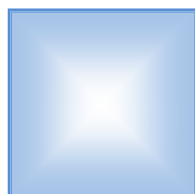


ZWISCHENMITTEILUNG Q1/2012



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Wirtschafts- und Branchenumfeld.....	3
2.	Entwicklung des Geschäftsergebnisses.....	7
3.	Entwicklung der Ertragslage.....	9
4.	Aktien der Gesellschaft	9
5.	Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal	10
	Aussichten der Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr 2012.....	11
6.	Finanzkalender 2012.....	12
7.	Impressum.....	12

1. Wirtschafts- und Branchenumfeld

Entwicklung Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im 1. Quartal 2012

Investmentmarkt Europa

Das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt in Europa ist im ersten Quartal 2012 im Vergleich zur Vorjahresperiode von 29,0 Mrd € um 18,0 % auf 23,8 Mrd € zurückgegangen. Bei Betrachtung der Investmentmärkte Deutschland und Österreich betrug der Rückgang bei den Transaktionsvolumina jedoch jeweils nur 9,0 %. So kam das Transaktionsvolumen in Deutschland Ende des ersten Quartals 2012 bei 5,1 Mrd € zu liegen (1-3/2011: 5,6 Mrd €) und in Österreich bei 0,30 Mrd € (1-3/2011: 0,33 Mrd €). (Quelle: CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012).

Investmentmarkt Deutschland

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurde im ersten Quartal 2012 ein Transaktionsvolumen von etwa 4,8 Mrd € verzeichnet, was einen Rückgang von 18 % gegenüber dem Vergleichsquartal 2011 bedeutet.

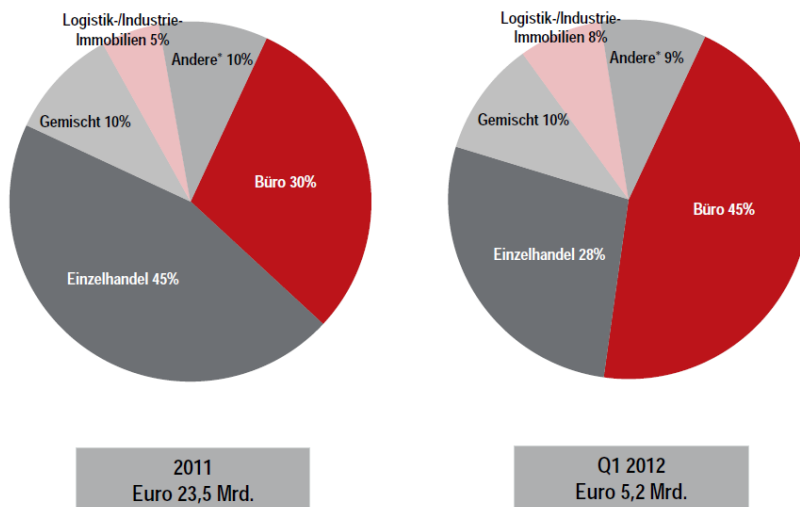
Im ersten Quartal 2012 wurden 40 % des Transaktionsvolumens in Einzelhandelsobjekte investiert. Büroobjekte kamen auf einen Anteil von ca. 32 %. Die 2011 begonnene Verschiebung von Büro- zu Einzelhandelsimmobilien wurde somit etwas abgeschwächt, was unter anderem auch auf den Mangel an adäquaten Einzelhandelsobjekten zurück zu führen ist.

Der Anteil inländischer Käufer betrug im ersten Quartal 2012 knapp 75 % und lag damit noch über dem Wert des Jahres 2011. Ausländische Käufer kamen insbesondere aus UK, der Schweiz und Nordamerika.

Zumindest auf der Angebotsseite zeichnet sich mittelfristig eine Entspannung ab. Die Zahl der Deals mit Entwicklungsgrundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal nahezu verdoppelt (von 65 auf 109), allerdings wird sich dies in den Umsatzzahlen des laufenden Jahres noch nicht widerspiegeln.

