



Zwischenmitteilung



INHALT

Wirtschafts- und Branchenumfeld	3
Entwicklung des Geschäftsergebnisses	4
Entwicklung der Ertragslage	5
Aktien der Gesellschaft	5
Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal	6
Ausblick	6
Nachtragsbericht	7
Finanzkalender 2013	8
Impressum	8

WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENUMFELD

Entwicklung Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien

Investmentmarkt Europa

Am europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien summierten sich die Investitionen im ersten Quartal 2013 auf 29,4 Mrd €. Das entspricht einem Zuwachs von 11 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, als das Transaktionsvolumen 26,5 Mrd € betragen hatte. Den größten Anteil daran hatten Büroimmobilien, in die 12,9 Mrd € flossen. Die wichtigsten europäischen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich konnten gute Ergebnisse verzeichnen, aber auch in einigen europäischen Krisenstaaten gab es verglichen mit dem ersten Quartal 2012 ein deutliches Plus bei den Investitionen. *(Quelle: CBRE: European Investment Quarterly, Q1 2013)*

Investmentmarkt Deutschland

Nach Angaben von CBRE belief sich das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im ersten Quartal 2013 auf rund 6,7 Mrd €. Dieses Plus von 32 % gegenüber dem Vorjahresquartal liegt deutlich über dem europäischen Durchschnitt. Büroimmobilien waren die dominierende Nutzungsart: Auf sie entfielen 2,8 Mrd € oder 41 % des gesamten Umsatzes. In Einzelhandelsimmobilien flossen 2,1 Mrd € (31 %) und in Logistik- und Industrieimmobilien 0,6 Mrd € (10 %). Die Spitzenrenditen blieben bei allen Nutzungsarten auf dem Niveau des Vorquartals.

Im Fokus der Investoren standen vor allem die fünf großen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München. Dort wurden mit 3,56 Mrd € 53 % des gesamten Umsatzes erzielt. Das entspricht einem Plus von 45 % im Vergleich mit dem ersten Quartal 2012. *(Quelle: CBRE: Deutschland Investment Quarterly, Q1 2013)*

Investmentmarkt Österreich

Am österreichischen Investmentmarkt flossen im ersten Quartal 2012 rund 230 Mio € in Gewerbeimmobilien. Das sind 70 Mio € bzw. 23 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Rund 80 % aller Investitionen tätigten österreichische Investoren, weitere 13 % deutsche. Die begehrteste Anlageklasse waren gemischt genutzte Objekte und Wohnportfolios, auf die 61 % des Transaktionsvolumens entfielen. Büros machten rund 20 % aus und weitere 12 % des investierten Kapitals flossen in Einzelhandelsimmobilien. Diese waren in der zweiten Hälfte 2012 noch die wichtigste Anlageklasse gewesen. *(Quelle: CBRE: Wiener Büromarkt, Marktbericht Q1 2013)*

Entwicklung Bürovermietungsmarkt

Deutscher Büromarkt

An den fünf wichtigsten deutschen Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München) wurden laut CBRE im ersten Quartal 2013 insgesamt rund 496.000 m² Bürofläche vermietet. Das sind 8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Während in München und Hamburg Zuwächse von 19 % bzw. 18 % registriert wurden, ging das Vermietungsvolumen in Berlin um 21 % zurück und in Frankfurt sogar um 47 %.

Trotz des insgesamt verhaltenen Jahresauftakts reduziert sich der Leerstand in allen Städten mit Ausnahme von Düsseldorf. Daher sank die durchschnittliche Leerstandsrate um 0,6 Prozentpunkte auf 9,7 %. Die Spitzenmieten legten im Vergleich zum ersten Quartal 2012 in Düsseldorf (+8 %), München (+3 %) und Berlin (+2 %) zu, während sie Hamburg und Frankfurt konstant blieben. Im Jahresverlauf erwartet CBRE aufgrund der robusten wirtschaftlichen Lage und der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen, so dass sich Spitzenmieten, Leerstand und Umsätze stabil entwickeln werden. *(Quelle: CBRE: Büromarktdaten Deutschland erstes Quartal 2013)*

Wiener Büromarkt

Der Wiener Büromarkt startete verhalten ins Jahr 2013. Im ersten Quartal registrierte CBRE eine Vermietungsleistung von 50.000 m² – rund 23 % weniger als im Vergleichszeitraum 2012, als 65.000 m² Büroflächen vermietet wurden. Gegenüber dem vierten Quartal 2012 ging der Vermietungsumsatz sogar um zwei Drittel zurück. Die größte Flächennachfrage gab es im Zentrum Wiens (CBD) sowie im Norden der Stadt.

