

# Q1 2007

## HIGHLIGHTS

- Immobilien im Wert von rund EUR 685,6 Mio. als Basis für weiteren Portfolio-Ausbau
- Umsatz- und Ertragskennzahlen deutlich gestiegen
- Aktie wechselt in den Prime Market der Wiener Börse

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

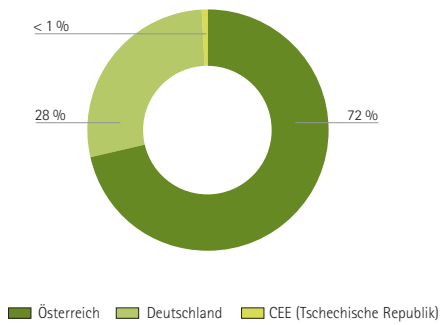
Stabilität. Ertrag. Wachstum.

**ECO**

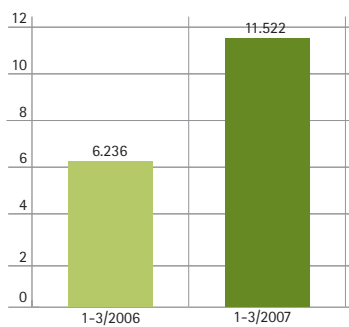
Business-Immobilien AG

# Highlights Q1/2007

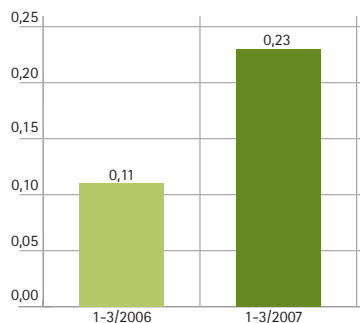
## VERMIETUNGSERLÖSE 1-3/2007



## VERMIETUNGSERLÖSE (TEUR)



## GEWINN / AKTIE



## Highlights Immobilienportfolio

- Immobilien im Wert von EUR 685,6 Mio. (exkl. Anlagen in Bau) als Basis für weiteren Portfolio-Ausbau
- Verstärkte Trading-Aktivitäten

## Highlights Kennzahlen

- Steigerung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen
- EBIT erreicht EUR 11,8 Mio.
- Vermietungserlöse um rund 85 % auf EUR 11,5 Mio. gesteigert

## Highlights Börse

- Laufender Handel der Aktie durch Wechsel in den Prime Market der Wiener Börse

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	1-3/2007	1-3/2006	1-12/2006
Mieterlöse	9.543	5.213	32.129
Vermietungserlöse	11.522	6.236	38.803
Betriebsergebnis (EBIT)	11.785	3.307	38.280
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.417	2.235	24.739
Konzernergebnis	5.625	1.541	17.900
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	706	(879)	1.533
Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter)	325.798	188.289	296.348
Bilanzsumme	778.925	448.922	808.088

IMMOBILIENKENNZAHLEN	31.03.2007	31.03.2006	31.12.2006
Anzahl der Objekte	118 <sup>1)</sup>	60	126 <sup>1)</sup>
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	457.643	315.405	463.341
Garagenplätze	2.334	1.553	2.339
Immobilienvermögen in TEUR <sup>3)</sup>	685.551	388.656	693.331

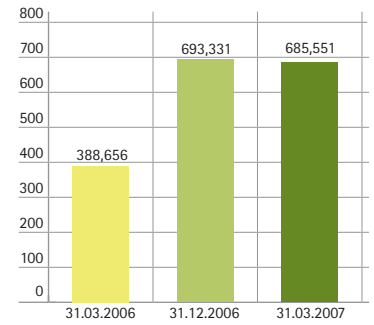
1) Davon sind per 31.03.2007 63 bzw. per 31.12.2006 71 Objekte im Trading-Portfolio enthalten, an dem die ECO zu 50 % beteiligt ist  
 2) Garagenplätze wurden mit 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt  
 3) exkl. Anlagen in Bau

## Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienvermögen konnte von EUR 388,7 Mio. zu Ende des ersten Quartals 2006 beträchtlich auf EUR 685,6 Mio. (exkl. Anlagen in Bau) ausgebaut werden (Ende 2006: EUR 693,3 Mio.). Auch bei der Gesamtnutzfläche kam es zu einer Steigerung von 315.405 m<sup>2</sup> zum 31. März 2006 auf 457.643 m<sup>2</sup> zu Ende des ersten Quartals 2007.

