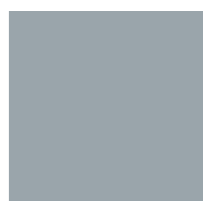




BUSINESS-IMMOBILIEN AG

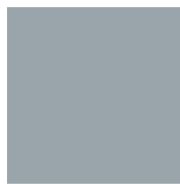


Finanzbericht 1-6|2013



INHALT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2013	03
Marktumfeld	04
Büro- und Investmentmarkt Österreich	04
Büro- und Investmentmarkt Deutschland	04
Umsatz- und Ertragsentwicklung	05
Bilanz- und Finanzierungsstruktur	05
Segmentbericht	05
Generelle Entwicklung des Portfolios	05
Vermietung von Gewerbeimmobilien	06
Verkauf von Gewerbeimmobilien	07
Aktien der Gesellschaft	07
Grundkapital	07
Aktionärsstruktur	07
Kursentwicklung und Kennzahlen	07
Risikobericht	07
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	07
Ausblick	08
Nachtragsbericht	08
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013	09
ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	16
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3 BÖRSEG	23
FINANZKALENDER 2013	24



Konzernzwischenlagebericht



MARKTUMFELD

Auf dem europäischen Investmentmarkt wurden im ersten Halbjahr 2013 trotz der politischen und wirtschaftlichen Unsicherheit in Europa und der Welt rund 60 Mrd € investiert, gut 25 % mehr als im Vergleichszeitraum des vergangenen Jahres. Auch der deutsche Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien verzeichnete ein deutliches Plus, während in Österreich der Umsatz um mehr als 20 % zurückging. Die Vermietungsleistung am Büromarkt sank sowohl in Deutschland als auch in Österreich.

(Quellen: CBRE: Wiener Büromarkt mit Vermietungsplus im 2. Quartal. PM vom 22. Juli 2013; CBRE: European Investment Quarterly MarketView Q2 2013)

Büro- und Investmentmarkt Österreich

Am Wiener Büroimmobilienmarkt wurden im ersten Halbjahr 2013 rund 125.000 m² Fläche vermietet, knapp 14 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Schwerpunkte waren erneut die Innenstadt und der Norden Wiens. Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Jahresende 2012 von 6,6 % auf 6,5 %, während die Spitzenmiete leicht auf monatlich 25 €/m² zulegen konnte. In guten und durchschnittlichen Bürolagen blieben die Mieten dagegen konstant.

(Quelle: CBRE: Wiener Büromarkt: Vermietungsplus im 2. Quartal)

Am Investmentmarkt in Österreich betrug das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Berichtszeitraum etwa 430 Mio €. Das sind rund 22 % weniger als in den ersten sechs Monaten 2012. Einzelhandels- und Hotelimmobilien dominierten mit 30 % bzw. 17 % den Markt. In Büros wurden lediglich 8 % des Kapitals investiert. Die aktuelle Spitzenrendite in Wien belief sich auf 4,8 % und lag damit um 15 Basispunkte niedriger als Ende 2012.

(Quelle: CBRE: Wiener Büromarkt: Vermietungsplus im 2. Quartal)

Büro- und Investmentmarkt Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich im ersten Halbjahr 2013 sehr dynamisch. Das Transaktionsvolumen erreichte 12,6 Mrd € und lag damit 34 % höher als im Vorjahreszeitraum. Auf die fünf großen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München entfielen allein 6,8 Mrd €. Die meist gehandelte Nutzungsart waren Büroimmobilien, die 44 % des Gesamtvolumens auf sich vereinten. Der Anteil von Einzelhandelsobjekten lag bei einem Drittel, Logistik- und Industrieimmobilien erreichten 8 %. Die Spitzenrenditen blieben in den meisten Asset-Klassen stabil, lediglich in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf sanken die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien um jeweils 10 Basispunkte.

(Quelle: CBRE: Deutschland Investment MarketView Q2 2013)

An den fünf deutschen Topstandorten lag der Büroflächenumsatz in den ersten sechs Monaten 2013 mit 1,14 €/m² rund 4 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. In Düsseldorf und Hamburg gab es leichte Zugewinne, in Berlin und Frankfurt hingegen deutliche Rückgänge. Der Leerstand reduzierte sich im Vorjahresvergleich um 20 Basispunkte auf 9,8 %.

