

ECO Business-Immobilien AG
Opernring 1, 1010 Wien



JAHRESABSCHLUSS
MIT LAGEBERICHT 2009

BILANZ zum 31. Dezember 2009
(Beträge in EUR)

AKTIVA

		31.12.2008 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	148.751.594,19	154.654
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.365,01	17
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.070,00	151
	148.766.029,20	154.822
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	81.079.538,84	78.199
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	274.102.414,19	271.909
	355.181.953,03	350.108
	503.947.982,23	504.930
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	380.273,91	260
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.404.481,19	19.358
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	29.632,56	111
	2.814.387,66	19.728
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
	809.785,11	1.050
	3.624.172,77	20.779
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	374.249,18	419
	507.946.404,18	526.127

PASSIVA

		31.12.2008 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	341.000.000,00	341.000
II. Gebundene Kapitalrücklagen	43.410.625,00	43.411
III. Bilanzgewinn	7.248.102,20	3.421
davon Gewinnvortrag EUR 3.421.102,29 (Vorjahr Gewinnvortrag TEUR 3.251)		
	391.658.727,20	387.832
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.088.621,73	597
2. sonstige Rückstellungen	917.578,12	838
	4.006.199,85	1.434
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.669.988,85	71.619
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.250.188,12	3.587
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.754.802,57	19.320
4. sonstige Verbindlichkeiten	28.606.497,59	42.335
davon aus Steuern EUR 106.060,71 (Vorjahr TEUR 30)		
	112.281.477,13	136.861
	507.946.404,18	526.127
Eventualverbindlichkeiten	376.280.720,48	534.838

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009
(Beträge in EUR)

		2008 TEUR
1. Umsatzerlöse	11.735.476,57	12.170
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	578.053,79	968
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	330
c) Übrige	<u>1.302.665,32</u>	438
	1.880.719,11	1.735
3. Hauseigentümeraufwendungen	(4.462.440,38)	(4.556)
4. Abschreibungen	(3.053.622,38)	(3.401)
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 14 fallen	(110.105,85)	(37)
b) Übrige	<u>(9.280.183,58)</u>	(4.800)
	(9.390.289,43)	(4.837)
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	(3.290.156,51)	1.112
7. Erträge aus verbundenen Unternehmen	3.173.400,39	413
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.397.921,34	16.573
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 14.380.883,38 (Vorjahr TEUR 15.457)		
9. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.174.732,70	360
10. Aufwendungen aus Finanzanlagen		
a) Abschreibungen	0,00	(4.253)
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	<u>(2.948.780,59)</u>	(4.720)
	(2.948.780,59)	(8.973)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(7.418.233,84)	(9.298)
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 985.644,03 (Vorjahr TEUR 455)		
12. Zwischensumme aus Z 7 bis 11 (Finanzerfolg)	8.379.040,00	(926)
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.088.883,49	186
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>(1.261.883,58)</u>	(16)
15. Jahresüberschuss	3.826.999,91	170
16. Gewinnvortrag	<u>3.421.102,29</u>	3.251
17. Bilanzgewinn	<u>7.248.102,20</u>	3.421

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

PER 31. DEZEMBER 2009

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches – UGB in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu jenen des Jahresabschlusses zum 31.12.2008,

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Insbesondere wurde bei der Bewertung von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen sowie der Grundsatz der Einzelbewertung von Vermögensgegenständen und Schulden beachtet.

Dem Vorsichtsprinzip wurde durch Berücksichtigung aller erkennbarer Risiken und drohender Verluste Rechnung getragen. Nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne wurden ausgewiesen.

Fallen Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten unter mehrere Posten der Bilanz, erfolgt die Angabe bei den entsprechenden Posten.

