

A decorative graphic consisting of a 3x4 grid of grey squares, identical to the one in the logo, is positioned on the left side of the slide.

Unternehmenspräsentation

November 2010

REC ECO



- > **Überblick und Strategie**
- > Immobilienportfolio
- > Key Financials
- > Ausblick

> Strategischer Investitionsfokus

- > Hochwertige Büro- und Retailimmobilien in innerstädtischen Prime Locations
- > Business-Immobilien mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis in Business Parks oder Fachmarktzentren
- > Kernmärkte Österreich und Deutschland

> Strategischer Grundsatz Portfolio-Optimierung

- > Aktives Portfolio-Management
- > Gezieltes Redevlopment von Immobilien
- > Nutzung von Verkaufsoportunitäten

> Solide Finanzierungsbasis

- > Hohe Eigenkapitalquote
- > Liquiditätsreserve und langfristig gesicherte Finanzierung

Die Märkte von ECO



ECO erzielt positive Cash-Erträge durch stabiles Kerngeschäft

Fokus auf Wertschöpfung im aktuellen Portfolio

Wertschöpfung im aktuellen Portfolio erhöhen

- > unmittelbar
- > bei unveränderter Kapitalbasis

- > Wert- und Ertragssteigerungen durch
 - > Redevelopment von Immobilien
 - > Aktives Asset Management
 - > Trading = Verkauf von fertig entwickelten Immobilien
 - = Ankauf von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial
- > Fokussierung auf ausgewählte Kernregionen

Redevelopment
von ausgewählten
Immobilien

Aktives Asset
Management von
Bestandsimmobilien

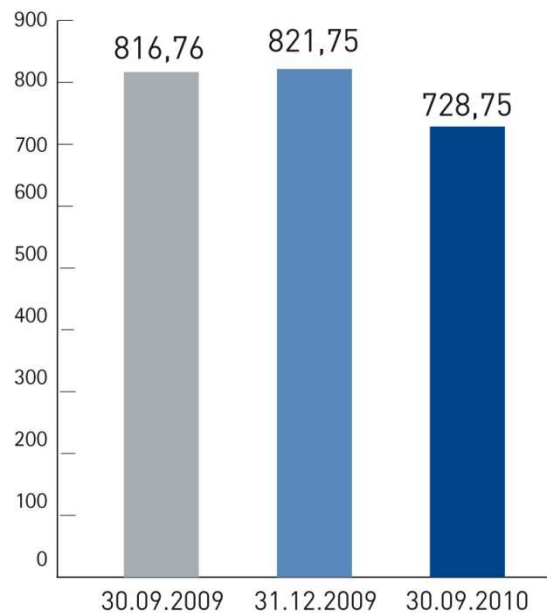
Trading von fertig
entwickelten Immobilien

- > Überblick und Strategie
- > **Immobilienportfolio**
- > Key Financials
- > Ausblick

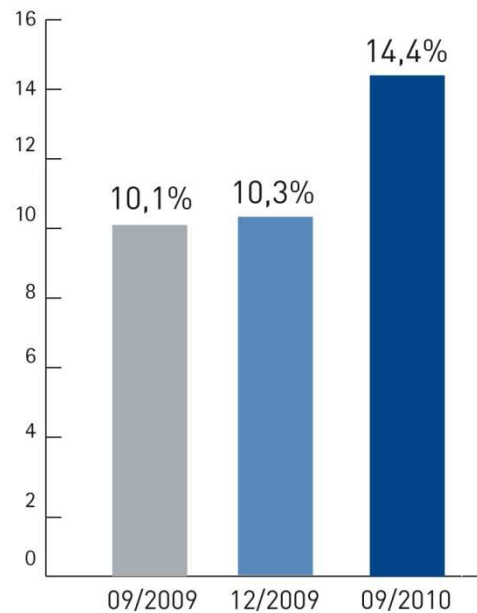
Entwicklung Immobilienportfolio

- > Portfolio-Optimierung durch aktives Asset Management und gezieltes Redevlopment
- > Gewinnbringende Verkäufe in Höhe von EUR 4,3 Mio.
- > Stabile Durchschnittsmieten in ECO-Immobilien, Auslastung leicht rückläufig
- > Development-Aktivitäten auf ein Minimum reduziert