(Quelle: CBRE: Büromarktdaten Deutschland zweites Quartal 2013. PM vom 2. Juli 2013)

UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2013 erzielte die ECO Business-Immobilien AG (ECO) Vermietungserlöse in Höhe von 20,3 Mio €. Der Rückgang um 8,1 % gegenüber 22,1 Mio € im ersten Halbjahr 2012 ist auf die zwischenzeitlich erfolgten Verkäufe von Immobilien zurückzuführen. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien beliefen sich im Berichtszeitraum auf 12,5 Mio €, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres keine zum Verkauf gehaltenen Immobilien veräußert wurden. Dagegen kam es zu keinen Veräußerungserlösen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die im ersten Halbjahr 2012 bei 25,2 Mio € gelegen hatten. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres 2013 somit 32,8 Mio € nach 47,3 Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Die Immobilienaufwendungen – hierin sind insbesondere projektbezogene Aufwendungen bei einzelnen Objekten enthalten – lagen mit 6,4 Mio € geringfügig höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (1-6/2012: 6,2 Mio €). Die Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien beliefen sich auf 11,4 Mio €. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts betragen insgesamt (0,3) Mio € und waren somit deutlich geringer als im ersten Halbjahr 2012 (1-6/2012: (3,0) Mio €).

Das Betriebsergebnis (EBIT) kam zum Ende des ersten Halbjahres 2013 bei 12,5 Mio € zu liegen, was einer deutlichen Verbesserung um 40,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (1-6/2012: 8,9 Mio €). Das Finanzergebnis verbesserte sich, vor allem aufgrund der Rückführung von Kreditverbindlichkeiten, ebenfalls und belief sich auf (6,4) Mio € (1-6/2012: (7,5) Mio €). Insgesamt führte dies zu einer deutlichen Steigerung des Ergebnisses vor Ertragsteuern, das mit 6,0 Mio € mehr als das Vierfache des entsprechenden Vorjahreswertes (1-6/2012: 1,4 Mio €) betrug. Nach Ertragsteuern belief sich das Konzernergebnis der ECO im ersten Halbjahr 2013 auf 4,7 Mio € (1-6/2012: 0,4 Mio €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,13 €, nach 0,01 € in der ersten Hälfte des Vorjahres.

BILANZ- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Bilanzsumme der ECO ging nach 821,5 Mio € zum 31. Dezember 2012 um 1,2 % auf 811,5 Mio € zum 30. Juni 2013 zurück. Grund dafür war insbesondere die Reduzierung der Position „Zum Verkauf gehaltene Immobilien“ durch entsprechende Abgänge von veräußerten Objekten. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. Juni 2013 auf 461,2 Mio €; die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 350,3 Mio €.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der ECO erhöhte sich von 36,1 % zum Jahresende 2012 auf 37,7 % zum 30. Juni 2013, wobei der Anstieg in erster Linie auf den Abbau von Kreditverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen ist.

Die Loan-to-Value-Ratio (LTV) lag zum Berichtsstichtag bei 50,8 % und somit etwas niedriger als zum Jahresende 2012 (31.12.2012: 51,6 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von 181,4 Mio € leicht auf 184,6 Mio €. Hierin spiegelt sich insbesondere der Anstieg der langfristigen Kreditverbindlichkeiten wider, die sich infolge der Prolongation von Darlehen von 154,3 Mio € auf 163,5 Mio € erhöhten. Die kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten verminderten sich von 116,0 Mio € auf 96,8 Mio €. Zum Berichtsstichtag war das gesamte Finanzierungsvolumen der ECO zu rund 81,0 % durch Zinsabsicherungsgeschäfte gegen Zinssatzänderungen abgesichert.

Der Net Asset Value (NAV) der ECO belief sich zum 30. Juni 2013 auf 9,0 € je Aktie. Der Anstieg im Vergleich zum Bilanzstichtag 2012 ist durch den positiven Ergebnisbeitrag und die Veräußerung von zwei Immobilien über dem IFRS-Buchwert zurückzuführen.

SEGMENTBERICHT

Generelle Entwicklung des Portfolios

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 hat ECO sich weiterhin auf die Optimierung des bestehenden Portfolios inklusive Development-Maßnahmen sowie auf den Verkauf von Objekten des Immobilienportfolios fokussiert. So wurden Umbauten und Modernisierungen umgesetzt mit dem Ziel, zum einen den Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden und zum anderen die Wettbewerbsfähigkeit der betreffenden Objekte in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten zu stärken. Zwei Objekte wurden erfolgreich verkauft; Zukäufe sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

Die geschäftlichen Aktivitäten von ECO werden für den Zweck der Finanzberichterstattung in die Geschäftsfelder „Vermietung von Gewerbeimmobilien“ und „Verkauf von Gewerbeimmobilien“ gegliedert.

Der Gesamtwert des Immobilienvermögens von ECO reduzierte sich von 523,9 Mio € zum Jahresende 2012 auf 512,7 Mio € zum 30. Juni 2013, wobei die Verminderung zum größten Teil auf den erfolgten Verkauf von zwei Objekten in Österreich zurückzuführen ist.

