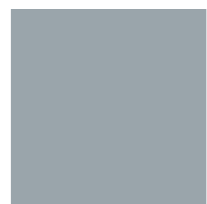




Zwischenmitteilung 1-9 / 2012



INHALTSVERZEICHNIS

1. WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENUMFELD.....	2
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	4
3. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE	5
4. RISIKOBERICHT	6
5. RELATED PARTY TRANSACTIONS.....	6
6. DIE ECO-AKTIE	6
7. WESENTLICHE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM	6
8. AUSSICHTEN DER GESELLSCHAFT BIS JAHRESENDE 2012	6
9. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT	6
11. UNTERNEHMENSKALENDER	7



Abbildung: Neulinggasse, Wien

1. WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENUMFELD

Allgemeines Marktumfeld

Das globale Wirtschaftswachstum hat seit Mitte 2011 an Dynamik verloren, dafür sind ua die anhaltende Schuldenkrise in Europa und die nachlassende Konjunktur in den asiatischen Schwellenländern verantwortlich. Die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) haben zwar vorübergehend zu einer Beruhigung an den europäischen Finanzmärkten geführt, aufgrund der jüngsten Entwicklungen in Griechenland haben sich die Unsicherheiten jedoch wieder verstärkt.

ECO und ihre Tochtergesellschaften in Österreich, Deutschland, Luxemburg, Ungarn und der Ukraine bewegen sich weiterhin in wirtschaftlich divergierenden Märkten: Während Österreich und Deutschland nur von einer Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik betroffen sind, befinden sich Ungarn und die Ukraine in einem weiterhin wirtschaftlich schwierigen Umfeld.

Österreich

Für das verbleibende Jahr 2012 erwarten das Wirtschaftsforschungsinstitut und das Institut für Höhere Studien eine verhaltene Entwicklung, für 2013 hingegen ein anziehendes Wachstum. Für 2012 wird insgesamt mit einem Wachstum von 0,6 bis 0,8 % gerechnet, für 2013 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,3 bzw. 1,7 % erwartet. (BMWFJ, *Wirtschaftsbericht Österreich 2012*)

Im Jahr 2011 wurde in Österreich keine großvolumige Investmenttransaktion im Bereich der Einkaufs- und Fachmarktzentren registriert. Das vorhandene Angebot entspricht häufig nicht dem Suchprofil der interessierten Investoren. Diese wären zwar überwiegend bereit, relativ

niedrige Renditen in Kauf zu nehmen, suchen dafür aber größtmögliche Sicherheit in Form von gut etablierten Objekten in bester Lage mit hoher, langfristig gesicherter Auslastung und entsprechendem Einzugsgebiet. Für 2012 wird von einer Belebung des Marktes ausgegangen, wenngleich sich große Deals bisher noch nicht abgezeichnet haben (EHL, *Geschäftsflächenbericht Wien 2012*).

Durch den Neubau von Büroobjekten kommen in 2012 insgesamt rund 220.000m² auf den Markt, was die Nachfrage übersteigt und somit die Leerstandsrate erhöht (Colliers International, *Marktbericht Österreich 2012*).

Deutschland

Die vom ifo-Institut ermittelten Geschäftserwartungen der Unternehmen haben inzwischen die wichtige Marke von 100 Punkten unterschritten und deuten auf eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hin. Unter Berücksichtigung der erwarteten wirtschaftlichen Verschlechterung in diesem und dem kommenden Jahr muss Deutschland mit einem deutlichen Rückgang des nationalen Wirtschaftswachstums rechnen – etwa 40 % der deutschen Exporte gehen in die Euro-Zone, entsprechend erhebliches Gewicht hat der erwartete Rückgang (Savills, *Investmentmarkt Deutschland H1 2012*).

