehr eine kolportierte Fläche von 35.000m² am Markt erhältlich, mehr als 50 % dieser zusätzlichen Fläche wurde damit bereits vor Fertigstellung vorvermietet oder ist für das eigene Portfolio vorgesehen. Mit Ende 2011 betrug die Leerstandsrate 7,2 % des gesamten Immobilienbestandes. Infolge der erwarteten Angebotsverknappung wird jedoch auch mit einer Reduktion des bestehenden Leerstandes gerechnet (vgl. *CBRE, MarketView Luxembourg Q4 2011*).

Ukraine

Die Ukraine kann für Ende 2010 auf ein BIP-Wachstum von rund 3,7 % verweisen – ein deutlicher Wachstumsrückgang im Vergleich zu 2009 mit einer BIP-Wachstumsrate von 15,1 %. Analysten schätzen, dass das BIP-Wachstum für 2012 auf einem ähnlich niedrigen Level wie Ende 2010 bleiben wird. Zusätzlich wird das wirtschaftliche Klima durch eine derzeit niedrige Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe belastet. Analysten bemerken zudem, dass das allgemeine Investitionsrisiko in der Ukraine aufgrund einer unsicheren wirtschaftlichen Zukunft als relativ hoch einzuschätzen ist. Allerdings geht man aufgrund der als positiv wahrgenommenen Signale (BIP-Wachstum, Stabilität der nationalen Währung, steigende Liquidität im Bankensektor) von einem stabilen Wachstum in 2012 sowie einer wachsenden Attraktivität des ukrainischen Marktes für internationale Investoren aus. Nichtsdestoweniger halten Analysten fest, dass die durchschnittliche Leerstandsrate bei rund 15 bis 20 % festhalten wird, möglicherweise mit einem Rückgang auf 10 % in 2013 (vgl. *Knight Frank, Jänner 2012; Konrad Adenauer Stiftung 2011*).

UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Die Vermietungserlöse sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 leicht auf 22,1 Mio € zurückgegangen (von 23,2 Mio €). Dies ist zum einen auf den erfolgreichen Verkauf zweier Objekte in Österreich und Deutschland im ersten Halbjahr 2012 zurückzuführen, zum anderen macht sich u.a. der Verlust eines Ankermieters im ersten Quartal 2012 im Fachmarktzentrum Debrecen erlösseitig bemerkbar, der bis zum Ende des zweiten Halbjahres 2012 noch nicht wieder ausgeglichen werden konnte.

Aufgrund der Erlöse aus der Veräußerung von den beiden oben erwähnten Bestandsobjekte im ersten Halbjahr 2012 kann ECO für diesen Zeitraum eine Steigerung der Umsatzerlöse auf 47,3 Mio € verzeichnen. Dies entspricht einer Steigerung von 15,08 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011.

Im Vergleich zum Betriebsergebnis (EBIT) des Vorjahreszeitraums in der Höhe von 4,6 Mio € weist ECO nunmehr ein EBIT von 8,9 Mio € aus, eine deutliche Verbesserung von 93,5 %.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von (8,4) Mio € auf (7,5) Mio € oder um 10,7 %.

Die Earnings before Taxes (EBT) wurden ebenfalls im ersten Halbjahr 2012 deutlich ins Positive gedreht: Von (3,8) Mio € zum Stichtag 30. Juni 2011 auf 1,4 Mio € zum 30. Juni 2012. Rechnet man die erfolgten Abschreibungen hinzu, erwirtschaftete ECO im ersten Halbjahr 2012 sogar einen operativen Gewinn von 4,4 Mio €.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR

ECO konnte trotz zweier erfolgreicher Verkäufe von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ihre Loan-to-Value-Ratio im Vergleich zum 31. Dezember 2011 von 50,3 % zum Jahresende auf 49,4 % zum Stichtag 30. Juni 2012 senken. Dies ist in erster Linie auf eine deutliche Reduktion des objektbezogenen Finanzierungsvolumens um 18,3 Mio € zurückzuführen.

Die Bilanzsumme betrug zum 30. Juni 2012 677,9 Mio €, was einer Reduktion um 20,4 Mio € bzw. rund 3 % im Vergleich zum Jahresende 2011 entspricht. Die langfristigen Vermögenswerte der ECO bestehen im Wesentlichen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und beliefen sich auf 521,6 Mio € zum Ende des ersten Halbjahres 2012. Im Vergleich zu den Werten Ende 2011 fand hier, aufgrund der erwähnten erfolgreichen Verkäufe, eine Reduktion in entsprechender Höhe statt. Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen hingegen gegenüber den Bilanzwerten zum Ende des Jahres 2011 auf 156,4 Mio € leicht an (von 150,2 Mio € oder um 4,13 %).