Die Gesamtnutzfläche der von ECO gehaltenen 54 Immobilien belief sich zum 30. Juni 2013 auf 362.744 m², davon befanden sich 30 Objekte in Österreich, 21 Objekte in Deutschland sowie drei Objekte in den übrigen Ländern. Gemessen an der Nutzfläche verteilen sich 54 % des Portfolios auf Österreich, 39 % auf Deutschland und 7 % auf die übrigen Länder. Hinsichtlich der Nutzungsarten der einzelnen Immobilien repräsentierten Retailflächen mit 58 % den größten Anteil. 35 % waren Büroflächen und 7 % für sonstige Zwecke inklusive weiterer gewerblicher Nutzungen und Parken zuzuordnen. Die von ECO erzielten Mieterlöse stammen zu 59 % aus der Vermietung von Retailflächen und zu 32 % aus der Vermietung von Büroflächen; 9 % entfallen auf die Vermietung sonstiger Flächen.

Immobilienportfolio nach Regionen		1-6 2013	2012
Österreich			
Immobilien	Anz.	30	32
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	Tsd. m ²	197,6	204,4
Leerstand	%	21,6	20,1
Immobilienvermögen	Mio €	283,7	294,9
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,57	9,46
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	10,17	9,87
Deutschland			
Immobilien	Anz.	21	21
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	Tsd. m ²	140,0	140,0
Leerstand	%	9,9	6,9
Immobilienvermögen	Mio €	185,7	185,7
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	10,12	9,75
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	8,61	8,64
Übrige Länder			
Immobilien	Anz.	3	3
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	Tsd. m ²	25,2	25,1
Leerstand	%	55,3	72,2
Immobilienvermögen	Mio €	43,3	43,3
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	10,99	18,32
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	9,26	9,51

Vermietung von Gewerbeimmobilien

Die Durchschnittsmieten betragen zum Berichtsstichtag im Bürobereich 9,73 €/m²/M. (31. Dezember 2012: 9,72 €/m²/M.); im Retailbereich lagen sie bei 9,2 €/m²/M. nach 9,13 €/m²/M. Ende 2012. Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasste zum 30. Juni 2013 insgesamt 45 Objekte und hat sich somit seit dem Bilanzstichtag 2012 nicht verändert.

In der Neu- und Weitervermietung der ECO-Liegenschaften wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 weitere Erfolge erzielt.

In Österreich gelang dem Asset Management die Neuvermietung von 8.036 m² Fläche, bei denen die Laufzeiten der Mietverträge innerhalb des Berichtszeitraums begonnen haben. Davon entfallen 6.577 m² auf das Objekt Campus 21.

In Deutschland wurden ebenfalls mehrere Vermietungserfolge erzielt. So wurde das gesamte Objekt Bayerwaldstraße 8-18 in München im Rahmen einer direkten Anschlussvermietung für 25 Jahre an eine Privatschule vermietet.

Bei dem Objekt Percha in Starnberg wurden weitere 300 m² Leerstandsfläche an einen Bestandsmieter des Objekts vermietet; die Laufzeit des Mietvertrags beträgt fünf Jahre.

Im Naabtalcenter in Burglengenfeld wurden im ersten Halbjahr 2013 1.200 m² vermietet, die sich auf drei Mieteinheiten verteilen. Die Anmietung von 750 m² an diesem Standort durch Woolworth stieß bei den Bestandsmietern auf eine sehr positive Resonanz und dürfte insofern zur langfristigen Stabilisierung der Mieterstruktur beitragen. Zudem haben zwei Bestandsmieter ihre Mietverträge um jeweils fünf Jahre verlängert. Darüber hinaus wurde zum 1. August 2013 die Vermietung einer leerstehenden Gewerbefläche von 278 m² im ersten Obergeschoss wirksam, die künftig von einem Tanzstudio genutzt wird. Damit reduzierte sich der Leerstand in dieser Immobilie von Jänner bis Juli 2013 von 6,53 % auf 1,1 %.

Bei der Liegenschaft BUZ (Burgweinting Zentrum) in Regensburg konnte der Leerstand durch mehrere kleinere Vermietungen auf 7 % reduziert werden. Derzeit wird ein Relaunch des Fachmarktzentrum umgesetzt; in diesem Zusammenhang registriert das zuständige Vermietungsteam bereits zunehmendes Interesse von potenziellen Mietern, das sich in entsprechenden Anfragen äußert und in absehbarer Zeit weitere Vermietungserfolge erwarten lässt.

Im Bürogebäude Lebacher Straße 6a in Saarbrücken wurde eine Teilfläche von 329 m² vermietet und im Juni 2013 durch den Mieter bezogen. Darüber hinaus sind weitere Mietverträge in Verhandlung.