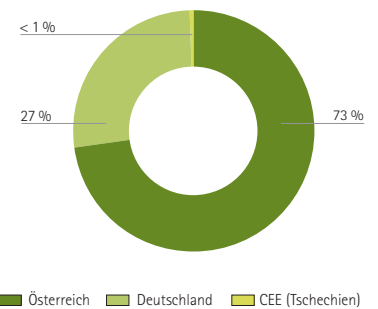
Zum Berichtsstichtag 31. März 2007 umfasste das Immobilienportfolio der ECO insgesamt 118 Liegenschaften: davon 102 in Österreich, 15 in Deutschland und eine in Tschechien. Verglichen mit den Werten zu Ende des ersten Quartals 2006 ergibt sich eine leichte Verlagerung des Immobilienportfolios nach Deutschland. Das Hold-Portfolio umfasste zum Berichtsstichtag 54, das Trading-Portfolio 63, eine Liegenschaft befand sich in Tschechien. Den Großteil des Immobilienportfolios machen mit rund 70 % weiterhin hochwertige Büro- und Retailflächen aus. Weiters befinden sich rund 14 % Gewerbe- und Logistikflächen, 10 % Garagenflächen und rund 7 % sonstige Flächen im Portfolio.

## IMMOBILIENVERMÖGEN (EUR Mio.)\*

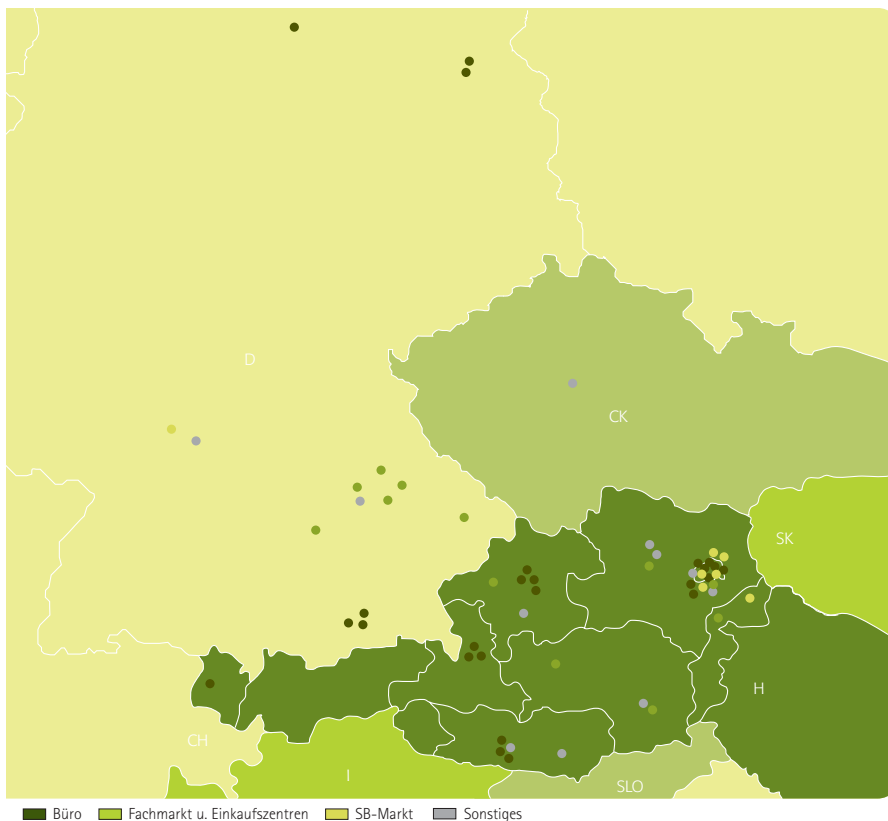
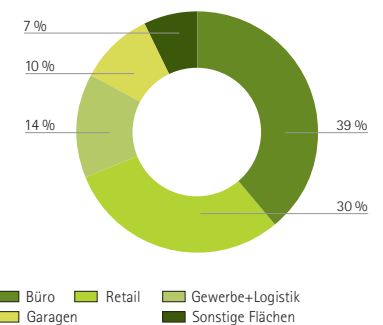


\* exkl. Anlagen in Bau

## NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.03.2007



## FLÄCHENVERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.03.2007



IMMOBILIENPORTFOLIO per 31.3.2007	GESAMT-NUTZFLÄCHE (m <sup>2</sup> )	IMMOBILIEN-VERMÖGEN (TEUR)*	% BÜRO	% RETAIL
Hold-Portfolio	406.192	599.862	39	32
davon Österreich	284.438	420.182	44	30
davon Deutschland	121.754	179.680	29	38
Trading-Portfolio	49.176	81.973	38	14
CEE-Portfolio (Tschechien)	2.275	3.717	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>457.643</b>	<b>685.551</b>	<b>39</b>	<b>30</b>