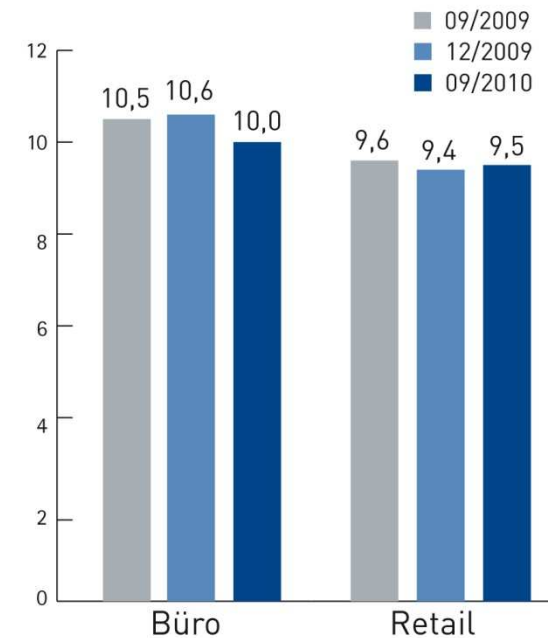
Entwicklung Immobilienvermögen
(in EUR Mio.)



Entwicklung Leerstand
(exkl. Sanierung in %)



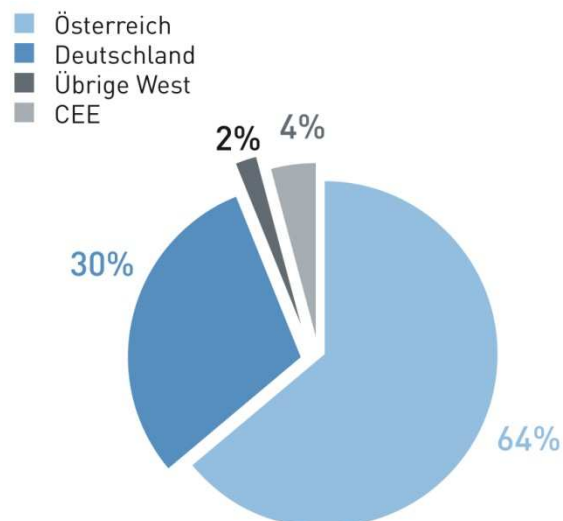
Entwicklung Durchschnittsmieten
(in EUR/m²)



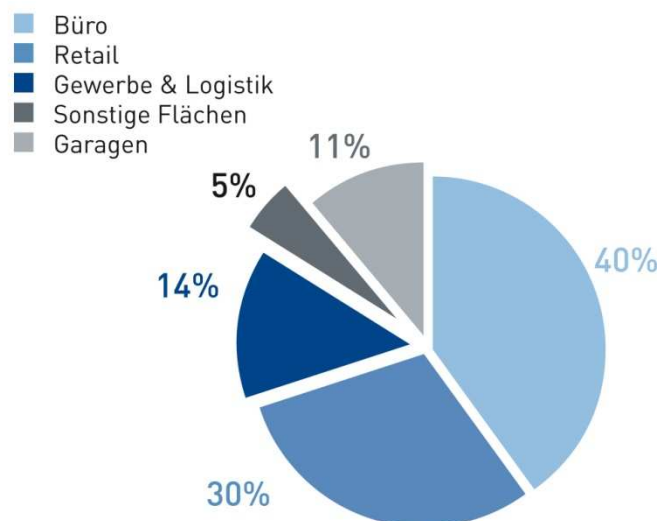
Immobilienkennzahlen per 30.09.2010	Finanzinvest. Immobilien	Development-Portfolio	Gesamt rd.
Anzahl der Objekte	57	1	58
Gesamtnutzfläche in m ² davon Garagenplätze (Anz.)	508.300 2.850	13.400 90	521.700 2.950
Immobilienvermögen (TEUR) davon Anlagen in Bau (TEUR)	713.428 2.041	15.318 15.216	728.746 17.257

1) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie

NUTZFLÄCHE N. REGIONEN
ZUM 30.09.2010



FLÄCHENVERTEILUNG N. NUTZUNGSARTEN
ZUM 30.09.2010



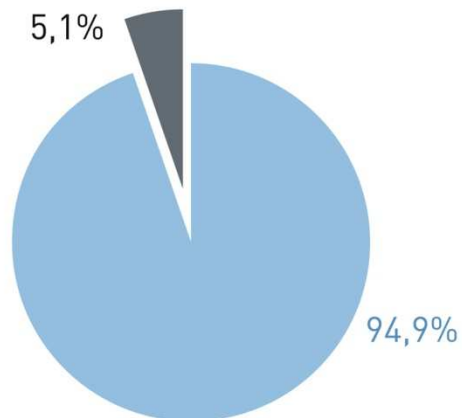
Portfolio-Optimierung durch Redevelopment

Gezieltes Redevelopment zur Erhöhung der Auslastung

- > 4 Objekte bzw. 5,1 % des Immobilienvermögens mit Stichtag 30/09/2010 im Redevelopment-Status
- > Verbesserungen bei Ausstattung und Struktur zur Erhöhung der Auslastung
- > Typischer Lebenszyklus für Retail-Immobilien schafft Voraussetzungen für zukünftige Ertrags- und Wertsteigerungen

