

Zwischenmitteilung



INHALT

Wirtschafts- und Branchenumfeld	4
Entwicklung des Geschäftsergebnisses	5
Entwicklung der Ertragslage	6
Risikobericht	6
Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	6
Aktien der Gesellschaft	6
Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum	7
Aussichten der Gesellschaft bis Jahresende 2013	7
Verzicht auf prüferische Durchsicht	7
Finanzkalender 2013 & 2014	8
Impressum	8

WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENUMFELD

Entwicklung Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien

Investmentmarkt Europa

Der europäische Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich auch im dritten Quartal 2013 gut entwickelt. Mit einem Transaktionsvolumen von 35 Mrd € wurde das Ergebnis des Vorjahresquartals um fast 21 % übertroffen. In den europäischen Kernmärkten Großbritannien, Deutschland und Frankreich gab es deutliche Zuwächse, aber auch in von der Eurokrise stark betroffenen Ländern wie Italien, Spanien und Irland wurden erheblich bessere Ergebnisse als im dritten Quartal 2012 registriert. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2013 knapp 100 Mrd € in europäische Gewerbeimmobilien investiert, während es im Vorjahreszeitraum lediglich 82 Mrd € waren. *(Quelle: CBRE: European Investment Quarterly, Q3 2013)*

Investmentmarkt Österreich

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Investmentmarkt erreichte im dritten Quartal 2013 rund 520 Mio €. Das sind 80 Mio € bzw. 13 % weniger als im Vergleichszeitraum 2012. Am begehrtesten waren Wohnimmobilien mit einem Anteil von 39 %, gefolgt von Büroobjekten (23 %) und Hotels (22 %). Inländische Käufer waren mit 77 % erneut für den Großteil der Investments verantwortlich. Die Renditen in den Segmenten Büro, Handel und Hotel gingen im Vergleich zum Vorjahresquartal zurück. *(Quelle: CBRE: Österreich Investment Marktbericht, Q3 2013)*

Investmentmarkt Deutschland

Am deutschen Investmentmarkt belief sich das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2013 auf 18,8 Mrd €. Das sind 30 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Knapp 8,3 Mrd € oder 44 % des Gesamtvolumens waren Büroimmobilien zuzurechnen, weitere 6,5 Mrd € oder 32 % flossen in Handelsobjekte. In Logistik- und Industrieimmobilien wurden 1,7 Mrd € investiert. Die meisten Investoren konzentrierten sich dabei auf die fünf großen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München, auf die 10,4 Mrd € und somit mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes entfielen. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Zuwachs von 50 %. *(Quelle: CBRE: Deutschland Investment Quarterly, Q3 2013)*

Entwicklung Bürovermietungsmarkt

Wiener Büromarkt

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt lag im dritten Quartal 2013 bei rund 85.000 m². Das sind nach Angaben von CBRE 35.000 m² oder 70 % mehr als im entsprechenden Vorjahresquartal. Im Jahrestrend zeigt sich eine deutliche Aufwärtsbewegung, nachdem im ersten Quartal nur 45.000 m² an Büroflächen vermietet werden konnten. Die meisten Vermietungen gab es in den Teilmärkten CBD (Central Business District; hier: Innere Bezirke) und Wien Nord.

Die Leerstandsrate erhöhte sich im Jahresvergleich leicht von 6,4 % auf 6,6 %. Das Flächenangebot legte im dritten Quartal kaum zu: Lediglich 4.000 m² neue Büroflächen wurden fertiggestellt. Die Spitzenmiete liegt seit Jahresbeginn 2013 stabil bei monatlich rund 25 €/m². Das sind 0,5 €/m² mehr als im Vorjahresquartal. Auch die Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen blieben auf konstantem Niveau. *(Quelle: CBRE: Wiener Büromarkt. Marktbericht Q3 2013)*

Deutscher Büromarkt

Die Vermietungsleistung an den fünf wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München lag in den ersten drei Quartalen 2013 bei 1,7 Mio m². Das sind 6,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Während in Düsseldorf 21 % und in Hamburg 3 % mehr Flächen vermietet wurden ging das Vermietungsvolumen aufgrund einer geringen Zahl großvolumiger Abschlüsse in Berlin um 13 % und in München um 18 % zurück. Frankfurt verzeichnete ein Minus von 9 %.

