

Zwischenmitteilung Q1 1-3/2011



ECO

BUSINESS-IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Wirtschafts- und Branchenumfeld.....	3
2. Entwicklung der Finanzlage und des Geschäftsergebnisses	5
3. Entwicklung der Ertragslage	7
4. Aktien der Gesellschaft	7
5. Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal	8
6. Aussichten der Gesellschaft auf das laufende Geschäftsjahr 2011	9

1. Wirtschafts- und Branchenumfeld

Entwicklung Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im 1. Quartal 2011

Investmentmarkt EMEA

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurden im ersten Quartal 2011 26,7 Milliarden Euro investiert. Dieser Wert liegt um 26 % über dem des entsprechenden Vorjahreszeitraums und übersteigt das jeweilige Umsatzvolumen der ersten drei Quartale 2010. Nur im traditionell umsatzstärksten vierten Quartal wurde im vergangenen Jahr mit 38,6 Milliarden Euro ein höheres Transaktionsvolumen verzeichnet.

Wie im vergangenen Jahr konzentrierte sich das Investoreninteresse hauptsächlich auf Core-Immobilien in zentralen Lagen, mit entsprechendem Druck auf die Renditen.

Das Interesse der Investoren beginnt sich aktuell – wenn auch sehr selektiv – zu erweitern. Der Trend zeigt bei der Bewertung der Marktrisiken, dass Märkte profitieren werden, deren gesamtwirtschaftliche und immobilienwirtschaftliche Aussichten positiv sind. Hierzu zählen neben Deutschland auch Großbritannien und in einem geringeren Ausmaß Frankreich und Nordeuropa.

Zugleich gibt es ein steigendes Interesse von Investoren an Core-Immobilien in Ländern mit einer höheren Risikobewertung. Dieses gilt für Spanien und die Länder in Zentral- und Osteuropa. **(Quelle: CB Richard Ellis)**

Investmentmarkt Deutschland

Mit einem Transaktionsvolumen bei gewerblich genutzten Immobilien von rund 5,5 Mrd. € in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres – ein Plus von 18 % gegenüber dem Auftaktquartal des Vorjahres – festigt Deutschland seine Position als einer der wichtigsten Investmentmärkte weltweit. Die überaus positiven Wirtschaftsaussichten, weiter rückläufige Arbeitslosenzahlen, eine anziehende Binnenkonjunktur und steigende Mieten bilden die Basis für die überaus große Nachfrage nach Immobilieninvestments hierzulande und steigern die Attraktivität Deutschlands als sicheren Anlegehafen Entsprechend lag der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen im ersten Quartal bei knapp 50%. **(Quelle: CB Richard Ellis)**

Investmentmarkt Österreich

In Österreich wurden im 1. Quartal 2011 insgesamt ca. € 200 Mio. in Immobilien investiert. Damit liegt das Investmentvolumen ca. 33 % unter dem des 4. Quartals 2010 (ca. € 300 Mio.), weist jedoch das gleiche Niveau wie im Vergleichszeitraum 2010 auf (Q1 2010: € 200 Mio.).

Bis zum Jahresende rechnen wir aufgrund von derzeit in der Verkaufspipeline befindlichen Objekten und des Interesses in- und ausländischer Investoren mit einem Gesamttransaktionsvolumen von ca. € 2 Mrd.

Im Europavergleich machen die österreichischen Investmenttransaktionen im 1. Quartal 2011 ca. 0,75 % des gesamteuropäischen Investmentvolumens aus (ca. € 26,7 Mrd.). Dieser Anteil ist im Vergleich zum 1. Quartal 2010 um ca. 0,19 Prozentpunkte gesunken (Q1 2010: € 21,2 Mrd.). **(Quelle: CB Richard Ellis)**

Investmentumsatz (€ Mio.)	Q1 2011	Q1 2010	Veränderung
Großbritannien	9.800	7.031	+39 %
Deutschland	5.493	4.647	+18 %
Frankreich	1.991	1.493	+33 %
Italien	1.083	620	+75%
Benelux-Staaten	1.220	1.253	-3%
CEE	2.545	857	+197 %
Österreich	200	200	±0
Europa	26.740	21.186	+26%

Entwicklung Büromarkt für gewerbliche Immobilien im 1. Quartal 2011

Deutscher Büromarkt

Die positive Dynamik auf dem Berliner Vermietungsmarkt und die maßvolle Realisierung der Büroflächenpipeline führen zu Mietpreissteigerungen. Die anhaltende Verknappung an qualitativ höchstwertigen Büroflächen trägt zu einem Anstieg der Spitzenmiete um 10 Prozent auf 22,00 Euro pro Quadratmeter pro Monat bei. Zugleich stieg die gewichtete Durchschnittsmiete im Jahresvergleich um 15 Prozent auf 12,72 Euro pro Quadratmeter pro Monat an. **(Quelle: CB Richard Ellis)**

