

Finanzbericht 1-6/2015

INHALT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	
Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte	5
Geschäftsverlauf.....	5
Vermögens- und Finanzlage	6
Investor Relations.....	6
Wesentliche Risiken und Ungewissheiten.....	7
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.....	7
Ausblick für das zweite Halbjahr 2015	7
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	8
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS.....	9
ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS.....	14
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	23
FINANZKALENDER 2015.....	U4
IMPRESSUM	U4

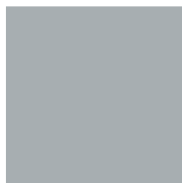
Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

Gendering-Statement

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



Konzernzwischenlagebericht



KONJUNKTURELLES UMFELD UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Konjunkturm Umfeld

Die OeNB erwartet für die österreichische Wirtschaft im zweiten und dritten Quartal 2015 ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % bzw. 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Die deutsche Wirtschaft dürfte laut DIW im zweiten Quartal um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen sein; im laufenden dritten Quartal wird ein Plus von 0,4 % erwartet. Die Leitzinsen im Euroraum bleiben weiterhin unverändert.

(Quellen: Oesterreichische Nationalbank, Günstige Auftragslage deutet auf Wachstumsbeschleunigung zur Jahresmitte 2015 hin, Pressemitteilung vom 20. Juli 2015; DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW Konjunkturbarometer Juli 2015: Deutsche Konjunktur im Aufschwung, Pressemitteilung vom 29. Juli 2015; Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 16. Juli 2015)

Investmentmarkt Gewerbe- und Büroimmobilien

Österreich

Rund 950 Mio € wurden in den ersten sechs Monaten 2015 in österreichische Immobilien investiert, das zweite Halbjahr soll stärker ausfallen und zu einem höheren Jahresergebnis als 2014 führen. Im zweiten Quartal 2015 entfielen ca. 14 % der Investments auf Retail-Immobilien. Büroimmobilien machen rund 63 % aller Investments aus. Die Vermietungsleistung am Büromarkt Wien lag knapp über 100.000 m² und sollte den Wert von 250.000 m², der für das Gesamtjahr prognostiziert wurde, erreichen.

(Quellen: CBRE Österreich, Steigende Umsätze durch mehr Portfoliodeals, Österreich Investment Q2 2015; CBRE Österreich, Großvolumige Transaktionen und Portfoliodeals dominieren Immobilieninvestmentmarkt in Österreich, Pressemitteilung vom 7. Juli 2015)

Deutschland

Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im ersten Halbjahr 2015 24,0 Mrd € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine Steigerung um rund 42 %. Büroimmobilien waren mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Mrd € und einem Anteil von rund 42 % die gefragteste Assetklasse, während Einzelhandelsimmobilien mit etwa 9,8 Mrd € und 41 % den zweiten Platz einnehmen. Aufgrund der großen Liquidität am Markt gaben die Spitzenrenditen in den traditionellen Anlageklassen nach.

(Quelle: CBRE Deutschland, Gewerbeimmobilien – Investmentmarkt auf Rekordkurs: Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2015 bei 24 Milliarden, Pressemitteilung vom 3. Juli 2015)

GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienportfolio der ECO Business-Immobilien AG (ECO) umfasste zum Berichtsstichtag 30. Juni 2015 insgesamt 1.203 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 282.600 m² exklusive Garagenplätze (30.06.2014: 1.270 Einheiten bzw. 328.630 m²). Der größte Teil der von ECO gehaltenen Einheiten entfiel mit 91,1 % auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland, wo sich 54,5 % bzw. 36,6 % der Flächen des Gesamtportfolios befanden. Die „übrigen Länder“ repräsentieren einen Anteil von 8,9 % der Gesamtnutzfläche. Differenziert nach Nutzungsarten lag der Anteil der Retailflächen mit 54,1 % am höchsten, gefolgt von Büroflächen mit 37,1 % und sonstige Gewerbeflächen mit 8,8 %.

Das Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2015 auf 425.517 Tsd €.