Im ersten Halbjahr 2012 wurden ca. 8,97 Mrd € auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investiert. Das abgelaufene Halbjahr ist damit das schwächste seit dem ersten Halbjahr 2010. Der Rückgang des Transaktionsvolumens ist vor allem auf zwei limitierende Faktoren zurückzuführen: Zum einen ist die Finanzierung, insbesondere risikoreicherer Investments,

weiter schwierig. Abseits des Core-Segments sind vor allem großvolumige Kredite schwer zu bekommen. Zum anderen ist das Angebot an Objekten im Core-Segment knapp. Nachdem in den letzten zwei Jahren bereits viele hochwertige Shoppingcenter, Geschäftshäuser und Büroobjekte gehandelt wurden, übersteigt die Nachfrage nach Core-Objekten das Angebot zunehmend. Die zukünftige Entwicklung auf dem Investmentmarkt hängt vor allem von der weiteren Entwicklung der Finanzmärkte ab. Mangelnde Finanzierung bleibt auch im zweiten Halbjahr beherrschendes Thema. Darüber hinaus ist wahrscheinlich, dass das fehlende Angebot im Core-Segment das Transaktionsvolumen weiter begrenzen wird (*Savills, Investmentmarkt Deutschland H1 2012; BNP Paribas, Retail-Investmentmarkt Deutschland Q2 2012*).

Einzelhandelsimmobilien zählen nach wie vor zu den begehrtesten Anlageobjekten. Dies gilt in wirtschaftlich unsicheren Zeiten insbesondere für hochwertige Core-Objekte mit stabilen Cashflows und langfristigen Wertsteigerungspotentialen. Obsich dieses Interesse auch wieder in steigenden Investmentumsätzen niederschlagen wird, hängt einerseits von der Angebotsentwicklung und andererseits vom Verlauf der Eurokrise und den damit verbundenen Finanzierungsmöglichkeiten für größere Investments ab. Zumindest im laufenden Jahr ist ein deutlich geringeres Transaktionsvolumen zu erwarten als 2011 (*BNP Paribas, Retail-Investmentmarkt Deutschland Q2 2012*).

Ungarn

Das erste Halbjahr 2012 war in Ungarn geprägt von Neuverhandlungen bestehender Mietverträge. Zusätzliche freie Flächen im Markt erhöhten gleichzeitig die Gesamtleerstandsrate auf 25,8 %. Ebenso war auch der Investmentmarkt eher ruhig, es wurden keine Großtransaktionen im vergangenen Halbjahr abgeschlossen. Restriktive Kreditvergabepolitiken und Unsicherheit betreffend die Entwicklung der nationalen Wirtschaft tun ihr Übriges, um Investitionen gering zu halten. Für das zweite Halbjahr 2012 wird ein stagnativer Trend erwartet, möglicherweise mit einer Wirtschaftserholung 2013 (*Cushman & Wakefield LLP, Marketbeat Hungary Q2 2012*). Für 2013/2014 ist keine Fertigstellung weiterer Shoppingcenter geplant, der bestehende Leerstand sollte stückweise abgebaut werden können, da einzelne Handelsketten weiter expandieren werden. Der Fokus sollte auf einem Development und einer Modernisierung bestehender Shoppingcenter liegen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten (*Cushman & Wakefield LLP, Marketbeat Hungary Q2 2012*).

Luxembourg

Im Jahr 2011 wurden rund 105.000m² an Bürofläche auf den Markt gebracht. Im Jahr 2012 sind bisher schon rund 73.000m² neu entwickelt worden, etwa 33.000m² davon sind am Markt noch erhältlich. Für 2013 werden ähnliche Tendenzen erwartet, rund 71.000m² an Bürofläche soll im nächsten Jahr fertiggestellt werden. Gleichzeitig wird aber ein Rückgang der Leerstandsrate erwartet; da das Angebot an passenden Büroflächen zugleich gering ist, wird bald mit einem Vermietermarkt gerechnet (*CBRE MarketView Luxembourg Offices Q2 2012*).



Abbildung: Josef-Brandstätter-Straße, Salzburg

2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das abgelaufene dritte Quartal 2012 war für ECO ebenso wie die vorangegangenen Quartale dieses Geschäftsjahres durch das beschlossene Redimensionierungsprogramm und Effizienzsteigerungsmaßnahmen geprägt. Im Wesentlichen konzentrierte sich ECO damit auf die Optimierung ihres bestehenden Portfolios, einerseits durch gezielte Verkäufe niedrig rentierlicher Objekte, andererseits durch Maßnahmen zur Senkung des Leerstands, die insbesondere in Deutschland zu deutlichen Erfolgen führten. Zudem werden laufend intern bei einzelnen Objekten alternative Nutzungsmöglichkeiten bzw. das jeweilige Developmentpotential geprüft, um die Rentabilität dieser Objekte zu erhöhen.