2. KONZERNVERHÄLTNISSE

Die Gesellschaft hält per 31.12.2009 direkt oder indirekt Anteile an folgenden Gesellschaften:

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Höhe des Anteils	Konsolidierung	Haupttätigkeit	Gründung / Erwerb in 2009
Österreich				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Opernringhof OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	99,32 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	99,33 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
"MEZ" – Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Höhe des Anteils	Konsolidierung	Haupttätigkeit	Gründung / Erwerb in 2009
ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
"TPW" Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EB Immobilien Invest GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO KB GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
GETINA Immobilien-Management GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Treasury GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Verwaltung	
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Fleischmarkt 19 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Stubenring 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
campus 21 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
Deutschland				
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Real Estate Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Höhe des Anteils	Konsolidierung	Haupttätigkeit	Gründung / Erwerb in 2009
Projektgesellschaft Kreiller Straße 215 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb
Luxemburg				
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100 %	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
Ungarn				
My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	98,5 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb von zusätzlichen 60% der Anteile
My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equity-konsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Kelet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equity-konsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Nyugat Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equity-konsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
Zypern				
Graforco Investments Limited	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Ukraine				
Ukrainska Comertiina Nerukhomist	98,5 %	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	

Sämtliche Tochterunternehmen sind verbundene Unternehmen im Sinne des § 228 UGB. Sämtliche Gesellschaften werden in den von der ECO Business-Immobilien AG aufzustellenden Konzernabschluss einbezogen. Alle Gesellschaften, an denen die Konzernobergesellschaft direkt oder indirekt mehr als 50 % der Anteile hält, werden voll konsolidiert. Jene Gesellschaften, an denen die ECO Business-Immobilien AG 50 % oder weniger der Gesellschaftsanteile hält, werden im Rahmen der Quotenkonsolidierung erfasst. Der Konzernabschluss wird nach den Richtlinien der International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den Konzerngesellschaften werden als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die Immobilien-Allianz Holding GmbH hielt jeweils 50 % der Gesellschaftsanteile der folgenden Gesellschaften treuhändig für die ECO Business-Immobilien AG, wodurch diese Gesellschaftsanteile wirtschaftlich der ECO Business-Immobilien AG zuzurechnen waren. Die OEG-Anteile wurden im ersten Quartal 2009 an die conwert-Gruppe veräußert.

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG

Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH besteht ein Managementvertrag, der von der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 genehmigt wurde. Die ECO Management GmbH erhält eine Transaktionsgebühr für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe von 1,00 % bis 1,75 % des Kaufpreises (2009: EUR 0,0 Mio.; 2008: EUR 0,0 Mio.) und eine Managementgebühr von 0,6 % für die erste EUR 1 Mrd. und darüber von 0,5 % (2009: EUR 1,0 Mio.; 2008: EUR 1,0 Mio.) des monatlich in der Bilanz nach IFRS ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens. Für jeden Liegenschaftsverkauf erhält die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75 %, wobei als Obergrenze der Transaktionsgebühr für Liegenschaftsverkäufe 25 % des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes vereinbart wurde (2009: EUR 0,0 Mio.; 2008: EUR 0,1 Mio.).

Transaktionen aus Lieferungen und Leistungen

Im Laufe des Geschäftsjahres, wie auch im Vorjahr, führte die Gesellschaft keine Immobilien-transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen durch.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des BAWAG-Portfolios gewährte die conwert Gruppe ein Darlehen, das per 31.12.2009 noch mit einem Betrag von TEUR 26 (2008: TEUR 10.825) aushaftet. Dieses Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2009 mit 5,0 % p.a. verzinst.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Die Wiener Privatbank SE ist ein nahe stehendes Unternehmen und war bei den im Juni 2007 sowie im Mai und November 2006 vorgenommenen Kapitalerhöhungen der ECO Business-Immobilien AG Lead-Manager. Die Wiener Privatbank SE fungierte als Koordinations- und Clearingstelle für Ver-

triebspartner und hat in dieser Funktion im Geschäftsjahr 2009 TEUR 0,3 Mio. (2008: EUR 1 Mio.) an sonstigen Kapitalkosten und Kommissionsgebühren erhalten und teilweise an Vertriebspartner weitergeleitet. Die ECO Business-Immobilien AG veranlagt einen Teil der liquiden Mittel bei der Wiener Privatbank SE zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Weiters wird ein Depot für Aktien an Konzerngesellschaften bei dieser Bank geführt.

Die Hausverwaltung für den überwiegenden Teil der Liegenschaften wird von der RESAG Property Management GmbH, einem Tochterunternehmen der conwert Immobilien Invest SE, geführt. Die von der Hausverwaltung verrechneten Verwaltungsentgelte sind marktüblich und werden weitgehend an die Mieter weiterverrechnet.