Überblick Immobilienportfolio nach Regionen zum 30.06.2015

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt 30.06.2015	Gesamt 31.12.2014	Änderung
Gesamtnutzfläche ¹⁾	Tsd m ²	154,1	103,4	25,1	282,6	324,5	-12,9 %
Stellplätze	Anz.	1.934	725	303	2.962	3.460	-14,4 %
Leerstandsrate Nutzfläche	%	20,1	2,5	43,7	15,8	16,0	-1,3 %
Ø Miete	€/m ² /M.	9,73	9,40	11,36	9,69	8,86	9,4 %
Immobilienvermögen	Tsd €	225.713	167.001	32.804	425.517	442.670	-3,9 %
Rendite	%	6,75	6,96	6,68	6,83	6,96	-1,9 %

¹⁾ nur Gebäudenutzflächen, ohne Stellplätze

Umsatzentwicklung

Im ersten Halbjahr 2015 erzielte ECO Vermietungserlöse in Höhe von 17.587 Tsd € gegenüber 19.083 Tsd € im Vergleichszeitraum des Vorjahres, was einem – vor allem veräußerungsbedingten – Rückgang um 7,8 % entspricht.

Während es im ersten Halbjahr 2014 zu keinen Verkäufen kam wurden in den ersten sechs Monaten 2015 zwei Objekte mit insgesamt 57 Einheiten und 24 Stellplätzen um 21.400 Tsd € verkauft. Die Objekte befanden sich in Saarbrücken (Deutschland) und Wien.

Insgesamt betragen die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres 2015 somit 38.987 Tsd €, nach 19.083 Tsd € in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Mit den verkauften Einheiten, die einen gemeinsamen Leerstand von 24,7 % hatten, reduzierte sich die Gesamtnutzfläche des Portfolios seit Jahresbeginn um 41.363 m².

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Betriebsergebnis (EBIT) kam zum Ende des ersten Halbjahres 2015 bei 10.792 Tsd € zu liegen, was einer deutlichen Verbesserung um 39,5 % im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode entspricht (1-6/2014: 7.737 Tsd €). Das Finanzergebnis verringerte sich gleichzeitig auf (3.783) Tsd € (1-6/2014: (5.372) Tsd €). Insgesamt führte dies zu einer sichtbaren Steigerung des Ergebnisses vor Ertragsteuern, das sich mit 7.009 Tsd € im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres nahezu verdreifacht hat (1-6/2014: 2.365 Tsd €). Nach Ertragsteuern belief sich das Konzernergebnis von ECO im ersten Halbjahr 2015 auf 5.099 Tsd € (1-6/2014: 699 Tsd €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,15 €, nach 0,02 € in der ersten Hälfte des Vorjahres.

Die Immobilienaufwendungen fielen mit 26.135 Tsd € wesentlich höher aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (1-6/2014: 6.315 Tsd €), was jedoch vor allem auf den Abgang von Immobilien zurückzuführen ist. Während ECO im ersten Halbjahr 2014 Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 1.579 Tsd € verzeichnete kam es im ersten Halbjahr 2015 zu keinen Veränderungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme von ECO ging nach 760.125 Tsd € zum 31. Dezember 2014 um 1,1 % auf 752.052 Tsd € zum 30. Juni 2015 zurück. Grund dafür war insbesondere die Reduzierung der Position „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf 610.437 Tsd €; die kurzfristigen Vermögenswerte betragen 141.616 Tsd €.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote von ECO erhöhte sich von 39,0 % zum Jahresende 2014 auf 40,5 % zum 30. Juni 2015, wobei der Anstieg in erster Linie auf den Abbau der kurzfristigen finanziellen Schulden zurückzuführen ist.

Die Loan-to-Value-Ratio lag zum Berichtsstichtag bei 44,0 % und somit niedriger als zum Jahresende 2014 (31.12.2014: 46,3 %). Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten reduzierten sich von 151.581 Tsd € zum 31. Dezember 2014 auf 136.970 Tsd € zum Berichtsstichtag. Diese Reduktion ist insbesondere auf die Rückführung von Krediten im Rahmen von Verkäufen sowie laufende Kredittilgungen zurückzuführen. Die kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten verminderten sich leicht von 55.164 Tsd € auf 50.847 Tsd €. Zum Berichtsstichtag waren die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von ECO zu rund 36,4 % gegen Zinssatzänderungen abgesichert.

Der Net Asset Value (NAV) von ECO erhöhte sich zum 30. Juni 2015 leicht um 2,6 % auf 8,95 €/Aktie (31.12.2014: 8,72 €/Aktie).