Entwicklung des Portfolios

ECO verfügt zum Stichtag 30. September 2012 über insgesamt 57 Objekte in Österreich, Deutschland und den übrigen Ländern mit einer Gesamtnutzfläche von 396.351m² zuzüglich 3.541 PKW-Stellplätze an diesen Standorten.

Österreich ist nach wie vor der größte Markt von ECO mit einem 58 %-Anteil an der Gesamtnutzfläche des Portfolios. Deutsche Immobilien haben am ECO-Gesamtportfolio einen Anteil von 35 %, die verbleibenden 6 % der Gesamtnutzfläche befinden sich in den übrigen Ländern (Ukraine, Ungarn und Luxemburg).

Durch den Verkauf eines Objektes im dritten Quartal kam es im Vergleich zum Vorquartal auch zu einer leichten Verschiebung im Zusammenhang mit der Aufteilung des Portfolios in Büroflächen, Retailflächen und Gewerbe- bzw. sonstigen Flächen: Zum 30. September 2012 sind nun 37 % der Gesamtnutzfläche oder auch 145.214m² für Büros genutzte Flächen (1-6/2012: 39 %), während die andere Hälfte des Portfolios weitgehend von Retailflächen geprägt ist (zuzüglich 13 % der Gesamtnutzfläche für Gewerbe- und sonstige Flächen). Akquisitionen wurden

im abgelaufenen Quartal nicht getätigt und sind auch bis Ende des Jahres 2012 nicht geplant.

Durch die erfolgreichen Verkäufe dreier Objekte in den vergangenen neun Monaten 2012 wurde die Gesamtnutzfläche um insgesamt 11.064m² reduziert. Zeitgleich konnte durch diese Portfoliobereinigung auch der Leerstand der ECO im Vergleich zu den Halbjahreszahlen 2012 per 30. September 2012 leicht auf 27,01 % gesenkt werden. Einer leichten Erhöhung im Leerstand in Österreich und den übrigen Ländern steht dabei eine deutliche Reduktion in Deutschland gegenüber: ECO konnte innerhalb eines Quartals den Leerstand in Deutschland von 12,16 % auf 7,37 % senken, dies entspricht einer Veränderung von fast 40 %.

Das Immobilienvermögen der ECO reduzierte sich im Vergleich zum Jahresendwert 2011 auf 578,1 Mio € (von 621,6 Mio € zum Jahresende 2011 oder um rund (7) %).

Entwicklung von Auslastung und Mieten

Betrachtet man die Entwicklungen über die vergangenen neun Monate hinweg, sanken die Erlöse aus der Vermietung leicht von 34,9 Mio € (1-9/2011) auf 33,0 Mio €.

Am Standort in Leudelange wurde nunmehr eine Fläche von 257,8m² an eine Brasserie übergeben, zusammen mit einem Fitness-Studio, das bereits im zweiten Quartal 2012 eine Fläche von 337m² angemietet hat, ergibt das einen für die Umgebung einzigartigen Mix, der weitere Mieter für die Büroflächen am Standort anziehen soll. Insgesamt sind per 30. September 2012 31,4 % der Nutzfläche des Objekts in Luxemburg vermietet.