(Quelle: Savills: Auszug aus Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland Q1 2012: Transaktionsvolumen von 4,8 Mrd € - Projektentwicklungssegment belebt sich spürbar)

Gesamtes Transaktionsvolumen Deutschland nach Assetklassen



*Andere Nutzung: Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien
Stand: April 2012
Quelle: Jones Lang LaSalle

Investmentmarkt Österreich

In Österreich wurden im ersten Quartal 2012 insgesamt ca. 300 Mio € in Immobilien investiert. Damit liegt das Investmentvolumen ca. 50 % unter dem Wert des vierten Quartals 2011 (ca. 600 Mio €), jedoch nur rund 9 % unter dem Wert des Vergleichszeitraumes 2011 (Q1 2011: 330 Mio €). Analysiert man die Nutzung der verkauften Immobilien im ersten Quartal 2012, so zeigt sich, dass vermehrt in Retailobjekte (51 %) investiert wurde, gefolgt von Hotels (22 %) sowie Bürogebäuden (22 %). Im ersten Quartal 2012 wurden zudem nur Single Assets abgewickelt. Im Europavergleich machen die österreichischen Investmenttransaktionen im ersten Quartal 2012 ca. 1,3 % des gesamteuropäischen Investmentvolumens aus. (Quelle: CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012)

Gesamtumsatz Investments in Europa Q1 2012 / Q1 2011

Investmentumsatz (€ Mio.)	Q1 2012	Q1 2011	Veränderung
Großbritannien	8.497	11.633	-27 %
Deutschland	5.102	5.629	-9 %
Frankreich	1.686	1.860	-9 %
Italien/Spanien/Portugal	624	1.779	-65 %
Benelux-Staaten	1.453	1.364	+7 %
CEE	901	2.573	-65 %
Österreich	300	330	-9 %
Europa	23.820	28.991	-18 %

Quelle: CBRE

Entwicklung Büromarkt für gewerbliche Immobilien im 1. Quartal 2012

Deutscher Büromarkt

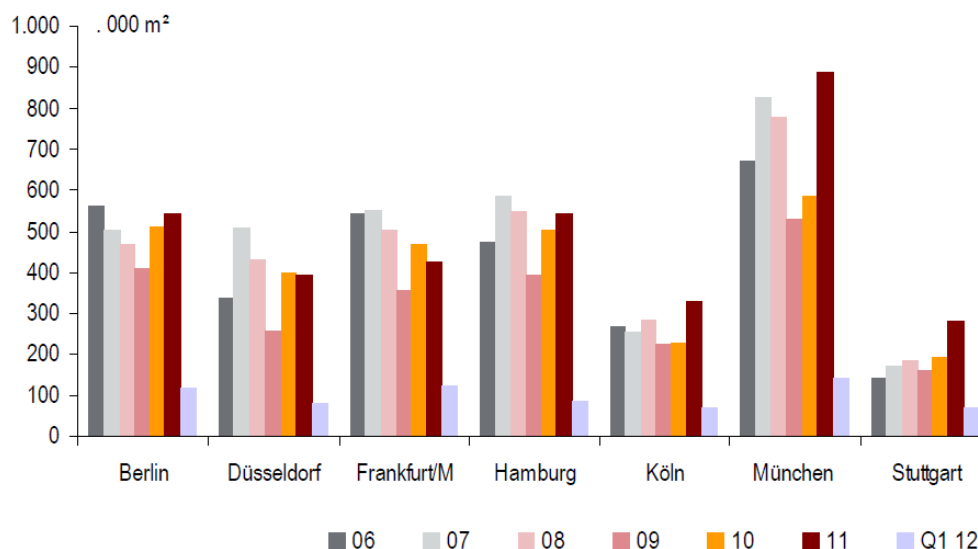
Rund 645.000 m² Bürofläche wurden an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im ersten Quartal 2012 umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis nur knapp 1 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Vor allem Frankfurt, Köln und Leipzig konnten starke Zuwächse verzeichnen, wohingegen an den übrigen Standorten ein verhaltener Jahresauftakt zu verzeichnen ist.

Die Leerstände haben sich in den letzten zwölf Monaten über alle Standorte um gut 7 % verringert und belaufen sich aktuell auf 8,14 Mio m². Die mit Abstand höchsten Rückgänge verzeichnete dabei München (19 %). Der überproportional starke Abbau moderner Leerstandsflächen belief sich im gleichen Zeitraum auf über 12 %. Bei gleichzeitig abnehmenden Baufertigstellungen sollte sich somit das Flächenangebot im am stärksten nachgefragten Marktsegment weiter verringern.