Die Leerstandsrate blieb im Vergleich zum Vorquartal konstant bei 6,6 % und lag damit 0,6 Prozentpunkte höher als Anfang 2012. Im Vergleich zum ersten Quartal 2012 ist die Spitzenmiete leicht angestiegen, und zwar um 3 % auf monatlich 25 €/m². Die Spitzenrendite ging im gleichen Zeitraum von 5,15 % auf 4,85 % zurück.

In den ersten drei Monaten 2013 wurden insgesamt rund 66.000 m² Bürofläche fertiggestellt, so dass sich der Flächenbestand in Wien auf fast 10,7 Mio m² erhöhte. Bis Ende des Jahres sollen weitere 100.000 m² auf den Markt kommen. Insgesamt wird das Fertigstellungsvolumen damit deutlich unter dem Vorjahreswert liegen. *(Quelle: CBRE: Wiener Büromarkt, Marktbericht Q1 2013)*

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

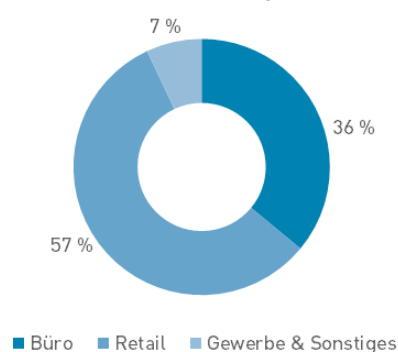
Auch im ersten Quartal 2013 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit der ECO Business-Immobilien AG („ECO“) auf die Umsetzung des laufenden Redimensionierungsprogramms und hierbei insbesondere auf die weitere Optimierung des bestehenden Portfolios. Während des ersten Quartals 2013 fanden jedoch keine Verkäufe von Immobilien statt.

Die regionale Einteilung des Marktes beschränkt sich weiterhin auf die Kernregionen „Österreich“, „Deutschland“, und „Übrige Länder“. Die Portfoliokategorien entsprachen den Segmenten „Vermietung von Gewerbeimmobilien“ und „Verkauf von Gewerbeimmobilien und blieben somit ebenfalls unverändert.

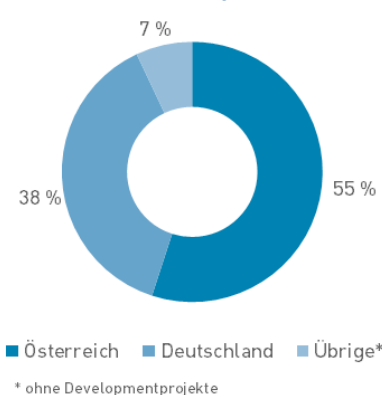
Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienportfolio der ECO umfasste zum Stichtag 31. März 2013 insgesamt 56 Liegenschaften mit rund 369.633 m² Gesamtnutzfläche (per 31. März 2012: 60 Liegenschaften bzw. 422.907 m²) exklusive Garagenplätze. Der Großteil der ECO-Flächen von 93 % lag – wie bereits in den Vorquartalen – in den Kernmärkten Österreich und Deutschland, auf die 55 % bzw. 38 % der Flächen des Gesamtportfolios entfielen. Auf das Segment „Übrige Länder“ entfielen rund 7 % der Nutzfläche. Mit 57 % der Flächen machte der Retailbereich den größten Anteil an der Flächenverteilung nach Nutzungsart aus, gefolgt vom Bürosegment mit 36 %. Die verbleibenden 7 % entfielen auf Gewerbe-, Park- und sonstige Flächen.

Nutzflächen nach Nutzungsart



Nutzflächen nach Region



Das Immobilienvermögen der ECO reduzierte sich im Vergleich zum ersten Quartal 2012 (rund 621,0 Mio €) per 31. März 2013 auf 524,0 Mio €. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus den zwischenzeitlich erfolgten Objektverkäufen sowie aus Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilien der ECO zwischen dem ersten Quartal 2012 und dem ersten Quartal 2013. Gegenüber dem Ende des Geschäftsjahres 2012 blieb das Immobilienvermögen praktisch unverändert bei 524,0 Mio € (523,9 Mio € per 31. Dezember 2012).