Die ECO Business-Immobilien AG bedient sich der RESAG Immobilienmakler GmbH, die ein Tochterunternehmen der Wiener Privatbank SE und der conwert Immobilien Invest SE ist, für die Vermittlung von Immobilientransaktionen und von Vermietungen. Die Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlungsleistung von Vermietungen werden teilweise von den Mietern getragen. Hinsichtlich der Vermittlung von Immobilientransaktionen wurden in der Berichtsperiode Entgelte der ECO Business-Immobilien AG in Höhe von EUR 20.790,00 (2008: TEUR 49) in Rechnung gestellt.

Bauplanungs- und Bauaufsichtsleistungen werden zu marktüblichen Konditionen von der conwert Baudevelopment GmbH, ebenfalls ein Konzernunternehmen der conwert Immobilien Invest SE, erbracht.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung sind im Anlagenspiegel (Beilage 1) dargestellt.

3.1.1. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen im Jahresabschluss ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

	Nutzungsdauer in Jahren
Bebaute Grundstücke	11 bis 50
Adaptierungen	10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 5

In der Vergleichsperiode wurde eine außerplanmäßige Abschreibung bei den Sachanlagen (Liegenschaft in Linz) in Höhe von TEUR 341 vorgenommen.

Die Möglichkeit der Sofortabschreibung von **geringwertigen Vermögensgegenständen** gem. § 226 (3) UGB mit Anschaffungskosten von höchstens EUR 400,00 wird grundsätzlich in Anspruch genommen. Da die Abschreibungen nicht von wesentlichem Umfang waren, war eine entsprechende unversteuerte Rücklage (Bewertungsreserve gem. § 13 EStG) auf der Passivseite der Bilanz nicht auszuweisen.

3.1.2. Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

3.2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Kurs zum Bilanzstichtag angesetzt.

3.3. Abgrenzung latenter Steuern

Bei Bestehen von zeitlichen Differenzen zwischen unternehmensrechtlichem und steuerrechtlichem Ergebnis wird im Falle einer aktiven Steuerabgrenzung vom Wahlrecht des § 198 Abs. 10 UGB kein Gebrauch gemacht und der entsprechende Betrag im Anhang angegeben. Für passive Steuerabgrenzungen wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eine Rückstellung gebildet.

3.4. Rückstellungen

In den **sonstigen Rückstellungen** werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken sowie der Höhe und dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

3.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Kurs zum Bilanzstichtag bewertet.

3.6. Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat zur Absicherung von Zinsrisiken Caps und Swaps abgeschlossen. Per 31.12.2009 wurden Fremdfinanzierungen mit einem Volumen von EUR 9,4 Mio. (31.12.2008: EUR 10,4 Mio.) mit Caps und von EUR 78,0 Mio. (31.12.2008: EUR 80,0 Mio.) mit Swaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Die Swap-Geschäfte verpflichten die Gesellschaft zur Zahlung von fixen Zinsbeträgen zwischen 3,495 % und 4,43 % gegenüber dem jeweiligen 3-Monats-EURIBOR. Ein Zinstauschgeschäft wurde zur Absicherung der Sekundärmarktrendite mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2025 und einem Fixzinsatz von 4,43 % abgeschlossen.

Bei den Caps wurden Zinsobergrenzen zwischen 3,25 % und 3,5 % vereinbart. Für die Caps wurden bis zum Stichtag Prämien in Höhe von TEUR 541 (31.12.2008: TEUR 541) geleistet. Diese Prämien werden zeitanteilig aufwandswirksam erfasst. Zum 31.12.2009 waren davon noch TEUR 242 (31.12.2008: TEUR 285) abgegrenzt.

Die Zinssicherungsgeschäfte wurden für Zeiträume bis zum Jahr 2025 abgeschlossen und haben zum 31.12.2009 einen Marktwert von EUR -3,6 Mio. (31.12.2008: EUR -2,8 Mio.). Die Marktwerte der Derivate werden aufgrund der bestehenden Hedging-Beziehungen nicht erfasst.

4. AUFGliederungen und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

4.1. Anlagevermögen

Zur Entwicklung der Posten des Anlagevermögens wird auf den beiliegenden Anlagenspiegel verwiesen (vgl. Beilage 1). Im Geschäftsjahr 2008 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 341 vorgenommen und keine Zuschreibungen unterlassen.

Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten EUR 400,00 im Einzelfall nicht übersteigen („Geringwertige Wirtschaftsgüter“ gemäß § 13 EStG) werden unter der Position „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ als Zugänge, Abgänge und Abschreibungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurde keine geringwertige Betriebs- und Geschäftsausstattung erworben.

4.1.1. Zusatzangaben gemäß § 238 Z 2 UGB

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen	Buchwert per 31.12.2009	Höhe des Anteils	Höhe des Eigenkapitals	Ergebnis des letzten Ge- schäftsjahres
MEZ Vermögensverwaltung GmbH, 1080 Wien	41.580,00	99,00%	-722.639,51	-268.654,03
TPW Immobilien GmbH, 1080 Wien	79.984,42	99,00%	-576.415,79	-276.512,55
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, 1080 Wien ⁽¹⁾	25.485.406,23	98,91%	22.130.104,91	-6.175,23
EB Immobilien Invest GmbH, 1080 Wien	339.365,00	99,00%	-3.779.255,51	-978.899,16
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse KEG, 1080 Wien	2.023.306,30	99,90%	2.776.515,01	81.227,27
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG, 1080 Wien	2.237.072,40	99,90%	317.711,95	-7.804,79
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München	948,00	94,80%	-946.951,39	-311.647,57
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München	948,00	94,80%	-456.117,26	-283.073,95
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München	948,00	94,80%	-2.495.622,65	-1.388.187,62
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH, 1080 Wien	4.035.000,00	100,00%	-9.605.217,42	-2.267.780,97
EBI Beteiligungen GmbH, 1080 Wien	35.000,00	100,00%	-34.453,87	-16.868,82
Immobilien-Allianz Holding GmbH, 1080 Wien	17.500,00	100,00%	-2.421.893,69	-1.360.219,03
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG, München	1.698,00	94,80%	-566.563,17	9.588,50
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH, München	25.000,00	100,00%	-931.018,09	-193.641,02
ECO Eastern Europe Real Estate AG, 1080 Wien	46.343.375,00	92,60%	55.323.321,53	2.915.050,06
ECO Finance Holding GmbH	35.000,00	100,00%	31.940,45	-661,69
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG, München	1.698,00	94,80%	-296.732,51	-3.746,68
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	12.500,00	100,00%	-2.910.695,55	-1.897.346,84
PI Immobilien GmbH	85.236,87	100,00%	-36.657.753,57	-22.183.868,41
PI Beteiligungen GmbH	85.236,87	100,00%	-49.948,00	-314,56
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG , München	948,00	94,80%	-505.833,62	-87.562,66
ECO Büroimmobilie Petersbrunnerstr GmbH & Co. KG , München	948,00	94,80%	-961.531,19	-151.823,12
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG, München	948,00	94,80%	-224.689,90	81.034,70
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG, München	948,00	94,80%	-528.692,99	-173.431,37
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co. KG	188.943,75	100,00%	63.425,76	-124.466,20
Summe	81.079.538,84		15.970.993,93	-28.895.785,74

(1) Die Kapital & Wert Immobilienbesitz AG bilanziert auf den 30.09.

4.1.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die konzerninterne Finanzierung der ECO-Gruppe (Eigenkapitalanteil des Konzerns) von Immobilien-erwerben in oder durch Tochtergesellschaften erfolgt über die ECO Finance Holding GmbH sowie die ECO Treasury GmbH.

Von den ausgewiesenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 274.102.414,19 (31.12.2008: TEUR 271.909) betreffen EUR 272.352.414,19 (31.12.2008: TEUR 270.159) die ECO Treasury. Die gesamten Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen werden fremdüblich verzinst und sind langfristig.