In Darmstadt hat ein Mieter der Liegenschaft Guerickeweg 7/9 und Röntgenstraße 43 im Berichtszeitraum seine Option auf Verlängerung des Mietvertrages über 852 m² zu gleichbleibenden Konditionen für weitere fünf Jahre ausgeübt. Damit haben nun die Mietverträge aller Flächen eine Restlaufzeit von fünf Jahren. Ein weiterer Mieter hat seine bisherige Mietfläche durch Anmietung von weiteren 217 m² auf nunmehr 1.817 m² erweitert.

Bei der Liegenschaft ECO Tower in Zaporizhzhia in der Ukraine konnte der Vermietungsstand im ersten Halbjahr 2013 deutlich gesteigert werden und liegt mittlerweile bei mehr als 25 %. Im Objekt My Box in Debrecen, Ungarn, wurden im Berichtszeitraum 575 m² vermietet.

Verkauf von Gewerbeimmobilien

Das Geschäftsfeld „Verkauf von Gewerbeimmobilien“ umfasst sowohl Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als auch aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien. In Österreich wurden im ersten Halbjahr 2013 die beiden Liegenschaften Denkstraße 30 in Linz sowie Neulinggasse 29 in Wien verkauft. Akquisitionen sind 2013 bislang nicht erfolgt.

Der Umsatz aus den getätigten Verkäufen betrug 11,4 Mio € (1-6/2012: 0,0 Mio €). Die Verkäufe erfolgten zu einer durchschnittlichen Marge bezogen auf die IFRS-Buchwerte von 9,5 %. Der Bestand der zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfasste zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2013 insgesamt 9 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 40.752 m².

AKTIEN DER GESELLSCHAFT

Grundkapital

Per 30. Juni 2013 verfügte die ECO über ein Grundkapital von 341,0 Mio €, das aus 34.100.000 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 10,00 € je Stück bestand. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im bisherigen Geschäftsjahr 2013 gab es keine Änderungen des Grundkapitals der Gesellschaft.

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück (in €)	Nominale am 31.06.2013 (in T€)	Nominale am 31.12.2012 (in T€)
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	341.000
Summe	34.100.000		341.000	341.000

Aktionärsstruktur

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft per 30. Juni 2013 über 95,76 % des Gesellschaftskapitals, das sind 32.653.279 Aktien. Die verbleibenden Aktien befanden sich im Streubesitz. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur.

Kursentwicklung und Kennzahlen

		30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Aktien	Anz.	34.100.000	34.100.000	34.100.000
Ultimo-Kurs der Aktie	€	4,6	5,0	4,3
Marktkapitalisierung	Mio €	156,9	170,5	146,6
NAV / Aktie	€	9,0	8,7	10,1
Eigenkapitalquote	%	37,7	36,1	51,0

RISIKOBERICHT

Die Methoden des Risikomanagements ebenso wie die wesentlichen Geschäftsrisiken haben sich gegenüber den Ausführungen im Geschäftsbericht 2009 nicht verändert. ECO verweist daher auf die diesbezügliche Darstellung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012.

TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

AUSBLICK

Auch 2013 wird die Konzentration auf den Abverkauf des Immobilienportfolios im Vordergrund der geschäftlichen Strategie stehen, um so eine Verbesserung der Eigenkapitalquote zu erreichen. Durch das damit reduzierte Finanzierungsvolumen wird auch eine Verbesserung des Finanzergebnisses angestrebt. Die Kernmärkte der ECO werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verbesserung der Auslastung und eine Verringerung der Leerstände wird durch weitere Optimierung der Liegenschaften und deren bestmögliche Verwertung angestrebt. Im Zuge der von Volkswirten für das Jahr 2014 prognostizierten allgemeinen wirtschaftlichen Belebung im Euroraum dürften sich die Rahmenbedingungen für die Gewerbeimmobilienmärkte perspektivisch verbessern, während für die verbleibenden Monate des Jahres 2013 in Österreich zunächst eher von einer weiterhin verhaltenen, in Deutschland hingegen von einer bereits relativ dynamischen Marktentwicklung auszugehen ist.