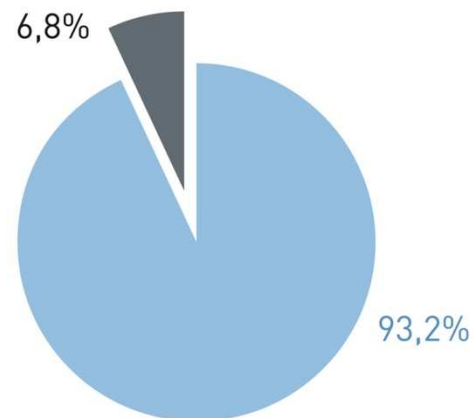
ANTEIL REDEVELOPMENT-PROJEKTE AM IMMOBILIENVERMÖGEN

- Finanzinvest. Immobilien ¹⁾ / Development
- Redevelopment



ANTEIL REDEVELOPMENT-PROJEKTE AM GESAMTPORTFOLIO

- Finanzinvest. Immobilien ¹⁾ / Development
- Redevelopment

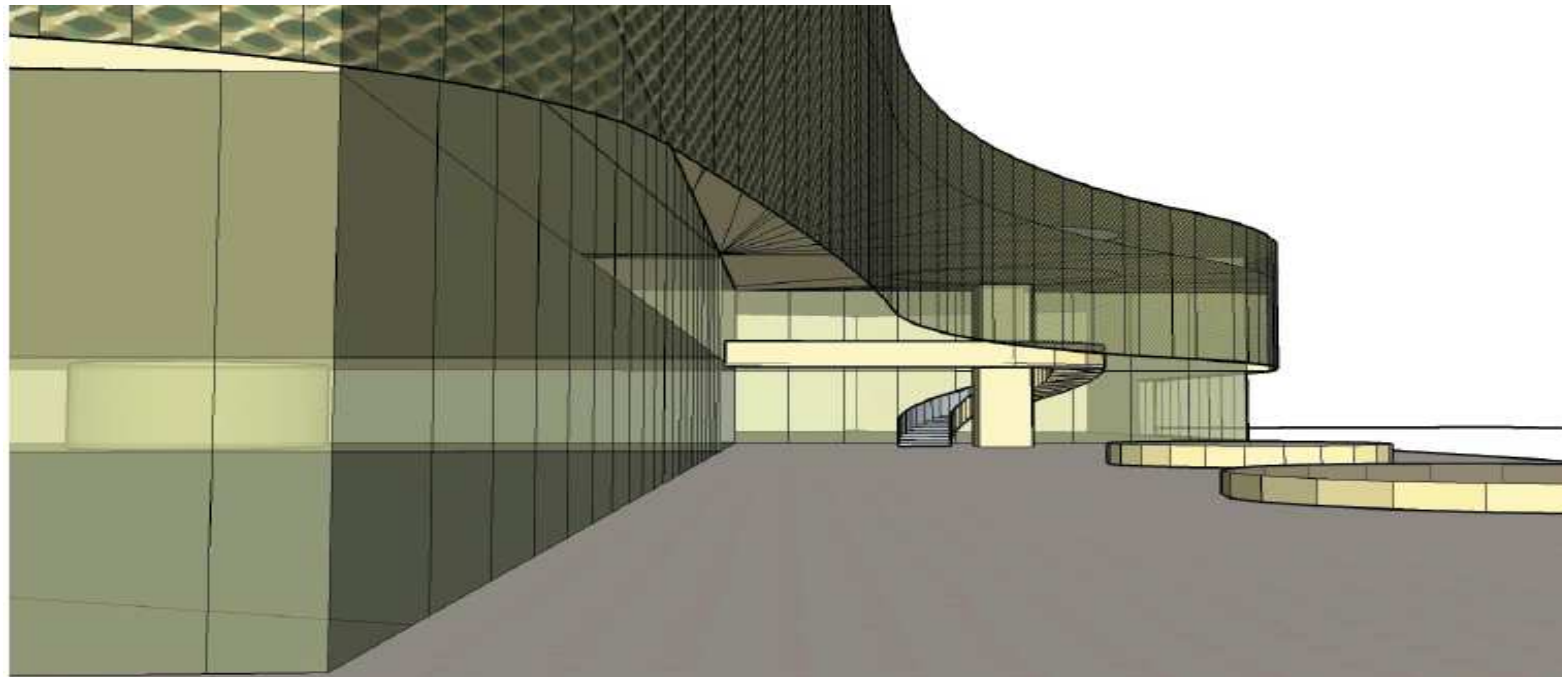


¹⁾ Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie



Vollkommene Neustrukturierung und Entwicklung mit der Stadt Graz

- > Anschaffungsjahr: 2005
- > Geplante Maßnahmen: Revitalisierung, grundlegendes Facelift, Erweiterung Center und Ballsporthalle
- > Nutzfläche nach Fertigstellung: 22.000 m² zuzüglich 8.500 m² Ballsporthalle
- > Fertigstellung 2011/2012



Redevelopment: Wiener Straße/ Brunn am Gebirge

Bessere Nutzung der Liegenschaft durch neues Gebäude und Tankstelle

- > Anschaffungsjahr: 2005
- > Geplante Maßnahmen: Neubau Tankstelle, Sanitär und Fliesengroßhandel, Vermietung Bestand
- > Nutzfläche nach Fertigstellung: 11.500 m²
- > Geplante Fertigstellung: 2011/2012



Redevelopment: Traunpark Wels

Redevelopment gemeinsam mit dem Ankermieter Merkur

- > Anschaffungsjahr: 2004
- > Geplante Maßnahmen: Revitalisierung, grundlegendes Facelift, strukturelle Anpassung Mieterbesatz
- > Nutzfläche nach Fertigstellung: 10.000 m²
- > Fertigstellung: 2011



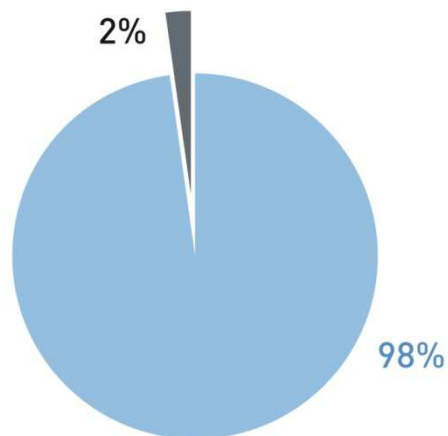
Entwicklung Development-Portfolio

Fokus auf Fertigstellung des Development-Projektes in Ukraine

- > Ende Q3 2010 nur ein Projekt im Development-Portfolio enthalten:
 - > Bürogebäude in Zaporizhzhya: Fertigstellung Ende 2010
 - > Aktuell keine weiteren Development-Projekte geplant