\* exkl. Anlagen in Bau

# Management Report



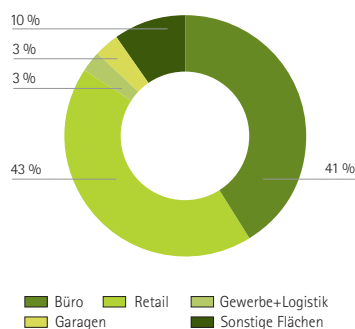
## Bericht des Vorstandes

Im 1. Quartal 2007 hat die ECO Business-Immobilien AG für die Fortsetzung des weiteren Wachstumskurses einige wesentliche Weichenstellungen vollzogen. So haben wir unsere Trading-Aktivitäten, die zur Portfolio- und Ertragsoptimierung beitragen, in einem eigenen Geschäftssegment organisiert. Auch haben wir uns aufgrund der Geschäftscharakteristik und des damit verbundenen Risk-Return-Profiles für eine prinzipielle Umstellung unserer Segmente entschieden. Statt einer reinen regionalen Segmentierung finden sich in der neuen Organisationsstruktur nunmehr folgende Segmente: Das Hold-Portfolio bildet unser Kerngeschäft und umfasst die Heimmärkte Österreich und Deutschland. Ausgehend davon kann ECO Wachstums- und Ertragschancen in den Bereichen Handels-Aktivitäten und auch im CEE-Raum wahrnehmen. Diese Wachstumsbereiche sind in den Segmenten Trading-Portfolio und CEE-Portfolio (Tschechien) ausgewiesen.

## Neue Entwicklungsmöglichkeiten durch Akquisitionspipeline

Der Markt für Business-Immobilien hat sich auch im Berichtszeitraum positiv entwickelt. ECO verfügt aktuell über eine Akquisitionspipeline von rund EUR 800 Mio. Diese Pipeline werden wir voraussichtlich in den nächsten 12-18 Monaten umsetzen und so das Immobilienportfolio um weitere hochwertige Business-Immobilien ausbauen. ECO wird dabei wie bisher äußerst selektiv und nur in Immobilien investieren, die voraussichtlich entweder den Gesamtertrag des Unternehmens nachhaltig steigern oder im Rahmen des Trading-Portfolios wieder mit Gewinn verkauft werden können.

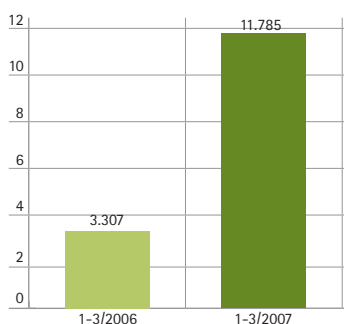
## MIETERLÖSE NACH NUTZUNG 1-3/2007



## Deutliche Steigerung bei Ertragskennzahlen

Im Berichtszeitraum hat ECO diese Wachstumsschritte strukturiert und eingeleitet. Weiters wurden im Rahmen des Trading-Portfolios acht Immobilien im Gesamtwert von EUR 19,3 Mio. veräußert. Per 31.03.2007 belief sich der Wert des Immobilienportfolios somit auf EUR 685,6 Mio. exkl. Anlagen in Bau, im Vergleich zu EUR 388,7 Mio. zum 31.03.2006. Die Vermietungserlöse wurden dementsprechend ebenso um rund 85 % auf EUR 11,5 Mio. gesteigert. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von EUR 3,3 Mio. im ersten Quartal 2006 auf nunmehr EUR 11,8 Mio. im ersten Quartal 2007 gesteigert werden. Zum Ergebnisplus trugen insbesondere höhere Mieterlöse in Folge der Flächenexpansion, die laufende Optimierung des Bestands sowie Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen bei.

## ENTWICKLUNG EBIT (TEUR)



Wien, im Mai 2007

## Der Vorstand

KR Friedrich Scheck    Mag. Wolfgang Lösch    Mag. Wolfgang Gössweiner

## Segmente

### Hold-Portfolio

Das Hold-Portfolio machte zum 31.03.2007 EUR 599,9 Mio. (exkl. Anlagen in Bau) oder rund 88 % des gesamten Immobilienvermögens aus und war für rund 86 % der Mieterlöse verantwortlich. Der strategische Fokus lag weiterhin auf qualitativ hochwertige Standorte in Österreich und Deutschland, sowohl bei Büro- als auch bei Retail-Immobilien. Das Hold-Portfolio soll mit weiteren hochwertigen Immobilien ausgebaut werden.

KENNZAHLEN HOLD-PORTFOLIO	31.03.2007	31.03.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	54	59	54
Gesamtnutzfläche	406.192	313.130	403.722
Garagenplätze	2.051	1.536	2.033
Immobilienvermögen (TEUR)*	599.862	385.600	595.317
Vermietungserlöse (TEUR)	9.937	6.170	35.067
EBIT	10.348	3.422	33.957

\* exkl. Anlagen in Bau

### Trading-Portfolio

Der Schwerpunkt des Trading-Portfolios lag im Berichtszeitraum weiterhin auf hochwertigen Immobilienportfolios in Österreich. Im 1. Quartal 2007 wurden im Trading-Portfolio acht Immobilien im Gesamtwert von EUR 19,3 Mio. verkauft, der Verkaufsgewinn belief sich auf EUR 2,3 Mio.