Auch in Österreich wurden Vermietungserfolge erzielt, deren Auswirkungen allerdings voraussichtlich erst zum Jahresende sichtbar werden: Am campus21 in Brunn am Gebirge, Österreich, konnte mit einem renommierten österreichischen Personalbereitstellungsunternehmen ein Mietvertrag über eine Fläche von rund 500m² im dritten

Überblick ECO-Immobilienportfolio

	1-9/2012	GJ 2011
Gesamtanzahl Immobilien	57	60
Gesamtnutzfläche*	396.351m ²	419.618m ²
Immobilienvermögen	578,1 Mio €	621,6 Mio €
Leerstandsquote	27,0 %	26,7 %
Durchschnittliche Miete Büro	9,69 €/m ²	9,33 €/m ²
Durchschnittliche Miete Retail	9,65 €/m ²	10,17 €/m ²

*ohne unbebaute Liegenschaften (keine Gebäudenutzfläche) und ohne PKW-Flächen (Vorjahr adaptiert)

Quartal abgeschlossen werden. Weitere Mietverträge über eine Gesamtfläche von rund 600m² wurden an diesem Standort im abgelaufenen Quartal unterfertigt (wobei die Übernahme der gemieteten Flächen teilweise erst im kommenden Quartal erfolgt). Bis Jahresende 2012 geht ECO davon aus, für den campus21 einen Vermietungsgrad von rund 85 % erreichen zu können.

Beim Kaufpark Vösendorf wurden die Arbeiten an der Dachverstärkung planmäßig abgeschlossen. In den letzten Monaten wurden dort Stahlträger mit einem Gesamtgewicht von über 80 Tonnen in Form von Fachwerkenverbaut, um die bestehende Dachkonstruktion zu stützen und den Standort zu erhalten.

Das Objekt Fürbergstraße in Salzburg weist eine Gesamtnutzfläche von 1.228m² auf, wovon lediglich 172m² leerstehend sind. Für diese Einheit wurde im abgelaufenen Quartal bereits ein Mietvertrag mit Vertragsbeginn Anfang 2013 abgeschlossen, sodass ECO für dieses Objekt im ersten Quartal 2013 von einer Vollvermietung ausgeht.

3. ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das abgelaufene Quartal war im Wesentlichen geprägt vom erfolgreichen Verkauf eines Objekts in Kärnten sowie den Früchten eines engagierten und effizienten Asset Managements zur Reduktion von Leerstand, insbesondere in Deutschland.

Obwohl der Umsatz von ECO in den drei Quartalen bis zum 30. September 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

von 104,1 Mio € um (30,1) % auf 72,8 Mio € fiel, erzielte ECO ein operatives Betriebsergebnis (EBIT) von 11,7 Mio €, was im Vergleich zur Vorjahrperiode nahezu eine Verdopplung des Referenzbetrages darstellt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) betrug 0,5 Mio € im Vergleich zum Vorjahreswert von (8,0) Mio €. ECO ist es daher im Rahmen des Redimensionierungsprogramms wieder gelungen, ein positives Vorsteuerergebnis zu erwirtschaften. Das Konzernergebnis nach Steuern betrug für die ersten drei Quartale (1,1) Mio €, was im Wesentlichen auf Steuerzahlungen im Zusammenhang mit der Verkaufstätigkeit von ECO in den ersten neun Monaten 2012 zurückzuführen ist.

ECO ist es gelungen, die Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in den ersten drei Quartalen auf (4,9) Mio € gegenüber (12,7) Mio € im Vergleichszeitraum des Vorjahrs zu reduzieren.

Das Eigenkapital der ECO weist einen geringfügigen Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2011 auf und beträgt derzeit 342,5 Mio €. Der Rückgang um 4,4 Mio € ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der sonstigen Rücklagen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis konnte im Zeitverlauf verbessert werden: Von (14,0) Mio € im Vergleichszeitraum auf (11,1) Mio € zum Stichtag 30. September 2012. Im Wesentlichen ist diese Veränderung auf eine Reduktion der Finanzverbindlichkeiten im selben Zeitraum zurückzuführen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Kurzfassung)

	1-9/2012	1-9/2011
Umsatzerlöse	72,8 Mio €	104,1 Mio €
Betriebsergebnis (EBIT)	11,7 Mio €	6,0 Mio €
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0,5 Mio €	(8,0) Mio €
Konzernergebnis	(1,1) Mio €	(6,8) Mio €

4. RISIKOBERICHT

ECO Business-Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften sind im dritten Quartal 2010 in den Konsolidierungskreis der conwert Immobilien Invest SE, die zum Berichtsstichtag 30. September 2012 nach wie vor einen Anteil an ECO von 95,76 % hält, erstmalig einbezogen worden. ECO ist auch in das Risikomanagementsystem der conwert-Gruppe einbezogen, das internationalen Standards entspricht und zur Sicherstellung der Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft wird.