Hinsichtlich der Entwicklung der Passiva in ihrer Bilanz war ECO im ersten Halbjahr 2012 ebenfalls sehr erfolgreich: Die kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten um 17,2 Mio € auf 137,3 Mio € gesenkt werden; auch die langfristigen Verbindlichkeiten wurden im ersten Halbjahr 2012 um 2,1 Mio € auf 194,7 Mio € reduziert. Die erforderliche Liquidität für den Schuldenabbau wurde über die im Rahmen der erwähnten Objektverkäufe erzielten Erlöse bereitgestellt. ECO verfügt insgesamt über 162,6 Mio € an langfristigen Bankverbindlichkeiten sowie 131,8 Mio € an kurzfristigen Bankverbindlichkeiten, sowie über einen Bestand an liquiden Mitteln im Betrag von 3,8 Mio €. Kurzfristige Kredite im Ausmaß von 18,4 Mio. € sind binnen Jahresfrist fällig.

Rund 80 % der Finanzverbindlichkeiten waren zum Stichtag unverändert gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit lag beinahe unverändert bei 11 Jahren.

RELATED PARTY TRANSACTIONS

Weder die Mitglieder des Aufsichtsrates noch die Mitglieder des Vorstands der ECO Business-Immobilien AG standen in im ersten Halbjahr 2012 in einer Geschäftsbeziehung zur Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften. Diese Erklärung gilt entsprechend auch für nahe Angehörige der erklärenden Personen bzw. für nahe Angehörige der Ehe- oder Lebenspartner der erklärenden Personen.

RISIKOBERICHT

ECO Business-Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften sind im dritten Quartal 2010 in den Konsolidierungskreis der conwert Immobilien Invest SE, die zum Berichtsstichtag 30. Juni 2012 nach wie vor einen Anteil an ECO von 95,76 % hält, erstmalig einbezogen worden. ECO ist in das Risikomanagementsystem der conwert-Gruppe einbezogen, das internationalen Standards entspricht und zur Sicherstellung der Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft wird.

Seit dem Stichtag 31. Dezember 2011 kam es im Risikomanagementsystem der conwert und damit auch in jenem der ECO zu keinen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen. Es wird daher

hinsichtlich der Beschreibung des ECO-Risikomanagementsystems auf die Hinweise im Jahresfinanzbericht 2011 der Gesellschaft verwiesen.

NACHTRAGSBERICHT

ECO hat am 30. Juni 2012 einen Liegenschafts Kaufvertrag betreffend den Verkauf einer österreichischen Immobilie im Wert von 15,5 Mio € unterfertigt, der jedoch unter einer aufschiebenden Bedingung steht. Zum Stichtag der Veröffentlichung dieses Berichts war noch nicht absehbar, ob diese aufschiebende Bedingung ihre rechtliche Wirkung entfaltet.

ECO ist mit Stichtag 30. Juni 2012 über eine direkte bzw. indirekte Beteiligung an Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit 99,7 % Aktionärin der Gesellschaft. Am 3. Juli 2012 fand am Sitz der Gesellschaft Kapital & Wert Immobilienbesitz AG eine ordentliche Hauptversammlung statt, in deren Rahmen auch über den Gesellschafterausschluss der im Ausmaß von 0,3 % an der Gesellschaft beteiligten Minderheitsaktionäre beschlossen wurde. Die Hauptaktionärin zahlt den Minderheitsaktionären eine Barabfindung in der Höhe von 0,43 € je Stückaktie der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG.

AUSBLICK

ECO wird den bereits eingeschlagenen Weg der Konsolidierung und Portfoliobereinigung weiter fortführen. Akquisitionen sind auch weiterhin nicht geplant. Vielmehr sollen Objekte mit niedriger Rendite erlösmaximierend verkauft werden. Die Kernmärkte von ECO bleiben schwerpunktmäßig weiterhin Österreich und Deutschland.

Wien, im August 2012

Der Vorstand

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Fanz Jürgen Kelber e.h.