Überblick ECO-Immobilienportfolio

Immobilienportfolio Gesamt		1-3 2013	1-3 2012
Gesamtanzahl Immobilien	Anz.	56	60
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	m ²	369.633	422.907
Immobilienvermögen	Mio €	524,0	621,0
Leerstandsquote Nutzfläche	%	20,5	27,5
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,80	9,48
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	9,20	10,04

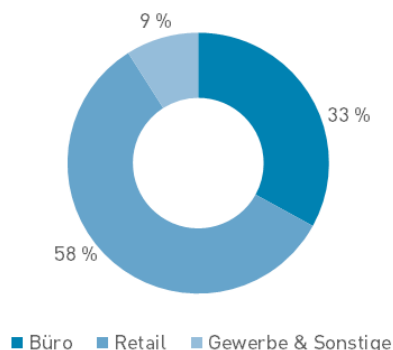
Entwicklung von Auslastung und Mieten

Im Bestands-Portfolio der ECO konnten im ersten Quartal 2013 wesentliche Vermietungserfolge bei einem Objekt in Österreich erzielt werden: Bei dem Objekt Campus 21 auf dem Grundstück Europaring / Liebermannstraße in Brunn am Gebirge konnte der Leerstand im ersten Quartal weiter deutlich von 9.906,11 m² auf 8.178,88 m² reduziert werden, so dass zum Berichtsstichtag am 31. März 2013 nunmehr ein Vermietungsstand von 84,22 % erreicht wurde.

Insgesamt ging die Leerstandsquote im Portfolio der ECO im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres deutlich von 27,5 % auf 20,5 % zurück.

Für die erfolgreiche Bewirtschaftung des Portfolios sowie für die Optimierung der Objekte mit einem wertgesteigerten Preis-Leistungs-Verhältnis war insbesondere das effiziente Asset Management verantwortlich. Dadurch konnte sich die ECO im ersten Quartal 2013 am weiterhin schwierigen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien erfolgreich behaupten und die Auslastung ihrer Flächen signifikant verbessern.

Mieterlöse nach Nutzungsart



ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Das Konzernergebnis der ECO für das erste Quartal 2013 lag mit 1,1 Mio € um rund 15,4 % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1,3 Mio €). Der Ergebnismrückgang resultierte insbesondere aus dem Rückgang der Vermietungserlöse sowie höheren Immobilienaufwendungen.

Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres reduzierten sich die Vermietungserlöse von 10,8 Mio € um 6,5 % auf 10,1 Mio € im ersten Quartal 2013. Grund dafür sind vor allem die zwischenzeitlich erfolgten Verkäufe von Immobilien. Die Immobilienaufwendungen erhöhten sich dagegen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal von 2,9 Mio € um 24,1 % auf 3,6 Mio €; dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf projektbezogene Aufwendungen bei einzelnen Objekten zurückzuführen.

Aufgrund dessen lag das EBIT mit 5,0 Mio € niedriger als im ersten Quartal des Vorjahres (5,6 Mio €). Das EBITDA lag zum 31. März 2013 bei 5,5 Mio €, nach 6,3 Mio € am 31. März 2012.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch die Rückführungen von Kreditverbindlichkeiten von (3,7) Mio € zum 31. März 2012 auf (3,2) Mio € im ersten Quartal 2013.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung (in Mio €)	1-3 2013	1-3 2012
Umsatzerlöse	10,1	10,8
Betriebsergebnis (EBIT)	5,0	5,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1,8	1,9
Konzernergebnis	1,1	1,3

AKTIEN DER GESELLSCHAFT

Per 31. März 2013 verfügte die ECO Business-Immobilien AG über ein Grundkapital von 341,0 Mio €, das aus 34.100.000 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 10,00 € je Stück bestand. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im bisherigen Geschäftsjahr 2013 gab es keine Änderungen des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft per 31. März 2013 über 95,76 % des Gesellschaftskapitals, das sind 32.653.279 Aktien. Die verbleibenden Aktien befanden sich im Streubesitz. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur.

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück (in €)	Nominale am 31.03.2013 (in T€)	Nominale am 31.12.2012 (in T€)
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	341.000
Summe	34.100.000		341.000	341.000

WESENTLICHE EREIGNISSE IM ABGELAUFENEN QUARTAL

Im abgelaufenen Quartal gab es keine wesentlichen Ereignisse.