NACHTRAGSBERICHT

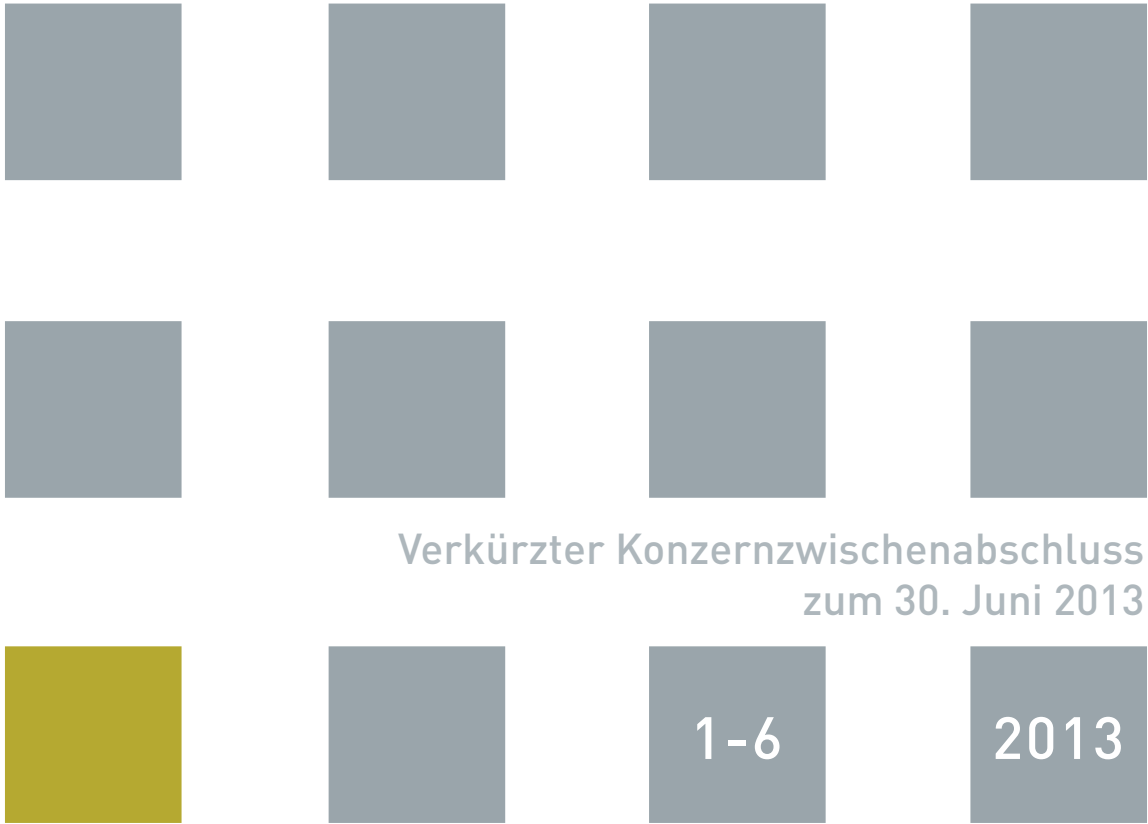
Nach dem 30. Juni 2013 fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Wien, am 26. August 2013

Der Vorstand ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll

Mag. Jasmin Soravia, LL.M



Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. Juni 2013, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
1. Vermietungserlöse	20,3	22,1	10,2	11,4
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	12,5	0,0	12,5	0,0
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	25,2	0,0	25,2
4. Umsatzerlöse	32,8	47,3	22,7	36,6
5. Immobilienaufwendungen	(6,4)	(6,2)	(2,8)	(3,3)
6. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(11,4)	0,0	(11,4)	0,0
7. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(0,0)	(25,2)	(0,0)	(25,2)
8. Zwischensumme aus 4. bis 7.	15,0	15,9	8,5	8,1
9. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(0,3)	(3,0)	0,2	(2,3)
10. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(0,3)	(3,0)	0,2	(2,3)
11. Sonstige betriebliche Erträge	0,8	0,1	0,4	(0,2)
12. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3,0)	(4,0)	(1,6)	(2,3)
13. Betriebsergebnis (EBIT)	12,5	8,9	7,5	3,3
14. Finanzerträge	0,3	0,0	0,2	0,0
15. Finanzaufwendungen	(6,7)	(7,5)	(3,4)	(3,8)
16. Finanzergebnis	(6,4)	(7,5)	(3,2)	(3,8)
17. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6,0	1,4	4,2	(0,5)
18. Ertragsteuern	(1,3)	(1,0)	(0,6)	(0,4)
19. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	4,7	0,4	3,6	(0,9)
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	0,1	0,2	0,1	0,1
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	4,6	0,2	3,5	(1,0)
Ergebnis pro Aktie in € (verwässert und unverwässert)	0,13	0,01	0,10	(0,03)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	34.100.000	34.100.000	34.100.000	34.100.000

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	01.01.-30.06.2013			01.01.-30.06.2012		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	4,6	0,1	4,7	0,2	0,2	0,4
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	0,3	0,0	0,3	0,6	0,0	0,6
Cashflow Hedges	5,8	0,0	5,8	(2,7)	0,0	(2,7)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(1,3)	0,0	(1,3)	0,6	0,0	0,6
Summe sonstiger Ergebnisse	4,8	0,0	4,8	(1,4)	0,0	(1,4)
Gesamtperiodenergebnis	9,4	0,1	9,5	(1,2)	0,2	(1,0)