KENNZAHLEN TRADING-PORTFOLIO	31.03.2007	31.03.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	63	0	71
Gesamtnutzfläche	49.176	0	57.434
Garagenplätze	266	0	289
Immobilienvermögen (TEUR)*	81.973	0	94.445
Vermietungserlöse (TEUR)	1.520	0	3.451
EBIT	1.239	0	6.118

\* exkl. Anlagen in Bau

### CEE-Portfolio (Tschechien)

Das CEE-Portfolio umfasste zum Berichtsstichtag eine Immobilie in Tschechien. Der geplante Ausbau des Portfolios in der CEE-Region soll über die von der ECO Business-Immobilien AG mehrheitlich gehaltene ECO Eastern Europe Real Estate AG erfolgen.

KENNZAHLEN CEE-PORTFOLIO	31.03.2007	31.03.2006	31.12.2006
Anzahl Immobilien	1	1	1
Gesamtnutzfläche	2.275	2.275	2.275
Garagenplätze	17	17	17
Immobilienvermögen (TEUR)*	3.717	3.056	3.569
Vermietungserlöse (TEUR)	65	66	285
EBIT	199	59	831

\* exkl. Anlagen in Bau





## Verkürzte Konzernbilanz zum 31. März 2007

auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR)

VERMÖGENSWERTE	ANHANG	31.03.2007	31.12.2006
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		254	255
Sachanlagen	4		
1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		603.578	598.885
2. Geleistete Anzahlungen auf Immobilien		0	0
3. Sonstige Sachanlagen		39	16
4. Anlagen in Bau		11.982	3.892
		<b>615.853</b>	<b>603.048</b>
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen		30	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	5	81.973	94.445
Aktive latente Steuern		2.362	2.143
		700.217	699.636
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Immobilienveräußerungen		17.379	26.446
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		20.385	22.050
Bankguthaben und Kassenbestand		40.944	59.956
		78.708	108.452
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>778.925</b>	<b>808.088</b>
<b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	8	250.000	250.000
Kapitalrücklagen		34.311	34.311
Gewinnrücklagen		15.742	10.390
Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital		300.052	294.701
Minderheitsgesellschafter		25.746	1.647
		325.798	296.348
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Bankdarlehen		276.981	291.492
Sonstige Darlehen		46.325	46.325
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	14.967	15.087
Passive latente Steuern		11.285	9.684
		349.558	362.588
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		1.952	1.804
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		56.120	59.389
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen		2.550	2.550
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7	557	606
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.073	4.163
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben		33.575	69.627
Sonstige Verbindlichkeiten		5.741	11.015
		103.569	149.153
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>778.925</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 31. März 2007 (Beträge in TEUR)

	ANHANG	1-3/2007	1-3/2006	1-12/2006
1. Vermietungserlöse				
a) Mieterlöse		9.543	5.213	32.129
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen		1.979	1.023	6.674
		<b>11.522</b>	<b>6.236</b>	<b>38.803</b>
2. Nettogewinn aus der Anpassung des Zeitwertes		2.410	0	6.068
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		2.292	0	9.819
b) Übrige		241	60	1.581
		<b>2.534</b>	<b>60</b>	<b>11.400</b>
4. Hauseigentümeraufwendungen		(2.930)	(1.479)	(9.720)
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(6)	(7)	(27)
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		(1.744)	(1.504)	(8.244)
<b>7. ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT</b>	<b>1</b>	<b>11.785</b>	<b>3.307</b>	<b>38.280</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		735	522	1.716
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(5.103)	(1.593)	(15.257)
<b>10. FINANZERGEBNIS</b>		<b>(4.368)</b>	<b>(1.072)</b>	<b>(13.541)</b>
<b>11. ERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>7.417</b>	<b>2.235</b>	<b>24.739</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(161)	(67)	(5.387)
13. Latente Steuern	2	(1.661)	(511)	(1.161)
		<b>(1.823)</b>	<b>(577)</b>	<b>(6.548)</b>
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>5.594</b>	<b>1.658</b>	<b>18.191</b>
Davon entfallen auf				
Gesellschafter der Muttergesellschaft		5.625	1.541	17.900
Minderheitsgesellschafter		(31)	117	291
		<b>5.594</b>	<b>1.658</b>	<b>18.191</b>
Gewinn je Stückaktie (EUR)	3	0,23	0,11	0,99
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)		25.000.000	13.465.625	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 31. März 2007 (Beträge in TEUR)

	1-3/2007	1-3/2006	1-12/2006
Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	706	(879)	1.533
Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit	(33.918)	(125.454)	(352.835)
Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	14.199	140.192	384.822
Veränderung des Finanzmittelbestandes	(19.013)	13.859	33.519
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	59.956	26.437	26.437
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	40.943	40.296	59.956
<b>VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>(19.013)</b>	<b>13.859</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 31. März 2007 (Beträge in TEUR)