Wiener Büromarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Markt hat zum Ende des 1. Quartals 2011 ca. 10,2 Mio. m² betragen und ist damit stabil geblieben. Seit Jahresanfang wurden in Wien nur ca. 2.000 m² Büroflächen fertig gestellt. Im Vergleich dazu wurden in derselben Periode des Vorjahres 37.000 m² Büroflächen (neu und generalsaniert) fertig gestellt. Bis Ende 2011 werden insgesamt noch ca. 190.000 m² fertig gestellt werden. **(Quelle: CB Richard Ellis)**

2. Entwicklung der Finanzlage und des Geschäftsergebnisses

ECO hat im 1. Quartal 2011 das Redimensionierungsprogramm konsequent weiterverfolgt und konnte durch ein verstärkt optimiertes Immobilienportfolio ein Ergebnis von EUR 1,1 Mio. ausweisen. Die Optimierung erfolgte vor allem durch Weiterentwicklung und Umbau einzelner Liegenschaften. In Deutschland wurde zudem für den Verkauf einer Liegenschaft in Berlin bereits im ersten Quartal 2011 der Vertrag unterschrieben. Der Besitz ging im zweiten Quartal 2011 über.

Im 1. Quartal 2011 wurden keine Akquisitionen getätigt. Die Fertigstellung des Objektes in der Ukraine ist für das 2. Quartal 2011 geplant.

Die regionale Einteilung des Marktes blieb auf die Kernregionen „Österreich“, „Deutschland“, und „Übrige Länder“ beschränkt. Auch die Portfoliokategorien blieben mit den Segmenten „Hold-Portfolio“ und „Immobilien Trading-Portfolio“, welches Liegenschaften beinhaltet, die nach Meinung des Vorstandes in den nächsten zwei bis drei Jahren veräußert werden sollen, unverändert.

Weiters wurden im 1. Quartal 2011 3.357 Aktien der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG erworben.

Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienportfolio der ECO umfasste zum Stichtag 31.03.2011 weiterhin 57 Liegenschaften mit rund 445.678¹ m² Gesamtnutzfläche (per 31.12.2010, 454.900 m²) exklusive Garagenplätze. Der Großteil der ECO-Flächen – rund 97 % - lag auch Ende des 1. Quartals 2011 in den Kernmärkten Österreich und Deutschland; davon 64 % in Österreich und 32 % in Deutschland. Auf die „Übrigen Länder“ entfielen rund 4 % der Nutzflächen. Mit 47 % der Flächen machte der Retailbereich den größten Anteil an der Flächenverteilung nach Nutzungsart aus, gefolgt vom Bürosegment mit 37 %, 13 % Gewerbe & Logistik, 2 % Garagen. Sonstige Flächen wurden mit unter 1 % ausgewiesen.

Das Immobilienvermögen der ECO reduzierte sich im Vergleich zum selben Zeitraum im Jahr 2010 (EUR 826 Mio.) auf EUR 712 Mio. Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes betrug im Berichtszeitraum EUR (0,4) Mio. und war damit nach EUR 1,2 Mio. in Q1 2010 weitestgehend stabil. Das Projekt in der Ukraine umfasste rund 3 % des Gesamtvermögens des Portfolios.

Im 1. Quartal 2011 wurde der Vertrag für den Verkauf einer Immobilie in Deutschland unterschrieben. Ein Erwerb von Immobilien fand nach dem Bilanzstichtag nicht statt.

¹ Auf Grund der Konsolidierung mit der conwert Immobilien Invest SE und der Anpassung an die Bewertung des Portfolios wird die Liegenschaft in der Ukraine – die Fertigstellung ist noch nicht abgeschlossen – nicht in die Gesamtnutzfläche einbezogen.