INVESTOR RELATIONS

Aktien der Gesellschaft

ECO verfügt über ein Grundkapital von 341,0 Mio €, das aus 34.100.000 auf Inhaber lautenden stimmberechtigten nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 10,00 € je Stück besteht. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im bisherigen Geschäftsjahr 2015 gab es keine Änderungen des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte per 30. Juni 2015 über 95,76 % des Gesellschaftskapitals, was 32.653.279 Aktien entspricht. Die verbleibenden Aktien befanden sich im Streubesitz. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Änderung der Aktionärsstruktur.

Der Schlusskurs zum 30. Juni 2015 betrug 6,00 €.

Übernahmeangebot Deutsche Wohnen abgelehnt

Deutsche Wohnen AG (Deutsche Wohnen) unterbreitete am 18. März 2015 im Zusammenhang eines freiwilligen Übernahmeangebots an die conwert Immobilien Invest SE ein antizipiertes Pflichtangebot den Streubesitzaktionären der ECO Business-Immobilien AG ein Übernahmeangebot zu 6,35 €/Akte. Die Annahmefrist betrug fünf Wochen bis zum 24. April 2015. Voraussetzung für die Übernahme der Aktien durch Deutsche Wohnen war das Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle durch die conwert-Aktionäre von 50 % plus eine Aktie. Diese Mindestannahmeschwelle wurde verfehlt, womit auch das Übernahmeangebot an die Aktionäre der ECO gescheitert ist. Alle Veröffentlichungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot samt Stellungnahme des Verwaltungsrats stehen auf der Unternehmenswebsite im Bereich Investor Relations zum Download zur Verfügung.

Personelle Änderungen

Eveline Steinberger-Kern trat im April 2015 aus persönlichen Gründen von ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats von ECO zurück. Im Mai 2015 schied Mag. Clemens Schneider aus dem Vorstand von ECO aus. Mag. Kerstin Gelbmann und DI Alexander Tavakoli legten Ihre Funktionen im Aufsichtsrat von ECO mit Ablauf der Hauptversammlung am 5. Juni 2015 zurück.

Beschlüsse der Hauptversammlung

In der 12. ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2015 wurde Phillip Burns in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem die Hauptversammlung zuvor auf Aktionärsantrag beschlossen hatte, den Aufsichtsrat von fünf auf drei Mitglieder zu verkleinern. Der Aufsichtsrat von ECO besteht nun aus Dr. Alexander Schoeller, Dr. Martina Postl, und Phillip Burns. In der konstituierenden Sitzung vom 9. Juni 2015 wählte der Aufsichtsrat Dr. Alexander Schoeller zum neuen Vorsitzenden und Dr. Martina Postl zur Stellvertreterin des Vorsitzenden.

Weiters hat die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH zum Abschlussprüfer bestellt.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Die Methoden des Risikomanagements ebenso wie die wesentlichen Geschäftsrisiken haben sich gegenüber den Ausführungen im Jahresfinanzbericht 2014 nicht verändert. ECO verweist daher auf die diesbezügliche Darstellung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014.

TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

AUSBLICK FÜR DAS ZWEITE HALBJAHR 2015

Wirtschaft

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Gesamtjahr 2015 rechnen Experten der OeNB in der Eurozone mit einem BIP-Anstieg von 1,5 %, was das höchste Wachstum seit 2010 wäre. Weiters geht die OeNB von einer positiven Entwicklung der österreichischen Wirtschaft von 0,7 % aus, für 2016 wird eine Verbesserung von 1,9 % erwartet. In Deutschland dürfte sich das BIP im zweiten Quartal ähnlich wie im ersten Quartal entwickelt und um etwa 0,3 % gestiegen sein.

(Quellen: Oesterreichische Nationalbank, Konjunktur aktuell Juni 2015; Bundesfinanzministerium Deutschland, Konjunkturentwicklung aus finanzpolitischer Sicht, Monatsbericht vom 20. Juli 2015)

Gewerbeimmobilienmarkt Österreich

Nachdem im ersten Halbjahr 2015 ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 948 Mio € erzielt wurde erwarten die Experten von CBRE Österreich, dass das zweite Halbjahr 2015 noch stärker ausfallen und zu einem höheren Gesamtjahresergebnis als 2014 führen wird. Am Wiener Büromarkt wird bis zum Jahresende mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 196.000 m² gerechnet, was den Vorjahreswert um etwa 70 % übertreffen würde.

