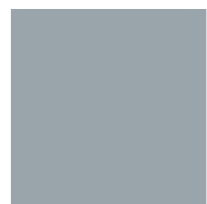




**Finanzbericht 1-6/2014**



## INHALT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT .....	3
Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte .....	4
Geschäftsentwicklung .....	4
Vermögens- und Finanzlage .....	5
Wesentliche Risiken und Ungewissheiten .....	5
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen .....	5
Ausblick für das 2. Halbjahr 2014 .....	5
Ereignisse nach dem 30. Juni 2014 .....	6
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS .....	7
ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS .....	12
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS .....	19
FINANZKALENDER 2014 .....	20
IMPRESSUM .....	20

*Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2014 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen unabhängigen Abschlussprüfer unterzogen.*

*Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Hauptwörtern auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.*

*Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.*



Konzernzwischenlagebericht



## KONJUNKTURELLES UMFELD UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

### Konjunkturmumfeld

Die OeNB erwartet für die österreichische Wirtschaft im zweiten und dritten Quartal 2014 ein Wirtschaftswachstum von jeweils 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Die deutsche Wirtschaft dürfte laut DIW im zweiten Quartal nur um 0,1 % gewachsen sein; im laufenden dritten Quartal wird ein merklicheres Plus von 0,4 % erwartet. Die Leitzinsen im Euroraum sind weiterhin auf Rekordtiefstand mit einem Zinssatz von 0,1 % für die wöchentlichen Refinanzierungsgeschäfte der Banken.

*(Quellen: Oesterreichische Nationalbank, Schleppende Konjunkturerholung in Österreich, Pressemitteilung vom 11. Juli 2014 | DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Konjunkturbarometer Juli 2014 Pressemitteilung vom 30. Juli 2014 | www.finanzen.net, EZB belässt Leitzinsen auf Rekordtief, Pressemitteilung vom 3. Juli 2014 sowie EZB, Pressemitteilung vom 3. Juli 2014)*

### Investmentmarkt Gewerbe- und Büroimmobilien

#### Österreich

Rund 1,3 Mrd € wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres in österreichische Immobilien investiert – beinahe dreimal so viel wie im ersten Halbjahr 2013. Damit ist aus derzeitiger Sicht ein absolutes Rekordjahr zu erwarten. Im zweiten Quartal 2014 entfielen ca. 49 % der Investments auf Retail-Immobilien. Büroimmobilien machen rund ein Viertel aller Investments aus. Die Vermietungsleistung am Büromarkt Wien blieb mit weniger als 100.000 m<sup>2</sup> vermieteter Bürofläche hinter den Erwartungen.

*(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)*

#### Deutschland

Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im ersten Halbjahr 16,9 Mrd € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine Steigerung um 34 %. Büroimmobilien waren mit einem Transaktionsvolumen von rund 7,8 Mrd € und einem Anteil von 46 % die gefragteste Assetklasse, während Handelsimmobilien mit etwa 4,8 Mrd € und 29 % den zweiten Platz einnehmen. Die Spitzenrenditen im Bürosegment blieben mit durchschnittlich 4,6 % stabil auf dem niedrigen Vorquartalsniveau. Die Renditen für moderne Fachmarktzentren liegen bei 5,9 % und für Fachmärkte / Supermärkte bei 6,9 %.

*(Quelle: CBRE Deutschland, Investment Quarterly Q2 2014)*

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienportfolio von ECO Business-Immobilien AG (ECO) umfasste zum Berichtsstichtag 30. Juni 2014 insgesamt 1.270 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 328.630 m<sup>2</sup> exklusive Garagenplätze (30.06.2013: 1.377 Einheiten bzw. 369.633 m<sup>2</sup>). Der größte Teil der von ECO gehaltenen Einheiten entfiel mit 92,3 % auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland, wo sich 49,8 % bzw. 42,5 % der Flächen des Gesamtportfolios befanden. Die „übrigen Länder“ repräsentieren einen Anteil von 7,7 % der Gesamtnutzfläche. Differenziert nach Nutzungsarten lag der Anteil der Retailflächen mit 55,1 % am höchsten, gefolgt von Büroflächen mit 37,1 % und sonstige Gewerbeflächen mit 8,3 %.

