

# Q2 2007

## HIGHLIGHTS

- Halbjahres-Rekordwerte bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- Kapitalerhöhung bringt Emissionserlös von EUR 100 Mio.
- Erstklassige Akquisitions-Pipeline für selektive Unternehmensexpansion

Die ECO Business-Immobilien-Aktie:  
**AKTIONÄRSBRIEF**

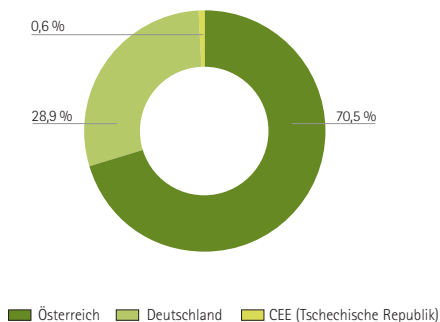
Stabilität. Ertrag. Wachstum.

**ECO**

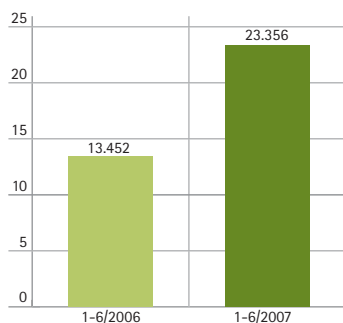
Business-Immobilien AG

## Highlights Q2/2007

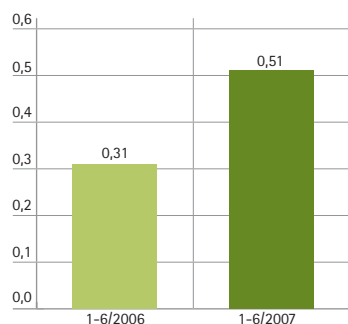
### VERMIETUNGSERLÖSE 1-6/2007



### VERMIETUNGSERLÖSE (TEUR)



### GEWINN / AKTIE



### Immobilienportfolio

- Aufbau einer erstklassigen Akquisitions-Pipeline in Österreich, Deutschland und im CEE-Raum
- Forcierung von Development-Projekten in West und Ost
- Ertragreiche Verkäufe im Rahmen der Trading-Aktivitäten

### Kennzahlen

- Neue Höchststände bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- EBIT auf EUR 25,7 Mio. gesteigert (+ 143 %)
- Vermietungserlöse um 74 % auf EUR 23,4 Mio. erhöht

### Kapitalmarkt

- Immobilien-Aktien weltweit von Börsenturbulenzen belastet
- Kapitalerhöhung: 9,1 Mio. Stück neue Aktien platziert, Emissionserlös EUR 100 Mio.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	1-6/2007	1-6/2006	1-12/2006
Mieterlöse	19.276	11.311	32.129
Vermietungserlöse	23.356	13.452	38.803
Betriebsergebnis (EBIT)	25.685	10.569	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.853	6.759	24.739
Konzernergebnis (exkl. Minderheitsgesellschafter)	12.638	4.798	17.900
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.379	(1.475)	1.533
FFO (Funds from operations) <sup>1)</sup>	10.966	3.808	16.957
Eigenkapital (exkl. Minderheitsgesellschafter)	405.637	256.704	294.701
Bilanzsumme	905.918	735.283	808.088

<sup>1)</sup> Ergebnis vor Steuern + Abschreibung +/- Zeitwertanpassungen - zahlungswirksame Steuern

IMMOBILIENKENNZAHLEN	30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
Anzahl der Objekte	121	144	126
davon Hold / Trading / CEE	60 / 60 / 1	66 / 77 / 1	54 / 71 / 1
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	482.186	441.779	463.431
Garagenplätze (Anzahl)	2.462	2.427	2.339
Immobilienvermögen (in TEUR)	735.499	641.400	697.223
davon Anlagen in Bau (in TEUR)	21.402	0	3.892

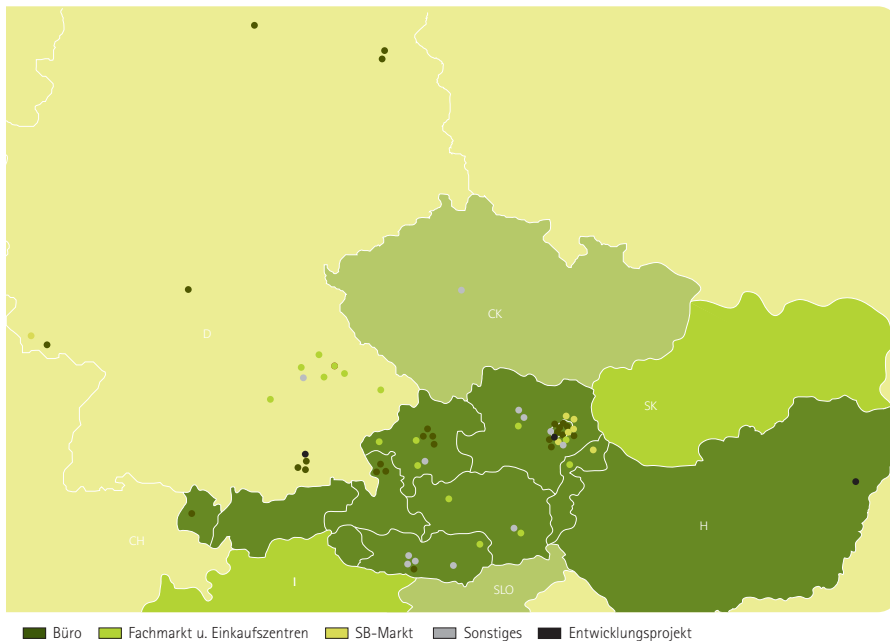
<sup>1)</sup> Die Garagenplätze wurden mit je 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt

## Entwicklung des Portfolios

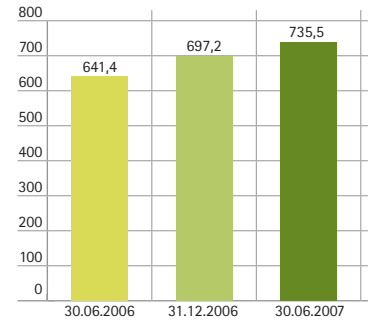
ECO hat das Immobilienportfolio im Berichtszeitraum selektiv ausgebaut und durch Verkäufe optimiert. Per 30. Juni 2007 verfügte ECO über ein Immobilienvermögen von EUR 735,5 Mio., nach EUR 641,4 Mio. im ersten Halbjahr 2006. Das Immobilienportfolio erhöhte sich durch Neuakquisitionen innerhalb eines Jahres zum Berichtsstichtag auf 121 Liegenschaften mit 482.200 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Das Hold-Portfolio umfasste ebenso wie das Trading-Portfolio 60 Liegenschaften, das CEE-Portfolio eine Liegenschaft in Prag und ein Forward Purchase Agreement für sechs neue Retail-Objekte in Ungarn.

Der Investitionsschwerpunkt lag entsprechend dem Unternehmensfokus auf Büro- (40 %) und Retailimmobilien (30 %). Auf das Hold-Portfolio entfielen EUR 698,90 Mio. oder 90,9 % des Immobilienvermögens, im Trading-Portfolio verringerte sich das Vermögen aufgrund von gewinnbringenden Veräußerungen auf EUR 62,97 Mio. oder 8,6 %. Der CEE-Anteil belief sich auf 0,5 % des Immobilienvermögens.

Im Berichtszeitraum engagierte sich ECO gemeinsam mit renommierten Partnern verstärkt in Development-Projekten, da diese aufgrund höherer Ertragschancen eine attraktive Ergänzung innerhalb der Portfolio-Strategie darstellen. Ende Juni 2007 entwickelt ECO auf diese Weise fünf Projekte mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund EUR 47 Mio.

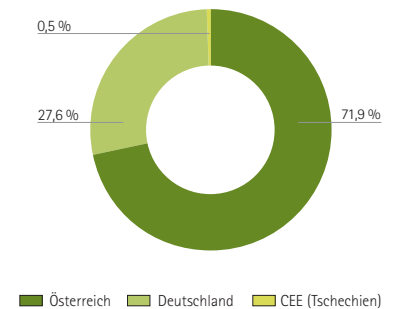


## IMMOBILIENVERMÖGEN (EUR Mio.)\*

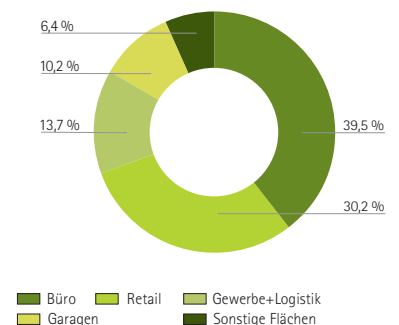


\* IFRS-Buchwert zuzüglich Anlagen in Bau

## NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 30.06.2007



## FLÄCHENVERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.03.2007



IMMOBILIEN-PORTFOLIO per 30.06.2007	FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	BÜRO %	RETAIL %	LEER-STAND %	IFRS- BUCHWERT TEUR	RENDITE <sup>2)</sup> %
Hold-Portfolio	432.531	39,9	32,4	13,1	647.499	5,8
davon Österreich	299.281	43,5	30,6	15,5	454.331	5,4
davon Deutschland	133.250	32,1	36,4	7,5	193.168	6,6
Trading-Portfolio	47.380	37,1	11,8	25,1	62.965	5,1
CEE-Portfolio (Tschechien)	2.275	0	0	0,0	3.633	6,9
<b>TOTAL</b>	<b>482.186</b>	<b>39,5</b>	<b>30,2</b>	<b>14,2</b>	<b>714.097</b>	<b>5,7</b>
Anlagen in Bau					21.402	
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>					<b>735.499</b>	

1) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt

2) Annualisierte Monatsmiete Juni auf Basis des IFRS-Buchwerts

## Lagebericht



### Bericht des Vorstandes

Die ECO Business-Immobilien AG hat im ersten Halbjahr 2007 wichtige Weichenstellungen für den weiteren Wachstumskurs des Unternehmens vollzogen. So wurden die Unternehmenssegmente neu strukturiert, Investitionen im CEE-Raum strukturell vorbereitet und für den weiteren ertrageichen Ausbau des Immobilien-Portfolios eine erstklassige Akquisitionspipeline aufgebaut. Aus dieser Pipeline wird ECO die attraktivsten Projekte umsetzen und ihren Fokus dabei unverändert auf die Kernmärkte Österreich und Deutschland legen. Ergänzt werden diese Renditeobjekte in reifen Märkten um ausgewählte Investitionen im CEE-Raum ebenso wie durch erstklassige Development-Projekte mit renommierten Partnern. Durch diese Investitionsstrategie in Kombination mit einem aktiven Immobilienmanagement wird es ECO auch in Zukunft gelingen, nachhaltige Wert- und Ertragssteigerungen zu erzielen.