Im Vergleich zum ersten Quartal 2011 haben die Spitzenmieten aller Standorte durchschnittlich um 2 % zugelegt. Zum Jahresanfang 2012 war eher eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau zu beobachten. Es wird in den nächsten Quartalen eine Fortsetzung der zu beobachtenden Verfestigungstendenzen erwartet.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH; BÜROMARKT DEUTSCHLAND, Q1 2012)

Die sieben deutschen Immobilienhochburgen – Büroflächenumsatz



Quelle: Jones Lang LaSalle

Wiener Büromarkt

Die Bürovermietungen in Wien verbesserten sich im ersten Quartal 2012 mit 65.000 m² Büroflächen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011. Das entspricht einer Steigerung von rund 30 % gegenüber Q1 2011 und einem leichten Rückgang von (7,7) % gegenüber Q4 2011.

Die Leerstandsrate sank im ersten Quartal 2012 leicht und liegt nun bei 6,0 % (Q4 2011: 6,1 %). Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 entspricht das aber einem Anstieg von 13,2 % (Im Q1 2011 lag sie bei 5,3 %).

Im ersten Quartal 2012 wurden aufgrund der geringen Fertigstellung von Flächen im Winter nur etwa 12.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Darunter befinden sich keine Generalsanierungen, sondern nur neue Bürogebäude. Erwartet wird ein laufender Anstieg des Fertigstellungsvolumens im laufenden Jahr von Quartal zu Quartal. Insgesamt sind damit für 2012 knapp 190.000 m² an fertig gestellten neuen Büroflächen und 98.000 m² generalsanierte Büroflächen zu erwarten.

Seit Jahresbeginn war bei den erzielbaren Spitzenmieten wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Für erstklassig ausgestattete Flächen waren im Q1 2012 in der Wiener Innenstadt (innerhalb des Rings) Mieten von ca. 24,25 €/m²/Monat erzielbar.

Im ersten Quartal 2012 wurden insgesamt rund 300 Mio € am Wiener Büromarkt investiert – das entspricht einem rapiden Absinken um ca. 50 % gegenüber Q4 2011 und auch gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 um 10 %. Vorzugsweise wurde dabei in Retail (57 %) und in andere Branchen wie Hotels oder Mixed-Used-Objekte (24 %) investiert.

Die Spitzenrendite lag im ersten Quartal 2012 auf gleichbleibend hohem Niveau bei 5,20 %. Dies sollte für langfristig vermietete, neu errichtete Objekte in Core-Lagen (allerdings außerhalb des ersten Bezirks) bis zum Jahresende gleichbleiben.

(Quelle: FONDS professionell ONLINE: CBRE: Bürovermietungen entwickeln sich besser als erwartet)

2. Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ECO Business-Immobilien AG („ECO“) lag auch im ersten Quartal 2012 auf der Umsetzung des Redimensionierungsprogramms, das die Optimierung des bestehenden Portfolios beinhaltet.

Im ersten Quartal 2012 wurden jedoch keine Verkäufe getätigt.

Die Fertigstellung des Objektes in der Ukraine erfolgte Ende 2011. Im ersten Quartal 2012 wurden bereits einige Mietverträge für eine Gesamtfläche von rund 401 m² abgeschlossen. Im laufenden zweiten Quartal 2012 wurde zusätzliche Fläche vermietet. Insgesamt sind bis dato schon rund 676 m² vermietet.

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“ unverändert.

Entwicklung des Portfolios¹⁾

Das Immobilienportfolio der ECO umfasste zum Stichtag 31.03.2012 weiterhin 60 Liegenschaften mit rund 422.907 m² Gesamtnutzfläche (per 31.03.2011, 445.678 m²) exklusive Garagenplätze. Der Großteil der ECO-Flächen - rund 94 % - lag auch Ende des ersten Quartals 2012 in den Kernmärkten Österreich und Deutschland, 60 % in Österreich und 34 % in Deutschland. Auf das Segment „Übrige Länder“ entfielen rund 6 % der Nutzfläche. Mit 50 % der Flächen machte der Retailbereich den größten Anteil an der Flächenverteilung nach Nutzungsart aus, gefolgt vom Bürosegment mit 36 % und 14 % bei Gewerbe-, Park- und sonstigen Flächen.