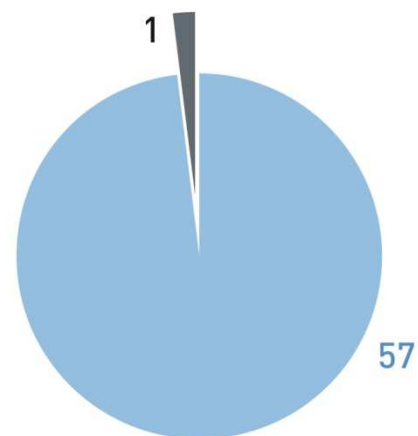
IMMOBILIENVERMÖGEN
PER 30.09.2010

- Finanzinvest. Immobilien ¹⁾
- Development-Portfolio

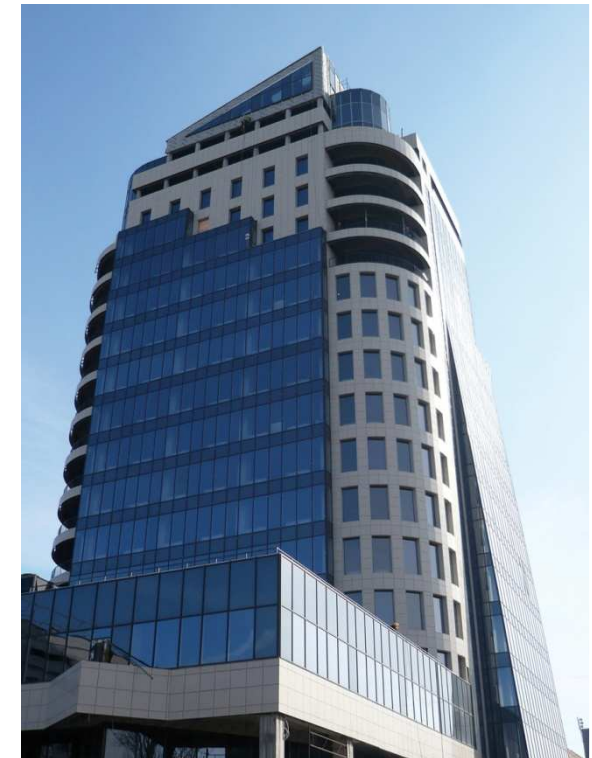


ANZAHL OBJEKTE
PER 30.09.2010

- Finanzinvest. Immobilien ¹⁾
- Development-Portfolio



¹⁾ Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie



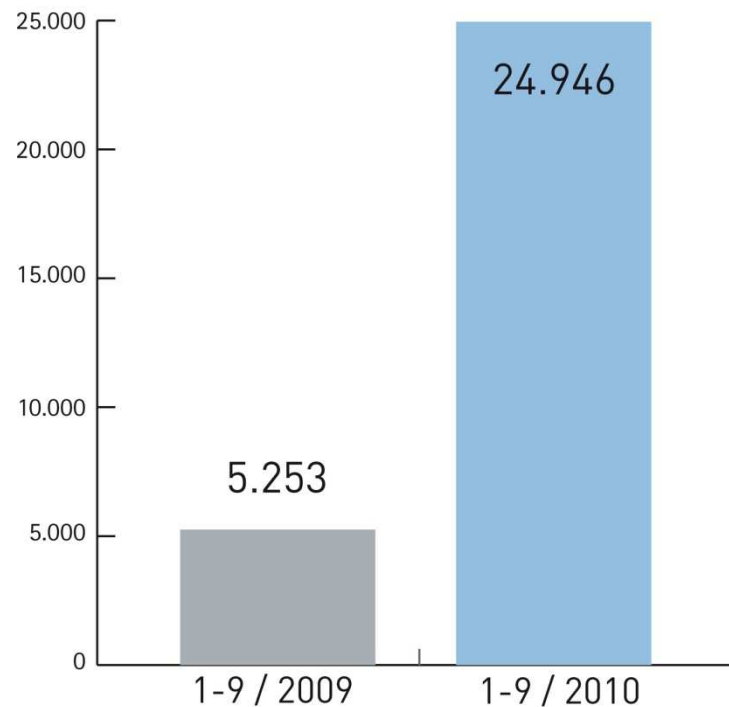
- > Highlights 2009
- > Immobilienportfolio
- > **Key Financials**
- > Ausblick