4.2. Umlaufvermögen

4.2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:		31.12.09	31.12.08
		EUR	EUR
Inland			
	Bruttowert = Nettowert	9.012,00	28.390,00
Liegenschafts- und Beteiligungsverkauf			
	Bruttowert	450.000,00	450.000,00
	Wertberichtigung	-375.000,00	-375.000,00
	Nettowert	75.000,00	75.000,00
Verrechnung Hausverwaltungen			
	Bruttowert = Nettowert	58.145,86	32.001,99
Offene Mieten			
	Bruttowert	523.217,85	394.713,04
	Wertberichtigung	-285.101,80	-270.439,13
	Nettowert	238.116,05	124.273,91
Bilanzwert		380.273,91	259.665,90

Im Zusammenhang mit der Forderung aus dem Liegenschafts- und Beteiligungsverkauf ist anzumerken, dass ein noch aushaftender Kaufpreis in Höhe von EUR 450.000,00 vom Käufer auf einem Treuhandkonto hinterlegt wurde. Die Auszahlung dieses Betrages erfolgt nach vollständiger Erfüllung der Treuhandbedingungen. Aus Vorsichtsgründen wurde eine Wertberichtigung dieser Forderung in Höhe von EUR 375.000,00 vorgenommen.

4.2.2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen des Geschäftsjahres stellen sonstige Forderungen dar und setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	925.000,00	0,00
ECO Finance Holding GmbH	119.376,47	113.475,73
PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG	40.000,00	0,00
MEZ GmbH	35.000,00	0,00
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	21.916,98	1,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1030 Wien, Schwarzenbergplatz 7+8 OEG	0,00	10.647.085,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	0,00	5.113.522,14
Immobilien-Allianz Holding GmbH	0,00	1.783.256,74
Verrechnung Steuerumlage Gruppengesellschaften	286.012,88	254.681,42
Ergebnisverrechnung EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	786.710,81	705.564,77
Ergebnisverrechnung EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	190.464,05	198.261,04
Ergebnisverrechnung Trading OEGs	0,00	541.817,03
Summe	2.404.481,19	19.357.664,87

Es wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Die Verrechnungskonten der verbundenen Unternehmen wurden mit einem Zinssatz von 5,2 % kontokorrentmäßig verzinst.

4.2.3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Darlehen Mieter	29.203,68	0,00
Forderung Finanzamt München (Vorsteuer)	426,20	12.813,84
Kurzfristige sonstige Forderungen	2,68	26.849,01
Sonstige Forderungen Finanzinstrumente	0,00	71.470,84
Summe	29.632,56	111.133,69

Es wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen.

4.2.4. Zusatzangaben gem. § 225 (3), (4), § 226 (5) UGB

	Bilanzwert am 31.12.2009 EUR	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.404.481,19	1.263.187,74
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	29.632,56	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	380.273,91	0,00
Summe	2.814.387,66	1.263.187,74

	Bilanzwert am 31.12.2008 EUR	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.357.664,87	18.815.847,84
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	111.133,69	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	259.665,90	0,00
Summe	19.728.464,46	18.815.847,84

4.2.5. Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Erträge

In den Posten der sonstigen Forderungen sind Erträge in unwesentlicher Höhe enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

4.2.6. Guthaben bei Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	809.785,11	1.050.046,61
Summe	809.785,11	1.050.046,61

4.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzung

Zusammensetzung:

	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Aktive Rechnungsabgrenzung	374.249,18	418.648,67
Summe	374.249,18	418.648,67

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen enthalten im Geschäftsjahr 2009 Zinsaufwendungen resultierend aus Caps in Höhe von EUR 241.566,63 (2008: TEUR 285) und Zinsen in Höhe von EUR 122.000,00 (2008: TEUR 134).

4.3. Eigenkapital

4.3.1. Grundkapital

Zusammensetzung:

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück EUR	Nominale am	
			31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Stammaktien	<u>34.100.000</u>	10,00	<u>341.000.000,00</u>	<u>341.000.000,00</u>
Summe	<u>34.100.000</u>		<u>341.000.000,00</u>	<u>341.000.000,00</u>

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Auf Grundlage des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22.5.2007 über die ordentliche Erhöhung des Grundkapitals wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine ordentliche Kapitalerhöhung von Nominale EUR 250.000.000,00 um Nominale EUR 91.000.000,00 auf Nominale EUR 341.000.000,00 durch Ausgabe von Stück 9.100.000 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2007 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde mit 30.06.2007 im Firmenbuch eingetragen.

Im Geschäftsjahr 2009 sowie in der Vergleichsperiode gab es keine Änderung des Grundkapitals der ECO.