SEGMENTBERICHT

GENERELLE ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der ECO stellt sich zum 30. Juni 2012 in Kennzahlen wie folgt dar (mit Vergleichswerten zum 31. Dezember 2011):

Immobilienportfolio nach Regionen	1-6/2012	2011
Österreich		
Anzahl Immobilien	34	35
Gesamtnutzfläche in m ²	243.326 m ²	255.403 m ²
Tatsächlicher Leerstand	32,59 %	31,8 %
Immobilienvermögen	320,8 Mio €	360,3 Mio €
Deutschland		
Anzahl Immobilien	21	22
Gesamtnutzfläche in m ²	139.977m ²	139.115m ²
Tatsächlicher Leerstand	12,16 %	9,6 %
Immobilienvermögen	241,7 Mio €	200,7 Mio €
Übrige Länder		
Anzahl Immobilien	3	3
Gesamtnutzfläche in m ²	25.107m ²	25.100m ²
Tatsächlicher Leerstand	71,52 %	69,8 %
Immobilienvermögen	32,96 Mio €	60,7 Mio €

ENTWICKLUNG UND VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN

ECO hat im ersten Halbjahr 2012 erfolgreich zwei Objekte verkauft: Ein Objekt in Innenstadtlage in Wien sowie ein Objekt in Potsdam, Deutschland. Damit befinden sich im ECO-Portfolio insgesamt 58 Objekte (31. Dezember 2011: 60 Objekte), 34 davon in Österreich sowie 21 in Deutschland. Der Unterschied zum Vergleichswert 30. Juni 2011 mit 56 Objekten erklärt sich allein dadurch, dass mit Stichtag 31. Dezember 2011 die interne Zählweise geändert wurde. Das gesamte Immobilienvermögen zum Stichtag 30. Juni 2012 betrug 595,5 Mio €.

Die Vermietungserlöse sind mit 22,1 Mio € im Vergleich zum Berichtszeitraum 1. Jänner 2011 bis 30. Juni 2011 (23,2 Mio €) leicht rückläufig, was zum einen auf die infolge der Verkäufe reduzierte

Gesamtnutzfläche sowie zum anderen auf die leicht gestiegene Leerstandsrate zurückzuführen ist. ECO hält als Finanzinvestitionen 46 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 346.299 m², wovon sich der Großteil in den Kernmärkten Österreich mit 22 Objekten bzw. Deutschland mit 21 Objekten befindet. Im Berichtszeitraum hat ECO keine größeren Developmentprojekte durchgeführt, allerdings ist ein größeres Projekt am Standort Wels kurz vor der Ausschreibung. Es handelt sich hierbei um umfassende Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen eines Einkaufszentrums in Wels.

In Österreich konnte ECO hinsichtlich Neuvermietungen einige Erfolge erzielen – die Leerstandsrate von bisher 36,32 % (30. Juni 2011) konnte auf 32,59 % gesenkt werden.

In Oberösterreich wurde für das Objekt Traunpark Wels mit der Ausschreibung von Leistungen im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Objekts begonnen. Mit einer Fertigstellung der umfangreichen Arbeiten ist aus heutiger Sicht bis Ende 2013 zu rechnen. Das Objekt wird dabei umfassend saniert durch eine Neugestaltung des Atriums, der Fassade und der Portale sowie durch eine Erneuerung der Haustechnik.

In Deutschland betrug die Leerstandsrate zuletzt 12,16 % (6,28 % zum 30. Juni 2011). Die Performance im deutschen Markt hatte teils unter Großinsolvenzen und dem damit verbundenen Verlust von Ankermietern zu leiden. Allerdings wurden bereits verschiedene Maßnahmen gesetzt, um diesen Verlust durch Neuvermietungen auszugleichen. Diese Maßnahmen werden jedoch erst im zweiten Halbjahr 2012 erfolgswirksam.

ECO kann auch auf Erfolge in der Neuvermietung von Gewerbeflächen verweisen: Für das Objekt Burglengenfeld, das eine Gesamtnutzfläche per 30. Juni 2012 von 22.787m² aufweist, wovon eine Fläche von 1.429m² oder 6,27 % leerstehend ist, ist der Blick ins zweite Halbjahr 2012 äußerst erfreulich. Aufgrund eines sehr aktiven und engagierten Asset Managements wird der Leerstand am Objekt bis auf einen geringfügigen strategischen Leerstand von 210m² bis zum Jahresende vollständig abgebaut sein. Auch für den erwähnten strategischen Leerstand besteht Aussicht auf eine Übernahme der Fläche durch einen der bisherigen Hauptmieter, der eine Flächenvergrößerung am Standort angekündigt hat.

Den größten Anteil am ECO-Leerstand insgesamt verzeichnen die übrigen Länder (Luxembourg, Ukraine und Ungarn) mit einer vergleichsweise stark gestiegenen Leerstandsquote von 71,52 % (im Vergleich zu 54,93 % zum Stichtag 30. Juni 2011). Ausschlaggebend dafür ist die Neueröffnung von zwei Bürogebäuden in Lxembourg und der Ukraine im letzten Jahr, bei denen die Neuvermietung jedoch bereits erfolgreich angelaufen ist.