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	30.06.2013	31.12.2012
VERMÖGENSWERTE		
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	455,4	455,2
Latente Steueransprüche	5,7	9,1
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	461,2	464,3
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	57,3	68,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,9	6,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	283,5	278,9
Sonstige Vermögenswerte	0,5	0,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,1	2,5
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	350,3	357,2
SUMME VERMÖGENSWERTE	811,5	821,5
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
C. EIGENKAPITAL		
Grundkapital	341,0	341,0
Angesammeltes Ergebnis	(15,5)	(20,1)
Sonstige Rücklagen	(20,0)	(24,8)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	305,5	296,1
Anteile ohne Beherrschung	0,3	0,2
SUMME EIGENKAPITAL	305,8	296,3
D. LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Kreditverbindlichkeiten	163,5	154,3
Latente Steuerverbindlichkeiten	0,6	1,0
Sonstige finanzielle Schulden	20,5	26,0
SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN	184,6	181,4
E. KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kreditverbindlichkeiten	96,8	116,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,8	1,3
Ertragsteuerschulden	3,7	3,7
Sonstige finanzielle Schulden	219,1	220,9
Sonstige Schulden	0,7	1,9
SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN	321,1	343,8
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	811,5	821,5

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(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 01.01.2012	34,1,0	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)
Gesamtperiodenergebnis	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	34,1,0	0,0	26,9	(20,2)	(2,7)	345,0	0,9	345,9
Stand zum 01.01.2013	34,1,0	0,0	(20,1)	(21,1)	(3,7)	296,1	0,2	296,3
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	4,6	0,0	0,0	4,6	0,1	4,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	4,5	0,3	4,8	0,0	4,8
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	4,6	4,5	0,3	9,4	0,1	9,5
Stand zum 30.06.2013	34,1,0	0,0	(15,5)	(16,6)	(3,4)	305,5	0,3	305,8

VERKÜRZTE KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Konzernergebnis nach Steuern	4,7	0,4
Cashflow aus dem Ergebnis	12,8	11,2
Cashflow aus dem operativen Bereich	15,0	(2,7)
Cashflow aus dem Investitionsbereich	(0,5)	12,3
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(15,9)	(14,3)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1,4)	(4,7)
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2,5	8,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1,1	3,8
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1,4)	(4,7)

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	Vermietung von Gewerbeimmobilien 01.01.-30.06.		Verkauf von Gewerbeimmobilien 01.01.-30.06.		Konzern 01.01.-30.06.	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Vermietungserlöse	20,3	22,1	0,0	0,0	20,3	22,1
Veräußerungserlöse	0,0	0,0	12,5	25,2	12,5	25,2
Erlöse	20,3	22,1	12,5	25,2	32,8	47,3
Immobilienaufwendungen	(6,4)	(6,2)	0,0	0,0	(6,4)	(6,3)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(11,4)	(25,2)	(11,4)	(25,2)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(0,3)	(3,0)	0,0	0,0	(0,3)	(3,0)
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	0,1	0,0	0,0	0,8	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2,7)	(3,6)	(0,3)	(0,4)	(3,0)	(4,0)
Betriebsergebnis (EBIT)	11,7	9,3	0,7	(0,4)	12,5	8,9
Finanzergebnis	(6,4)	(7,5)	0,0	0,0	(6,4)	(7,5)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5,3	1,8	0,7	(0,4)	6,0	1,4
Immobilienvermögen	512,7	595,4	0,0	0,0	512,7	595,4
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen	260,3	294,4	0,0	0,0	260,3	294,4
Investitionen in das Immobilienvermögen	0,5	2,5	0,0	0,0	0,5	2,5

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2013

(in Mio €)

	Österreich 01.01.-30.06.		Deutschland 01.01.-30.06.		übrige Länder 01.01.-30.06.		Konzern 01.01.-30.06.	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Vermietungserlöse	11,9	13,0	7,7	8,5	0,7	0,6	20,3	22,1
Veräußerungserlöse	12,5	21,0	0,0	4,2	0,0	0,0	12,5	25,2
Erlöse	24,4	34,1	7,7	12,7	0,7	0,6	32,8	47,3
Immobilienaufwendungen	(4,0)	(4,1)	(1,9)	(1,6)	(0,5)	(0,5)	(6,4)	(6,3)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(11,4)	(21,3)	0,0	(3,9)	0,0	0,0	(11,4)	(25,2)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(0,2)	(1,3)	0,0	(0,1)	(0,1)	(1,7)	(0,3)	(3,0)
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,1	0,4	0,0	(0,0)	0,0	0,8	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(1,7)	(2,4)	(1,0)	(1,3)	(0,3)	(0,3)	(3,0)	(4,0)
Betriebsergebnis (EBIT)	7,5	5,0	5,2	5,8	(0,2)	(1,9)	12,5	8,9
Finanzergebnis	(3,3)	(4,9)	(2,8)	(2,3)	(0,4)	(0,3)	(6,4)	(7,5)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4,2	0,1	2,5	3,5	(0,6)	(2,2)	6,0	1,4
Immobilienvermögen	283,7	339,0	185,7	196,8	43,3	59,6	512,7	595,4
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen	132,8	158,0	106,5	114,7	21,0	21,7	260,3	294,4
Investitionen in das Immobilienvermögen	0,4	2,4	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	2,5