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
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	37.625	6.396
Änderung des Konsolidierungskreises	0	0
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 31.03.2006	162.875	15.196
STAND ZUM 1.1.2007	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	0	0
Änderung des Konsolidierungskreises	0	0
Sonstige Änderungen	0	0
STAND ZUM 31.03.2007	250.000	34.311

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
(2.462)	0	(2.462)	0	(2.462)
615	0	615	0	615
0	64	64	0	64
(1.846)	64	(1.782)	0	(1.782)
1.541	0	1.541	117	1.658
(306)	64	(241)	117	(124)
0	0	44.021	0	44.021
0	0	0	0	0
846	0	846	3	848
3.717	3	181.791	6.498	188.289
10.551	(161)	294.701	1.647	296.348
(2.540)	0	(2.540)	(806)	(3.346)
635	0	635	202	837
1.619	0	1.619	0	1.619
0	1	1	0	1
(286)	1	(285)	(605)	(890)
5.625	0	5.625	(31)	5.594
5.339	1	5.340	(635)	4.705
0	0	0	24.900	24.900
12	0	12	(166)	(154)
0	0	0	0	0
15.902	-161	300.052	25.746	325.798

## Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 31. März 2007

auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR)

	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	2.312	0
Sonstige Sachanlagen	32	24	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
Anlagen in Bau	3.892	8.090 *)	0
	<b>602.810</b>	<b>10.426</b>	<b>0</b>
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>603.119</b>	<b>10.426</b>	<b>4</b>
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	94.445	2.695	0
<b>GESAMT</b>	<b>697.564</b>	<b>13.121</b>	<b>4</b>

\*) In den Anlagen in Bau ist der Zugang einer sich im Bau befindlichen Immobilie in Höhe von TEUR 7.067 enthalten.

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	55	5	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	16	1	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
	16	1	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0	0	0
<b>SUMME ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

	ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	31.03.2007	BUCHWERT	
				31.03.2007	01.01.2007
	0	0	314	254	255
	29	2.410	603.578	603.578	598.885
	0	0	56	39	16
	0	0	0	0	0
	0	0	11.982	11.982	3.892
	<b>29</b>	<b>2.410</b>	<b>615.616</b>	<b>615.599</b>	<b>602.793</b>
	29	2.410	615.930	615.853	603.048
	15.167	0	81.973	81.973	94.445
	15.196	2.410	697.903	697.825	697.493

	ABGÄNGE	31.03.2007
	0	60
	0	0
	0	17
	0	0
	0	17
	0	0
	0	77

## Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 31. März 2006

auf Basis der International Financial Reporting Standards (Beträge in TEUR)

	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	331.348	57.308	0
Sonstige Sachanlagen	27	0	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	4.868	3.921	0
	<b>336.242</b>	<b>61.230</b>	<b>0</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	300	0
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>336.552</b>	<b>61.530</b>	<b>0</b>

	KOMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2006	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	34	5	0
<b>Sachanlagen</b>			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	13	1	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>SUMME ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>46</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	31.03.2006	BUCHWERT	
			31.03.2006	01.01.2006
0	0	309	270	276
0	0	388.656	388.656	331.348
0	0	27	13	14
4.852	0	3.937	3.937	4.868
<b>4.852</b>	<b>0</b>	<b>392.620</b>	<b>392.606</b>	<b>336.230</b>
0	0	300	300	0
4.852	0	393.229	393.176	336.505

ABGÄNGE	31.12.2006
0	39
0	0
0	14
0	0
<b>0</b>	<b>14</b>
0	52

# Anhang zum Konzernzwischen Abschluss

## Erläuternde Bemerkungen zum 31.03.2007

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und beschäftigt sich mit dem Ankauf und der Entwicklung 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 01.01.2005 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, den meisten Konzerntransaktionen liegt diese Währung 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.

In 2006 erworbene Objektgesellschaften, die quotal mit dem, dem Konzern zuzurechnenden Beteiligungsausmaß einbezogen sind, werden Liegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind, gehalten. Diese 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 Konzernzwischenabschlussergebnis- und Verlustrechnung

### 1. Betriebsergebnis (EBIT)

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31.03.2007 TEUR	31.03.2006 TEUR
Miet-Erlöse	9.543	5.213
Betriebskosten-Erlöse	1.979	1.023
<b>SUMME</b>	<b>11.522</b>	<b>6.236</b>

Von den genannten Vermieterlösen entfallen TEUR 8.242 (1-3/2006: TEUR 4.913) auf inländische und TEUR 3.280 (1-3/2006: TEUR 1.323) auf ausländische Erträge. Der Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes beläuft sich auf TEUR 2.410.

Die Buchgewinne aus dem Abgang von Anlageverkäufen in Höhe von TEUR 2.292 stammen überwiegend aus Verkäufen von Liegenschaften und Beteiligungen aus dem Trading-Portfolio des Konzerns.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von TEUR 3.307 (1-3/2006) um TEUR 8.478 auf TEUR 11.785 gesteigert werden.