In den ersten sechs Monaten 2007 konnte ECO dieser Strategie folgend sämtliche Unternehmenskennzahlen auf neue Höchststände steigern. Begleitet wurde diese äußerst positive operative Entwicklung von einem für das Unternehmen günstigen Marktumfeld.

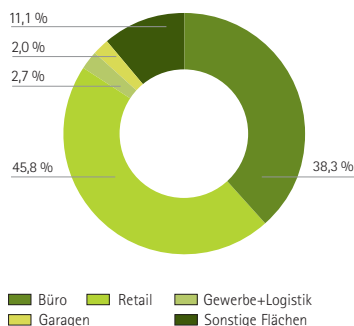
### Marktumfeld bietet zahlreiche Chancen

Eine positive Nachfrage- und Preisentwicklung im Großraum Wien dominierte den österreichischen Markt für Business-Immobilien. Die Bundeshauptstadt profitierte auch im ersten Halbjahr 2007 von ihrer zentraleuropäischen Position und erfreute sich reger Nachfrage seitens internationaler Konzerne und Handelsketten. Im Berichtszeitraum blieben die Mieten in Wien stabil, die Spitzenmieten stiegen hingegen erstmalig seit dem Jahr 2003 wieder leicht und liegen aktuell bei rund EUR 20,5 pro m<sup>2</sup>. Der Nachfrageanstieg hatte wiederum ein Absinken der Leerstandsrate zur Folge. Aufgrund der steigenden Nachfrage und des moderaten Mietniveaus im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen sieht der Vorstand weiteres Aufwärtspotenzial bei den Marktmieten.

Der Markt für Büro- und Retail-Immobilien in Deutschland war im ersten Halbjahr 2007 von stabilen Bedingungen in den sieben wichtigsten Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – geprägt. Der Trend von steigenden Vermietungsleistungen bei sinkenden Leerstandsrate von rund 7 bis 10 % setzte sich fort. Deutschland zählte darüber hinaus zu jenen Märkten, die europaweit den höchsten Anstieg bei Investments in Business-Immobilien verzeichneten. Diese Nachfragedynamik am Investmentmarkt bietet ECO auch ideale Rahmenbedingungen für einen Ausbau der Trading-Aktivitäten in Deutschland.

In CEE sorgten der Dienstleistungsboom und steigender Wohlstand auch im ersten Halbjahr 2007 für eine starke Nachfrage nach Büro- und Retail-Immobilien. Zusätzlich wirkten sich die anziehende Konjunktur und der wirtschaftliche Aufholprozess der osteuropäischen Länder positiv auf die Nachfrage aus. Demzufolge sanken in weiten Teilen Osteuropas die Leerstandsrate. Die signifikantesten Mietsteigerungen verzeichneten Moskau und Warschau, während der restliche CEE-Raum von leicht steigenden bis stabilen Mieten gekennzeichnet war.

### MIETERLÖSE NACH NUTZUNG 1-6/2007



### Entwicklung des Immobilienportfolios

ECO hat das Immobilienportfolio in den ersten sechs Monaten 2007 um ausgewählte Business-Immobilien in den Kernmärkten Österreich und Deutschland ausgebaut. Für alle Projekte sind erstklassige Lagen und eine ausgezeichnete Mieterstruktur charakteristisch. Insgesamt hat ECO im Berichtszeitraum fünf Immobilien in Österreich und zwei Immobilien in Deutschland mit einer Gesamtnutzfläche von 26.800 m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von EUR 43,5 Mio. erworben.

Gemeinsam mit renommierten Partnern – dazu zählen in Deutschland contrast, CEC Consult und Bucher Properties sowie in der Ukraine Giyloner oder Aksioma – hat ECO auch verstärkt in Development-Projekte investiert. Damit kann ECO von den höheren Wertschöpfungs- und Ertragsmöglichkeiten profitieren und so Wachstumschancen im Rahmen der Balanced-Portfolio-Strategie noch umfassender wahrnehmen. Insgesamt umfassen die Development-Projekte aktuell ein Investitionsvolumen von rund EUR 47 Mio., darunter befinden sich ein Büroprojekt in Wien, Retail-Projekte in Deutschland sowie ein weiteres Retail-Projekt in Ungarn, das im Rahmen eines Forward-Purchase-Agreements erworben wurde.

Im Trading-Portfolio entwickelten sich die Verkäufe äußerst erfreulich. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurden bereits zwölf Immobilien und ein Entwicklungsprojekt sowie vier Wohnungen im Wert von rund EUR 34,4 Mio. gewinnbringend verkauft.

Per 30.06.2007 belief sich der Wert des Immobilienportfolios somit auf EUR 735,5 Mio. inkl. Anlagen in Bau, im Vergleich zu EUR 641,4 Mio. zum 30.06.2006.

## Neues Rekord-Halbjahr bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

Auch die Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens entwickelte sich sehr positiv: Die Vermietungserlöse wurden im ersten Halbjahr 2007 auf EUR 23,4 Mio. gesteigert, ein Zuwachs von 73,6 % gegenüber der Vorjahresperiode. Die Veräußerungserlöse lagen bei rund EUR 41,5 Mio., nachdem im ersten Halbjahr des Vorjahres noch keine Trading-Aktivitäten abgeschlossen wurden. Dementsprechend konnte das Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 10,6 Mio. im ersten Halbjahr 2006 auf nunmehr EUR 25,7 Mio. deutlich mehr als verdoppelt werden.

Die im Rahmen der IFRS-Bilanzierung vorzunehmenden Anpassungen des Immobilienvermögens an den Fair Value trugen mit EUR 5,5 Mio. (0,8 % der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien) zur positiven Ergebnisentwicklung bei. Hauptverantwortlich für die positive Entwicklung sämtlicher Unternehmenskennzahlen waren jedoch höhere Mieterlöse in Folge der Flächenexpansion sowie der laufenden Optimierung der im Bestand befindlichen Flächen und insbesondere Gewinne aus den Trading-Aktivitäten (EUR 5,9 Mio.), die mit 23 % einen bedeutenden Beitrag zum EBIT leisteten.

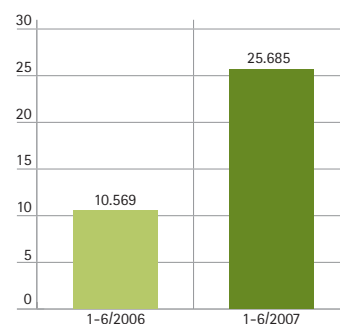
Das Quartalsergebnis je Aktie konnte von EUR 0,31 in der Vorjahresperiode auf nunmehr EUR 0,51 erhöht werden.

Der Substanzwert (NAV) je Aktie belief sich zum Berichtsstichtag auf EUR 11,90, nach EUR 11,79 Ende 2006 und EUR 12,00 zum Ende des ersten Quartals 2007. Ursache für den Rückgang gegenüber dem zuletzt publizierten Wert war die Erhöhung der Aktienanzahl von 25 Mio. Stück auf 34,1 Mio. Stück im Rahmen der letzten Kapitalerhöhung. Da die erlösten Eigenmittel aus der Kapitalerhöhung erst am 30. Juni 2007 zufließen, können diese erst in den Folgeperioden Substanzwert steigernd investiert werden.

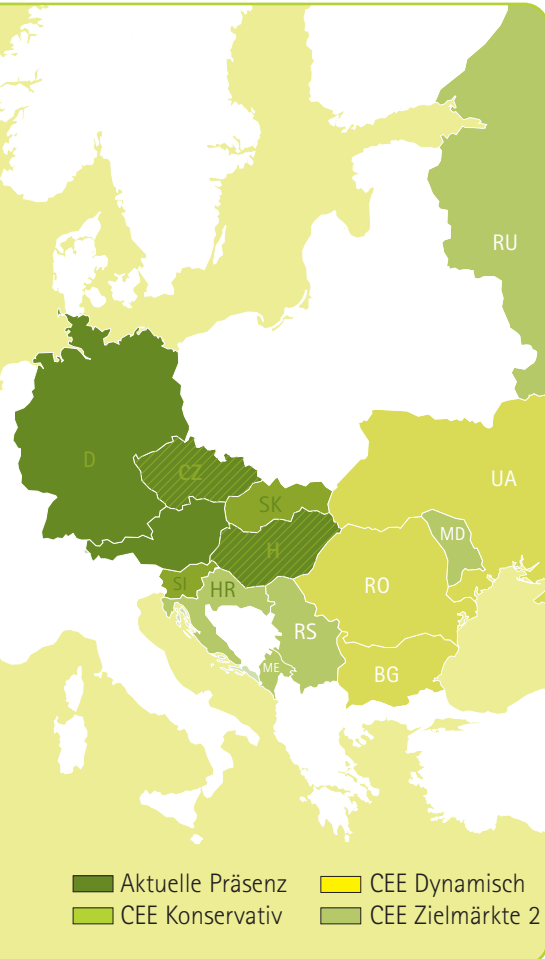
## Finanzlage

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum bei EUR 1,4 Mio., nach EUR -1,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Der FFO (Funds from operations: Ergebnis vor Steuern zuzüglich Abschreibungen und Zeitwertanpassung abzüglich zahlungswirksame Steuern) hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von EUR 3,8 Mio auf EUR 11,0 Mio. nahezu verdreifacht, was die ausgezeichnete Cash-Performance des Unternehmens zeigt. Im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit sind auch Zahlungen für Immobilien-erwerbe in Vorjahren von insgesamt EUR 69,0 Mio. enthalten. Der Erwerb von fünf

ENTWICKLUNG EBIT (TEUR)



## Lagebericht



Liegenschaften im ersten Halbjahr 2007 war noch nicht zahlungswirksam. Einzahlungen aus noch in 2006 erfolgten Veräußerungen von EUR 26,2 Mio. sind ebenfalls in dieser Position ausgewiesen.