Das Immobilienvermögen der ECO reduzierte sich im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres (rund 712,0 Mio €) per 31.03.2012 auf 621,0 Mio €. Diese Entwicklung ergibt sich vor allem aus dem Verkauf und Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilien der ECO zwischen dem ersten Quartal 2011 und dem ersten Quartal 2012. Gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2011 blieb das Immobilienvermögen praktisch unverändert bei 621,0 Mio € (621,6 Mio € per 31.12.2011).

Überblick ECO-Immobilienportfolio

Immobilienportfolio Gesamt		Q1 2012	Q1 2011 ¹⁾
Gesamtanzahl Immobilien	Anz.	60	64
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	m ²	422.907	445.678
Immobilienvermögen	Mio €	621,0	712,0
Leerstandsquote Nutzfläche ³⁾	%	27,5	26,8
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,48	9,64
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	10,04	10,04

¹⁾ Das Berichtswesen und die Vergleichszahlen der ECO-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2011 jenem der conwert-Gruppe angepasst. Ein Vergleich zu den Zahlen des Jahres 2011 der ECO-Gruppe ist daher nur eingeschränkt möglich.

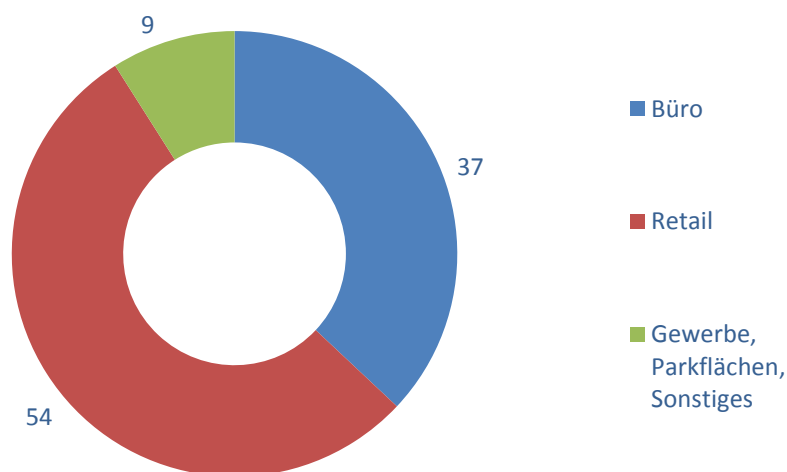
Entwicklung von Auslastung und Mieten

Im Bestands-Portfolio der ECO konnten im ersten Quartal 2012 Erfolge verzeichnet werden. In Österreich, am campus21, sind seit Jahresanfang 16 neue Mietverträge abgeschlossen worden (neu oder verlängert). Die Auslastung konnte somit mit über 81 % gleichbleibend gehalten werden.

Im ersten Quartal 2012 stieg die Leerstandsquote der ECO von 26,8 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres leicht auf 27,5 %. Dies ist vor allem auf die Ende 2011 fertig gestellte Liegenschaft in der Ukraine mit einer Gesamt-Mietfläche von rund 9.200 m² zurück zu führen. Per Stichtag 31.03.2012 waren bei dieser Liegenschaft jedoch bereits rund 401 m² vermietet.

Das effiziente Asset-Management war für die erfolgreiche Bewirtschaftung des Portfolios sowie für die Optimierung der Objekte mit einem wertgesteigerten Preis-Leistungs-Verhältnis verantwortlich. Somit konnte sich ECO auch im ersten Quartal 2012 am noch immer schwierigen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien behaupten.

Mieterlöse nach Nutzung (in %)



3. Entwicklung der Ertragslage¹⁾

Das Konzernergebnis verbesserte sich um 17,3 % auf 1,3 Mio € im ersten Quartal 2012. Das Ergebnis des Vergleichszeitraums des Vorjahres belief sich auf 1,1 Mio €. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Verbesserung des Finanzergebnisses sowie geringere Immobilien- und betriebliche Aufwendungen zurückzuführen.

Die zum Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnete leichte Reduktion der Vermietungserlöse von 11,5 Mio € um 6,4 % auf 10,8 Mio € im ersten Quartal 2012 ergibt sich vor allem aus dem Verkauf von Immobilien zwischen dem ersten Quartal 2011 und dem ersten Quartal 2012. Dementsprechend reduzierten sich auch die Immobilienaufwendungen.