Für das Bürogebäude in Zaporizhzhya (Ukraine) kann bis Ende des ersten Halbjahres 2012 auf den Abschluss von Mietverträgen mit drei Mietern verwiesen werden, die insgesamt sieben Geschäftsräume angemietet haben. Einer der Mieter ist eine ukrainische Bank, die Flächen im Erdgeschoß des Gebäudes langfristig angemietet hat. Vertragsverhandlungen für weitere Einmietungen werden laufend geführt, nachdem die Inbetriebnahme mit Oktober 2011 erfolgte. Die Gesamtfläche des Objekts beträgt 9.199,9 m², wovon nun eine Fläche von 563,7 m² mittlerweile längerfristig vermietet ist. Im Rahmen der konzernweiten Neubewertungen der Objekte wurde auch für den ukrainischen ECO-Tower ein aktuelles Gutachten vom renommierten Analyseunternehmen Knight & Frank erstellt, wonach im Großraum Zaporizhzhya keine ausreichenden Büroflächen im A-Segment vorhanden sind.

Im ECO-Objekt in Luxembourg wurde im ersten Halbjahr 2012 ein langfristiger Mietvertrag mit einem Gastronomiebetrieb für eine größere Souterrainfläche abgeschlossen. Durch diese Objektbelegung werden positive Effekte für das Objekt im kommenden Halbjahr 2012 erwartet. Der Leerstand im Objekt sank mit dieser Maßnahme auf 68,6 % (von zuvor 71,94 %).

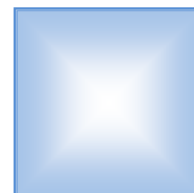
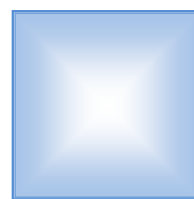
Am Standort Debrecen in Ungarn muss eine schwierige erste Jahreshälfte konstatiert werden: Der seit Eröffnung des Shopping Center hohe Leerstand wurde durch den Verlust eines Ankermieters im ersten Halbjahr noch einmal erhöht. Es wurden starke Anstrengungen unternommen, den Verlust

weiterer Mieter abzufedern und den Relaunch des Objekts vorzubereiten, insbesondere werden in der zweiten Jahreshälfte 2012 alternative Nutzungskonzepte geprüft werden, um der generell schwierigen Marktsituation in der Region besser begegnen zu können. Zudem war eine Abwertung des Objekts in der Höhe von 1,5 Mio € durchzuführen.

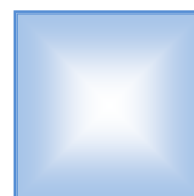
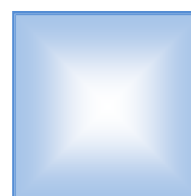
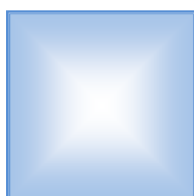
VERKAUF VON GEWERBEIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld „Verkauf von Gewerbeimmobilien“ umfasst sowohl Veräußerungserlöse von als „Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ als auch von „zum Verkauf gehaltene Immobilien“.

ECO konnte im ersten Halbjahr zwei ertragreiche Verkäufe von Liegenschaften verzeichnen. Aufgrund des Abgangs dieser Objekte aus dem Bestandvermögen der ECO reduzierte sich die Gesamtnutzfläche der ECO um 2,4 % oder 9.950m²: Es handelt sich hierbei um die „Rote Kaserne“ in der Graf-von-Schwerin-Straße, bei der mit 30. Juni 2012 der Besitzübergang stattfand. Das Büroobjekt verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 4.361m² und steht unter Denkmalschutz. Weiters wurde über einen share deal ein Objekt mit einer Gesamtnutzfläche von 5.589 m² in zentraler Lage in Wien veräußert.



Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012



Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. Juni 2012, der in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Reporting Standards (IFRS / IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch wurde dieser einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2012



Abbildung: Rote Kaserne, Potsdam

KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
Für den Zeitraum 01.01.2012 bis 30.06.2012 (Beträge in Mio €)

	01.01. - 30.06.2012	01.01. - 30.06.2011	01.04. - 30.06.2012	01.04.-30.06.2011
1. Vermietungserlöse	22,1	23,2	11,4	11,7
2. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	25,2	17,8	25,2	17,8
3. Umsatzerlöse	47,3	41,1	36,6	29,6
4. Immobilienaufwendungen	(6,2)	(8,1)	(3,3)	(4,4)
5. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(25,2)	(17,1)	(25,2)	(17,1)
6. Zwischensumme aus 3. bis 5.	15,9	15,9	8,1	8,1
7. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(3,0)	(7,0)	(2,3)	(6,6)
9. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(3,0)	(7,0)	(2,3)	(6,6)
9. Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,5	(0,2)	(0,2)
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4,0)	(4,9)	(2,3)	(2,4)
11. Betriebsergebnis (EBIT)	8,9	4,6	3,3	(1,0)
12. Finanzerträge	0,0	0,6	0,0	0,1
13. Finanzaufwendungen	(7,5)	(8,9)	(3,8)	(4,4)
14. Finanzergebnis	(7,5)	(8,4)	(3,8)	(4,4)
15. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1,4	(3,8)	(0,5)	(5,4)
16. Ertragsteuern	(1,0)	0,8	(0,4)	1,2
17. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	0,4	(3,0)	(0,9)	(4,2)
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	0,2	0,2	0,1	0,1
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	0,2	(3,2)	(1,0)	(4,3)
Ergebnis pro Aktie in € (verwässert und unverwässert)	0,01	(0,09)	(0,03)	(0,13)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	34.100.000	34.100.000	34.100.000	34.100.000