Im Netto-Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit sind Netto-Einzahlungen aus der im ersten Halbjahr 2007 erfolgten Kapitalerhöhungen von EUR 96,3 Mio. enthalten, die zeitnah für Investitionen eingesetzt werden sollen.

### Akquisitions-Pipeline und Wachstumsfinanzierung

Da ECO in den Kernmärkten Österreich und Deutschland zahlreiche Investitionschancen vorfindet und auch Wachstumschancen im CEE-Raum selektiv genutzt werden sollen, hat das Unternehmen zur Wachstumsfinanzierung eine weitere Kapitalerhöhung durchgeführt. Trotz des sehr schwierigen Kapitalmarktumfeldes konnte ECO Ende Juni 2007 insgesamt 9,1 Mio. neue Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung platzieren und einen Bruttoemissionserlös von EUR 100,1 Mio. erzielen. Die conwert Immobilien Invest AG nutzte diese Kapitalerhöhung, um ihre strategische Partnerschaft mit der ECO im Bereich von Portfolio-Transaktionen zu stärken und erhöhte ihren Anteil auf 24,9 %. conwert ist damit größte Einzelaktionärin der ECO.

Aus der im Vorfeld der Kapitalerhöhung geprüften Investment-Pipeline im Umfang von über EUR 900 Mio. wird ECO nun in eine Auslese der attraktivsten Immobilien-Akquisitionsprojekte investieren. Erste Projekte hat ECO nach dem Berichtsstichtag bereits in Österreich und Deutschland erfolgreich zum Abschluss gebracht.

### Wesentliche Risiken im zweiten Halbjahr 2007


Für die weitere Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2007 sieht ECO die wesentlichen Risiken in der Entwicklung des langfristigen Zinsniveaus sowie eines Investitionsrisikos bei der Erschließung neuer Märkte.

ECO reduziert das Zinsrisiko durch eine adäquate Eigenkapital-Fremdkapitalstruktur, die sich durch eine solide Eigenkapitalbasis von 47,6 % zum Berichtsstichtag auszeichnet. Langfristig ist eine Eigenkapitalquote von rund einem Drittel vorgesehen.

ECO hat sich darüber hinaus mit Zinssicherungsgeschäften, die die Basiszinssätze für rund zwei Drittel des Kreditvolumens langfristig im Durchschnitt bei unter 4 % p.a. absichern, vor Zinserhöhungen geschützt. Abgesehen von den vom Markt erwarteten Zinserhöhungen des Leitzinssatzes rechnet der ECO-Vorstand nicht mit weiteren signifikanten Zinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2007.

Dem Investitionsrisiko bei der Erschließung neuer Märkte beugt ECO durch ihre äußerst strengen Akquisitionsgrundsätze und tiefgreifenden wirtschaftlichen wie rechtlichen Due-Diligence-Prozessen vor. So wird ECO nur die besten der im Vorfeld der Kapitalerhöhung geprüften Objekte realisieren und diese nur dann erwerben, wenn die Objekte entweder den Gesamtertrag des Unternehmens verbessern oder im Rahmen der Trading-Aktivitäten zeitnah wieder mit Gewinn verkauft werden können.

Development-Projekte wird ECO nur in Kooperation mit renommierten Partnern und nur nach Vorliegen der wesentlichen behördlichen Genehmigungen eingehen. Aufgrund der Aktionärsstruktur der Ost-Tochter ECO Eastern Europe Real Estate AG kann ECO zudem mit einem geringen Eigenkapitaleinsatz von den Chancen der osteuropäischen Wachstumsmärkte profitieren und so das Risiko reduzieren. So beträgt der in der Ost-Tochter gebundene Eigenkapital-Anteil etwa 6 % des gesamten Eigenkapitals der ECO.



Derzeit sind somit keine Einzelrisiken bekannt, die auf eine unerwartete Ergebnisentwicklung im zweiten Halbjahr 2007 schließen lassen würden.

## **Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen**

Im Berichtszeitraum wurden folgende Großgeschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß § 87 (4) BörseG abgewickelt:

Es wurde eine Liegenschaft von der Kerbler & Kowar Holding GmbH um EUR 13,6 Mio. erworben. Die Anschaffungskosten werden durch das Gutachten eines unabhängigen Immobilien-gutachters unterstützt. Weiters war die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG bei der Kapitalerhöhung im Juni 2007 Lead Manager und hat in dieser Funktion Kommissionsgebühren in Höhe von EUR 7,1 Mio. erhalten, wovon zum 30.6.2007 noch EUR 4,6 Mio. offen sind.

Weiters wurde in der abgelaufenen Berichtsperiode eine Beteiligung von 10 % an der TPI Tourism Properties Invest AG mit einem Investitionsvolumen von EUR 5 Mio. erworben. Die verbleibenden Anteile der TPI sind im Eigentum der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG und der conwert Immobilien Invest AG.

## **Positiver Ausblick**

Die gute Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2007 brachte ECO ein weiteres Rekordhalbjahr und bestätigte die gute Positionierung des Unternehmens am österreichischen und deutschen Markt für Business-Immobilien. Aufgrund des attraktiven Marktumfelds in den Kern- und Wachstumsmärkten der ECO sowie erstklassigen Investitionschancen wird ECO ihren Portfolio-Ausbau daher auch im zweiten Halbjahr 2007 selektiv umsetzen.

Insgesamt sollen in den nächsten Monaten Investitionschancen von rund EUR 300 Mio. in den Kernmärkten Österreich und Deutschland sowie über die Tochtergesellschaft ECO Eastern Europe Real Estate AG rund EUR 150 Mio. in CEE genutzt werden. ECO wird damit ihren sorgfältig gewählten Wachstumskurs konsequent fortsetzen und bis Ende des Jahres das Immobilien-Portfolio auf über EUR 1 Mrd. ausbauen. Von der selektiven Realisierung der Investment Pipeline werden die Aktionäre durch die daraus folgende Steigerung des Substanzwertes bzw. NAV je Aktie profitieren.

Zusätzlich zum Wachstum durch Akquisition wird ECO Umsatz- und Ertragskennzahlen einerseits durch attraktive Cash-Flows bei den Trading-Aktivitäten und andererseits durch die aktive Bewirtschaftung von im Bestand befindlichen Objekten steigern können.

Die Entwicklung des Unternehmens im ersten Halbjahr 2007, die attraktive Akquisitionspipeline und die erfolgreiche Unternehmenspositionierung mit einem entwicklungsfähigen Immobilienportfolio lassen den ECO-Vorstand eine weitere positive Entwicklung der ECO Business-Immobilien AG im Gesamtjahr 2007 erwarten. Die momentan vorherrschende Unsicherheit an den Weltbörsen hat in keinen maßgeblichen Einfluss auf die operative Entwicklung des Unternehmens, sodass der Vorstand von deutlich über den Vorjahreszahlen liegenden Ertragskennzahlen auch für das Gesamtjahr 2007 ausgeht.

Wien, am 24. August 2007

### **Der Vorstand**

KR Friedrich Scheck    Mag. Wolfgang Lösch    Mag. Wolfgang Gössweiner

## Segmente



### Hold-Portfolio

Der strategische Fokus im Hold-Portfolio (exkl. CEE) lag sowohl bei Büro- als auch bei Retail-Immobilien weiterhin auf hochwertigen Standorten in Österreich und Deutschland. Im ersten Halbjahr 2007 wurde das Hold-Portfolio um sechs Objekte erweitert, darunter waren vier Fachmarktzentren und zwei Bürogebäude in erstklassigen Lagen. Das Hold-Portfolio machte zum 30.06.2007 EUR 668,9 Mio. oder rund 91 % des gesamten Immobilienvermögens aus und war für rund 88 % der Mieterlöse verantwortlich.

KENNZAHLEN HOLD-PORTFOLIO (EXKL. CEE)		30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	60	66	54
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	432.531	392.505	403.722
Garagenplätze	Anz.	2.151	2.066	2.033
Leerstandsrate	%	13,1%	11,7%	12,2%
Immobilienvermögen	TEUR	668.901	564.160	601.056
davon Anlagen in Bau	TEUR	21.402	0	2.171
Vermietungserlöse	TEUR	20.512	13.280	35.067
EBIT	TEUR	18.399	10.680	33.957

1) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt

### Trading-Portfolio

Im ersten Halbjahr 2007 wurden im Trading-Portfolio zwölf Immobilien sowie eine Anlage in Bau und vier Wohnungen im Gesamtwert von rund EUR 37 Mio. verkauft sowie ein Objekt gekauft. Der Verkaufsgewinn belief sich auf EUR 5,9 Mio., die Gewinnmarge auf rund 14,3 %. Die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2007 trugen EUR 2,2 Mio. oder 11,3 % zu den gesamten Mieterlösen bei. Schwerpunkt des Trading-Portfolios sind weiterhin hochwertige Immobilienportfolios in Österreich.

KENNZAHLEN TRADING-PORTFOLIO <sup>1)</sup>		30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	60	77	71
Gesamtnutzfläche <sup>2)</sup>	m <sup>2</sup>	47.380	46.999	57.444
Garagenplätze	Anz.	294	344	289
Leerstandsrate	%	25,1%	18,8%	18,5%
Immobilienvermögen	TEUR	62.965	73.817	94.445
davon Anlagen in Bau	TEUR	0	0	1.721
Vermietungserlöse	TEUR	2.702	0	3.451
EBIT	TEUR	8.168	(13)	6.118

1) Das Trading-Portfolio wurde im Juni 2006 von ECO zu einem Drittel erworben. Im Dezember 2006 hat ECO den Anteil auf 50 % erhöht.

2) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt

## CEE-Portfolio

Im Berichtszeitraum hat ECO Organisations-Strukturen für die Erschließung des CEE-Raums aufgebaut. Unter Verantwortung des gebürtigen Ukrainers Leon Shpilsky, dem COO der Ost-Tochter ECO Eastern Europe Real Estate AG, wurde bereits eine effiziente Infrastruktur in Kiew aufgebaut. Insgesamt verfügt ECO damit bereits über acht CEE-Experten, wobei vier davon direkt vor Ort im Einsatz sind.

Das CEE-Portfolio umfasste zum Berichtsstichtag eine Immobilie in Tschechien, zudem hat sich ECO über ein Forward Purchase Agreement sechs Retail-Objekte in Ungarn gesichert, die sukzessive errichtet werden.