4.3.1.1. Von Dritten gehaltene Aktien

Es werden keine Aktien von Dritten, Aktionären bzw. von abhängigen Unternehmen für Rechnung der Gesellschaft gehalten.

4.3.1.2. Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

4.3.1.3. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Gesellschaft wurde mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22.5.2007 ermächtigt, bis zum 22.5.2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 125.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 12.500.000 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweise Bezugsrechtsausschluss gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

4.3.1.4. Bedingtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21.5.2008 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis TEUR 100.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 10.000.000 auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

4.3.1.5. Wandelschuldverschreibung

Der Vorstand wurde von der am 21.5.2008 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, bis zum 21.5.2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht von bis Stück 10.000.000 auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 100.000 verbunden ist, in einer oder mehrerer Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibung festzusetzen.

Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates nach Maßgabe der aktienrechtlichen Vorschriften die Ausgabe- und Ausstattungsmerkmale sowie die Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsbestimmungen, Wandlungszeitraum und Wandlungspflichten, Wandlungsverhältnis sowie Wandlungspreis bzw. Bezugsbedingungen zu bestimmen.

Der Bezug der Aktien nach einer Wandlung erfolgt nach Maßgabe des ebenfalls in der ordentlichen Hauptversammlung vom 21.5.2008 beschlossenen bedingten Kapitals. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln, das heißt insbesondere anhand des Preises einer üblichen festverzinslichen Schuldverschreibung unter Berücksichtigung des Wertes des Wandlungs-

rechts und der sonstigen, konkreten Ausstattungsmerkmale der Wandelschuldverschreibungen (z.B. Recht zur vorzeitigen Kündigung der Wandelschuldverschreibungen, Wandlungspflicht, Recht zur Zahlung eines Geldbetrages an Stelle der Wandlung, fixes oder variables Wandlungsverhältnis, etc), der Kreditwürdigkeit der Gesellschaft oder des aktuellen Marktzinses.

Der Ausgabebetrag der bei Ausübung des Wandlungsrechtes auszugebenden Aktien ist ausgehend von dem aktuellen volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien bei Zuteilung der Schuldverschreibung zu ermitteln; dabei ist ein Aufschlag anzustreben, der sich aus der erwarteten Kursentwicklung auf Grund der Einschätzung von Analysten sowie der bei vergleichbaren Kapitalmarkttransaktionen erzielten Aufschläge sowie der aktuellen allgemeinen Kapitalmarktsituation ableitet.

Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

4.3.1.6. Aktienrückkauf

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20.5.2009 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zu 5 % des Grundkapitals der Gesellschaft eigene Aktien bis zum 20.11.2011 zu einem niedrigsten Gegenwert von EUR 1,00 und einem höchsten Gegenwert von EUR 7,00 pro Aktie zu erwerben. Der Vorstand wurde ebenfalls ermächtigt, die Rückkaufbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das darauf beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen jeweils zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, eigene Aktien als Gegenleistung für den Erwerb von Unternehmen, Betrieben, Teilbetrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland zu verwenden.

Schließlich wurde der Vorstand ermächtigt, erworbene eigene Aktien jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen, ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen und bis zum 20.5.2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, zu veräußern, wobei der Vorstand auch über den Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit entscheiden kann.

4.3.1.7. Wechselseitige Beteiligung (§ 240 Z 9 UGB)

Es bestehen keine wechselseitigen Beteiligungen.

4.3.2. Gebundene Kapitalrücklagen

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	2009 EUR	2008 EUR
Stand am 1. Jänner	43.410.625,00	43.410.625,00
Einstellung	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember	43.410.625,00	43.410.625,00

4.3.3. Gewinnrücklagen

4.3.3.1. Gesetzliche Rücklagen

Der gesetzliche Höchstbetrag gem. § 229 Abs. 6 UGB wurde durch die gebundenen Kapitalrücklagen bereits erreicht.

4.3.4. Bilanzgewinn

	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	3.421.102,29	3.251.339,39
Jahresergebnis	3.826.999,91	169.762,90
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	7.248.102,20	3.421.102,29

Es bestehen keine Ausschüttungssperren.