Die durchschnittliche Leerstandsrate in den fünf Top-Städten lag im dritten Quartal 2013 – wie ein Jahr zuvor – bei 9,9 %. In Frankfurt und München verringerte sich der Leerstand. In Berlin und Düsseldorf standen dagegen aufgrund von Unternehmensverlagerungen mehr Büroflächen leer als im Vorjahr. Die Spitzenmiete legte im Jahresvergleich in Berlin (+2 %), München (+2 %) und Düsseldorf (+10 %) zu, in Hamburg und Frankfurt blieb sie konstant. *(Quelle: CBRE: Büromarktdaten Deutschland, drittes Quartal 2013, PM vom 2. Oktober 2013)*

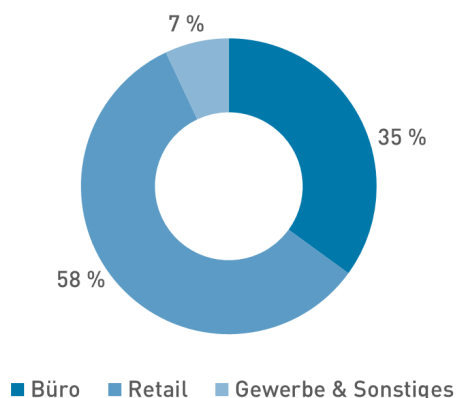
ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES

In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 hat sich die ECO Business-Immobilien AG (ECO) auf die weitere Portfoliooptimierung inklusive Development-Maßnahmen fokussiert. Insgesamt wurden im gesamten Berichtszeitraum zwei Objekte veräußert; Zukäufe sind dagegen nicht erfolgt.

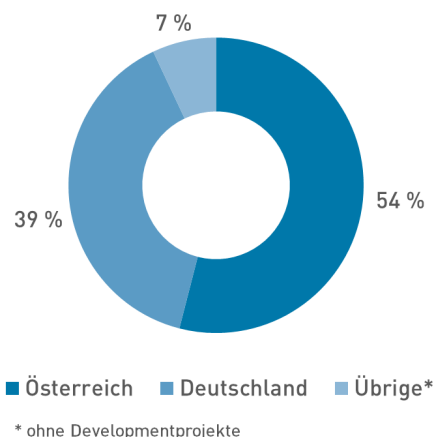
Entwicklung des Portfolios

Das Immobilienportfolio von ECO umfasste zum Berichtsstichtag am 30. September 2013 insgesamt 54 Liegenschaften mit einer Gesamtnutzfläche von 362.521 m² exklusive Garagenplätze (30.09.2012: 57 Liegenschaften bzw. 396.351 m²). Wie bereits in den vorangegangenen Quartalen 2013 entfiel der weitaus größte Teil der von ECO gehaltenen Liegenschaften mit insgesamt 93 % auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland, wo sich 54 % bzw. 39 % der Flächen des Gesamtportfolios befanden. Die „übrigen Länder“ repräsentieren weiterhin einen Anteil von 7 % der Gesamtnutzfläche. Differenziert nach Nutzungsarten lag der Anteil der Retailflächen mit 58 % am höchsten, gefolgt von Büroflächen mit 35 % und Gewerbe-, Park- und sonstigen Flächen mit insgesamt 7 %.

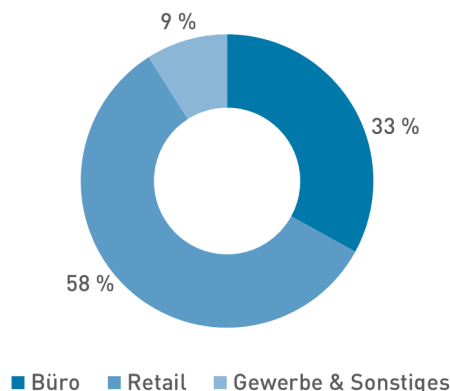
Nutzflächen nach Nutzungsart



Nutzflächen nach Region



Mieterlöse nach Nutzungsart



Das Immobilienvermögen belief sich zum 30. September 2013 auf 513,2 Mio €, was verglichen mit 578,1 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres beziehungsweise 523,9 Mio € zum Jahresende 2012 eine Reduktion bedeutet, die insbesondere auf die in den Vormonaten erfolgten Objektverkäufe zurückzuführen ist.