Der geplante Ausbau des Portfolios in der CEE-Region im Umfang von rund EUR 150 Mio. erfolgt über die von der ECO Business-Immobilien AG mehrheitlich gehaltene ECO Eastern Europe Real Estate AG.

Zur Umsetzung der weitestgehend geprüften Entwicklungsprojekte im CEE-Raum verhandelt ECO Kooperationen und Joint Ventures mit renommierten Partnern wie etwa Giyloner, AK Engineering, Ukropdshipnik, Aksioma oder Slav AG.

So befinden sich derzeit vier Projekte in der Ukraine bereits in einem sehr weit fortgeschrittenem Stadium, sodass bis Ende des Jahres mit dem Abschluss zu rechnen ist. Es handelt sich dabei um drei Retail- und eine Büro-Immobilie mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 100 Mio. mit einer durchschnittlichen Zielrendite von rund 12 %. Weitere Projekte in der Ukraine und in Bulgarien im Ausmaß von rund EUR 200 Mio. befinden sich derzeit in Prüfung.

ECO hält sich auch in CEE strikt an ihre konservativen Akquisitionsgrundsätze und wird von den im Vorfeld der letzten Kapitalerhöhung geprüften Objekten nur in die besten investieren.



KENNZAHLEN CEE-PORTFOLIO		30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	Anz.	1	1	1
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	m <sup>2</sup>	2.275	2.275	2.275
Garagenplätze	Anz.	17	17	17
Leerstandsrate	%	0%	0%	0%
Immobilienvermögen	TEUR	3.633	3.424	3.569
davon Anlagen in Bau	TEUR	0	0	0
Vermietungserlöse	TEUR	141	172	285
EBIT	TEUR	165	515	831

1) Die Garagenplätze wurden mit je 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt



## Verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2007

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

VERMÖGENSWERTE	ANHANG	30.06.2007	31.12.2006
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		248	255
Sachanlagen	4		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		651.132	598.885
2. Sonstige Sachanlagen		14	16
3. Anlagen in Bau		21.402	3.892
		<b>672.796</b>	<b>603.048</b>
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen		30	0
Beteiligung		5.000	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	5	62.965	94.445
Aktive latente Steuern		2.701	2.143
		<b>743.493</b>	<b>699.636</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Immobilienveräußerungen		6.955	26.446
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		56.890	22.050
Bankguthaben und Kassenbestand		98.580	59.956
		<b>162.426</b>	<b>108.452</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>905.918</b>	<b>808.088</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	8	341.000	250.000
Kapitalrücklagen		43.411	34.311
Gewinnrücklagen		21.226	10.390
Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital		<b>405.637</b>	<b>294.701</b>
Minderheitsgesellschafter		25.686	1.647
		<b>431.322</b>	<b>296.348</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Bankdarlehen		296.296	291.492
Sonstige Darlehen		45.050	46.325
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	14.870	15.087
Passive latente Steuern		13.339	9.684
		<b>369.554</b>	<b>362.588</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		2.090	1.804
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		56.789	59.389
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen		2.550	2.550
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	502	606
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.304	4.163
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben		26.827	69.627
Sonstige Verbindlichkeiten		12.980	11.015
		<b>105.042</b>	<b>149.153</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>905.918</b>	<b>808.088</b>

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzernbilanz.

## Verkürzte Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2007 (Beträge in TEUR).  
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANHANG	1-6/2007	4-6/2007	1-6/2006	4-6/2006	1-12/2006
1. Vermietungserlöse						
a) Mieterlöse		19.276	9.733	11.311	6.098	32.129
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen		4.080	2.101	2.141	1.118	6.674
		<b>23.356</b>	<b>11.833</b>	<b>13.452</b>	<b>7.216</b>	<b>38.803</b>
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes		5.492	3.083	2.944	2.944	6.068
3. Sonstige betriebliche Erträge						
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		5.927	3.635	0	0	9.819
b) Übrige		918	676	193	133	1.581
		<b>6.845</b>	<b>4.311</b>	<b>193</b>	<b>133</b>	<b>11.400</b>
4. Hauseigentümeraufwendungen		(6.221)	(3.291)	(3.175)	(1.697)	(9.720)
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(14)	(8)	(13)	(6)	(27)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		(3.772)	(2.028)	(2.832)	(1.327)	(8.244)
<b>7. ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT</b>	<b>1</b>	<b>25.685</b>	<b>13.900</b>	<b>10.569</b>	<b>7.262</b>	<b>38.280</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.184	449	943	421	1.716
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(10.016)	(4.913)	(4.752)	(3.159)	(15.257)
<b>10. FINANZERGEBNIS</b>		<b>(8.832)</b>	<b>(4.464)</b>	<b>(3.810)</b>	<b>(2.738)</b>	<b>(13.541)</b>
<b>11. ERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>16.853</b>	<b>9.436</b>	<b>6.759</b>	<b>4.524</b>	<b>24.739</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(409)	(248)	(20)	46	(5.387)
13. Latente Steuern	<b>2</b>	<b>(3.858)</b>	<b>(2.197)</b>	<b>(1.686)</b>	<b>(1.175)</b>	<b>(1.161)</b>
		<b>(4.267)</b>	<b>(2.444)</b>	<b>(1.706)</b>	<b>(1.129)</b>	<b>(6.548)</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>12.586</b>	<b>6.992</b>	<b>5.053</b>	<b>3.395</b>	<b>18.191</b>
Davon entfallen auf						
Gesellschafter der Muttergesellschaft		12.638	7.013	4.798	3.257	17.900
Minderheitsgesellschafter		(52)	(21)	255	138	291
		<b>12.586</b>	<b>6.992</b>	<b>5.053</b>	<b>3.395</b>	<b>18.191</b>
Gewinn je Stückaktie (EUR)	<b>3</b>	0,51	0,28	0,31	0,20	0,99
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)		25.000.000	25.000.000	15.562.500	16.287.500	17.997.115

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzerngewinn- und Verlustrechnung.

## Verkürzte Konzern-Kapitalflussrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2007 (Beträge in TEUR).  
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANHANG	1-6/2007	1-6/2006	1-12/2006
<b>NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.379</b>	<b>(1.475)</b>	<b>1.533</b>
Auszahlungen für erworbene Immobilien		(93.854)	(338.156)	(363.337)
Auszahlungen für Anlagen im Bau		(10.598)	(949)	(3.899)
Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien		46.179	24.749	30.524
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen		(900)	(2.076)	(21.336)
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen		(5.030)	(493)	0
Einzahlungen aus Abgängen von Tochterunternehmen		1.346	0	4.510
Sonstige Geldflüsse netto		1.182	804	703
<b>NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>9</b>	<b>(61.675)</b>	<b>(316.120)</b>	<b>(352.835)</b>
Zuflüsse aus Kapitalerhöhungen		96.335	118.261	150.261
Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten		(5.337)	(4.586)	(11.033)
Veränderungen von Finanzdarlehen		7.922	245.165	245.594
<b>NETTO-GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>9</b>	<b>98.920</b>	<b>358.840</b>	<b>384.822</b>
<b>VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>		<b>38.624</b>	<b>41.245</b>	<b>33.519</b>
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode		59.956	26.437	26.437
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		98.580	67.682	59.956
<b>VERÄNDERUNG</b>		<b>38.624</b>	<b>41.245</b>	<b>33.519</b>

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzern-Kapitalflussrechnung.

## Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Auf Basis der International Financial Reporting Standards für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2007 (Beträge in TEUR).  
Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

ANHANG	DAVON ENTFALLEN AUF	
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGEN
STAND ZUM 1.1.2006	125.250	8.800
Kapitalerhöhungskosten	0	0
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	0	0
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	0	0
Gesamtergebnis der Periode	0	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	8	99.750
Änderung des Konsolidierungskreises	0	18.511
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 30.06.2006	225.000	27.311
STAND ZUM 01.01.2007	250.000	34.311
Kapitalerhöhungskosten	0	0
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	0	0
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern	0	0
Jahresergebnis	0	0
Gesamtergebnis der Periode	0	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	8	91.000
Änderung des Konsolidierungskreises	0	9.100
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 30.06.2007	341.000	43.411

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

DIE GESELLSCHAFTER DER MUTTERGESELLSCHAFT			MINDERHEITS- GESELLSCHAFTER	SUMME EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN
GEWINNRÜCKLAGEN	WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	GESAMT		
3.177	(62)	137.166	6.379	143.544
(8.067)	0	(8.067)	0	(8.067)
2.017	0	2.017	0	2.017
2.501	0	2.501	0	2.501
0	60	60	0	60
(3.549)	60	(3.490)	0	(3.490)
4.798	0	4.798	255	5.053
<b>1.248</b>	<b>60</b>	<b>1.308</b>	<b>255</b>	<b>1.563</b>
0	0	118.261		118.261
(30)	0	(30)	(9)	(39)
0	0	0	0	0
4.395	(2)	256.704	6.625	263.329
10.551	(161)	294.701	1.647	296.348
(12.356)	0	(12.356)	(806)	(13.162)
3.089	0	3.089	202	3.291
7.410	0	7.410	0	7.410
0	0	0	0	0
(1.858)	0	(1.858)	(605)	(2.462)
12.638	0	12.638	(52)	12.586
<b>10.781</b>	<b>0</b>	<b>10.781</b>	<b>(657)</b>	<b>10.124</b>
0	0	100.100	24.900	125.000
56	0	56	(205)	(148)
(1)	0	(1)	0	(1)
21.387	(161)	405.637	25.686	431.322

## Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 30. Juni 2007

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	4
<b>Sachanlagen</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	598.885	36.919	9.863
Sonstige Sachanlagen	32	0	0
Anlagen in Bau	3.892	17.510 *)	0
	<b>602.810</b>	<b>54.429</b>	<b>9.863</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	30	0
Beteiligung	0	5.000	0
	0	5.030	0
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>603.119</b>	<b>59.459</b>	<b>9.868</b>
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	94.445	396	0
<b>GESAMT</b>	<b>697.564</b>	<b>59.856</b>	<b>9.868</b>
*) In den Anlagen in Bau ist der Zugang einer sich im Bau befindlichen Immobilie in Höhe von TEUR 12.966 enthalten.			
	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	55	11	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	16	4	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0
Beteiligung	0	0	0
	0	0	0
<b>SUMME ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>71</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	30.06.2007	BUCHWERT	
			30.06.2007	01.01.2007
0	0	314	248	255
29	5.492	651.132	651.132	598.885
0	0	32	14	16
0	0	21.402	21.402	3.892
<b>29</b>	<b>5.492</b>	<b>672.566</b>	<b>672.548</b>	<b>602.793</b>
0	0	30	30	0
0	0	5.000	5.000	0
0	0	5.030	5.030	0
29	5.492	677.910	677.826	603.048
31.876	0	62.965	62.965	94.445
<b>31.905</b>	<b>5.492</b>	<b>740.875</b>	<b>740.791</b>	<b>697.493</b>
<b>ABGÄNGE</b>	<b>30.06.2007</b>			
0	65			
0	0			
2	18			
0	0			
<b>2</b>	<b>18</b>			
0	0			
0	0			
0	0			
2	84			

## Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 30. Juni 2006

Auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	331.348	183.400	49.893
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	4.868	951	0
Sonstige Sachanlagen	27	0	0
	<b>336.242</b>	<b>184.351</b>	<b>49.893</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	450	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0	43	0
	0	493	0
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>336.552</b>	<b>184.844</b>	<b>49.893</b>
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	73.817	0
<b>GESAMT</b>	<b>336.552</b>	<b>258.660</b>	<b>49.893</b>
	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	34	11	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	13	2	0
	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0	0	0
	0	0	0
<b>SUMME ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>46</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	30.06.2006	BUCHWERT	
			30.06.2006	01.01.2006
0	0	309	265	276
0	2.944	567.584	567.584	331.348
4.887	0	932	932	4.868
0	0	27	12	14
<b>4.887</b>	<b>2.944</b>	<b>568.542</b>	<b>568.528</b>	<b>336.230</b>
0	0	450	450	0
0	0	43	43	0
0	0	493	493	0
<b>4.887</b>	<b>2.944</b>	<b>569.345</b>	<b>569.286</b>	<b>336.505</b>
0	0	73.817	73.817	0
<b>4.887</b>	<b>2.944</b>	<b>643.161</b>	<b>643.102</b>	<b>336.505</b>

ABGÄNGE	30.06.2006
0	44
0	0
0	0
0	14
<b>0</b>	<b>14</b>
0	0
0	0
0	0
<b>0</b>	<b>59</b>

# Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

## Erläuternde Bemerkungen zum 30.06.2007

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und beschäftigt sich mit der Veranlagung in Immobilien, dem An- und Verkauf, der Entwicklung, sowie der Vermietung von Immobilien.

## Darstellung des Konzernzwischenabschlusses

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß IAS 34 erstellt. Alle Änderungen der Standards, die mit 01.01.2007 in Kraft getreten sind, wurden auch auf den Zwischenabschluss 2007 angewendet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu jenen des Konzernabschlusses zum 31.12.2006.

Der Konzernzwischenabschluss ist in tausend Euro („TEUR“) dargestellt, wodurch es zu Rundungsdifferenzen kommen kann. Den meisten Konzerntransaktionen liegt der Euro zugrunde. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet. Aufwendungen und Erträge des Konzerns unterliegen nur unwesentlichen saisonalen Schwankungen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, modifiziert durch die Zeitwertbewertung von Grundstücken und Gebäuden gemäß IAS 40 sowie bestimmten Finanzinstrumenten erstellt.

Die in 2006 gegründeten Objektgesellschaften, die quotal dem Konzern zuzurechnen sind, halten Liegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind. Diese Liegenschaften werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf die Ausführungen des Konzernabschlusses zum 31.12.2006 verwiesen.

Das Management ist unverändert zum letzten Konzernabschluss der Ansicht, dass die wesentliche Ermessensausübungen und Schätzungen vor allem die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode. Obwohl Gutachten über die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen – möglicherweise geringeren – Bewertung der Immobilien der Gesellschaft führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, dem Zustand der Immobilie und der Lage des Objektes auch weitere zusätzliche qualitative Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder Annahmen der Wert der Immobilie verschlechtert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

Auch hinsichtlich der Einbringlichkeit von Forderungen aus Immobilienveräußerungen hat der Vorstand wichtige zukunftsbezogene Annahmen getroffen.

## A. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenprofit- und Verlustrechnung

### 1. Betriebsergebnis (EBIT)

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	30.06.2007 TEUR	30.06.2006 TEUR
Mieterlöse	19.276	11.311
Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	4.080	2.141
<b>SUMME</b>	<b>23.356</b>	<b>13.452</b>

Von den genannten Vermietungserlösen entfallen TEUR 16.471 (1-6/2006: TEUR 10.088) auf inländische und TEUR 6.884 (1-6/2006: TEUR 3.364) auf ausländische Erträge. Der Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes beläuft sich auf TEUR 5.492.

Die Buchgewinne aus dem Abgang von Anlageverkäufen in Höhe von TEUR 5.927 (1-6/2006: EUR 0,00) stammen überwiegend aus Verkäufen von Liegenschaften und Beteiligungen aus dem Trading-Portfolio des Konzerns.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von TEUR 10.569 (1-6/2006) um TEUR 15.116 auf TEUR 25.685 gesteigert werden.

## 2. Ertragsteueraufwand

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von TEUR 3.089 wurde unmittelbar in der Konzernbilanz erfasst.

Den in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen liegen temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz zugrunde. Die Ermittlung der dargestellten Steuerabgrenzungen erfolgte unter Anwendung eines Steuersatzes von 25 % bzw. der lokalen Steuersätze im Ausland.

## 3. Ergebnis je Aktie

	30.06.2007	30.06.2006
Ergebnis des auf die Gesellschaft der Muttergesellschaft entfallenden Anteils (TEUR)	12.638	4.798
Anzahl der Aktien in Stück	25.000.000	15.562.500
<b>ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR</b>	<b>0,51</b>	<b>0,31</b>

In der Berichtsperiode wurde keine Dividende bezahlt.

## B. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

### 4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Juli 2007 durchgeführten Folgebewertungen unabhängiger Immobiliengutachter, die in keiner Verbindung mit dem Konzern stehen.

Der Konzern hat den überwiegenden Teil als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet.

Eine im ersten Quartal erworbene Liegenschaft stellt ein Entwicklungsprojekt dar, das von einem nahe stehenden Unternehmen erworben wurde. Die gekauften Anlagen in Bau beliefen sich auf EUR 13 Mio. und sind unter den Anlagen in Bau als Zugänge ausgewiesen. Der vereinbarte Kaufpreis von EUR 13 Mio. (ohne Nebenkosten von EUR 0,6 Mio.), wovon EUR 5,5 Mio. noch nicht zahlungswirksam waren, entspricht dem Wert einer gutachterlichen Stellungnahme eines unabhängigen Gutachters. Die Anlagen im Bau beinhalten die Entwicklungskosten in Höhe von EUR 4,8 Mio. eines Bürogebäudes in München. Die Gesamtentwicklungskosten werden sich voraussichtlich auf EUR 13,9 Mio. belaufen. Weiters sind in den Anlagen im Bau auch die bisherigen Errichtungsaufwendungen eines Fachmarktzentrums in Deutschland in Höhe von EUR 2,2 Mio. enthalten, dessen voraussichtliches Projektvolumen EUR 7,9 Mio. beträgt.

Sämtliche gehaltene Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft mit der Vermietung von Immobilien beschäftigt, stehen alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit den gehaltenen Immobilien. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Immobilien stehen dem Konzern ab dem Erwerbszeitpunkt zu.

Der Anlagenspiegel ist in der Beilage angeführt.

### 5. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Mit Vertrag vom 19. Juli 2006 schloss der Konzern gemeinsam mit der conwert-Gruppe und der Pirelli-Gruppe ein Joint Venture zum Erwerb von Liegenschaften der Allianz Versicherung. Die Pirelli-Gruppe schied mit Vertrag vom 21. Dezember 2006 gegen Zahlung von EUR 6,0 Mio. (Anteil ECO-Gruppe: EUR 3,0 Mio.) aus. Zur Finanzierung wurde mit Vertrag vom 29. Juni 2006 mit der Eurohypo AG Deutschland ein Kreditbetrag über insgesamt EUR 168,1 Mio. aufgenommen. Insgesamt wurden über einzelne neu gegründete OEG's 77 Liegenschaften erworben, wovon in 2006 bereits sechs Liegenschaften und in den ersten beiden Quartalen 2007 weitere zwölf Liegenschaften, ein Entwicklungsprojekt sowie vier Wohnungen wieder verkauft wurden. Ein Liegenschaftsverkauf fand mit schuldrechtlicher Wirkung zum 30.06.2007 statt, dessen Vertragsunterfertigung aber erst im Juli 2007 erfolgte.

## 6. Beteiligungsunternehmen

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 30.06.2007 über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2007
<b>ÖSTERREICH</b>				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	50,20 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	50,20 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	Gründung
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 32 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Dibes Beteiligungsverwaltungs GmbH	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Opernringhof OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7+8 OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	96,80 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	96,83 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2007
<b>ÖSTERREICH</b>				
"MEZ" – Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"MSU" Immobilien-treuhand GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"TPW" Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EB Immobilien Invest GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
S & P Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
S & P Rechenzentren Vermietungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
GETINA Immobilien-Management GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Treasury GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Verwaltung	Gründung
Immobilien Verwertungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb

#### DEUTSCHLAND

ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	94,5 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Real Estate Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
Projektgesellschaft Kreiller Straße 215 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb

#### TSCHECHIEN

ECO Real Estate s.r.o., Brno	50,20 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
------------------------------	---------	--------------------	--------------------------	--

#### UNGARN (ÜBER ECO EASTERN EUROPE REAL ESTATE AG GEHALTEN)

My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box Kisvarda Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 4. Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 5. Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung
My-Box 6. Ingatlan-Fejlesztő kft	20,08 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	Gründung

Weiters wurden in den ersten beiden Quartal 2007 83.951 Aktien an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG von Minderheitsgesellschaftern erworben. Diese Zugänge sind in der Konzerneigenkapitalüberleitungsrechnung erfolgsneutral enthalten.

Die Anteile an sechs ungarischen Gesellschaften werden zu je 40 % von der ECO CEE & Real Estate Development GmbH (Tochtergesellschaft der ECO Eastern Europe Real Estate AG) gehalten und wurden at-equity einbezogen. Die Gesellschaften sollen in Ungarn Fachmarktzentren errichten und vermieten. Die Projektgesellschaft My-Box Debrecen Ingtalan-Fejlesztö kft hat im Berichtszeitraum eine Liegenschaft erworben, der Baubeginn steht unmittelbar bevor.