(Quellen: CBRE Österreich, Steigende Umsätze durch mehr Portfoliodeals, Österreich Investment Q2 2015; CBRE Österreich, Wien Büro Q1 2015)

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

CBRE prognostiziert für das Gesamtjahr 2015 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 45 Mrd €. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien soll auch in der zweiten Jahreshälfte sehr lebhaft bleiben; für diese Assetklasse wird mit einem Gesamttransaktionsvolumen von über 20 Mrd € gerechnet. Die Experten erwarten im Retail-Immobilienbereich, dass das Investmentvolumen insgesamt im Jahr 2015 bei mindestens 15 Mrd € liegen wird.

(Quellen: CBRE Deutschland, Gewerbeimmobilien – Investmentmarkt auf Rekordkurs: Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2015 bei 24 Milliarden, Pressemitteilung vom 3. Juli 2015; CBRE Deutschland, Erstes Halbjahr 2015: Zehn Milliarden Euro in Büroimmobilien, Pressemitteilung vom 7. Juli 2015; CBRE Deutschland, Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt getragen durch grossvolumige Transaktionen ausländischer Akteure, Pressemitteilung vom 6. Juli 2015)

Ausblick für ECO

Die Strategie der Konzentration auf Bestands- bzw. Redevelopment-Immobilien und deren forcierter Ab- bzw. Weiterverkauf wird auch im zweiten Halbjahr 2015 fortgesetzt werden. Ziel ist es, eine weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote zu erreichen.

Weiterhin wird für ECO die Konzentration auf die Portfoliooptimierung im Vordergrund der geschäftlichen Strategie stehen. Die Kernmärkte von ECO werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verbesserung der Auslastung und eine Verringerung der Leerstände wird durch weitere Optimierung und Verwertung der Liegenschaften angestrebt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Frau Mag. Jasmin Soravia, LLM, hat ihre Funktion als Vorstandsmitglied von ECO mit 31. Juli 2015 zurückgelegt. Anfang August 2015 wurde Valentino Donau vom Aufsichtsrat als Vorstandsmitglied von ECO bestellt.

Nach dem Bilanzstichtag gab es darüber hinaus keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

Wien, am 25. August 2015

Der Vorstand der
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Valentino Donau e.h.



Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015



KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. JUNI 2015

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	17.587	19.083	5.1.
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	8.800	0	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	12.600	0	
4. Umsatzerlöse	38.987	19.083	
5. Immobilienaufwendungen	(5.219)	(6.315)	5.1.
6. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(8.300)	0	
7. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(12.617)	0	
8. Zwischensumme aus 4. bis 8.	12.852	12.768	
9. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	702	0	
10. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	(1.579)	
11. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	702	(1.579)	
12. Sonstige betriebliche Erträge	56	86	
13. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2.115)	(3.538)	5.2.
14. Betriebsergebnis (EBIT)	11.494	7.737	
15. Finanzerträge	6.244	7.214	5.3.
16. Finanzaufwendungen	(10.729)	(12.586)	5.3.
17. Finanzergebnis	(4.485)	(5.372)	
18. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	7.009	2.365	
19. Ertragsteuern	(1.910)	(1.666)	
20. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	5.099	699	
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	71	(35)	
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.028	733	
unverwässertes/verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,15	0,02	

KONZERNZWISCHEN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.-30.06.2015			01.01.-30.06.2014		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	5.028	71	5.099	733	(35)	699
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(0)	0	(0)	(2.629)	(4)	(2.633)
Cashflow Hedges	3.625	26	3.651	30	2	32
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(863)	(4)	(867)	(5)	0	(5)
Summe sonstiger Ergebnisse	2.761	22	2.783	(2.604)	(2)	(2.606)
Gesamtperiodenergebnis	7.789	93	7.882	(1.871)	(37)	(1.907)