Das Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2014 auf 464,6 Mio €.

Überblick Immobilienportfolio nach Regionen zum 30.06.2014

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt 30.06.2014	Gesamt per 31.12.2013	Änderung
Gesamtnutzfläche <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	163.694	139.719	25.217	328.630	328.624	-
Stellplätze	Anzahl	2.010	1.199	303	3.512	3.509	0,1 %
Leerstandsrate Nutzfläche	%	22,8	6,5	46,6	17,7	16,9	4,7 %
Ø Miete	€/m <sup>2</sup> /M.	10,01	8,20	10,74	9,17	8,43	8,8 %
Immobilienvermögen	Mio €	247,7	180,0	36,9	464,6	468,0	-0,7 %
Rendite	%	6,48	7,31	5,32	6,71	6,28	6,9 %

<sup>1</sup> nur Gebäudenutzflächen, ohne Stellplätze

### Umsatzentwicklung

Im ersten Halbjahr 2014 erzielte ECO Vermietungserlöse in Höhe von 19,1 Mio € gegenüber 20,3 Mio € im ersten Halbjahr 2013, was einem – vor allem veräußerungsbedingten – Rückgang um knapp 6 % entspricht. Im ersten Halbjahr 2014 kam es zu keinen Veräußerungen, während sich die Veräußerungserlöse im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 12,5 Mio € beliefen. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres 2014 somit 19,1 Mio €, nach 32,8 Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

## Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug zum Ende des ersten Halbjahres 2014 7,7 Mio €, was einer deutlichen Verringerung um 38,4 % im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode entspricht (1-6/2013: 12,5 Mio €). Das Finanzergebnis verringerte sich gleichzeitig auf (5,4) Mio € (1-6/2013: (6,4) Mio €). Insgesamt führte dies zu einem deutlichen Rückgang des Ergebnisses vor Ertragsteuern, das mit 2,4 Mio € weniger als die Hälfte des entsprechenden Vorjahreswertes (1-6/2013: 6,0 Mio €) betrug. Nach Ertragsteuern belief sich das Konzernergebnis von ECO im ersten Halbjahr 2014 auf 0,7 Mio € (1-6/2013: 4,7 Mio €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,02 €, nach 0,13 € in der ersten Hälfte des Vorjahres.

Die Immobilienaufwendungen lagen mit 6,3 Mio € geringfügig niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (1-6/2013: 6,4 Mio €). Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts betragen insgesamt 1,6 Mio € und waren somit wesentlich höher als im ersten Halbjahr 2013 (1-6/2013: (0,3) Mio €).

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme von ECO ging nach 813,7 Mio € zum 31. Dezember 2013 um 4,2 % auf 779,4 Mio € zum 30. Juni 2014 zurück. Grund dafür war insbesondere die Reduzierung der Position „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. Juni 2014 auf 435,4 Mio €; die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 344,0 Mio €.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote von ECO erhöhte sich von 36,4 % zum Jahresende 2013 auf 37,7 % zum 30. Juni 2014, 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 45,2 % und somit deutlich niedriger als zum Jahresende 2013 (31.12.2013: 51,6 %). Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten erhöhten sich von 122,4 Mio € zum 31. Dezember 2013 leicht auf 125,2 Mio € zum Berichtsstichtag. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Wegfall von Kündigungsrechten bei einzelnen Kreditverhältnissen zurückzuführen. Die kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten verminderten sich stark von 124,1 Mio € auf 84,6 Mio €, was insbesondere auf im ersten Halbjahr abgerechnete Objektverkäufe zurückzuführen ist. Zum Berichtsstichtag waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der ECO zu rund 89,3 % gegen Zinssatzänderungen abgesichert.