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von EUR 5 Mio. an der TPI Tourism Properties Invest AG, deren Grundkapital EUR 50 Mio. beträgt. Das Grundkapital ist in 50.000.000 Stückaktien zerlegt, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist.

Die Tochtergesellschaft EBI Handelsimmobilien Veranlagungs GmbH wurde mit Inkrafttreten der Annahmeerklärung am 03.01.2006 von der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit einem Anteil von 97,14% und von Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH mit einem Anteil von 2,86% um insgesamt TEUR 18 erworben. Die Gesellschaft wurde im Rahmen der Vollkonsolidierung nach der Erwerbsmethode in den Konzernabschluss einbezogen. Erstkonsolidierungszeitpunkt ist der jeweilige Erwerbszeitpunkt. Nach der erstmaligen Einbeziehung hat diese Gesellschaft ein Baumarktzentrum in Liezen um EUR 10,6 Mio., sowie im April 2006 einen Baumarkt in Bad Fischau um EUR 16,8 Mio. erworben. Diese Gesellschaft wurde in 2006 bereits wieder veräußert.

## Erwerb von Tochterunternehmen

	2006 EBI 03.01.2006 TEUR	2006 DINAMI 30.06.2006 TEUR	2006 ST. MAGDALEN 30.06.2006 TEUR	2006 GESAMT 30.06.2006 TEUR
<b>ERSTKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT</b>				
<b>ERWORBENES NETTOVERMÖGEN</b>				
Immobilien	0	12.779	23.620	36.399
Anpassung an den beizulegenden Wert	0	6.770	6.222	12.992
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	<b>0</b>	<b>19.548</b>	<b>29.843</b>	<b>49.391</b>
Sonstige Forderungen	16	138	321	475
Verbindlichkeiten Banken	0	(12.772)	(18.800)	(31.572)
Sonstige Verbindlichkeiten	(1)	(291)	(343)	(635)
	<b>15</b>	<b>6.624</b>	<b>11.020</b>	<b>17.659</b>
Minderheitsanteile	(3)	0	0	(3)
Unterschiedsbeträge	5	0	0	5
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>17</b>	<b>6.624</b>	<b>11.020</b>	<b>17.661</b>
<b>NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB</b>				
Barzahlung	(17)	(6.655)	(11.027)	(17.699)
Erworbene Bankguthaben		31	7	38
	<b>(17)</b>	<b>(6.624)</b>	<b>(11.020)</b>	<b>(17.661)</b>

## Erwerb von Tochterunternehmen

ERSTKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT	2007 FMZ GEISELHÖRING 01.06.2007 TEUR	2007 IMMOBILIENVERWERTUNG 30.06.2007 TEUR	2007 GESAMT 30.06.2006 TEUR
<b>ERWORBENES NETTOVERMÖGEN</b>			
Immobilien	3.791	5.289	9.081
Anpassung an den beizulegenden Wert	1	782	783
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	<b>3.792</b>	<b>6.071</b>	<b>9.863</b>
Anlagen in Bau	79	0	79
Sonstige Forderungen	496	0	496
Verbindlichkeiten Banken	(3.989)	(5.113)	(9.102)
Sonstige Verbindlichkeiten	(377)	(59)	(436)
	<b>1</b>	<b>899</b>	<b>900</b>
Minderheitsanteile	0	0	0
Unterschiedsbeträge	0	0	0
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>1</b>	<b>899</b>	<b>900</b>
<b>NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB</b>			
Barzahlung	(2)	(899)	(901)
Erworbene Bankguthaben	1		1
	<b>(1)</b>	<b>(899)</b>	<b>(900)</b>

Der Erwerb des Tochterunternehmens Geiselhöring mit 1.1.2007 hätte auf den Konzernumsatz und auf das Konzernergebnis keine Auswirkung, da es sich im Zeitraum 1-5/2007 um eine Projektgesellschaft handelte. Die Immobilien Verwertungs GmbH hat ein abweichendes Wirtschaftsjahr mit dem 30.9. als Bilanzstichtag. Bei Erwerb des Tochterunternehmens mit 1.1.2007 wäre der Konzernumsatz um TEUR 251 höher und das Konzernergebnis hätte sich um TEUR 95 verbessert.

In 2007 wurden insgesamt 4 Objektgesellschaften aus dem Trading-Portfolio verkauft. Die folgende Tabelle erläutert die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Konzern:

## Verkauf von Tochterunternehmen

ENDKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT	2007 PROJEKT 7 31.03.2007 TEUR	2007 PROJEKT 6 28.02.2007 TEUR	2007 NAGLERGASSE 15.03.2007 TEUR	2007 KÄRNTNER STR. 30.06.2007 TEUR	2007 GESAMT TEUR
<b>VERKAUFTES NETTOVERMÖGEN</b>					
Immobilien	9.531	899	4.201	11.015	25.646
Anpassung an den beizulegenden Wert	108	9	48	3.167	3.332
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	<b>9.639</b>	<b>908</b>	<b>4.249</b>	<b>14.182</b>	<b>28.979</b>
Forderungen L&L	5	1	4	3	13
Rückstellungen lat. Steuern	0	0	0	(21)	(21)
Sonstige Rückstellungen	(3)	(5)	0	0	(8)
Verbindlichkeiten Banken	(7.356)	(692)	0	(8.369)	(16.417)
Verbindlichkeiten an Joint Venture Partner	(2.409)	(234)	(4.334)	(2.986)	(9.963)
Sonstige Verbindlichkeiten	(31)	(16)	(5)	(45)	(97)
	<b>(155)</b>	<b>(38)</b>	<b>(86)</b>	<b>2.765</b>	<b>2.486</b>
Buchgewinn	614	116	698	3.339	4.767
<b>Gesamtgegenleistung</b>	<b>459</b>	<b>78</b>	<b>612</b>	<b>6.104</b>	<b>7.253</b>
<b>NETTOZUFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM VERKAUF:</b>					
Ausgleich durch Barzahlung	(610)	(89)	(646)	(6.128)	(7.473)
Abgegebene Bankguthaben	151	11	34	24	220
	<b>(459)</b>	<b>(78)</b>	<b>(612)</b>	<b>(6.104)</b>	<b>(7.253)</b>

## Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen

Der Konzern nutzt Zinsswaps und Zinscaps um sich gegen finanzielle Risiken aus Veränderungen von Zinsen abzusichern. Der Konzern benutzt derivative Finanzinstrumente nicht für spekulative Zwecke.

Der effektive Teil der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, welche zur Absicherung zukünftiger Cashflows dienen, wird direkt im Eigenkapital erfasst, der ineffektive Teil hingegen sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bei den Zinscaps wird nur der innere Wert zur Absicherung herangezogen.

Für den Zeitraum Jänner bis Juni 2007 wurde ein Betrag von TEUR 7.410 (1-6/2006: TEUR 2.501) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 30. Juni 2007 wurde in der Gewinnrücklage ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 9.050 (zum 30.06.2006: TEUR 2.520) ausgewiesen.

## Bankdarlehen und sonstige Darlehen

Die beizulegenden Zeitwerte von langfristigen Verbindlichkeiten basieren auf den aktuellen Zinssätzen für Verbindlichkeiten mit demselben Fälligkeitsmuster. Der beizulegende Zeitwert von langfristigen Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen entspricht im Wesentlichen deren Buchwerten. Der Buchwert entspricht dem geschätzten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente des Konzerns. Das Management ist der Auffassung, dass das Risiko von Zinssatzänderungen für die Bewertung von Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist. Der Anstieg der gesamten Bankverbindlichkeiten von EUR 350,9 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 353,1 Mio. zum 30.6.2007 ist mit rund EUR 33,8 Mio. auf Zuzählungen und mit EUR 31,6 Mio. auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen von Objekten in den ersten beiden Quartalen 2007 zurückzuführen.

Für einzelne Bankkredite ist die Einhaltung von vertraglich definierten Kennzahlen vorgesehen. Das Management geht davon aus, diese Verpflichtungen erfüllen zu können.

Darüber hinaus bestanden von Versicherungen gewährte sonstige Darlehen über EUR 47,6 Mio.

### Forderungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen enthalten einen Betrag von EUR 0,3 Mio., der aus einem Verkauf aus Vorjahren stammt.

In den sonstigen Forderungen sind EUR 28,7 Mio. offene Beträge aus Kapitalerhöhung enthalten. Weiters sind darunter laufende Verrechnungen mit Mietern (EUR 3,5 Mio.), Finanzamtsverrechnungen (EUR 3,9 Mio.) sowie Abgrenzungen aus der Derivatbewertung (EUR 12,97 Mio.) ausgewiesen.

## 7. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf eines Einkaufszentrums in Deutschland und eines Fachmarktzentrums in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre. Zum 30.06.2007 betragen die Zeitwerte der in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus Finanzierungsleasing TEUR 23.438.

Die Leasingverpflichtungen lauten auf Euro.

Der beizulegende Zeitwert der Leasingverpflichtungen des Konzerns entspricht annähernd deren Buchwert.

## 8. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	ANZAHL (IN STÜCK)	NOMINALE	NOMINALE AM	
		JE STÜCK EUR	30. JUNI 2007 TEUR	30. JUNI 2006 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	225.000
<b>SUMME</b>	<b>34.100.000</b>		<b>341.000</b>	<b>225.000</b>

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Auf Grundlage des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 31.5.2005 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von Nominale TEUR 125.250 um Nominale TEUR 37.625 auf Nominale TEUR 162.875 durch Ausgabe von Stück 3.762.500 auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital wurde am 16.03.2006 im Firmenbuch eingetragen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17.5.2006 beschloss, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von Nominale TEUR 162.875 um höchstens Nominale TEUR 87.125 auf höchstens Nominale TEUR 250.000 durch Ausgabe von höchstens Stück 8.712.500 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Auf dieser Basis wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine ordentliche Kapitalerhöhung von Nominale TEUR 162.875 um Nominale TEUR 62.125 auf Nominale TEUR 225.000 durch Ausgabe von Stück 6.212.500 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2006 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde am 22.6.2006 im Firmenbuch eingetragen.