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2015

<i>(in Tsd €)</i>	30.06.2015	31.12.2014	Anhang Punkt
VERMÖGENSWERTE			
A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	406.615	402.887	6.1.
Sonstige Sachanlagen	11	13	
Andere finanzielle Vermögenswerte	202.050	0	7.1.
Latente Steueransprüche	1.759	2.512	
Summe langfristige Vermögenswerte	610.437	405.412	
B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	18.902	27.183	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.169	6.199	7.1.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	115.376	306.312	7.1.
Sonstige Vermögenswerte	1.550	448	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	619	1.971	7.1.
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	12.600	
Summe kurzfristige Vermögenswerte	141.616	354.713	
SUMME VERMÖGENSWERTE	752.052	760.125	
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
C. EIGENKAPITAL			
Grundkapital	341.000	341.000	
Kapitalrücklagen	15.274	15.274	
Angesammeltes Ergebnis	(35.314)	(40.341)	
Sonstige Rücklagen	(15.680)	(18.442)	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	305.280	297.491	
Anteile ohne Beherrschung	(571)	(663)	
Summe Eigenkapital	304.710	296.828	
D. LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	136.970	151.581	7.1.
Latente Steuerverbindlichkeiten	4.859	2.677	
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	214.489	11.125	7.1.
Summe langfristige Schulden	356.317	165.384	
E. KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	50.847	55.164	7.1.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.556	802	7.1.
Rückstellungen	1.249	1.227	
Ertragsteuerschulden	2.624	3.624	7.1.
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	32.560	235.886	7.1.
Sonstige kurzfristige Schulden	2.189	1.209	
Summe kurzfristige Schulden	91.025	297.913	
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	752.052	760.125	

**ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. JUNI 2015**

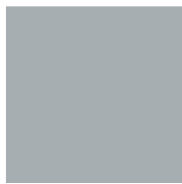
(in Tsd €)	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Übrige Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2014	341.000	0	(26.622)	(14.179)	(4.020)	296.179	(272)	295.907
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	733	0	0	733	(35)	699
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	25	(2.629)	(2.604)	(2)	(2.606)
Gesamtperiodenergebnis	0	0	733	25	(2.629)	(1.871)	(37)	(1.907)
Stand zum 30.06.2014	341.000	0	(25.888)	(14.154)	(6.649)	294.309	(309)	294.000
Stand zum 01.01.2015	341.000	15.274	(40.341)	(11.203)	(7.239)	297.491	(663)	296.828
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	5.028	0	0	5.028	71	5.099
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.762	(0)	2.761	22	2.783
Gesamtperiodenergebnis	0	0	5.028	2.762	(0)	7.789	93	7.882
Stand zum 30.06.2015	341.000	15.274	(35.314)	(8.441)	(7.239)	305.280	(571)	304.710

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. JUNI 2015

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Konzernergebnis nach Steuern	5.099	699
Cashflow aus dem Ergebnis	24.794	9.316
Cashflow aus dem operativen Bereich	24.765	45.591
Cashflow aus dem Investitionsbereich	8.162	(900)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(34.279)	(42.721)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1.352)	1.970
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.971	1.167
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	619	3.137
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	(1.352)	1.970



Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2015



INHALT

1	Allgemeines	16
2	Änderungen von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden	16
3	Konsolidierungskreis	16
4	Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten	16
5	Erläuterungen zum Konzernergebnis	17
5.1	Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis	17
5.2	Sonstige betriebliche Aufwendungen	17
5.3	Finanzaufwendungen und Finanzerträge	17
6	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz	18
6.1	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	18
6.2	Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten	18
7	Finanzinstrumente	19
7.1	Finanzinstrumente nach Kategorie	19
7.2	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen	20
8	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	21
9	Angaben über die Organe	21
10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	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 von ECO befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichtserstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2014 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ab diesem Geschäftsjahr erstmalig in Tausend EURO (Tsd €) aufgestellt, die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend angepasst. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernzwischenabschluss 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 2015 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 2015 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine wesentliche Auswirkung auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung		Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (Änderung: Leistungsorientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge)	01.07.2014	nein
IFRIC 21	Abgaben	14.06.2014	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 (2013)	01.07.2014	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2011-2013 (2013)	01.07.2014	nein

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

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRIC 21 sind in den „sonstigen Vermögenswerten“ sowie „sonstigen finanziellen Schulden“, die auf das Jahr 2015 entfallenden und noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von 1.134 Tsd € ausgewiesen.

3 Konsolidierungskreis

Es gab keine Änderungen im Konsolidierungskreis von ECO im ersten Halbjahr 2015.