Seit dem Stichtag 31. Dezember 2011 kam es im Risikomanagementsystem der conwert und damit auch in jenem der ECO zu keinen wesentlichen Änderungen oder Anpassungen. Es wird daher hinsichtlich der Beschreibung des ECO-Risikomanagementsystems auf die Hinweise im Jahresfinanzbericht 2011 der Gesellschaft verwiesen.

5. RELATED PARTY TRANSACTIONS

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2012 kam es zu keinen wesentlichen Änderungen bei den Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gegenüber den entsprechenden Leistungsbeziehungen im Geschäftsjahr 2011.

6. DIE ECO-AKTIE

Die Aktie der ECO wies am 28. September 2012 einen Schlusspreis von 4,59 € je Aktie auf, minus 17,3 % zum bisher erzielten Jahreshoch von 5,55 € am 24. Februar 2012. Im Schnitt wurden im dritten Quartal 2012 pro Handelstag 1.412 Aktien der ECO gehandelt.

Nach Kenntnis der Gesellschaft verfügt conwert Immobilien Invest SE per 30. September 2012 über

einen Anteil am Grundkapital der ECO von 95,76 %. Der verbleibende Anteil von 4,2 % befindet sich in Streubesitz. Seit dem Quartalsstichtag gab es nach Kenntnis der ECO keine wesentlichen Änderungen der Aktionärsstruktur.

7. WESENTLICHE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

ECO war mit Stichtag 30. Juni 2012 über eine direkte bzw. indirekte Beteiligung an Kapital & Wert Immobilienbesitz AG mit 99,7 % Aktionärin der Gesellschaft. Am 3. Juli 2012 wurde im Rahmen einer ordentlichen Hauptversammlung der Ausschluss der Minderheitsaktionäre beschlossen. Die Hauptaktionärin ECO zahlt den Minderheitsaktionären jeweils eine Barabfindung in der Höhe von 0,43 € je Stückaktie der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG. Kapital & Wert Immobilienbesitz AG wurde mit Stichtag 22. September 2012 in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt.

8. AUSSICHTEN DER GESELLSCHAFT BIS JAHRESENDE 2012

ECO hat vor Veröffentlichung dieser Zwischenmitteilung, jedoch nach dem Stichtag des Berichtszeitraums rechtswirksam einen Kaufvertrag über den Verkauf einer weiteren Liegenschaft um 4,7 Mio € in Wien unterfertigt.

ECO wird den bereits eingeschlagenen Weg der Konsolidierung und Portfoliabereinigung weiter fortführen. Dabei sollen Objekte mit niedriger Rendite erlösmaximierend verkauft werden. Die Kernmärkte von ECO bleiben schwerpunktmäßig weiterhin Österreich und Deutschland.

9. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Die Zwischenmitteilung für das dritte Quartal 2012 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 30. September 2012

Mag. Thomas Doll e.h.
Mitglied des Vorstands

Franz Jürgen Kelber e.h.
Mitglied des Vorstands

11. UNTERNEHMENSKALENDER

Jahresergebnis 2012	20. März 2013
Ordentliche Hauptversammlung 2013	07. Mai 2013
Ergebnis 1. Quartal 2013	10. Mai 2013
Ergebnis 2. Quartal 2013	27. August 2013
Ergebnis 3. Quartal 2013	08. November 2013
Jahresergebnis 2013	25. März 2014

KONTAKT

Investor Relations – Konzernkommunikation
Tel.: +43 / 1 / 521 45 0
Email: office@eco-immo.at

IMPRESSUM

ECO Business-Immobilien AG
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

Firmenbuchnummer: 241364y
Firmengericht: Handelsgericht Wien

Tel.: +43 / 1 / 521 45 0
Fax: +43 / 1 / 521 45 111
Email: office@eco-immo.at
www.eco-immo.at

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „rechnen“, „davon ausgehen“, „sollen“, „sollten“, „können“, etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Satz- und Druckfehler vorbehalten.