## 2. Ertragsteueraufwand

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von TEUR 837 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. den lokalen Steuersätzen im Ausland.

## 3. Ergebnis je Aktie

	31.03.2007 TEUR	31.03.2006 TEUR
Ergebnis des Geschäftsjahres	5.625	1.541
Anzahl der Aktien in Stück	25.000.000,00	13.465.625,00
<b>ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>0,11</b>

Im Geschäftsjahr wurde keine Dividende bezahlt. Es sind auch keine Ausschüttungen geplant.

## 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 Mai 2007 durchgeführten Folgebewertungen unabhängiger Immobiliengutachter, die in keiner Verbindung mit dem Konzern stehen.

Der Konzern hat sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet.

Die, 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 7,1 Mio. und sind unter den Anlagen in Bau als Zugänge ausgewiesen. Der vereinbarte Kaufpreis von EUR 8,1 Mio. (ohne Nebenkosten von EUR 0,6 Mio.) entspricht dem Wert einer gutachterlichen Stellungnahme eines unabhängigen Gutachters und war noch nicht zahlungswirksam.

Sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft ausschließlich mit der Vermietung von Immobilien beschäftigt, stehen alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen 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 6 Liegenschaften und im 1. Quartal 2007 weitere 8 Liegenschaften sowie eine Wohnung wieder verkauft wurden.

## 6. Beteiligungsunternehmen

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 31.03.2007 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	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1010 Wien, Kärntner Straße 11 OEG	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
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	Erwerb
Dibes Beteiligungsverwaltungs GmbH	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb
Dinere Beteiligungsverwaltungs GmbH	50 %	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
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	96,68 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	96,71 %	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 Immobilienreuehand 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	

#### 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	Projektentwicklung	

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

Weiters wurden im ersten Quartal 2007 64.529 Aktien an der KAPITAL & WERT Immobilienbesitz AG von Minderheitsgesellschaftern erworben. Diese Zugänge sind in der Konzerneigenkapitalüberleitungsrechnung erfolgsneutral enthalten.

Die Anteile an 6 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. Mit diesen Anteilen soll eine Beteiligung an zu errichtenden Fachmarktzentren in Ungarn erworben werden.

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 einem Baumarkt in Bad Fischau um EUR 16,8 Mio. erworben. Diese Gesellschaft wurde in 2006 bereits wieder veräußert.

## Erwerb eines Tochterunternehmens

	2006 EBI HANDELSIMMOBILIEN VERANLAGUNGS GMBH
ERSTKONSOLIDIERUNGSZEITPUNKT:	03.01.2006 in TEUR
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN:	
	16
Sonstige Forderungen	-1
Verbindlichkeiten L&T	0
sonstige Verbindlichkeiten	15
	-3
Minderheitsanteile	5
Unterschiedsbeträge	17
Gesamtgegenleistung	
NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB:	
	-17
Barzahlung	0
Erworbene Bankguthaben	-17

In 2007 wurden insgesamt 3 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	2007 PROJEKT 6 28.02.2007	2007 NAGLERGASSE 15.03.2007	2007 GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>ERWORBENES NETTOVERMÖGEN:</b>				
Immobilien	9.531	899	4.201	14.631
Anpassung an den beizulegenden Wert	108	9	48	165
Beizulegender Zeitwert	9.639	908	4.249	14.796
Forderungen L&L	5	1	4	10
Sonstige Forderungen	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	(3)	(5)	0	(8)
Verbindlichkeiten Banken	(7.356)	(692)	0	(8.048)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten an Joint Venture Partner	(2.409)	(234)	(4.334)	(6.977)
Sonstige Verbindlichkeiten	(31)	(16)	(5)	(52)
	(155)	(38)	(86)	(279)
Buchgewinn	614	116	698	1.428
Gesamtgegenleistung	459	78	612	1.149
<b>NETTOABFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM VERKAUF:</b>				
Ausgleich durch Barzahlung	(610)	(89)	(646)	(1.345)
Abgegebene Bankguthaben	151	11	34	196
	(459)	(78)	(612)	(1.149)

### 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 März 2007 wurde ein Betrag von TEUR 1.619 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 31. März 2007 wurde in der Gewinnrücklage ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 3.259 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 bei Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist. Die Reduktion der gesamten Bankverbindlichkeiten von EUR 350,9 Mio. zum 31.12.2006 auf EUR 333,1 Mio. zum 31.3.2007 ist mit rund 17,8 Mio. auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen von Objekten im ersten Quartal 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 48,9 Mio.

### Forderungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen enthalten einen Betrag von EUR 16,9 Mio., der aus einem Verkauf in 2006 stammt. Mit dem Käufer wurde gleichzeitig ein Ankaufsvertrag über eine Liegenschaft abgeschlossen, woraus eine Verbindlichkeit aus Immobilienerwerben in Höhe von EUR 24,1 Mio. resultiert.