Der Net Asset Value (NAV) von ECO belief sich zum 30. Juni 2014 auf 8,6 € je Aktie (31.12.2013: 8,7 €) und blieb somit weitgehend stabil.

## WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Die Methoden des Risikomanagements ebenso wie die wesentlichen Geschäftsrisiken haben sich gegenüber den Ausführungen im Geschäftsbericht 2013 nicht verändert. ECO verweist daher auf die diesbezügliche Darstellung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013.

## TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

## AUSBLICK FÜR DAS 2. HALBJAHR 2014

### Wirtschaft

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Gesamtjahresergebnis 2014 rechnen Experten der OeNB in der Eurozone mit einem BIP-Wachstum von 1,0 % bis 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Weiters geht die OeNB von einem Wachstum der österreichischen Wirtschaft von 1,6 % aus. In Deutschland hat sich das Wirtschaftswachstum zu Beginn dieses Jahres gegenüber dem Schlussquartal 2013 beschleunigt. Die konjunkturelle Grunddynamik ist aufwärtsgerichtet.

*(Quellen: Oesterreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell Juni 2014 | Bundesfinanzministerium Deutschland, Konjunkturentwicklung aus finanzpolitischer Sicht, Pressemitteilung vom 20. Juni 2014)*

#### Investmentmarkt Europa

Der Tiefpunkt bei Immobilieninvestments in Europa wurde im Jahr 2009 erreicht, seither entwickelt sich die Kurve ähnlich wie in den Jahren 2003 bis 2007: stetig nach oben. Nach heutigen Berechnungen kann laut CBRE-Immobilienexperten davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2015 ein ähnliches Niveau bei den Investitionen in Europa erreicht werden wird wie im bisher stärksten Jahr 2007 – nämlich mehr als 250 Mrd €.

*(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)*

### **Gewerbeimmobilienmarkt Österreich**

Das erste Halbjahr 2014 war das Beste seit Beginn der Aufzeichnungen von CBRE Österreich. Das zweite Halbjahr sollte das erste noch übertreffen, sodass aus heutiger Sicht ein absolutes Rekordjahr zu erwarten ist. Am Wiener Büromarkt wird bis zum Jahresende mit einem ähnlichen Fertigstellungsvolumen wie im ersten Halbjahr 2014 gerechnet.

*(Quellen: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014 | CBRE Österreich, Wiener Büromarkt Q2 2014)*

### **Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland**

CBRE prognostiziert das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2014 auf etwa 35 Mrd €. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien soll auch in der zweiten Jahreshälfte sehr lebhaft bleiben. Die Experten erwarten im Retail-Immobilienbereich, dass das Investmentvolumen insgesamt im Jahr 2014 deutlich über 10 Mrd € liegen und damit rund ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens mit Gewerbeimmobilien in Deutschland ausmachen wird.

*(Quellen: CBRE Deutschland Investment Quarterly Q2 2014 | CBRE Deutschland, Fast acht Milliarden Euro im ersten Halbjahr in Büroimmobilien investiert, Pressemitteilung vom 4. Juli 2014 | CBRE Deutschland, Einzelhandelsinvestments auf dem deutschen Markt mit starkem Zuwachs im ersten Halbjahr)*

### **Ausblick für ECO**

Auch im zweiten Halbjahr 2014 wird für ECO die Konzentration auf die Portfoliooptimierung im Vordergrund stehen. Die Kernmärkte werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verbesserung der Auslastung und eine Verringerung der Leerstände wird durch weitere Optimierung und – nach Möglichkeit – Verwertung der Liegenschaften angestrebt.

### **EREIGNISSE NACH DEM 30. JUNI 2014**

Nach dem 30. Juni 2014 fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Wien, am 25. August 2014

Der Vorstand der  
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Mag. Clemens Schneider e.h.

Mag. Jasmin Soravia, LL.M. e.h.



## Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014



*Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. Juni 2014, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen.*



**BUSINESS-IMMOBILIEN AG**

## KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2014

(in Mio €)

	Anhang Punkt	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013
1. Vermietungserlöse	4.1.	19,1	20,3
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0,0	12,5
<b>3. Umsatzerlöse</b>		<b>19,1</b>	<b>32,8</b>
4. Immobilienaufwendungen	4.1.	(6,3)	(6,4)
5. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0,0	(11,4)
<b>6. Zwischensumme aus 3. bis 5.</b>		<b>12,8</b>	<b>15,0</b>
7. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		(1,6)	(0,3)
8. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.	(1,6)	(0,3)
9. Sonstige betriebliche Erträge		0,1	0,8
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.2.	(3,5)	(3,0)
<b>11. Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>7,7</b>	<b>12,5</b>
12. Finanzerträge	4.3.	7,2	0,3
13. Finanzaufwendungen	4.3.	(12,6)	(6,7)
<b>14. Finanzergebnis</b>		<b>(5,4)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>15. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>2,4</b>	<b>6,0</b>
16. Ertragsteuern		(1,7)	(1,3)
<b>17. Konzernergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>0,7</b>	<b>4,7</b>
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung		0,0	0,1
<b>davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>0,7</b>	<b>4,6</b>
Ergebnis pro Aktie in € (verwässert und unverwässert)		0,02	0,13
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien		34.100.000,00	34.100.000,00

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2014

(in Mio €)

	01.01. - 30.06.2014			01.01. - 30.06.2013		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
<b>Konzernergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(2,6)	0,0	(2,6)	0,3	0,0	0,3
Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	5,8	0,0	5,8
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	(1,3)	0,0	(1,3)
<b>Summe sonstiger Ergebnisse</b>	<b>(2,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,6)</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,8</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(1,9)</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>9,4</b>	<b>0,1</b>	<b>9,5</b>



# KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2014

(in Mio €)

	Anhang Punkt	30.06.2014	31.12.2013
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.	430,5	433,9
Latente Steueransprüche		4,9	6,6
<b>SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>435,4</b>	<b>440,6</b>
<b>B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien		34,1	34,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7,5	6,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		298,6	330,3
Sonstige Vermögenswerte		0,7	0,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3,1	1,2
<b>SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>344,0</b>	<b>373,1</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>779,4</b>	<b>813,7</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>C. EIGENKAPITAL</b>			
Grundkapital		341,0	341,0
Angesammeltes Ergebnis		(25,9)	(26,6)
Sonstige Rücklagen		(20,8)	(18,2)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		294,3	296,2
Anteile ohne Beherrschung		(0,3)	(0,3)
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>		<b>294,0</b>	<b>295,9</b>
<b>D. LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kreditverbindlichkeiten	6.	125,2	122,4
Latente Steuerverbindlichkeiten		4,2	4,7
Sonstige finanzielle Schulden		18,3	17,9
<b>SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>147,7</b>	<b>145,0</b>
<b>E. KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kreditverbindlichkeiten	6.	84,6	124,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,6	1,2
Rückstellungen		1,6	0,9
Ertragsteuerschulden		4,0	3,9
Sonstige finanzielle Schulden		245,7	235,6
Sonstige Schulden		1,1	7,1
<b>SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>337,7</b>	<b>372,8</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		<b>779,4</b>	<b>813,7</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2014

(in Mio €)

	Grund- kapital	Angesammeltes Ergebnis	Rücklagen für Derivate	Übrige sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
<b>Stand zum 01.01.2013</b>	<b>341,0</b>	<b>(20,1)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>296,1</b>	<b>0,2</b>	<b>296,3</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	4,6	0,0	0,0	4,6	0,1	4,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	4,5	0,3	4,8	0,0	4,8
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>	<b>0,3</b>	<b>9,4</b>	<b>0,1</b>	<b>9,5</b>
<b>Stand zum 30.06.2013</b>	<b>341,0</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>305,5</b>	<b>0,3</b>	<b>305,8</b>
<b>Stand zum 01.01.2014</b>	<b>341,0</b>	<b>(26,6)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>296,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>295,9</b>
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7	(0,0)	0,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	(2,6)	(2,6)	(0,0)	(2,6)
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Stand zum 30.06.2014</b>	<b>341,0</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>294,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>294,0</b>