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Für den Zeitraum 01.01.2012 bis 30.06.2012 (Beträge in Mio €)

	01.01. - 30.06.2012			01.01. - 30.06.2011		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragssteuern	0,2	0,2	0,4	(3,2)	0,2	(3,0)
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	0,6	0,0	0,6	(1,6)	0,0	(1,6)
Cashflow Hedges	(2,7)	0,0	(2,7)	5,5	0,0	5,5
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	0,6	0,0	0,6	(1,3)	0,0	(1,3)
Summe sonstiger Ergebnisse	(1,4)	0,0	(1,4)	2,7	0,0	2,7
Gesamtperiodenergebnis	(1,2)	0,2	(1,0)	(0,5)	0,2	(0,3)

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2012
(Beträge in Mio €)

<u>VERMÖGENSWERTE</u>	30.06.2012	31.12.2011
A. <u>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</u>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	505,5	532,1
Sonstige Sachanlagen	0,0	0,1
Latente Steueransprüche	16,0	15,9
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	521,6	548,1
B. <u>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</u>		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	90,0	89,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,3	3,3
Sonstige Vermögenswerte	58,3	48,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3,8	8,5
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	156,4	150,2
SUMME VERMÖGENSWERTE	677,9	698,3
 <u>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</u>		
C. <u>EIGENKAPITAL</u>		
Grundkapital	341,0	341,0
Kapitalrücklagen	0,0	47,1
Angesammeltes Ergebnis	26,9	(20,3)
Sonstige Rücklagen	(22,9)	(21,5)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenk	345,0	346,2
Anteile ohne Beherrschung	0,9	0,7
SUMME EIGENKAPITAL	345,9	346,9
D. <u>LANGFRISTIGE SCHULDEN</u>		
Kreditverbindlichkeiten	162,6	168,4
Latente Steuerverbindlichkeiten	5,7	4,8
Sonstige finanzielle Schulden	26,4	23,6
SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN	194,7	196,8
E. <u>KURZFRISTIGE SCHULDEN</u>		
Kreditverbindlichkeiten	131,8	144,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,3	0,3
Ertragsteuerschulden	0,9	1,8
Sonstige Schulden	4,4	8,1
SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN	137,3	154,5
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	677,9	698,3

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (Beträge in Mio €)

(Beträge in Mio €)

	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Übrige Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherr- schung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2011	341,0	43,4	(4,2)	(14,2)	(3,9)	362,1	0,5	362,6
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
Periodenergebnis	0,0	0,0	(3,2)	4,2	(1,6)	(0,5)	0,2	(0,3)
Stand zum 30.06.2011	341,0	43,4	(7,4)	(10,0)	(5,4)	361,7	0,7	362,3
Stand zum 01.01.2012	341,0	47,1	(20,3)	(18,2)	(3,4)	346,2	0,7	346,9
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,4
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	(2,1)	0,6	(1,4)	0,0	(1,4)
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,2	(2,1)	0,6	(1,2)	0,2	(1,0)
Auflösung von Kapitalrücklagen	0,0	(47,1)	47,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand zum 30.06.2012	341,0	0,0	26,9	(20,2)	(2,7)	345,0	0,9	345,9

KONZERN-CASHFLOW-STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) Für die Zeit vom 01.01.2012 bis 30.06.2012 (Beträge in Mio €)

	<u>01.01.-30.06.2012</u>	<u>01.01.-30.06.2011</u>
Konzernergebnis nach Steuern	0,4	(3,0)
Cashflow aus dem Ergebnis	11,2	11,5
Cashflow aus dem operativen Bereich	(2,7)	3,6
Cashflow aus dem Investitionsbereich	12,3	17,7
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(14,3)	(32,9)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(4,7)	(11,6)
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8,5	14,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>3,8</u>	<u>3,2</u>
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(4,7)	(11,6)

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN

(Beträge in Mio €)