4 Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten

(in Tsd €)	Österreich		Deutschland		übrige Länder		Konzern	
	01.01.-30.06.		01.01.-30.06.		01.01.-30.06.		01.01.-30.06.	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Vermietungserlöse	9.708	10.406	6.748	7.648	1.131	1.029	17.587	19.083
Veräußerungserlöse	8.800	0	12.600	0	0	0	21.400	0
Erlöse	18.508	10.406	19.348	7.648	1.131	1.029	38.987	19.083
Immobilienaufwendungen	(3.487)	(4.014)	(1.407)	(1.795)	(324)	(506)	(5.219)	(6.315)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(8.300)	0	(12.617)	0	0	0	(20.917)	0
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	0	0	0	702	(1.579)	702	(1.579)
Sonstige betriebliche Erträge	6	37	29	48	20	1	56	86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(1.256)	(2.242)	(683)	(995)	(176)	(300)	(2.115)	(3.538)
Betriebsergebnis (EBIT)	5.470	4.186	4.671	4.907	1.353	(1.356)	11.494	7.737
Finanzergebnis	(125)	1.585	(3.302)	(4.718)	(1.058)	(2.239)	(4.485)	(5.372)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.345	5.771	1.369	189	295	(3.594)	7.009	2.365

5 Erläuterungen zum Konzernergebnis

5.1 Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Netto-Vermietungserlöse	14.885	15.633
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.702	3.450
Vermietungserlöse	17.587	19.083
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(3.832)	(4.441)
Instandhaltungen	(367)	(735)
Hausverwaltungsleistungen	(423)	(451)
Übrige	(596)	(689)
Immobilienaufwendungen	(5.219)	(6.315)
Bewirtschaftungsergebnis	12.369	12.768

5.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Honorare für Immobilienmanagement	1.318	1.426
Provisionen	184	102
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	155	410
Rechtsberatung & Notare	89	93
Kommunikation- und Werbeaufwand	86	63
Sonstiger Beratungsaufwand	62	18
Spesen des Geldverkehrs	25	30
Aufsichtsratsvergütung	24	25
Gebühren	23	11
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	21	768
Sonstige Steuern und Abgaben	12	128
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	10	8
Miet- und Leasingaufwand	7	14
Versicherungen	3	45
Wirtschaftsprüfung	1	4
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	95	393
Gesamt	2.115	3.538

5.3 Finanzaufwendungen und Finanzerträge

<i>(in Tsd €)</i>	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	5.029	7.198
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	1.204	0
Sonstige Zinserträge	12	17
Finanzerträge	6.244	7.214
Zinsaufwendungen aus verbundenen Unternehmen	(4.338)	(5.845)
Zinsaufwendungen gegenüber Dritten	(2.990)	(5.937)
Aufwendungen aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	0	(178)
Aufwendungen aus der Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	(2.645)	(385)
Sonstige Finanzaufwendungen	(756)	(241)
Finanzaufwendungen	(10.729)	(12.586)
Gesamt	(4.485)	(5.372)

6 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

6.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

<i>(in Tsd €)</i>	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt 30.06.2015	Gesamt 31.12.2014
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	204.450	165.000	33.437	402.887	433.922
Wechselkursänderungen	0	0	(693)	(693)	(3.517)
Zugänge in bestehenden Immobilien	2.361	2.001	59	4.421	4.039
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten zu als zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0	0	(12.600)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0	0	0	0	(18.958)
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	206.811	167.001	32.803	406.615	402.887

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.

Zum 30.06.2015 erfolgte keine Neubewertung des Immobilienvermögens. Es gab keine wesentlichen Veränderungen im Marktumfeld die eine neue Bewertung des Gesamtportfolios zur Anpassung an die aktuelle Marktsituation erforderlich machten. Die Wertentwicklung durch Zugänge in bestehende Immobilien ist durch die Aktivierung dieser Zugänge dargestellt.

6.2 Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten

<i>(in Tsd €)</i>	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
Anfangsbestand per 31.12.2014	195.934	10.811
Rückzahlungen	(18.718)	(359)
Sonstige Bewegungen	149	0
Endbestand per 30.06.2015	177.365	10.452

Darüber hinaus bestehen zum Stichtag 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.

<i>(in Tsd €)</i>	Finanzierungsvolumen
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	35.534
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	96.344
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	57.854
Gesamt	189.732

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. Juni 2015 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 22.984 Tsd € (31.12.2014: 24.040 Tsd €) in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrunde liegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2025 und 2026 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteienwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2.132 Tsd € (31.12.2014: 2.121 Tsd €) im einjährigen Bereich, 8.439 Tsd € (31.12.2014: 8.450 Tsd €) im 1-5 Jahresbereich und von 12.413 Tsd € (31.12.2014: 13.469 Tsd €) im Bereich von mehr als 5 Jahren aus. Gleichermaßen wurden Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 1.488 Tsd € (31.12.2014: 1.644 Tsd €) aufgrund einer möglichen Covenant-Verfehlung in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Binnen Jahresfrist sind derzeit keine Kredite fällig.