**VERKÜRZTE KONZERN- GELDFLUSSRECHNUNG  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2014**

(in Mio €)

	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Konzernergebnis nach Steuern	0,7	4,7
Cashflow aus dem Ergebnis	9,3	12,8
<b>Cashflow aus dem operativen Bereich</b>	<b>45,6</b>	<b>15,0</b>
<b>Cashflow aus dem Investitionsbereich</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Cashflow aus dem Finanzierungsbereich</b>	<b>(42,7)</b>	<b>(15,9)</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2,0</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1,2	2,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3,1	1,1
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2,0</b>	<b>(1,4)</b>

## Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

## 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 2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 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 2014 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 2014 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung		Inkrafttreten <sup>1)</sup>	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IAS 27	Neue Fassung: Einzelabschlüsse	01.01.2014	nein
IAS 28	Neue Fassung: Assoziierte Unternehmen	01.01.2014	nein
IFRS 10	Konzernabschlüsse	01.01.2014	nein
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	nein
IFRS 12	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	nein
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung (Änderung: Saldierung)	01.01.2014	nein
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten (Änderung: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten)	01.01.2014	nein
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderung: Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbeziehungen)	01.01.2014	nein
IFRIC 21	Abgaben	01.01.2014	nein
Diverse	Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2014	nein

<sup>1)</sup> Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

### 3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GEOGRAFISCHEN GEBIETEN

	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Konzern	
	01.01.-30.06.2014	2013	01.01.-30.06.2014	2013	01.01.-30.06.2014	2013	01.01.-30.06.2014	2013
Vermietungserlöse	10,4	11,9	7,6	7,7	1,0	0,7	19,1	20,3
Veräußerungserlöse	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5
<b>Erlöse</b>	<b>10,4</b>	<b>24,4</b>	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>19,1</b>	<b>32,8</b>
Immobilienaufwendungen	(4,0)	(4,0)	(1,8)	(1,9)	(0,5)	(0,5)	(6,3)	(6,4)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	(11,4)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(11,4)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	(0,2)	0,0	0,0	(1,6)	(0,1)	(1,6)	(0,3)
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1	0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2,2)	(1,7)	(1,0)	(1,0)	(0,3)	(0,3)	(3,5)	(3,0)
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>4,2</b>	<b>7,5</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>7,7</b>	<b>12,5</b>
Finanzergebnis	1,6	(3,3)	(4,7)	(2,8)	(2,2)	(0,4)	(5,4)	(6,4)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5,8</b>	<b>4,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>2,4</b>	<b>6,0</b>

### 4. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNERGEBNIS

#### 4.1 Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Netto-Vermietungserlöse	15,6	16,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	3,5	3,4
<b>Vermietungserlöse</b>	<b>19,1</b>	<b>20,3</b>
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen:</i>		
Betriebskosten	(4,4)	(4,5)
Instandhaltungen	(0,7)	(0,6)
<i>davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>
Hausverwaltungsleistungen	(0,5)	(0,4)
Übrige	(0,7)	(0,9)
<b>Immobilienaufwendungen</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>12,8</b>	<b>13,9</b>

#### 4.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Managementhonorare	1,4	1,6
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	0,8	0,0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,5	0,8
Forderungsverluste	0,4	0,2
Beratungsleistungen	0,1	0,2
Steuern und Gebühren	0,1	0,2
Provisionen	0,1	0,0
Werbeaufwendungen	0,1	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>

#### 4.3. Finanzaufwendungen und Finanzerträge

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Zinserträge aus Krediten und Bankguthaben	7,2	0,0
Erträge aus Marktwertänderung Derivate	0,0	0,3
<b>Finanzerträge</b>	<b>7,2</b>	<b>0,3</b>
Zinsaufwendungen für Darlehen und Kredite	(8,5)	(2,4)
Zinsaufwendungen für Derivate	(3,7)	(4,1)
Aufwendungen aus Marktwertänderung Derivate	(0,2)	0,0
Sonstige Finanzaufwendungen	(0,2)	(0,2)
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(6,7)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(6,4)</b>