	Vermietung von Gewerbeimmobilien		Verkauf von Gewerbeimmobilien		Konzern	
	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011
Vermietungserlöse	22,1	23,2	0,0	0,0	22,1	23,2
Veräußerungserlöse	0,0	0,0	25,2	17,8	25,2	17,8
Erlöse	22,1	23,2	25,2	17,8	47,3	41,1
Immobilienaufwendungen	(6,2)	(8,1)	0,0	0,0	(6,3)	(8,1)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(25,2)	(17,1)	(25,2)	(17,1)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(3,0)	(7,0)	0,0	0,0	(3,0)	(7,0)
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,5	0,0	0,0	0,1	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4,0)	(3,8)	(0,4)	(1,0)	(4,5)	(4,9)
Betriebsergebnis (EBIT)	8,9	4,8	(0,4)	(0,3)	8,4	4,6
Finanzergebnis	(7,5)	(8,4)	0,0	0,0	(7,5)	(8,4)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1,4	(3,5)	(0,4)	(0,3)	0,9	(3,8)

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

(Beträge in Mio €)

	Österreich		Deutschland		übrige Länder		Konzern	
	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011	01.01. - 30.06. 2012	01.01. - 30.06. 2011
Vermietungserlöse	13,0	14,2	8,5	8,6	0,6	0,4	22,1	23,2
Veräußerungserlöse	21,0	0,0	4,2	17,9	0,0	0,0	25,2	17,8
Erlöse	34,1	14,2	12,7	26,5	0,6	0,4	47,3	41,1
Immobilienaufwendungen	(4,1)	(5,3)	(1,6)	(2,2)	(0,5)	(0,5)	(6,3)	(8,1)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(21,3)	0,0	(3,9)	(17,1)	0,0	0,0	(25,2)	(17,1)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(1,3)	(6,9)	(0,1)	0,0	(1,7)	(0,1)	(3,0)	(7,0)
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2,4)	(2,1)	(1,3)	(1,9)	(0,3)	(0,9)	(4,0)	(4,9)
Betriebsergebnis (EBIT)	5,0	0,4	5,8	5,4	(1,9)	(1,2)	8,9	4,6
Finanzergebnis	(4,9)	(5,5)	(2,3)	(2,4)	(0,3)	(0,4)	(7,5)	(8,4)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	0,1	(5,2)	3,5	3,0	(2,2)	(1,6)	1,4	(3,7)

AUSGEWÄHLTE ANHANGSANGABEN ZUM 30.06.2012

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 („ECO“) befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, in Österreich.

Aufgrund der Übernahme der ECO im dritten Quartal 2010 durch die conwert Immobilien Invest SE („conwert“) wird der Konzernabschluss der ECO („ECO-Gruppe“) in den Konzernabschluss der conwert-Gruppe einbezogen.

Die ECO wechselte per 02. April 2012 vom Standard Market Continuous in den Standard Market Auction der Wiener Börse AG.

Die ECO klassifiziert ihre Immobilien einerseits in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (IAS 40) andererseits als zum Verkauf gehaltene Immobilien (IAS 2). Die Einschätzung erfolgt durch das Management anhand der Erwartungen hinsichtlich des Ertrages der unterschiedlichen Verwendungsarten zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilien. Ergeben sich in den Folgejahren Nutzungsänderungen erfolgt eine entsprechende Umgliederung der Liegenschaft. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zudem eine Umgliederung in die als zum Verkauf gehaltenen Immobilien nur dann, wenn eine Entwicklungsmaßnahme für die Immobilie mit der Absicht des Verkaufs begonnen wird.

Das Management ist der Ansicht, dass Ermessensausübungen und Schätzungen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode und der darin verwendeten Bewertungsparameter. Obwohl die erstellten Gutachten über die im Eigentum des Konzerns befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen, möglicherweise geringeren, Bewertung der Immobilien des Konzerns führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die u.a. durch den Zustand der Immobilie beeinflusst werden, auch weitere zusätzliche Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder einer dieser Annahmen sich der Wert der Immobilie verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

Die latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation des Konzerns. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, 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 jenem der conwert-Gruppe durch Änderungen des Ausweises in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, der Konzern-Geldflussrechnung sowie der Segmentberichterstattung angepasst. Ebenso wurden die Vergleichszahlen entsprechend adaptiert. Ein Vergleich mit dem Vorjahresgeschäftsbericht der ECO-Gruppe ist daher nur eingeschränkt möglich.

Im ersten Halbjahr 2012 wurde ein Objekt in Deutschland und eine Gesellschaften in Österreich 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 2012 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 zum 30. Juni 2012 wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Der zum 30. Juni 2012 aufgestellte verkürzte Zwischenbericht ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss ist in Millionen EURO („Mio €“) 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 2011 verwiesen, der die Basis für den vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenbericht darstellt.

3. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2011 bis auf den Verkauf der Gesellschaft „PI Stubenring 2 GmbH & Co OG“ 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 der ECO-Gruppe wurde in die Geschäftsfelder „Entwicklung und Vermietung von Gewerbeimmobilien“ und die „Veräußerung“ dieser Immobilien eingeteilt. Das Geschäftsfeld „Verkauf von Gewerbeimmobilien“ umfasst sowohl Veräußerungserlöse von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien als auch von zum Verkauf gehaltene Immobilien. Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Geschäftsfeldern werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.

Die Umsatzerlöse sind nach Geschäftsfeldern und Regionen (je nach Standort der Liegenschaften) detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernzwischenabschlusses ist, dargestellt.

5. Erläuterungen zum Konzernergebnis

5.1 Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

in Mio €	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Netto-Vermietungserlöse	17,9	18,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	4,2	4,3
Vermietungserlöse	22,1	23,2
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen:</i>		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(4,2)	(4,3)
Bewirtschaftungskosten	(2,0)	(3,8)
Immobilienaufwendungen	(6,2)	(8,1)
Gesamt	15,9	15,1

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

in Mio €	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Büro- und Gewerbeflächen Eigentum	17,3	18,4
Garagen / Stellplätze	0,7	0,5
Gesamt	17,9	18,9

5.2 Immobilienaufwendungen

Die Immobilienaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Weiterverrechnete Betriebskosten	4,2	4,3
Leerstehungskosten	0,9	1,2
Instandhaltungen	0,6	0,6
<i>davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
Hausverwaltungsleistungen	0,3	0,4
Übrige	0,2	1,6
Gesamt	6,2	8,1

5.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Beratungsleistungen	0,3	1,8
Steuern und Gebühren	0,2	0,0
Managementhonorare	1,8	2,1
Forderungsverluste	0,3	0,3
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1,4	0,7
Gesamt	4,0	4,9

5.4 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in Mio €	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011
Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente	4,1	4,7
Zinsaufwendungen für Derivate	3,2	3,8
Sonstige Finanzaufwendungen	0,3	0,4
Gesamt	7,5	8,9

6. Immobilienvermögen

6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 30. Juni 2012 46 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 346.299 m², wovon sich 22 Objekte in Österreich, 21 Objekte in Deutschland und 3 Objekte in den übrigen Ländern befinden.

Im ersten Halbjahr 2012 wurde jeweils ein Objekt in Deutschland und ein Objekt in Österreich (share deal) 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.

Zum 30. Juni 2012 waren keine Einzel-Liegenschafts Kaufverträge unterfertigt, deren Vermögensübergang erst nach dem 30. Juni 2012 erfolgte bzw. erfolgen wird.

6.2. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien des Konzerns umfassen Objekte in Liegenschaftsbesitzgesellschaften in Österreich. Der Bestand der zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfasst 12 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 62.110 m².

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Jener Liegenschaftsbestand, welcher zum 30. Juni 2012 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 90,0 Mio €.

Zum 30. Juni 2012 war ein Liegenschafts Kaufvertrag einer österreichischen Immobilie in Höhe von 15,5 Mio € unterfertigt, der unter einer aufschiebenden Bedingung steht.

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

7. Langfristige und kurzfristige Schulden

Die Reduktion der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten von 312,7 Mio € zum 31. Dezember 2011 auf 294,4 Mio € zum 30. Juni 2012 ist mit rd. 18,3 Mio € auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen zurückzuführen.

Fünf österreichische Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rd. 211,8 Mio €. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rd. 59,6 Mio € und 28,4 Mio €. Weitere fünf Kreditinstitute haben einen Anteil von rd. 66,1 Mio €, welcher in Bandbreiten zwischen 18,9 Mio € und 11,3 Mio € liegt. Das restliche Kreditobligo von rd. 16,5 Mio € verteilt sich auf weitere sechs in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter 4,4 Mio €.

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 der ECO-Gruppe 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 €	Finanzierungs- volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit			
bis zu 1 Jahr	92,6	0,0	92,6
davon Restlaufzeit			
zwischen 1 und 5 Jahren	84,7	0,0	84,7
davon Restlaufzeit			
über 5 Jahre	120,3	0,0	120,3
Gesamt	297,7	0,0	297,7

Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 297,7 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rd. 238,3 Mio € (d.s. 80,0 %) abgesichert.