Unternehmenskennzahlen (in TEUR)	1-9/2010	1-9/2009
Vermietungserlöse	41.071	46.771
Nettoerfolg aus Anpassung der Zeitwerte	2.958	-18.554
EBITDA	22.009	23.836
Betriebsergebnis (EBIT)	24.946	5.253
Finanzergebnis	-14.222	-15.994
Konzernergebnis	9.116	-8.226
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.725	12.510
FFO (Funds from Operations) vor Zinsen und Steuern ¹⁾	31.219	603
Cash-Ertrag (FFO - Funds from Operations) nach Zinsen und Steuern ²⁾	15.917	-15.429
Ergebnis je Aktie	0,27	-0,24
Substanzwert (NAV) je Aktie	10,34	10,37
Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter)	353.075	355.438
Eigenkapitalquote (in %) zum Stichtag	45,0	41,5

¹⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung

²⁾ EBIT + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung - Finanzergebnis - zahlungswirksame Steuern +/- Wertberichtigungen

Entwicklung EBIT (TEUR)



EBIT klar positiv

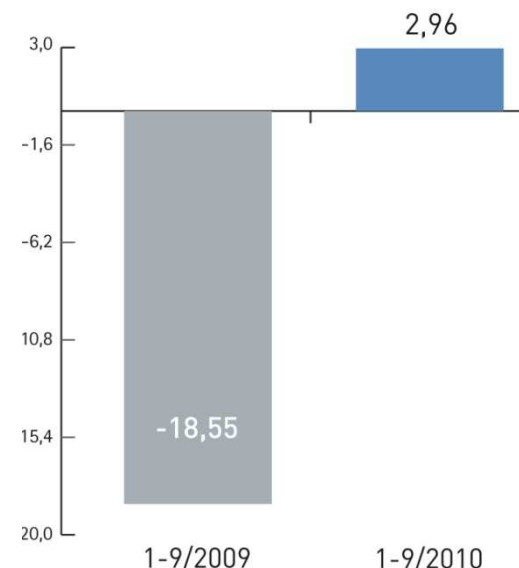
- > EBIT mit EUR 25,0 Mio. im Vergleich zu 1-9/2009 (EUR 5,3 Mio.) deutlich verbessert
- > Stabiles Vermietungsgeschäft und positives Bewertungsergebnis
- > Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von EUR 4,3 Mio.
- > EBITDA 1-9/2010 mit EUR 22,0 Mio. deutlich positiv

Positives Bewertungsergebnis in 1-9/2010

Leichte Aufwertungen 1-9/2010

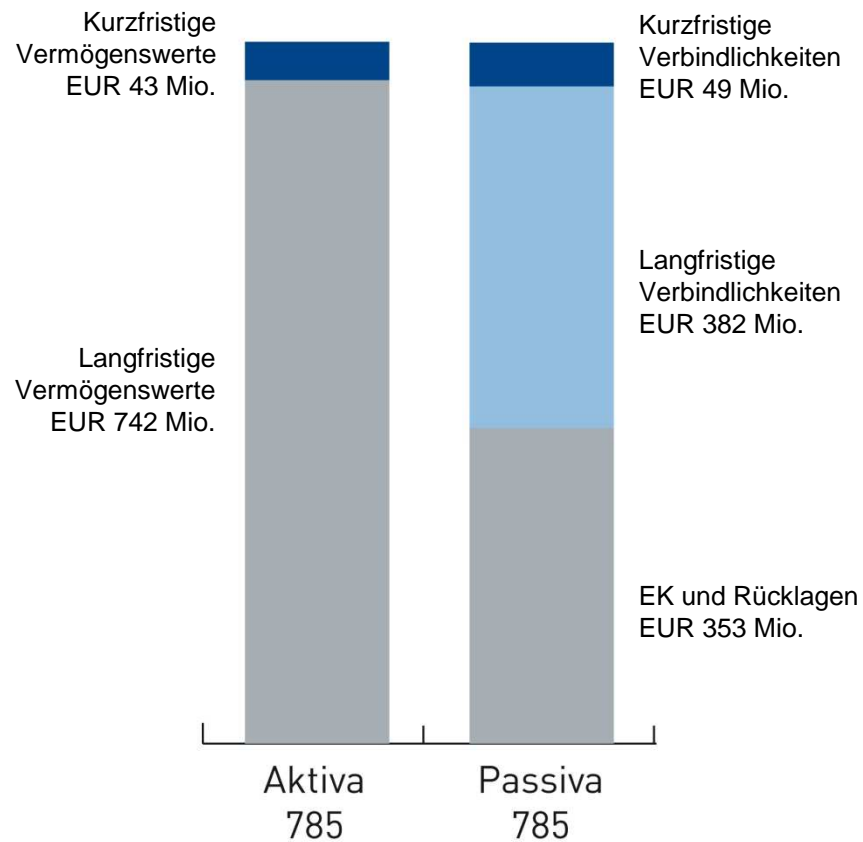
- > Verbessertes Marktumfeld und aktives Immobilienmanagement resultieren in positivem Bewertungsergebnis
- > Bewertungsergebnis 1-9/2010: EUR 3,0 Mio., nach EUR -18,6 Mio. in 1-9/2009