In den sonstigen Forderungen sind EUR 9,1 Mio. als Forderung gegenüber der conwert – Gruppe enthalten, die deren quotalen Anspruch aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilien entspricht. Weiters sind darunter laufende Verrechnungen mit Mietern (EUR 3,9 Mio.) und Finanzamtsverrechnungen sowie Abgrenzungen aus der Derivatbewertung (EUR 5,1 Mio.) ausgewiesen.

## 7. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf von einem Einkaufszentrum in Deutschland und einem Fachmarktzentrum in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre. Zum 31.03.2007 betragen die Zeitwerte der in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus Finanzierungsleasing TEUR 23.504.

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 JE STÜCK EUR	NOMINALE AM 31. MÄRZ 2007 TEUR	NOMINALE AM 31. MÄRZ 2006 TEUR
Stammaktien	25.000.000	10,00	250.000	162.875
SUMME	25.000.000		250.000	162.875

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.

Im 1. Quartal 2007 gab es keine Änderung des Grundkapitals der ECO.

## 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. Weiters wurde in dieser Hauptversammlung der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat alle näheren Bedingungen dieser ordentlichen Kapitalerhöhung und der Ausgabe der Aktien festzulegen. Überdies wurde der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, allenfalls notwendige Änderungen der Fassung der Satzung, die sich durch die Kapitalerhöhung ergeben, zu beschließen. Dieser Beschluss wird mit Eintragung in das Firmenbuch wirksam.

## 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 wird mit Eintragung in das Firmenbuch wirksam.

## 9. Konzern – Kapitalflussrechnung

### Erwerb von Tochterunternehmen:

Mit Verträgen vom 1. März 2007 wurden zwei reine Holding-Gesellschaften erworben, die Tochter- bzw. Enkelunternehmen der Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG sind. Im Hinblick auf die ruhende Tätigkeit dieser Gesellschaften trugen diese nur unwesentlich zum Konzernergebnis bei.

### Investitionen und Finanzierungen

Im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit sind auch Zahlungen für Immobilienerwerbe in Vorjahren von insgesamt EUR 44,8 Mio. (Vorperiode EUR 86,6 Mio.) enthalten. Der Erwerb einer Liegenschaft im 1. Quartal 2007 war noch nicht zahlungswirksam. Einzahlungen aus in 2006 erfolgten Veräußerungen von EUR 9,2 Mio. (Vorperiode: EUR 24,1 Mio.) sind auch darin ausgewiesen. Im Netto Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit sind Netto-Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von EUR 21,0 Mio. (Vorperiode EUR 41,6 Mio.) nach Berücksichtigung der unmittelbar damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Darlehenstilgungen von EUR 9,7 Mio. berücksichtigt, in der Vergleichsperiode 2006 wurden Darlehenszuzahlungen von EUR 98,7 Mio. getätigt.

## 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 1,4 Mio. zur Besicherung gesperrt.

Weiters hat die ECO Eastern Europe Real Estate AG ein bedingtes Anbot zum Kauf eines Einkaufszentrums in der Ukraine abgegeben, dessen 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	
	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR
Österreich	8.242	4.913	2.292	0
Deutschland	3.215	1.257	0	0
Übrige	65	66	0	0
<b>SUMME</b>	<b>11.522</b>	<b>6.236</b>	<b>2.292</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	
	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR
Österreich	9.168	2.834	-3.392	-625	5.776	2.209
Deutschland	2.712	588	-854	-460	1.858	128
Übrige	199	59	-24	0	175	59
<b>SUMME</b>	<b>12.079</b>	<b>3.481</b>	<b>-4.270</b>	<b>-1.085</b>	<b>7.809</b>	<b>2.396</b>
Nicht zuordenbare Posten	-293	-174	-99	13	-392	-161
	<b>11.786</b>	<b>3.307</b>	<b>-4.369</b>	<b>-1.072</b>	<b>7.417</b>	<b>2.235</b>
Steuern					-1.823	-577
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>					<b>5.594</b>	<b>1.658</b>

## C. Sonstige Angaben

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Immobilienbestand hat sich nach dem Bilanzstichtag nicht wesentlich verändert.

### 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	
	1-3/2007 TEUR	1-3/2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Kerbler Et Kowar Holding GmbH.	8.117	0,00	8.117	0,00

Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt.

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

Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG ist ein nahe stehendes Unternehmen und war bei den im Mai und November 2006 vorgenommenen Kapitalerhöhungen der ECO Business-Immobilien AG sowie der ECO Eastern Europe Real Estate AG Lead-Manager und hat in dieser Funktion Kommissionsgebühren in Höhe von EUR 1,9 Mio. (1-3/2006: EUR 1,7 Mio.) erhalten. Diese Beträge sind gänzlich im Eigenkapital verrechnet worden. Von den Kommissionsgebühren der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind zum 31.3.2007 noch 0,8 Mio. offen (in der Vergleichsperiode 2006: EUR 1,5 Mio.).