Für finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 16.888 Tsd €, die mit zum Verkauf gehaltenen Immobilien in engem Zusammenhang stehen, erfolgt der Ausweis als kurzfristig, auch wenn die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr ausweisen.

7 Finanzinstrumente

7.1 Finanzinstrumente nach Kategorie

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

30.06.2015

<i>(in Tsd €)</i>	L&R	Summe
Langfristige Vermögenswerte		
Andere finanzielle Vermögenswerte	202.050	202.050
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.169	5.169
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	115.376	115.376
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	619	619
Gesamt	323.214	323.214

31.12.2014

<i>(in Tsd €)</i>	L&R	Summe
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.199	6.199
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	306.312	306.312
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.971	1.971
Gesamt	314.482	314.482

30.06.2015

<i>(in Tsd €)</i>	HfT&CFH &FLFV	FLAC	Summe
Langfristige Schulden			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	136.970	136.970
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	7.827	206.662	214.489
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	50.847	50.847
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	1.556	1.556
Ertragsteuerschulden	0	2.624	2.624
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	3.132	29.428	32.560
Gesamt	10.959	428.088	439.047

31.12.2014

<i>(in Tsd €)</i>	HfT&CFH&FLFV	FLAC	Summe
Langfristige Schulden			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	151.581	151.581
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	10.993	131	11.125
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	55.164	55.164
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	802	802
Ertragsteuerschulden	0	3.624	3.624
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	3.834	232.052	235.886
Gesamt	14.827	443.354	458.182

¹⁾L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); HfT & CFH & FLFV: Held for Trading & Cashflow Hedge & Financial Liabilities at Fair Value (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen & finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente betreffen derivative Finanzinstrumente und eine Verbindlichkeit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert. Die Bewertung der Derivate erfolgte 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.

Eine Verbindlichkeit gegenüber der conwert-Gruppe wird unter Anwendung der Fair Value Option gemäß IAS 39 erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert von 3.132 Tsd € (31.12.2014: 3.834 Tsd €) bilanziert. Dieser Wert entspricht dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie in der Ukraine, von welchem die Höhe der Rückführbarkeit der Verbindlichkeit maßgeblich abhängt. Der beizulegende Zeitwert dieser Verbindlichkeit entspricht daher einem Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Betrag, welcher vertragsgemäß bei Fälligkeit an den Gläubiger bezahlt werden müsste, beträgt 24.603 Tsd € (31.12.2014: 23.374 Tsd €).

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden einmal jährlich von unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Sachverständigen verfügen über die für die Durchführung der Liegenschaftsbewertungen erforderlichen Qualifikationen und Erfahrung. Die angewendeten Bewertungsverfahren entsprechen den Anforderungen der vom „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Bewertungsstandards und den Anforderungen von IFRS 13.

Die Bewertung der ukrainischen Immobilie erfolgt mittels der DCF Methode. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Ein- und Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag abdiskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.

Die Überleitung des Fair Value ist wie folgt:

<i>(in Tsd €)</i>	Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden (FLFV)
Fair Value 01.01.2015	3.834
Gewinn welcher im Finanzergebnis erfasst wurde	
- Nettoveränderung des Fair Value (unrealisiert)	0
Verlust welcher im Bewertungsergebnis erfasst wurde	
- Nettoveränderung des Fair Value (unrealisiert)	(702)
Fair Value 30.06.2015	3.132

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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres wurden die bestehenden Kredit- und Anlagevereinbarungen mit der Finanzierungsgesellschaft der conwert-Gruppe geändert. Gemäß den neuen Finanzierungsvereinbarungen wird der langfristige Finanz- oder Anlagebedarf durch endfällige Darlehen bzw. Forderungen mit einer Laufzeit von 5-7 Jahren gedeckt. Der kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Einbindung in das Cash Pooling abgewickelt. Die langfristige Finanzierung bzw. Veranlagung erfolgt über den gesamten Zeitraum zu einem Fixzinssatz. Der kurzfristige Bedarf ist variabel verzinst.