Überblick ECO-Immobilienportfolio

Immobilienportfolio Gesamt		30.09.2013	31.12.2012
Immobilien	Anz.	54	56
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	m ²	362.521	369.474
Immobilienvermögen	Mio €	513	524
Leerstandsquote Nutzfläche	%	20,5	18,6
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,84	9,72
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	8,68	9,13

ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE

Sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 insgesamt als auch bei isolierter Betrachtung des dritten Quartals hat ECO eine deutliche Verbesserung beim Betriebsergebnis und beim Konzernergebnis erreicht, obgleich sich die Umsatzerlöse im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode reduzierten.

Die Vermietungserlöse beliefen sich in den ersten neun Monaten 2013 auf 29,8 Mio €. Dies entspricht einem Rückgang um 9,6 % (1-9/2012: 33,0 Mio €) und ist im Wesentlichen auf den Abgang der veräußerten Immobilien aus dem Portfolio zurückzuführen. Die Veräußerungserlöse aus dem Verkauf gehaltenen Immobilien beliefen sich auf 12,5 Mio € (1-9/2012: 14,6 Mio €). Die Veräußerungsmarge betrug 9,5 % über den IFRS-Buchwerten. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres 25,2 Mio € betragen hatten, fielen im Berichtszeitraum nicht an.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich von 9,8 Mio € auf 9,6 Mio €. Die Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts reduzierten sich deutlich von 4,9 Mio € auf 0,3 Mio €.

In Summe führte dies zu einem signifikanten Anstieg des Betriebsergebnisses (EBIT), das sich von 11,7 Mio € um knapp 47,9 % auf 17,3 Mio € erhöhte.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch Rückführungen von Kreditverbindlichkeiten von (11,1) Mio € zum 30. September 2012 auf (9,7) Mio € zum 30. September 2013.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT), das im Vorjahreszeitraum bei 0,5 Mio € gelegen hatte, erhöhte sich auf 7,6 Mio €. Nach Ertragsteuern erzielte ECO in den ersten neun Monaten 2013 einen Konzerngewinn in Höhe von 5,9 Mio €, nachdem in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Verlust von (1,1) Mio € angefallen war.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung (in Mio €)	1-9 2013	1-9 2012
Umsatzerlöse	29,8	33,0
Betriebsergebnis (EBIT)	17,3	11,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7,6	0,5
Konzernergebnis	5,9	(1,1)

RISIKOBERICHT

Die Methoden des Risikomanagements ebenso wie die wesentlichen Geschäftsrisiken haben sich gegenüber den Ausführungen im Geschäftsbericht 2012 nicht verändert. ECO verweist daher auf die diesbezügliche Darstellung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012.

TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 erläutert. Zum Stichtag 30. September 2013 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

AKTIEN DER GESELLSCHAFT

Grundkapital

Per 30. September 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.

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück (in €)	Nominale am 30.09.2013 (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.

AUSSICHTEN DER GESELLSCHAFT BIS JAHRESENDE 2013

Auch in den letzten Monaten des Jahres 2013 wird die Konzentration auf die Portfoliooptimierung im Vordergrund der geschäftlichen Strategie stehen. Die Kernmärkte von ECO werden weiterhin Österreich und Deutschland bleiben. Eine Verbesserung der Auslastung und eine Verringerung der Leerstände wird durch weitere Optimierung und Verwertung der Liegenschaften angestrebt.

VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Die Zwischenmitteilung für das dritte Quartal 2013 der ECO Business-Immobilien AG, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 6. November 2013

Der Vorstand der
ECO Business-Immobilien AG

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

FINANZKALENDER 2013 & 2014

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
6. Mai 2014.....	11. ordentliche Hauptversammlung
9. Mai 2014.....	Ergebnis 1. Quartal 2014
26. August 2014.....	Ergebnis 2. Quartal 2014 / Halbjahresbericht
7. November 2014.....	Ergebnis 3. Quartal 2014
24. März 2015.....	Jahresergebnis 2014

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.