Aufgrund der Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte das EBIT auf Vorjahresniveau in Höhe von 5,6 Mio € gehalten werden. Das EBITDA (d.h. das EBIT ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte) lag zum 31.03.2012 bei 6,3 Mio € nach 6,0 Mio € zum 31.03.2011.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch die Rückführungen von Verbindlichkeiten von (4,1) Mio € zum 31.03.2011 auf (3,7) Mio € im ersten Quartal 2012.

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung Kurzfassung (in Mio €)	1-03/2012 Gesamt	1-03/2011 Gesamt
Umsatzerlöse	10,8	11,5
Betriebsergebnis (EBIT)	5,6	5,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1,9	1,5
Konzernergebnis	1,3	1,1

4. Aktien der Gesellschaft

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft auch per 31.03.2012 über 32.653.279 Aktien der ECO (95,76 % des Grundkapitals). Die verbleibenden Aktien befinden sich im Streubesitz. Seit dem Quartalsstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Änderung der Aktionärsstruktur.

Die ECO-Gruppe wechselte per 02. April 2012 vom Standard Market Continuous in den Standard Market Auction der Wiener Börse AG.

¹⁾ Das Berichtswesen und die Vergleichszahlen der ECO-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2011 jenem der conwert-Gruppe angepasst. Ein Vergleich zu den Zahlen des Jahres 2011 der ECO-Gruppe ist daher nur eingeschränkt möglich.

Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

	Anzahl (in Stück)	Nominale	Nominale am	
		je Stück EUR	31.03.2012 TEUR	31.12.2011 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 bisherigen Geschäftsjahr 2012 gab es keine Änderungen des Grundkapitals der Gesellschaft.

5. Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal

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

In den ersten Monaten des Jahres 2012 wurde die Vereinheitlichung der Strukturen und die effiziente Nutzung der Ressourcen innerhalb der conwert-Gruppe optimiert.

Im ersten Quartal 2012 kam es zu keinen Änderungen im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG. Somit setzt sich der Vorstand weiterhin zusammen aus:

- Mag. Thomas Doll, seit 01.04.2011
- Jürgen F. Kelber, seit 01.03.2011

Aussichten der Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr 2012

Obwohl sich die makroökonomische Großwetterlage in Österreich und in Deutschland im ersten Quartal 2012 weiter leicht verbessert hat, haben sich die Immobilienmärkte in Zentraleuropa noch immer nicht ganz von der Finanz- und Wirtschaftskrise der vergangenen Jahre erholt.

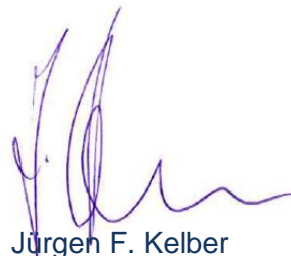
ECO wird aus diesem Grund auch im laufenden Geschäftsjahr 2012 das Redimensionierungsprogramm fortführen und das Immobilienportfolio konsequent optimieren. Opportunistische Zukäufe bei Objekten, bei denen ein erhebliches Development-Potential besteht und der Weiterverkauf binnen 2 Jahren möglich ist, sind nur vereinzelt geplant. Österreich und Deutschland werden Kernmärkte der ECO bleiben. 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 weiterhin gewährleisten. Der Verkauf von Immobilien mit ausgereiztem Entwicklungspotential wird fortgesetzt, um so wieder eine Stärkung der Eigenkapitalquote und eine Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund des reduzierten Finanzierungsvolumens zu erreichen.

Wien, Mai 2012

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Doll".

Mag. Thomas Doll

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Jürgen F. Kelber".

Jürgen F. Kelber

6. Finanzkalender 2012

30.05.2012	9. ordentliche Hauptversammlung
22.08.2012	Ergebnis 1. Halbjahr 2012
06.11.2012	Ergebnis 3. Quartal 2012
20.03.2013	Jahresergebnis 2012

7. Impressum

EIGENTÜMER, HERAUSGEBER UND VERLEGER:

ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35

1080 Wien

Österreich

(mit 11. Juni 2012: Alserbachstraße 32, 1090 Wien)

T +43 1 521 45 - 0

F +43 1 521 45 - 111

E office@eco-immo.at

www.eco-immo.at