4.4. Sonstige Rückstellungen

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag in Höhe von EUR 917.578,12 (Vorjahr: TEUR 838) setzt sich aus folgenden Rückstellungen zusammen:

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Liegenschaftsverkauf Schottenfeldgasse	400.000,00	400.000,00
Prozesskosten	106.100,00	119.700,00
Jahresabschluss und Wirtschaftsprüfung	115.000,00	85.000,00
Steuerberatung	65.000,00	2.000,00
Erstellung von Liegenschaftsgutachten	95.000,00	75.500,00
Erstellung Geschäftsbericht	59.000,00	50.000,00
Finanzierungskosten	39.778,12	39.778,12
Umbau Liegenschaft	12.000,00	37.000,00
Ausstehende Eingangsrechnungen	20.000,00	20.000,00
Zinsen	1.700,00	4.700,00
Sonstiges	4.000,00	4.000,00
Summe	917.578,12	837.678,12

4.5. Verbindlichkeiten

4.5.1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Immobilienleasing	3.075.146,42	3.199.270,03
Lieferungen und Leistungen	167.136,02	204.492,77
Sonstige	7.905,68	183.700,82
Summe	3.250.188,12	3.587.463,62

4.5.2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	4.426.816,00	4.208.000,00
ECO Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	0,00	4.174.697,31
ECO Eastern Europe Real Estate AG	2.468.718,62	2.171.539,93
GETINA Immobilien-Management GmbH	1.401.233,88	1.331.971,37
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	77.242,02	73.423,97
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	9.200.137,65	0,00
Immobilien-Allianz-Holding GmbH	2.513.700,57	0,00
Ergebnisverrechnung I-A-H GmbH & Co. OEGs	0,00	3.006.343,55
Ergebnisverrechnung ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	2.366.798,27	1.050.796,41
Ergebnisverrechnung ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	912.479,58	768.551,26
Ergebnisverrechnung ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	898.657,92	603.216,02
Ergebnisverrechnung ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	466.809,26	475.899,16
Ergebnisverrechnung ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	480.478,27	397.468,87
Ergebnisverrechnung ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	502.148,96	337.736,02
Ergebnisverrechnung ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	213.954,02	290.774,92
Ergebnisverrechnung ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	266.762,41	263.210,56
Ergebnisverrechnung ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	433.347,15	164.993,05
Ergebnisverrechnung ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	125.517,99	1.051,79
Summe	26.754.802,57	19.319.674,19

4.5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Zusammensetzung:	31.12.09	31.12.08
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Darlehen Wiener Städtische Allgemeine Versicherung	27.200.000,00	28.900.000,00
Darlehen conwert Immobilien Invest SE	0,00	10.825.336,32
Darlehen conwert Treasury OG	26.201,17	1.413.489,21
Erhaltene Kautionen	575.636,72	562.494,16
Lfd. Verrechnung ECO Management GmbH	69.417,90	238.673,87
Verbindlichkeiten ggü Finanzamt	106.060,71	29.967,25
Übrige	<u>629.181,09</u>	<u>365.089,12</u>
Summe	<u>28.606.497,59</u>	<u>42.335.049,93</u>

Im Geschäftsjahr 2009 wie auch im Vorjahr resultieren die Verbindlichkeiten gegenüber der ECO Management GmbH aus der laufenden Managementgebühr.

Verbindlichkeiten und Restlaufzeiten

	Bilanzwert am 31.12.2009	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.669.988,85	3.667.953,36	13.480.816,86	36.521.218,63
Leasingverbindlichkeiten	3.075.146,42	102.636,71	393.348,08	2.579.161,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.041,70	175.041,70	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.754.802,57	180.000,00	26.574.802,57	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.606.497,59</u>	<u>3.106.497,59</u>	<u>6.800.000,00</u>	<u>18.700.000,00</u>
Summe	<u>112.281.477,13</u>	<u>7.232.129,36</u>	<u>47.248.967,51</u>	<u>57.800.380,26</u>

	Bilanzwert am 31.12.2008	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.618.987,98	3.659.604,25	14.768.084,59	53.191.299,14
Leasingverbindlichkeiten	3.199.270,03	86.910,95	396.985,06	2.715.374,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.193,59	388.193,59	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.319.674,19	7.181.040,86	12.138.633,33	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	42.335.049,93	15.135.049,93	6.800.000,00	20.400.000,00
Summe	136.861.175,72	26.450.799,58	34.103.702,98	76.306.673,16