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. Juni 2012 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 58,7 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrunde liegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2024 und 2030 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteienwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil

von lediglich 3,8 Mio € Mio. im einjährigen Bereich, 15,6 Mio € im 1 – 5 Jahresbereich und von 39,3 Mio € im Bereich von mehr als 5 Jahren aus.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kredite (ohne Berücksichtigung von Krediten mit jederzeit, beidseitigen Kündigungsrechten) zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio €	Kreditvolumen
bis zum 30.09.2011	2,3
bis zum 30.06.2012	16,1
Gesamt	18,4

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 Sicherungs-zusammenhängen

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

Die sonstigen finanziellen Schulden setzen sich in Höhe von 24,6 Mio € aus derivativen Finanzinstrumenten zusammen.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurde ein negativer Betrag in Höhe von 2,1 Mio € (net of tax) erfolgsneutral im Eigenkapital unter der Position sonstige Rücklagen dargestellt.

9. Konzern-Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 341,0 Mio € (2011: 341,0 Mio €) und ist in 34.100.000 (2011: 34.100.000) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

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 0,1 Mio € 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 2011 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

11. Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand setzte sich in der Berichtsperiode aus folgenden Personen zusammen:

- Mag. Thomas Doll ab 01.04.2011
- Franz Jürgen Kelber ab 01.03.2011

Der Aufsichtsrat setzte sich in der Berichtsperiode aus folgenden Personen zusammen:

- Johannes Meran, MBA (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 30.05.2012, Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 30.05.2012)
- Dr. Franz Pruckner, MBA (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates) ab 30.05.2012
- Mag. Kerstin Gelbmann ab 30.05.2012
- Dr. Evelin Steinberger-Kern ab 30.05.2012
- DI Alexander Tavakoli ab 30.05.2012
- Dr. Volker Riebel (Vorsitzender des Aufsichtsrates) bis 30.05.2012
- Mag. Nai-Tseng Chen bis 30.05.2012

12. Wesentliche Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss und Ausblick

Zwischen den Stichtag des verkürzten Konzernzwischenabschlusses der ECO-Gruppe und dessen Veröffentlichung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche zu einer anderen Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der ECO-Gruppe geführt hätten.

13. Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2012 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 22. August 2012

Der Vorstand

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Fanz Jürgen Kelber e.h.

Erklärung des Vorstandes gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 BörseG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss per 30. Juni 2012 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahresbericht des Konzerns 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 22. August 2012

Der Vorstand

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Franz Jürgen Kelber e.h.

DIE AKTIE

Aktionärsstruktur

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

Kursentwicklung

Mit 2. April 2012 wechselte die ECO vom Marktsegment Standard Market Continuous der Wiener Börse in das Marktsegment Standard Market Auction, das sich durch das Handelsverfahren einer einmaligen untertätigen Auktion auszeichnet. Die Aktie der ECO notierte zum Schlusstag 29. Juni 2012 mit 4,3 € je Aktie und hatte im Vergleich zum Wert zu Beginn des Berichtszeitraums um 13,9 % verloren.

Die Wiener Börse konnte zu Jahresbeginn eine deutliche Erhöhung des Kursniveaus verzeichnen und per 19. März 2012 den bisherigen Jahreshöchstkurs (2.248,81 Punkte) erzielen. Nach volatiltem Verlauf, der weitgehend vom Newsflow rund um die Schuldenkrise geprägt war, wurde der größere Teil dieses Zuwachses wieder abgegeben: Der Schlusskurs per Ende Juni lag mit 1.975,35 Punkten aber immerhin um 4,4 % über dem Stand per Ende 2011.

Börsekennzahlen

Börsekennzahlen / Sonstige Kennzahlen		31.12.2011	30.06.2011	30.06.2012
Anzahl der Aktien	Anzahl	34.100.000	34.100.000	34.100.000
Ultimokurs der Aktie	EUR	4,9	6,50	4,3
Marktkapitalisierung	TEUR	167090	221,650	146630
Gewinn je Aktie (annualisiert)	EUR	(0,36)	(0,09)	0,01
Substanzwert (NAV) je Aktie	EUR	10,2	10,61	10,1
Eigenkapitalquote	%	94,4	49,3	104,2

UNTERNEHMENSKALENDER / IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKALENDER

Ergebnis 3. Quartal 2012	6. November 2012
Jahresergebnis 2012	20. März 2013

KONTAKT

Investor Relations – Konzernkommunikation

Tel.: +43 / 1 / 521 45 0

Email: office@eco-immo.at

IMPRESSUM

ECO Business-Immobilien AG

Alserbachstraße 32

1090 Wien

Österreich

Firmenbuchnummer: 241364y

Firmengericht: Handelsgericht Wien

Tel.: +43 / 1 / 521 45 0

Fax: +43 / 1 / 521 45 111

Email: office@eco-immo.at

www.eco-immo.at

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.