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	18
2.	Änderungen von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden.....	18
3.	Konsolidierungskreis	18
4.	Erläuterungen zum Konzernergebnis	19
4.1.	Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis.....	19
4.2.	Immobilienaufwendungen	19
4.3.	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19
4.4.	Finanzaufwendungen und Finanzerträge	19
5.	Immobilienvermögen	20
5.1.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	20
5.2.	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	20
6.	Langfristige und kurzfristige Schulden.....	20
7.	Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten	21
8.	Konzern-Eigenkapital	22
9.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	22
10.	Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode.....	22
11.	Verzicht auf prüferische Durchsicht	22

1. Allgemeines

Die ECO Business-Immobilien AG („ECO“) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und notiert im Standard Market Auction der Wiener Börse AG. Der eingetragene Firmensitz der ECO Business-Immobilien AG befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, in Österreich.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2012 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte 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.

2. Änderungen von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden

Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle bis zum 30. Juni 2013 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, neuer IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee („IFRIC“) und Standard Interpretation Committee („SIC“), wie sie in der EU anzuwenden sind, beachtet. Neue Standards und Interpretationen bzw. Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2013 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung	Inkrafttreten ¹⁾	Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss	
IAS 1	Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	ja
IAS 12	Änderungen: Latente Steuer	01.01.2013	nein
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	01.01.2013	nein
IFRS 1	Änderungen: Darlehen öffentlicher Hand	01.01.2013	nein
IFRS 13	Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	ja
IFRIC 20	Abraumbeseitigungskosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	01.01.2013	nein
	Verbesserungen zu IFRS 2009-2011	01.01.2013	nein

¹⁾ Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

Die Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ führt zu einer neuen Gruppierung der im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten. Demnach sind Posten, die künftig bei ihrer Ausbuchung oder Glatstellung, in das Periodenergebnis umgegliedert werden können (Recycling), getrennt von denen darzustellen, die nicht „recycled“ werden.

Die neue Regelung beeinflusst die Darstellung des sonstigen Ergebnisses, nicht jedoch die Vermögens-, Finanz- und die Ertragslage der ECO.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)“ beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist und erweitert die Anhangangaben zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird einheitlich definiert als der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag bei Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würden. Der Standard enthält aber keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Da nahezu alle Vermögenswerte und Schulden der ECO-Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, müssen die neuen Vorschriften erfüllt werden.

Bis auf erweiterte Anhangangaben zur Fair Value Bewertung gibt es für die ECO Gruppe keine weiteren Auswirkungen aufgrund der neuen Regelung.

3. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2012 nicht geändert.

4. Erläuterungen zum Konzernergebnis

4.1. Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

in Mio €	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Netto-Vermietungserlöse	16,9	17,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	3,4	4,2
Vermietungserlöse	20,3	22,1
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(3,4)	(4,2)
Bewirtschaftungskosten	(3,0)	(2,0)
Immobilienaufwendungen	(6,4)	(6,2)
Gesamt	13,9	15,9

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

in Mio €	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Büro- und Gewerbeflächen Eigentum	16,3	17,3
Garagen / Stellplätze	0,6	0,7
Gesamt	16,9	17,9

4.2. Immobilienaufwendungen

in Mio €	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Weiterverrechnete Betriebskosten	3,4	4,2
Leerstellungskosten	0,9	0,9
Instandhaltungen	0,8	0,6
<i>davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>
Hausverwaltungsleistungen	0,6	0,3
Übrige	0,7	0,2
Gesamt	6,4	6,2

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio €	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Beratungsleistungen	0,2	0,3
Steuern und Gebühren	0,2	0,2
Managementhonorare	1,6	1,8
Forderungsverluste	0,2	0,3
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,9	1,4
Gesamt	3,0	4,0

4.4. Finanzaufwendungen und Finanzerträge

in Mio €	01.01.-30.06. 2013	01.01.-30.06. 2012
Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente	2,4	4,1
Zinsaufwendungen für Derivate	4,1	3,2
Sonstige Finanzaufwendungen	0,2	0,3
Gesamt	6,7	7,5

Die Finanzerträge beinhalten Erträge aus Derivaten in Höhe von 0,2 Mio €.

5. Immobilienvermögen

5.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 30. Juni 2013 45 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 321.993 m², wovon sich 21 Objekte in Österreich, 21 Objekte in Deutschland und 3 Objekte in den übrigen Ländern befinden.

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

5.2. 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 9 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 40.752 m².

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Jener Liegenschaftsbestand, welcher zum 30. Juni 2013 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 13,9 Mio €.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden zwei Objekte in Österreich verkauft.