Die ECO – Gruppe veranlagt von ihren liquiden Mittel EUR 34,9 Mio. bei der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. sind unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. 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 Et 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 84 wird an die Mieter weiterverrechnet. Zum 31.3.2007 wurden Forderungen aus den Hausverwaltungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (1-3/2006: EUR 0,3 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 die 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 0,1 Mio. (1-3/2006: EUR 0,0 Mio.) in Rechnung gestellt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungen von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die Kerbler Et 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. (1-3/2006: EUR 0,0 Mio.) erbracht.

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

## Sonstige Transaktionen

### Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH besteht ein Managementvertrag. Gemäß diesem Vertrag erhielt die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,0 % (EUR 0,1 Mio.; Vorperiode: EUR 0,2 Mio.) von jedem Liegenschaftserwerb, eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75 % (EUR 0,0 Mio., Vorperiode: EUR 0,0 Mio.) für jeden Liegenschaftsverkauf, maximal jedoch 33 % des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes gemäß IFRS sowie eine Managementgebühr in Höhe von 0,5% bis 0,75 % (EUR 1,0 Mio. Vorperiode: 0,6 Mio.) des monatlich in der Bilanz nach IFRS ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens.

Der Managementvertrag wurde am 22. Mai 2007 geändert. Diese Änderung wurde von der Hauptversammlung vom 22. Mai 2007 genehmigt. Ab 1.1.2007 wurden die Transaktionsgebühren für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe auf 1,00% bis 1,75% und die Managementgebühren auf 0,6% für die erste EUR 1 Mrd. und darüber auf 0,5% gesenkt. 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. Die sich aus der Änderung der Managementgebühr für das 1. Quartal 2007 ergebenden Reduktion beläuft sich auf TEUR 66 und ist im Zwischenbericht nicht erfasst.

Für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem quotal einbezogenen Trading-Portfolio wurde eine Managementgebühr in Höhe von 0,6 % des ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens vereinbart. Im 1. Quartal 2007 wurden jeweils EUR 0,1 Mio. (1-3/2006: 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 1. Quartal 2007 wurden daraus jeweils EUR 0,4 Mio. (1-3/2006: 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 31.03.2007 noch EUR 1,0 Mio. (Vorperiode: EUR 0,5 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst.

Im Zuge der Kapitalerhöhung der ECO Eastern Europe Real Estate AG wurden 15.000 Stück Aktien von einem Mitglied des Vorstandes gezeichnet.

## 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.

Wien, am 22. Mai 2007

### Der Vorstand

KR Friedrich Scheck

Mag. Wolfgang Lösch

Mag. Wolfgang Gössweiner

## Aktie

Im Berichtszeitraum wechselte die ECO-Aktie mit Wirkung 19.02.2007 vom Standard Market Auction in den Prime Market der Wiener Börse und ist damit im Top-Segment gelistet. Damit einher geht auch ein laufender Handel der Aktie.

Während die Entwicklung der Immobilienaktienmärkte im Berichtszeitraum von Schwankungen geprägt war – so erreichte der EPRA Europe am 14.3.2007 einen Tiefststand von 2836,76 – hat sich die ECO-Aktie im Vergleich gut gehalten. Nach einem Kurs von 14,14 im Jänner wurde der Höchststand mit 14,77 Mitte des Quartals erreicht. Ende März verzeichnete die ECO-Aktie einen Kurs von 14,4.

## KURSENTWICKLUNG VON 3/05 BIS 3/07



BÖRSEKENNZAHLEN	1-3/2007	1-3/2006	2006
Anzahl der Aktien zum Stichtag	25.000.000	16.287.500	25.000.000
Ultimokurs der Aktie	14,40	11,69	13,30
Marktkapitalisierung (TEUR)	360.000	190.401	332.500
Gewinn je Aktie	0,23	0,11	0,99
Kurs-Gewinn-Verhältnis *)	16,0	25,4	13,4
Substanzwert (aus der Bilanz) je Aktie	12,0	11,2	11,8
Return on Equity (ROE) *)	7,6	4,5	8,8
Return on Capital Employed (ROCE)	6,6	3,9	7,7
Eigenkapitalquote	41,8	41,9	36,7
Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital)	110,9	105,3	132,2

\*) Quartalswerte Gewinn annualisiert

## WERTENTWICKLUNG PER 31.03.2007

Seit Emission	36,24 %
seit Emission p.a.	16,26 %
6 Monate	12,36 %
12 Monate	23,58 %
2007	8,27 %
Marktkapitalisierung (TEUR)	360.000

## UNTERNEHMENSKALENDER

2006

4. ordentliche Hauptversammlung	22. Mai 2007
Ergebnis 1. Quartal 2007	22. Mai 2007
Ergebnis 2. Quartal 2007	31. August 2007
Ergebnis 3. Quartal 2007	30. November 2007
Jahresergebnis 2007	28. März 2008

## 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)

#### 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