Überblick ECO-Immobilienportfolio

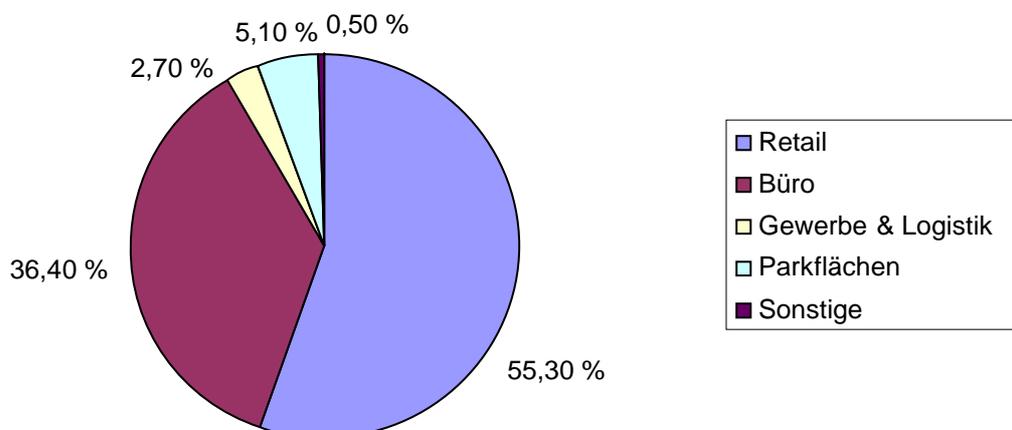
Immobilienportfolio Gesamt		Q1 2011	Q1 2010	Veränderung
Gesamtanzahl Immobilien	Anz.	57	61	-6,6 %
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	m ²	445.678	482.100	-7,6 %
Immobilienvermögen	EUR Mio.	712	826	-13,8 %
Leerstandsrate Nutzfläche	%	26,8	11,0	
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,64	11,7	-17,6 %
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	10,04	9,7	3,5 %

Entwicklung von Auslastung und Mieten

Im 1. Quartal 2011 erhöhte sich die Leerstandsrate der ECO. Dies ist vor allem auf die Ende 2010 fertig gestellte Liegenschaft in Luxemburg zurück zu führen. Hier wurden im 1. Quartal 2011 jedoch bereits 3 Mietverträge (rund 10 % der Nutzfläche) abgeschlossen. Per Stichtag 31.03.2011 waren 800 m² vermietet. Hinzu zu rechnen sind einige beendete Mietverträge im 1. Quartal 2011. Für die frei gewordenen Flächen laufen jedoch bereits Verhandlungen mit neuen Mietern.

Ein professionelles und durch die Übernahme noch effizienteres Asset Management, war verantwortlich für die Bewirtschaftung des sich vorwiegend in Top-Lagen befindlichen Portfolios sowie für die Optimierung der Objekte mit einem wert gesteigerten Preis-Leistungs-Verhältnis. Somit konnte sich ECO in den ersten Monaten des Jahres 2011 am sich bereits leicht erholenden, aber noch immer schwierigen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien weiterhin behaupten.

Mieterlöse nach Nutzung (in %)



3. Entwicklung der Ertragslage

Die zum Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnete Reduktion der Umsatzerlöse von EUR 14,3 Mio. auf EUR 11,5 Mio. ist vor allem auf die Verringerung des Immobilienportfolios zurückzuführen. Dementsprechend reduzierten sich jedoch auch die Immobilienaufwendungen.

Durch die geringeren operativen Erträge und die im Gegensatz zum ersten Quartal des Vorjahres leicht negativen Bewertungen, belief sich das operative Ergebnis (EBIT) im 1. Quartal 2011 auf EUR 5,6 Mio. gegenüber EUR 9,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das EBITDA (d.h. das EBIT ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte) lag zum 31.03.2011 bei EUR 6 Mio. nach EUR 8,3 Mio. zum 31.03.2010.

Das Finanzergebnis verbesserte sich durch Rückführungen von Verbindlichkeiten und einer entsprechend geringeren Zinsbelastung von EUR (5,0) Mio. im ersten Quartal 2010 auf EUR (4,1) Mio. im Berichtszeitraum. Das Konzernergebnis fiel mit EUR 1,1 Mio. positiv aus, reduzierte sich jedoch gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 68%.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung - Kurzfassung in Mio EUR	1-03/2011 Gesamt	1-03/2010 Gesamt	Veränderung
Vermietungserlöse	11,5	14,3	-19,5 %
Betriebsergebnis (EBIT)	5,6	9,5	-41,0 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1,5	4,4	-66,0 %
Konzernergebnis	1,1	3,5	-68,5 %

4. Aktien der Gesellschaft

Am 15.6.2010 gab die conwert Immobilien Invest SE bekannt, dass sie den Aktionären der ECO Business-Immobilien AG ein freiwilliges Übernahmeangebot unterbreiten wird. Nach Setzung einer Nachfrist, die am 3.11.2010 endete, gab die conwert Immobilien Invest SE bekannt, dass sie 32.653.279 ECO-Aktien hält.