Wertanpassungen (EUR Mio.)



Zeitwertanpassung	Aufwertung			Abwertung			Wertanpassung	
	(TEUR)	(Anz.)	(%)	(TEUR)	(Anz.)	(%)	(TEUR)	(%)
1-9/2010								
Österreich	7.571	17	75,6 %	-5.697	18	80,7 %	1.874	63,4 %
Deutschland	2.442	8	24,4 %	-1.280	12	18,1 %	1.163	39,3 %
CEE	0	0	0,0 %	-80	2	1,1 %	-80	-2,7 %
Übrige West	2	1	0,0 %	0	0	0,0 %	2	0,1 %
Gesamt	10.015	26	100,0 %	-7.057	32	100,0 %	2.958	100,0 %

Bilanzstruktur 30/09/2010 (EUR Mio.)



Ausgewählte Bilanzkennzahlen

in TEUR	30.09.2010	31.12.2009
Liquide Mittel	30.488	15.998
Eigenkapital inkl. Minderheiten	353.075	357.329
Nettoverschuldung	384.261	470.066
Eigenkapitalquote in %	45,0	41,6
Gearing in % (Nettoverschuldung zu EK)	109	132

Überblick Finanzierungsstruktur

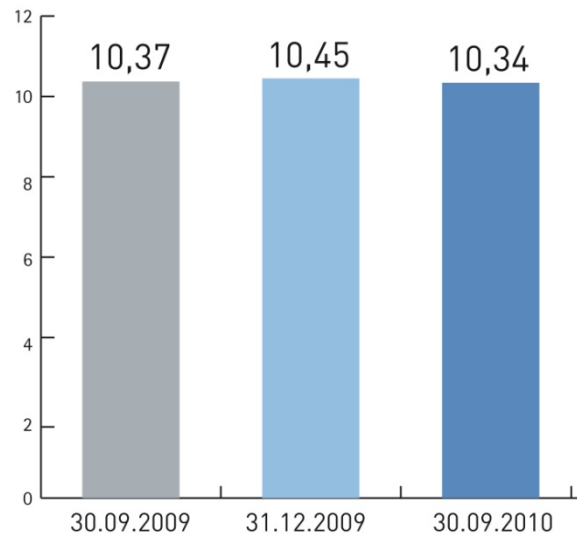
- > Kein weiterer Finanzierungsbedarf 2010, Prolongationsvolumen 2011: EUR 17,0 Mio.
- > Überwiegender Teil der Fremdfinanzierungen langfristig abgeschlossen
- > Durchschnittliche Restlaufzeit 13 Jahre
- > Durchschnittlicher Zinssatz inkl. Hedging von 4,6%
- > Rund 88 % durch Hedging abgesichert

Entwicklung NAV je Aktie

NAV Ende Q3/2010 weiterhin deutlich über Aktienkurs

- > Substanzwert (NAV) per 30.09.2010: EUR 10,34 je ECO-Aktie
- > Adaptierter Substanzwert (NNNAV) per 30.09.2010 : EUR 10,08 je ECO-Aktie

NAV je Aktie zum 30.09.2010 in EUR



Berechnung Net Asset Value je Aktie	2008	2009	09/2010
Eigenkapital ohne Minderheiten (NAV in TEUR)	368.196	356.494	352.703
NAV je Aktie (in EUR)	10,80	10,45	10,34
+ passive latente Steuern (in TEUR)	8.171	5.572	1.586
- aktive latente Steuern (in TEUR)	10.850	10.993	10.646
+ stille Reserve Trading-Portfolio (in TEUR)	126	0	0
+ stille Reserve Hold-Portfolio (in TEUR)	0	0	0
Adaptierter NAV (in TEUR)	365.643	351.073	343.644
Adaptierter NAV je Aktie (in EUR)	10,72	10,30	10,08