AUSBLICK

Europäische Wirtschaft

Im Laufe des Jahres wird die Wirtschaft der Eurozone nach Einschätzung der EZB von einer Erholung der globalen Warennachfrage profitieren. Zusätzlich stützt die Geldpolitik der EZB die Binnennachfrage und auch die Lage an den Finanzmärkten dürfte sich weiter aufhellen. Deshalb sollte sich die wirtschaftliche Lage in der zweiten Jahreshälfte verbessern. Mögliche Risiken sind eine schwächere Binnennachfrage und eine unzureichende Durchführung der Strukturreformen innerhalb der Eurozone. *(Quelle: EZB: Monthly Bulletin April 2013)*

Immobilienmarkt Österreich

CBRE geht davon aus, dass im Laufe des Jahres die Zahl der Abschlüsse am österreichischen Investmentmarkt steigen wird, so dass am Jahresende ein ähnliches Ergebnis wie 2012 erzielt wird. Das würde einem Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd € entsprechen. Das größte Interesse wird im Einzelhandels- und Hotelsegment erwartet. *(Quelle: CBRE: Immobilienmarkt Wien: Solide Investments, leicht sinkende Renditen. PM vom 8.4.2013)*

Für den Wiener Büromarkt wird ein Anziehen des Vermietungsumsatzes im Laufe des Jahres erwartet. Insgesamt wird das Ergebnis aber voraussichtlich knapp unter dem Niveau von 2012 bleiben. Die Leerstandsrate könnte bis zum Jahresende leicht auf 6,7 % steigen. Auch bei den Spitzenmieten erwartet CBRE einen Zuwachs auf 25,50 €/m²/Monat. *(Quelle: CBRE: Moderater Start am Wiener Büromarkt. PM vom 22.4.2013)*

Immobilienmarkt Deutschland

2013 dürfte nach Einschätzung von CBRE ein sehr gutes Investmentjahr mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis werden. Für das Gesamtjahr wird am deutschen Immobilienmarkt mit einem Transaktionsvolumen von rund 25 Mrd € gerechnet. Deutschland ist im europäischen Vergleich weiterhin sehr attraktiv, insbesondere wegen der vergleichsweise stabilen Renditen und der Aussicht auf mittelfristig steigende Spitzenmieten. *(Quelle: CBRE: Deutschland Investment Quarterly. Q1 2013)*

Ausblick für ECO 2013

Auch 2013 wird die Konzentration auf den forcierten Abverkauf im Vordergrund der geschäftlichen Strategie stehen, um so eine Verbesserung der Eigenkapitalquote zu erreichen. Durch das damit reduzierte Finanzierungsvolumen wird auch eine Verbesserung des Finanzergebnisses angestrebt. Die Kernmärkte der ECO werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verbesserung der Auslastung und eine Verringerung der Leerstände wird durch weitere Optimierung der Liegenschaften und bestmögliche Verwertung dieser angestrebt.

NACHTRAGSBERICHT

Am 7. Mai 2013 fand die 10. ordentliche Hauptversammlung der ECO Business-Immobilien AG statt, die über die folgenden Beschlussvorschläge abstimmte:

- + Entlastung der Mitglieder des Vorstands
- + Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats
- + Wahl des Abschlussprüfers für 2013
- + Ermächtigung des Vorstands zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 7.050.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 70.500.000,- verbunden ist (Wandelschuldverschreibungen 2013); sowie gegebenenfalls das Bezugsrecht der Aktionäre in Bezug auf die emittierten Wandelschuldverschreibungen auszuschließen
- + Ermächtigung des Vorstandes zur Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren um bis € 170.500.000,- durch Ausgabe von bis zu 17.050.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien, allenfalls auch mit der Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre und/oder mit der Möglichkeit zur Ausgabe der neuen Aktien gegen Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) und entsprechende Änderung der Satzung in § 4 (Grundkapital und Aktien) Absatz 3
- + Bedingte Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um bis zu € 70.500.000,- durch Ausgabe von bis zu 7.050.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen 2013 (Bedingtes Kapital 2013) und entsprechende Änderung der Satzung in § 4 (Grundkapital und Aktien) Absatz 5
- + Satzungsänderung in Hinblick auf die Anpassung des § 4 Absatz 2 und des § 6 der Satzung an das Gesellschaftsrechts-Änderungsgesetz 2011

Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Beschlüssen zu.

Wien, am 10. Mai 2013

Der Vorstand der
ECO Business-Immobilien AG

Mag. Thomas Doll e.h. Mag. Jasmin Soravia, LL.M. e.h.

FINANZKALENDER 2013

7. Mai 2013.....	10. ordentliche Hauptversammlung
10. Mai 2013.....	Ergebnis 1. Quartal 2013
27. August 2013.....	Ergebnis 2. Quartal 2013 / Halbjahresbericht
8. November 2013.....	Ergebnis 3. Quartal 2013
25. März 2014.....	Jahresergebnis 2013

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

ECO Business-Immobilien AG
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

Firmenbuchnummer: 241364y
Firmengericht: Handelsgericht Wien

Tel.: +43 / 1 / 521 45-0
Fax: +43 / 1 / 521 45-8111
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.