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft per 31.03.2011 über 95,76 % des Gesellschaftskapitals, das sind 32.653.279 Aktien. Die verbleibenden Aktien befanden sich im Streubesitz. Seit dem Quartalsstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Änderung der Aktionärsstruktur.

Bis zum 21. März 2011 war ECO im Prime Market der Wiener Börse notiert. Mit nur 4,24 % am Markt befindlichen Aktien entschied die Gesellschaft, ab 21. März 2011 in den Standard Market der Wiener Börse zu wechseln und notiert seitdem im Standard Market Continuous.

Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück EUR	Nominale am	
			31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	341.000
Summe	34.100.000		341.000	341.000

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2010 gab es keine Änderung des Grundkapitals der Gesellschaft.

5. Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal

Die ECO Business-Immobilien AG („ECO“) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Veranlagung in Immobilien, der An- und Verkauf, die Entwicklung sowie die Vermietung von Immobilien.

Nach erfolgreichem Übernahmeangebot hielt conwert Immobilien Invest SE am 3. November 2010 gesamt 95,76 % an der ECO - gemessen am gesamten Grundkapital. Zum dritten Quartal 2010 und mit der erfolgreichen Übernahme erfolgte die erstmalige Vollkonsolidierung des Ergebnisses der ECO mit einem positiven Netto-Ergebniseffekt von EUR 36,2 Mio. für die conwert Immobilien Invest SE. In den ersten Monaten des Jahres 2011 war der Fokus auf die Vereinheitlichung der Strukturen und die effiziente Nutzung der Ressourcen innerhalb der conwert Gruppe gerichtet.

Des Weiteren kam es im ersten Quartal 2011 zu wesentlichen Veränderungen im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG. Per 28.02.2011 legte Herr Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS, sein Vorstandsmandat zurück. Zum neuen Mitglied des Vorstands der ECO Business-Immobilien AG hat der Aufsichtsrat per 1. März 2011 Herrn Jürgen F. Kelber, Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, bestellt.

Mag. Elke Englert, Finanzvorstand der ECO Business-Immobilien AG hat mit Wirkung 31. März 2011 das Unternehmen verlassen. Zum neuen Finanzvorstand wurde per 01. April 2011 Mag. Thomas Doll, Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, vom Aufsichtsrat bestellt.

6. Aussichten der Gesellschaft auf das laufende Geschäftsjahr 2011

Obwohl sich die Wirtschaft in Österreich und Deutschland im ersten Quartal 2011 weiterhin verbessert hat, haben sich die Immobilienmärkte in Zentraleuropa noch nicht ganz von der Finanz- und Wirtschaftskrise der vergangenen Jahre erholt.

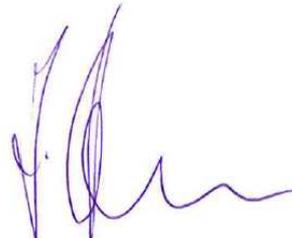
ECO wird aus diesem Grund auch im 2. Quartal 2011 das Redimensionierungsprogramm fortführen und das Immobilienportfolio konsequent optimieren. Es sind keine Akquisitionen geplant und die Development-Aktivitäten bleiben auf ein Minimum reduziert. Auch die Kernmärkte der ECO werden schwerpunktmäßig in Österreich und Deutschland angesiedelt sein. In der Segmentberichterstattung wird daher hinsichtlich der geografischen Ausrichtung zwischen den Regionen „Österreich“, „Deutschland“ und „Übrige Länder“ unterschieden.

Die bestmögliche Verwertung jeder einzelnen Liegenschaft soll die Sicherung der Erträge weiter gewährleisten. Die Objekte im Trading-Portfolio werden über die kommenden Jahre planmäßig verkauft und so wird eine Stärkung der Eigenkapitalquote und Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund des dadurch deutlich reduzierten Finanzierungsvolumens gewährleistet.

Wien, Mai 2011



Mag. Thomas Doll



Jürgen F. Kelber

Finanzkalender 2011

22.03.2011	Jahresergebnis 2010/Bilanzpressekonferenz
12.05.2011	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2011
24.05.2011	8. ordentliche Hauptversammlung
23.08.2011	Ergebnis 1. Halbjahr 2011
11.11.2011	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2011
27.03.2012	Jahresergebnis 2011/ Bilanzpressekonferenz

Impressum

EIGENTÜMER, HERAUSGEBER UND VERLEGER:

ECO Business-Immobilien AG
Albertgasse 35
1080 Wien
Österreich

T +43 1 580 88
F +43 1 580 88-88

E office@eco-immo.at
www.eco-immo.at