- > Überblick und Strategie
- > Immobilienportfolio
- > Key Financials
- > **Ausblick**

Makroökonomische Voraussetzungen haben sich verbessert

- > Wirtschaftliche Erholung 2010 schreitet voran
- > Beibehaltung des niedrigen Zinsniveaus
- > Kreditvergabe der Banken nur für bonitätsstarke Unternehmen und gute Projekte

Stabilisierung bzw. erste Erholungstendenzen auf den Business-Immobilienmärkten

- > Zeitverzögerte Übertragung der wirtschaftlichen Erholung auf die Business-Immobilienmärkte
- > Dünne Fertigstellungs-Pipeline in Europa unterstützt Mietentwicklung und Auslastung
- > Investmentmarkt springt langsam wieder an

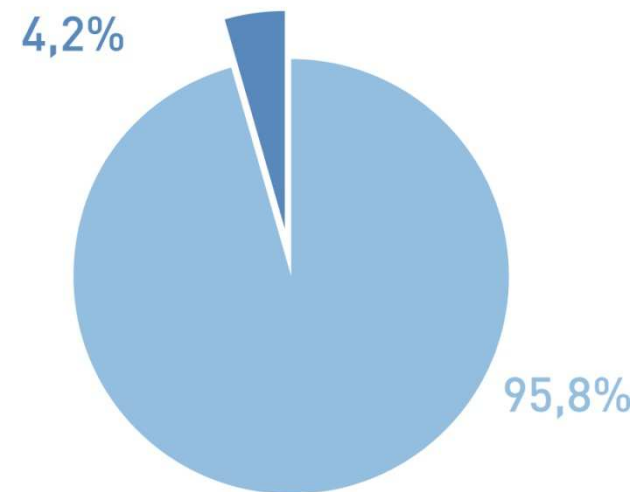
ECO: Basis für gute Entwicklung in Q4/2010 gelegt

- > Im Fokus: Redevelopment-Projekte und Trading-Aktivitäten
- > Starke Entwicklung des operativen Geschäfts
- > Deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber 2009

Erfolgreiche Übernahme durch conwert Immobilien Invest SE

- > Angebotsveröffentlichung am 2. Juli 2010 nach Prüfung durch die Übernahmekommission
- > Angebotspreis: EUR 7,15 je ECO-Aktie
- > Abschluss der Nachfrist am 3. November 2010
- > Angebot wurde für insgesamt 32.653.279 ECO-Aktien angenommen
- > conwert hält somit 95,8 % am ECO-Grundkapital

Aktionärsstruktur



- conwert Immobilien Invest SE
- Streubesitz

Gemäß Veröffentlichung des Ergebnisses des freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung gem. § 25a ÜbG der conwert Immobilien Invest SE am 4. November 2010

Kontakt

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Elke Englert
Finanzvorstand / CFO

Albertgasse 35
1080 Wien

T +43 1 580 88-21
M +43 676 62 15 580

englert@eco-immo.at
www.eco-immo.at



DISCLAIMER

Der Inhalt und sämtliche Anhänge dieses Dokumentes sind vertraulich und ausschließlich für den (die) genannten Adressaten bestimmt. Jede Form des Gebrauches dieses Dokumentes, insbesondere die Reproduktion, Verbreiterung, Weiterleitung oder Veröffentlichung ist ausdrücklich untersagt. Das Dokument ist nicht verbindlich insbesondere stellt es keinen Emissionsprospekt, kein Angebot und keine Empfehlung für eine Veranlagung dar. Die Ersteller des Dokumentes sowie mit ihm verbundene Unternehmen schließen jede Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen und geäußerten Meinungen zur Gänze aus. In der Vergangenheit erzielte Wertentwicklungen und Simulation von Transaktionen lassen keine Voraussagen auf zukünftige Erträge zu. Potenzielle Anleger müssen sich der Anlagerisiken bewusst sein, einschließlich des Risikos, den investierten Betrag zu verlieren.