7.2 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 30. Juni 2015 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, deren Wertänderung nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow Hedge erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenz - wert 30.06.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2015 (in Tsd €)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.2009	30.09.2016	Zinsänderung	8.178	3,183	6-M-EURIBOR	(319)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	1.540	3,500	3-M-EURIBOR	0
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.2006	31.12.2025	Zinsänderung	17.850	4,430	SMR Emittenten	(2.765)
Gesamt								(3.084)

Zum 30. Juni 2015 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, deren Wertänderung ergebniswirksam erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenz - wert 30.06.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2015 (in Tsd €)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2018	Zinsänderung	30.000	3,000	3-M-EURIBOR	(2.804)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	2.950	3,490	3-M-EURIBOR	(413)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	2.950	3,490	3-M-EURIBOR	(413)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	23.12.2014	01.10.2027	Zinsänderung	5.600	3,000	3-M-EURIBOR	(1.113)
Gesamt								(4.743)

Zum 31. Dezember 2014 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, deren Wertänderung nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow Hedge erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenz - wert			Marktwert 31.12.2014 (in Tsd €)
					31.12.2014 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.2009	30.09.2016	Zinsänderung	8.178	3,183	6-M-EURIBOR	(434)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.2006	01.01.2016	Zinsänderung	1.595	3,500	3-M-EURIBOR	0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.2005	30.06.2015	Zinsänderung	3.552	3,250	3-M-EURIBOR	0
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.2006	31.12.2025	Zinsänderung	18.700	4,430	SMR Emittenten	(3.499)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2018	Zinsänderung	30.000	4,330	3-M-EURIBOR	(4.751)
Gesamt								(8.684)

Zum 31. Dezember 2014 hielt ECO folgende derivative Finanzinstrumente, deren Wertänderung ergebniswirksam erfasst wurde:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenz - wert			Marktwert 31.12.2014 (in Tsd €)
					31.12.2014 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz	Referenz- zinssatz	
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	2.950	3,490	3-M-EURIBOR	(472)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	27.11.2019	Zinsänderung	2.950	3,490	3-M-EURIBOR	(472)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	23.12.2014	01.10.2027	Zinsänderung	5.600	3,000	3-M-EURIBOR	(1.365)
Gesamt								(2.309)

8 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Geschäftsbeziehungen mit dem Key Management

Die Mitglieder des Vorstands erhalten keine laufenden Bezüge für ihre Geschäftsführertätigkeit. Die Aufsichtsräte haben im laufenden Geschäftsjahr 2015 Zahlungen in Höhe von 25.200 € (30.06.2014: 31.800 €) erhalten.

Beziehungen mit der conwert-Gruppe

(in Tsd €)	30.06.2015	31.12.2014
Verzinsliche Forderungen gegenüber der conwert-Gruppe	305.126	304.419
Verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber der conwert-Gruppe	236.096	234.000

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Umsatzerlöse	32	16
Immobilienaufwendungen	590	594
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.459	1.401
Zinserträge	5.029	7.198
Zinsaufwendungen	4.338	5.845
Steueraufwand aus Gruppenbesteuerung	299	393

9 Angaben über die Organe

Mag. Clemens Schneider legte seine Funktion als Vorstand mit Wirkung zum 12. Mai 2015 nieder. Mag. Kerstin Gelbmann und DI Alexander Tavakoli haben mit Ablauf der 12. ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2015 ihre Aufsichtsratsmandate niedergelegt.

Im Zuge der Hauptversammlung wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats von 5 auf 3 Personen reduziert. Dr. Alexander Schoeller wurde in der Hauptversammlung zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Stellvertretender Vorsitzender ist Dr. Martina Postl. Phillip Burns ist neues Mitglied im Aufsichtsrat.

10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mag. Jasmin Soravia LLM, hat ihre Funktion als Vorstandsmitglied von ECO mit 31. Juli 2015 zurückgelegt. Anfang August 2015 wurde Valentino Donau vom Aufsichtsrat als Vorstandsmitglied von ECO bestellt. Nach dem Bilanzstichtag gab es darüber hinaus keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

11 Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenbericht für das erste Halbjahr 2015 der ECO Business- Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 25. August 2015

Der Vorstand der
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Valentino Donau 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 2015

Der Vorstand der
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h.

Valentino Donau e.h.

FINANZKALENDER 2015

8. Mai 2015	Ergebnis 1-3/2015
13. Mai 2015	12. ordentliche Hauptversammlung
25. August 2015	Ergebnis 1-6/2015
6. November 2015	Ergebnis 1-9/2015
22. März 2016	Jahresergebnis 2015

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
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.

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

Satz- und Druckfehler vorbehalten.