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2014 beinhaltet abgegrenzte Zinserträge und Zinsaufwendungen für Cashpooling und laufende Finanzierungen mit der conwert-Gruppe. Diese Abgrenzung ist in der Vergleichsperiode nicht enthalten. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Anpassung würde sich das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Jänner 2013 bis 30. Juni 2013 um 1,4 Mio € auf (5,0) Mio € verbessern.

## 5. IMMOBILIENVERMÖGEN

(in Mio €)	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	213,2	179,6	41,1	433,9
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	(2,7)	(2,7)
Zugänge in bestehenden Immobilien	0,5	0,3	0,1	0,9
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0,0	0,0	(1,6)	(1,6)
<b>Buchwert zum Ende der Berichtsperiode</b>	<b>213,6</b>	<b>180,0</b>	<b>36,9</b>	<b>430,5</b>

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40 bewertet. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen, ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren.

Im ersten Halbjahr 2014 wurde aufgrund einer wesentlichen Änderung maßgeblicher Wertindikatoren für eine Immobilie in der Ukraine eine Neubewertung durchgeführt.

## 6. VERZINSLICHE KREDITVERBINDLICHKEITEN

(in Mio €)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
Anfangsbestand per 31.12.2013	235,0	11,5
Rückzahlungen	(36,4)	(0,3)
<b>Endbestand per 30.06.2014</b>	<b>198,6</b>	<b>11,2</b>

Darüber hinaus bestehen zum Stichtag kurzfristige verzinsliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der conwert Gruppe, welche unter Punkt 8. angeführt sind.

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die finanziellen Verbindlichkeiten der ECO-Gruppe (vor Abzug von Transaktionskosten) nachfolgend dargestellte Fälligkeiten. Das Finanzierungsvolumen ist zur Gänze variabel verzinst.

(in Mio €)	Finanzierungsvolumen
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	66,0
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	68,0
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	77,8
<b>Gesamt</b>	<b>211,8</b>

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. Juni 2014 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 25,1 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrunde liegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2026 und 2031 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteienwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,1 Mio € im einjährigen Bereich, 8,4 Mio € im 1-5 Jahresbereich und von 14,6 Mio € im Bereich von mehr als 5 Jahren aus.

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

(in Mio €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2014	28,7
zwischen 01.01.2015 und 30.06.2015	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>30,9</b>

## 7. FINANZINSTRUMENTE

### 7.1. Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern nach Kategorien<sup>1)</sup>:

30.06.2014 (in Mio €)	L&R	Buchwert
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,5	7,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	298,6	298,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3,1	3,1
<b>Gesamt</b>	<b>309,2</b>	<b>309,2</b>

31.12.2013 (in Mio €)	L&R	Buchwert
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,9	6,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	330,3	330,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1,2	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>338,4</b>	<b>338,4</b>

30.06.2014 (in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Buchwert
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	125,2	125,2
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	18,3	0,0	18,3
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	84,6	84,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,6	0,6
Ertragsteuerschulden	0,0	4,0	4,0
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	245,7	245,7
<b>Gesamt</b>	<b>18,3</b>	<b>460,1</b>	<b>478,4</b>

31.12.2013 (in Mio €)	HfT&CFH	FLAC	Buchwert
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	122,4	122,4
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	17,8	0,1	17,9
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	124,1	124,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	1,2	1,2
Ertragsteuerschulden	0,0	3,9	3,9
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	235,5	235,5
<b>Gesamt</b>	<b>17,8</b>	<b>487,2</b>	<b>505,0</b>

<sup>1)</sup> L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); HfT: Held for Trading & Cashflow Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

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.