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

6. Langfristige und kurzfristige Schulden

Die Reduktion der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten von 270,3 Mio € zum 31. Dezember 2012 auf 260,3 Mio € zum 30. Juni 2013 ist mit rund 10,0 Mio € auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen zurückzuführen.

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 €	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	69,3	0,9	68,4
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	112,8	12,4	100,4
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	81,4	0,0	81,4
Gesamt	263,5	13,3	250,2

Die fix verzinslichen Kreditverbindlichkeiten entstammen einer Refinanzierungsmöglichkeit über die Österreichische Kontrollbank AG. Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 250,2 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund 200,2 Mio € abgesichert. Das gesamte Finanzierungsvolumen der ECO-Gruppe ist somit zu rund 81,0 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. Juni 2013 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 54,0 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrunde liegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2025 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 4,0 Mio € im einjährigen Bereich, 14,9 Mio € im 1-5 Jahresbereich und von 35,1 Mio € im Bereich von mehr als 5 Jahren aus. Es bestehen keine binnen Jahresfrist fälligen Kredite.

7. Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern nach Kategorien¹⁾:

30.06.2013 in Mio €	L&R	Buchwert	Zeitwert
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,9	7,9	7,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	283,5	283,5	283,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,1	1,1	1,1
Gesamt	292,5	292,5	292,5

31.12.2012 in Mio €	L&R	Buchwert	Zeitwert
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,3	6,3	6,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	278,9	278,9	278,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2,5	2,5	2,5
Gesamt	287,7	287,7	287,7

30.06.2013 in Mio €	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten		163,5	163,5	163,5
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	20,5		20,5	20,5
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten		96,8	96,8	96,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		0,8	0,8	0,8
Ertragsteuerschulden		3,7	3,7	3,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		219,1	219,1	219,1
Gesamt	20,5	483,9	504,4	504,4

31.12.2012 in Mio €	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten		154,3	154,3	154,3
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	26,0		26,0	26,0
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten		116,0	116,0	116,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		1,3	1,3	1,3
Ertragsteuerschulden		3,7	3,7	3,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		220,9	220,9	220,9
Gesamt	26,0	496,2	522,2	522,2

¹⁾ Afs: Available for Sale / zur Veräußerung verfügbar; L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); HfT: Held for Trading & Cash-flow Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); FLAC: financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 7.27A festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

8. Konzern-Eigenkapital

Das Grundkapital der ECO Business-Immobilien AG (die „Gesellschaft“ oder „ECO“) beträgt 341,0 Mio € (2012: 341,0 Mio €) und ist in 34.100.000 (2012: 34.100.000) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Der Vorstand wurde von der am 7. Mai 2013 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren um bis 170,5 Mio € durch Ausgabe von bis zu 17.050.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien, allenfalls auch mit der Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre und/oder mit der Möglichkeit zur Ausgabe der neuen Aktien gegen Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) zu erhöhen.

Die am 7. Mai 2013 abgehaltene Hauptversammlung hat darüber hinaus beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 70,5 Mio € durch Ausgabe von bis zu 7.050.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen 2013 (Bedingtes Kapital 2013) zu erhöhen.

Wandelschuldverschreibung

Der Vorstand wurde von der am 21. Mai 2008 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 21. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 100,0 Mio € verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Von diesem Recht hat der Vorstand keinen Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand von der am 7. Mai 2013 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 7. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 7.050.000 Stück auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 70,5 Mio € verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Bisher wurden keine Wandelschuldverschreibungen aus dieser Ermächtigung ausgegeben.

9. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Beziehungen mit der conwert-Gruppe:

in Mio €	30.06.2013	31.12.2012
Darlehensforderungen	270,8	270,0
Sonstige Forderungen	0,0	0,7
Darlehensverbindlichkeiten	216,1	216,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,2	1,8

in Mio €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Immobilienaufwendungen	0,9	0,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1,5	1,7

10. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Zwischen dem 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.

11. Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2013 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 26. August 2013

Der Vorstand ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll

Mag. Jasmin Soravia, LL.M

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 2013 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 26. August 2013

Der Vorstand ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll

Mag. Jasmin Soravia, LL.M

FINANZKALENDER 2013

20. März 2013.....	Jahresergebnis 2012
7. Mai 2013.....	10. ordentliche Hauptversammlung
10. Mai 2013.....	Ergebnis 1. Quartal 2013
27. August 2013.....	Ergebnis 2. Quartal 2013 / Halbjahresbericht
8. November 2013.....	Ergebnis 3. Quartal 2013
25. März 2014.....	Jahresergebnis 2013

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

ECO Business-Immobilien AG
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

Firmenbuchnummer: 241364y
Firmengericht: Handelsgericht Wien

Tel.: +43 1 52145-0
Fax: +43 1 52145-8111
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.