## Ordentliche Kapitalerhöhung

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 22.5.2007 wurde die ordentliche Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von bisher Nominale EUR 250.000.000,-- um bis zu Nominale EUR 200.000.000,-- durch Ausgabe von bis zu Stück 20.000.000 auf Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2007, beginnend mit 1.1.2007 zum Mindestausgabepreis von EUR 10,-- pro Aktie unter Wahrung des materiellen Bezugsrechts der Aktionäre, beschlossen. Auf dieser Basis wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine ordentliche Kapitalerhöhung von Nominale EUR 250.000.000,-- um Nominale EUR 91.000.000 auf Nominale EUR 341.000.000 durch Ausgabe von Stück 9.100.000 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2007 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde am 30.06.2007 im Firmenbuch eingetragen.

## Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 22.5.2007 wurde der noch nicht ausgenützte Teil des in der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17.5.2006 beschlossenen genehmigten Kapitals, widerrufen. Weiters wurde der Vorstand der Gesellschaft in der Hauptversammlung am 22.5.2007 ermächtigt, gemäß § 169 AktG, innerhalb von 5 Jahren ab Beschlussfassung, sohin bis zum 22.5.2012, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale EUR 125.000.000,-- durch Ausgabe von bis zu Stück 12.500.000,-- auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100% des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisen Bezugsrechtsausschluss, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital). Überdies wurde der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen. Dieser Beschluss wurde mit Eintragung in das Firmenbuch am 30.6.2007 wirksam.

## 9. Konzern-Kapitalflussrechnung

### Investitionen und Finanzierungen

Im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit sind auch Zahlungen für Immobilienerwerbe in Vorjahren von insgesamt EUR 69,0 Mio. (Vorperiode EUR 86,6 Mio.) enthalten. Der Erwerb von 5 Liegenschaften im 1. Halbjahr 2007 war noch nicht zahlungswirksam. Einzahlungen aus in 2006 erfolgten Veräußerungen von EUR 26,2 Mio. (Vorperiode: EUR 24,2 Mio.) sind ebenfalls darin ausgewiesen.

Im Netto Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit sind Netto-Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von EUR 96,3 Mio. (Vorperiode EUR 118,3 Mio.) enthalten. Zum 30.06.2007 sind noch als Forderung gegenüber der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG offene Beträge aus Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 28,7 Mio. ausgewiesen.

Weiters waren Kapitalerhöhungskosten in Höhe von EUR 7,1 Mio. (Vorperiode EUR 3,5 Mio.) noch nicht zahlungswirksam.

## 10. Eventualforderungen und -schulden

Die Konzernobergesellschaft hat für Zwecke der Finanzierung des Immobilienvermögens für Tochtergesellschaften abstrakte Garantien, Bürgschaften, Patronatserklärungen sowie Haftungs- und Freistellungserklärungen abgegeben. Für Garantien im Zusammenhang mit einem möglichen Immobilienerwerb und Vermietungszusagen sind Bankguthaben von insgesamt EUR 3,7 Mio. zur Besicherung gesperrt.

Weiters hat die ECO Eastern Europe Real Estate AG für den Erwerb von zwei Einkaufszentren und einem Bürogebäude in der Ukraine bedingte Angebote abgegeben, deren Bedingungen bis zur Aufstellung dieses Zwischenabschlusses noch nicht erfüllt waren.

Darüber hinaus bestehen keine in oder unter der Bilanz nicht ausgewiesene von der Gesellschaft zugunsten Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten.

## 11. Operating-Leasingvereinbarungen

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingvereinbarungen vermietet. Es wurden Mieten mit fixen Laufzeiten und vertraglichen Index-Anpassungen vereinbart. Erhaltene Vorauszahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

## Segmentberichterstattung

### Angaben zum primären Segment

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der ECO-Gruppe haben als primäres Berichtsformat für die Segmentberichterstattung die Aufteilung nach geografischen Gesichtspunkten festgelegt. Die wesentlichen geografischen Regionen sind Österreich, Deutschland und sonstige europäische Länder. Diese Festlegung fand auch vor dem Hintergrund der geplanten Expansion in den ost- und südosteuropäischen Raum statt.

### Segmenterlöse

	VERMIETUNGSERLÖSE		ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	
	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR
Österreich	16.471	10.088	5.954	0
Deutschland	6.743	3.191	(27)	0
Übrige	141	172	0	0
<b>SUMME</b>	<b>23.356</b>	<b>13.452</b>	<b>5.927</b>	<b>0</b>

Es lagen keine wesentlichen gruppeninternen Umsätze vor, die Vermietungserlöse sowie die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen wurden ausschließlich mit Dritten erzielt.

### Segmentergebnis

	EBIT		FINANZERGEBNIS		SUMME	
	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR
Österreich	23.531	8.191	(6.883)	(2.351)	16.647	5.740
Deutschland	3.036	2.576	(1.913)	(1.548)	1.123	1.028
Übrige	165	515	(49)	0	116	515
<b>SUMME</b>	<b>26.731</b>	<b>11.182</b>	<b>(8.845)</b>	<b>(3.899)</b>	<b>17.886</b>	<b>7.283</b>
Nicht zuordenbare Posten	(1.046)	(614)	13	89	(1.033)	(524)
	<b>25.685</b>	<b>10.569</b>	<b>(8.832)</b>	<b>(3.810)</b>	<b>16.853</b>	<b>6.759</b>
Steuern					(4.267)	(1.706)
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>					<b>12.586</b>	<b>5.053</b>

## C. Sonstige Angaben

### Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Tochtergesellschaften, die nahe stehende Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangangabe nicht erläutert. Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Töchtern werden im Einzelabschluss des Mutterunternehmens offen ausgewiesen.

### Transaktionen aus Lieferungen und Leistungen

Im Laufe des Geschäftsjahres führte die Konzernobergesellschaft folgende Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen durch, die nicht dem Konzern angehören:

A) ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN	ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN		OFFENE VERBINDLICHKEIT	
	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Kerbler & Kowar Holding GmbH.	13.598	0,00	5.481	0,00

Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt. Im Vergleichszeitraum 2006 wurde von der conwert-Gruppe eine Liegenschaft erworben und noch im Geschäftsjahr 2006 mit Gewinn veräußert.

B) VERÄUSSERUNG VON LIEGENSCHAFTEN	VERÄÜBERUNG VON LIEGENSCHAFTEN		OFFENE FORDERUNG	
	1-6/2007 TEUR	1-6/2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
TRIMMOBILIEN ALPHA Immobilien-Invest GmbH	1.000	0,00	0,00	0,00

### c) Transaktionen in Beziehung zur Wiener Privatbank Immobilieninvest AG

Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG ist ein nahe stehendes Unternehmen und war bei den im Juni 2007 sowie im Mai und November 2006 vorgenommenen Kapitalerhöhungen der ECO Business-Immobilien AG und der ECO Eastern Europe Real Estate AG Lead-Manager. In dieser Funktion hat die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG Kommissionsgebühren in Höhe von EUR 7,1 Mio. (1-6/2006: EUR 4,9 Mio.) erhalten. Diese Beträge sind gänzlich im Eigenkapital verrechnet worden. Von den Kommissionsgebühren der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind zum 30.6.2007 noch EUR 4,6 Mio. offen (in der Vergleichsperiode 2006: EUR 3,1 Mio.). Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG hat in ihrer Funktion als Clearingstelle für andere Konsortialbanken und Systemvertriebe einen wesentlichen Teil der erhaltenen Gebühren in Form von Provisionen, Beratungsaufwendungen und sonstigen Dienstleistungsaufwendungen weitergeleitet. Weiters erhält die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG für die laufende Kapitalmarktbetreuung ein Honorar in Höhe von TEUR 37,5 pro Quartal.

Die ECO-Gruppe veranlagt einen Teil der liquiden Mittel bei der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Weiters wird für ein Depot für Aktien an Konzerngesellschaften bei dieser Bank geführt.

Die Hausverwaltung aller Objekte, der zum Verkauf gehaltenen Immobilien, sowie einiger Objekte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden von der WPB Facility Management GmbH (vormals Kapital & Wert Facility Management GmbH) betrieben. Die WPB Facility Management GmbH ist ein Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG. Ein Objekt der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde von der Dr. Marhold Immobilienverwaltung GmbH, ebenfalls ein Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilien Invest AG, bis Ende 2006 betrieben. Der überwiegende Teil der Hausverwaltungsentgelte von insgesamt TEUR 179 wird an die Mieter weiterverrechnet, in den ersten beiden Quartalen 2007 war dies ein Betrag von TEUR 143. Zum 30.6.2007 wurden Forderungen gegenüber diesen Hausverwaltungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (1-6/2006: EUR 0,0 Mio.) ausgewiesen. Die PDcz brno s.r.o., die zu 60% von der conwert Management GmbH gehalten wird, managt die sich in der Tschechischen Republik befindliche Immobilie, die hierfür anfallenden Managementgebühren werden an die ECO Management GmbH verrechnet.

Commercial Gesellschaft für Vermögensanlagen Gesellschaft m.b.H., eine weitere Beteiligung der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG, vermittelt für die Gruppe Versicherungspolizzen und Deckungen. Die damit in Zusammenhang stehenden Vergütungen werden nicht von der Gruppe getragen.

Die ECO Gruppe bedient sich der IMMOROHR Zinshausvermittlung Ges.m.b.H. und der MAK Immobilien Ges.m.b.H., die Tochterunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind, für die Vermittlung von Immobilientransaktionen und von Vermietungen. Die Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlungsleistung von Vermietungen werden von den Mietern getragen. Hinsichtlich der Vermittlung von Immobilientransaktionen wurden in der Berichtsperiode Entgelte der ECO Gruppe in Höhe von EUR 0,3 Mio. (1-6/2006: EUR 0,0 Mio.) in Rechnung gestellt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungen von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die Kerbler & Kowar Holding GmbH hat in der Berichtsperiode für einige Objekte der zum Verkauf gehaltenen Immobilien Bauplanungs- und Bauaufsichtsleistungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (1-6/2006: EUR 0,0 Mio.) erbracht.

Darüber hinaus ist die conwert Deutschland Immobilien GmbH Mieterin in einem Objekt in Deutschland, wofür ein monatliches Mietentgelt von EUR 2.300,00 vereinbart wurde.

### **Sonstige Transaktionen**

Die ECO Business-Immobilien AG hält eine Beteiligung im Ausmaß von 10% am Grundkapital der TPI Tourism Properties Invest AG. Das Grundkapital wurde mit Beschluss vom 22.5.2007 auf EUR 50 Mio. erhöht. Die conwert Immobilien Invest AG und die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG halten die restlichen Anteile. Die TPI Tourism Properties Invest AG soll überwiegend in der Vermietung von Tourismusobjekten tätig sein.

### Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH besteht ein Managementvertrag, der am 22. Mai 2007 abgeändert wurde, diese Änderung wurde von der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 genehmigt. Bis zum 31.12.2006 erhielt die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,0% von jedem Liegenschaftserwerb, eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75% für jeden Liegenschaftsverkauf, sowie eine Managementgebühr in Höhe von 0,5% bis 0,75% des monatlich in der Bilanz nach IFRS ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens. Ab 1.1.2007 wurden die Transaktionsgebühren für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe auf 1,00% bis 1,75% (1-6/2007: EUR 0,8 Mio.; Vorperiode: EUR 1,5 Mio.) und die Managementgebühren auf 0,6% für die erste EUR 1 Mrd. und darüber auf 0,5% (1-6/2007: EUR 1,8 Mio.; Vorperiode: EUR 1,4 Mio.) gesenkt. Für jeden Liegenschaftsverkauf erhält die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75% (1-6/2007: EUR 0,00 Mio.; Vorperiode: EUR 0,00 Mio.). Die Bemessungsgrundlage für die Managementgebühr ist das monatliche in der Bilanz nach IFRS ausgewiesene buchmäßige Anlagevermögen. Weiters wurde die Obergrenze der Transaktionsgebühr für Liegenschaftsverkäufe von 33% auf 25% des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes reduziert.

Für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem quotaleinbezogenen Trading-Portfolio wurde eine Managementgebühr in Höhe von 0,6 % des ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens vereinbart. Im Berichtszeitraum 2007 wurden jeweils EUR 0,3 Mio. (1-6/2006: EUR 0,0 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH bezahlt. Weiters wurde eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2 % für jeden Liegenschaftsverkauf aus dem Trading-Portfolio vereinbart. Sollten die gesamten Verkaufspreise des Trading-Portfolios bis Ende 2008 EUR 263 Mio. übersteigen, so gebührt der ECO Management GmbH überdies eine Erfolgsprämie in der Höhe von 5 % des EUR 263 Mio. übersteigenden Betrages. Im Zeitraum 1-6/2007 wurden daraus jeweils EUR 0,8 Mio. (1-6/2006: EUR 0,0 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH beglichen.

Sämtliche Gebühren aus diesem Managementvertrag werden inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 30.06.2007 noch EUR 1,0 Mio. (Vorperiode: EUR 1,1 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst.

Hinsichtlich des Handels mit ECO Aktien wird auf die Meldung gemäß § 48 d (4) BörseG verwiesen.

## Bezüge des Vorstands und leitender Angestellter

In der Berichtsperiode waren Herr KR Friedrich Scheck, Herr Mag. Wolfgang Lösch und Herr Mag. Wolfgang Gössweiner als Vorstand tätig. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Prokuristen.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender)
- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Günter Kerbler ab 22.05.2007
- ao. Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- Komm.-Rat Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt noch wurden Haftungsverhältnisse zugunsten dieser Personen eingegangen.

Es wurden dem Vorstand keine Vergütungen ausbezahlt.

## Erklärung des Vorstandes gemäß § 87 BörseGesetz

Der Vorstand erklärt, dass der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte verkürzte Konzernhalbjahresabschluss der ECO Business-Immobilien AG nach bestem Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt.

Der Konzernhalbjahreslagebericht vermittelt ebenfalls ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ECO Business-Immobilien AG und informiert über wichtige Ereignisse in der Berichtsperiode sowie über wesentliche Risiken und deren mögliche Auswirkungen auf den künftigen Geschäftsverlauf der ECO Business-Immobilien AG.

Wien, am 24. August 2007

## Der Vorstand

KR Friedrich Scheck, CEO

Mag. Wolfgang Lösch, COO

Mag. Wolfgang Gössweiner, CFO

## Einleitung

Wir haben den beigefügten ungeprüften Halbjahresfinanzbericht der ECO Business-Immobilien AG, bestehend aus der ungeprüften verkürzten Zwischenkonzernbilanz zum 30. Juni 2007, der ungeprüften verkürzten Zwischenkonzerngewinn- und -verlustrechnung, der ungeprüften und verkürzten Zwischenkonzerngeldflussrechnung und der ungeprüften und verkürzten Zwischenkonzern Eigenkapitalüberleitung jeweils für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2007 sowie aus den verkürzten erläuternden Bemerkungen zu diesem Zwischenkonzernabschluss ("Zwischenkonzernabschluss") prüferisch durchgesehen. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses Zwischenkonzernabschlusses verantwortlich, dass dieser ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), vermittelt. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine abschließende Beurteilung des Zwischenkonzernabschlusses zu erstatten.

Für die Durchführung dieses Auftrages und unsere Verantwortung, auch gegenüber Dritten, gelten durch Unterfertigung des Auftragsbestätigungsschreibens die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) vom 8.3.2000 idF vom 18.12.2006 als vereinbart. Unter Bezugnahme auf § 87 Abs 3 BörseG iVm § 275 UGB wurde weiters für Fahrlässigkeit eine Haftungshöchstgrenze von EUR 12 Mio. vereinbart.

## Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht nach berufsüblichen Grundsätzen und in Übereinstimmung mit dem vom International Accounting and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standard on Review Engagements 2410 "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" durchgeführt. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft, welche vorwiegend für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, und analytische und sonstige Prüfungshandlungen. Die Arbeiten im Zusammenhang mit einer prüferischen Durchsicht sind im Vergleich zu einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing wesentlich eingeschränkt und vermitteln uns daher nicht jene Sicherheit, mit welcher uns im Rahmen einer Abschlussprüfung alle wesentlichen Sachverhalte bekannt geworden wären. Wir erteilen daher keinen Bestätigungsvermerk.

## Zusammenfassung

Bei der Durchführung unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Tatsachen gestoßen, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte Zwischenkonzernabschluss kein in allen wesentlichen Belangen möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den IFRS vermittelt.

## Bericht zum Konzernhalbjahreslagebericht

Der Konzernhalbjahreslagebericht steht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Zwischenkonzernabschluss.

Wien, am 24. August 2007

AUDITOR TREUHAND GMBH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Martin FEIGE                      Mag. Manfred GERITZER  
Wirtschaftsprüfer



Im Berichtszeitraum war der Markt für Immobilien-Aktiengesellschaften in ganz Europa von einer heftigen Korrekturphase geprägt. Zuvor haben dynamische Kursentwicklungen – der Immobilien-Benchmark-Index EPRA hat im Zeitraum 2004 bis 2006 um durchschnittlich 33 % p.a. zugelegt – zu einer hohen Bewertung von Immobilien-Aktiengesellschaften geführt. Im ersten Halbjahr 2007 kam es in einer Gegenbewegung zu einer Reduktion des Bewertungsniveaus. So musste etwa der EPRA-Index seit seinem Höchststand im Februar 2007 bereits 17 % per 30.6.2007 an Wert einbüßen.

Wenngleich ECO als konservatives Immobilien-Wertpapier aufgrund der starken operativen Performance schon seit jeher nur mit geringen Aufschlägen zum Substanzwert (NAV) der Gesellschaft gehandelt wurde, konnte sich die ECO-Aktie dem volatilen Marktumfeld nicht entziehen und notierte per Ende Juni 2007 bei EUR 10,94.

Die operative Entwicklung der ECO mit einer durchschnittlichen Substanzwertsteigerungen von 6 % p.a. (CAGR) spiegelt sich in der Kursentwicklung derzeit nicht wider. Die Aktie wurde zum Berichtsstichtag mit einem Discount von rund 8 % zum aktuellen NAV von rund EUR 11,90 je Aktie gehandelt. ECO verfügt damit über eine äußerst günstige Bewertung für Investoren.

## KURSENTWICKLUNG VON 3/07 BIS 6/07



## WERTENTWICKLUNG PER 30.06.2007

Seit Emission (17.03.2005)	+4,29 %
seit Emission p.a.	+1,85 %
6 Monate	-17,70 %
12 Monate	-8,19 %
2007	-17,74 %
Marktkapitalisierung (TEUR)	373.054

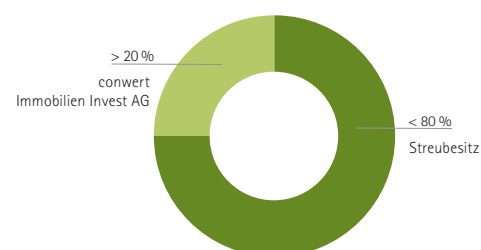
## BÖRSEKENNZAHLEN

		30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
Anzahl der Aktien	Stk	34.100.000	22.500.000	25.000.000
Ultimokurs der Aktie	EUR	10,94	11,88	13,30
Kurs-Gewinn-Verhältnis		10,82 <sup>1)</sup>	19,27 <sup>1)</sup>	13,43
Marktkapitalisierung	EUR	373.054.000	267.300.000	332.500.000
Substanzwert (NAV) je Aktie	EUR	11,9	11,41	11,79
Substanzwert (NNNAV) je Aktie <sup>2)</sup>	EUR	12,3	11,75	12,23
Eigenkapitalquote	%	47,61	35,81	36,67
Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital)	%	68,8	141,53	132,21

1) Gewinn annualisiert

2) Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft zuzüglich passive latente Steuern und Differenz zu Fair Value des Trading Portfolios

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: 03.07.2007

## KONTAKT

### KR Friedrich Scheck

Vorsitzender des Vorstandes

T +43 1 535 21 99

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

### Mag. Dr. Peter Pechar

Head of Investor Relations

T +43 1 535 21 99

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

## Investment Highlights

- Attraktives und ausgewogenes Portfolio, das vorwiegend aus Büro- und Retail-Immobilien besteht
- Stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland und Wachstumschancen im CEE-Raum
- Wertsteigerung des Portfolios durch aktives Asset Management
- Einzigartige Positionierung zwischen reinem Immobilien-Developer und langfristigem Buy-and-Hold Investor
- Eindrucksvoller Track Record
- Erfahrenes Management mit Branchen-Expertise

## UNTERNEHMENSKALENDER

Ergebnis 3. Quartal 2007

30. November 2007

Jahresergebnis 2007

28. März 2008

#### Kontaktdaten

ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35

A-1080 Wien

Österreich

tel +43 / 1 / 535 21 99

fax +43 / 1 / 535 21 99 - 99

office@eco-immo.at

www.eco-immo.at