## 7.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 30. Juni 2014 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.06.2014 in Mio €	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2014 in Mio €
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.2009	30.09.2016	Zinsänderung	8,2	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,1)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	3,9	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	5,3	3,840	3-M-EURIBOR	(0,3)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	9,6	3,840	3-M-EURIBOR	(0,5)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.2005	30.06.2015	Zinsänderung	3,7	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.2005	31.12.2015	Zinsänderung	4,2	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.2006	01.10.2027	Zinsänderung	8,7	3,955	3-M-EURIBOR	(1,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.2006	31.12.2025	Zinsänderung	19,6	4,430	SMR Emittenten	(3,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2018	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(5,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.2006	30.06.2016	Zinsänderung	37,1	4,060	3-M-EURIBOR	(2,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.2006	30.06.2016	Zinsänderung	15,7	4,060	3-M-EURIBOR	(1,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.2006	31.12.2015	Zinsänderung	13,7	3,470	3-M-EURIBOR	(0,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.2006	01.02.2016	Zinsänderung	8,7	3,470	3-M-EURIBOR	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.2006	04.01.2016	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.2006	04.01.2016	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.2006	01.04.2016	Zinsänderung	4,2	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
<b>Gesamt</b>								<b>(17,3)</b>

Zum 30. Juni 2014 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.06.2014 in Mio €	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2014 in Mio €
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
<b>Gesamt</b>								<b>(1,0)</b>

Zum 31. Dezember 2013 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 in Mio €	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2013 in Mio €
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	4,0	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	5,4	3,840	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.2006	31.03.2016	Zinsänderung	9,9	3,840	3-M-EURIBOR	(0,7)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.2009	30.09.2016	Zinsänderung	8,3	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.2005	30.06.2015	Zinsänderung	4,1	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.2005	31.12.2015	Zinsänderung	4,6	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.2006	01.10.2027	Zinsänderung	9,0	3,955	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.2006	31.12.2025	Zinsänderung	20,4	4,430	SMR Emittenten	(2,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2018	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(4,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.2006	30.06.2016	Zinsänderung	37,6	4,060	3-M-EURIBOR	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.2006	30.06.2016	Zinsänderung	15,8	4,060	3-M-EURIBOR	(1,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.2006	31.12.2015	Zinsänderung	14,1	3,470	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.2006	01.02.2016	Zinsänderung	9,0	3,470	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.2006	04.01.2016	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.2006	04.01.2016	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.2006	01.04.2016	Zinsänderung	4,3	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
<b>Gesamt</b>								<b>(16,9)</b>

Zum 31. Dezember 2013 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 in Mio €	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2013 in Mio €
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
<b>Gesamt</b>								<b>(0,8)</b>

**8. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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 €)	30.06.2014	31.12.2013
Verzinsliche Forderungen gegenüber der conwert-Gruppe	297,0	292,1
Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber der conwert-Gruppe	243,8	233,0
Unverzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber der conwert-Gruppe	0,3	0,6

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Immobilienaufwendungen	0,6	0,9
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1,4	1,5
Zinserträge	7,2	0,0
Zinsaufwendungen	5,8	0,0
Steueraufwand aus Gruppenbesteuerung	0,4	0,0

**9. 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.

**10. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT**

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2014 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 25. August 2014

Der Vorstand der  
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Mag. Clemens Schneider e.h.

Mag. Jasmin Soravia, LL.M. e.h.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht 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 25. August 2014

Der Vorstand der  
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Mag. Clemens Schneider e.h.

Mag. Jasmin Soravia, LL.M. e.h.

## FINANZKALENDER 2014

25. März 2014.....	Jahresergebnis 2013
6. Mai 2014.....	11. ordentliche Hauptversammlung
9. Mai 2014.....	Ergebnis 1. Quartal 2014
26. August 2014.....	Ergebnis 2. Quartal 2014 / Halbjahresbericht
7. November 2014.....	Ergebnis 3. Quartal 2014
24. März 2015.....	Jahresergebnis 2014

## IMPRESSUM

### Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

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 8111  
Email: [office@eco-immo.at](mailto:office@eco-immo.at)  
[www.eco-immo.at](http://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.