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen

In den „sonstigen Verbindlichkeiten“ sind Aufwendungen in Höhe von EUR 628.897,78 (Vorjahr: TEUR 604) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

4.5.4. Dingliche Sicherheiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden gänzlich hypothekarisch gesichert, ebenso die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber einer Versicherungsgesellschaft, die im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung stehen. Für das ebenfalls langfristige Darlehen der Investkredit mit einem Buchwert zum 31.12.2009 in Höhe von EUR 3.273.729,15 (31.12.2008: TEUR 7.774) wurden Aktien der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG verpfändet.

4.5.5. Nachrangiges Kapital

In den Verbindlichkeiten ist kein nachrangiges Kapital enthalten.

4.6. Eventualverbindlichkeiten

Die unter der Bilanz ausgewiesenen Eventualverbindlichkeiten betreffen Haftungen, welche die ECO Business-Immobilien AG als Konzernobergesellschaft für Konzerngesellschaften ausschließlich im Rahmen von Fremdfinanzierungen gegenüber Fremdkapitalgebern zu deren Absicherung übernommen hat. Das per 31.12.2009 aushaftende Obligo für derartige Haftungsübernahmen betrug rund EUR 376,2 Mio. (31.12.2008: rund EUR 534,8 Mio.). Davon entfallen EUR 257,2 Mio. (31.12.2008: EUR 220,7 Mio.) auf Garantien, EUR 83,3 Mio. (31.12.2008: EUR 76,0 Mio.) auf Bürgschaften sowie EUR 35,8 Mio. (31.12.2008: EUR 40,6 Mio.) auf Haftungs- und Patronatserklärungen. In der Vergleichsperiode bestand darüber hinaus für ein Obligo in Höhe von EUR 197,5 Mio. eine Zinszahlungsgarantie.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

5.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 EUR	2008 EUR
Miet-Erlöse	9.212.265,89	9.580.634,24
Betriebskosten-Erlöse	2.523.210,68	2.589.362,09
Summe	11.735.476,57	12.169.996,33

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland getätigt.

5.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem **Abgang von Anlagevermögen** in 2009 in Höhe von EUR 578.053,79 (2008: TEUR 968) wurden überwiegend durch die Veräußerung von zwei Liegenschaften erzielt.

	2009 EUR	2008 EUR
Verkaufserlös	4.249.750,00	4.213.000,00
Buchwertabgang	-3.546.243,24	-3.139.519,56
Sonstige Aufwendungen	-125.452,97	-105.277,50
Summe	578.053,79	968.202,94

Die **übrigen betrieblichen Erträge** in Höhe von EUR 1.302.665,32 (2008: TEUR 438) beinhalten unter anderem Weiterverrechnung von Aufwendungen an Tochtergesellschaften, die unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen sind, sowie 925.000,00 (2008: TEUR 0,00) für Leistungen beim Ankauf, Development und Verkauf einer Liegenschaft in Deutschland.

5.3. Hauseigentümeraufwendungen

Die Hauseigentümeraufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 EUR	2008 EUR
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.523.210,68	2.614.958,10
Betriebskosten aus Leerstehungen	598.290,73	481.801,27
Maklerprovisionen	23.204,50	42.043,50
Wartung und Instandhaltung	485.779,80	101.094,55
Werbung und Marketing für Mietobjekte	166.918,61	120.345,39
Wertberichtigungen zu Mietforderungen	24.172,99	332.615,90
Anmietungen und Bestandszinsen	61.803,49	80.022,01
Aufwendungen Schottenfeldgasse	460.328,76	694.589,86
Sonstige Hauseigentümeraufwendungen	118.730,82	88.248,24
Summe	4.462.440,38	4.555.718,82

5.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 EUR	2008 EUR
Aufwand iZm Kapitalmarktbetreuung	386.750,43	1.384.432,67
Aufsichtsratsvergütungen	92.200,00	85.000,00
Managementgebühren	971.164,70	1.014.295,09
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung	324.483,42	322.315,34
Rechtsberatung	265.865,87	488.960,43
Finanzkommunikation	38.400,00	82.800,00
Gutachten und sonstige Beratung	669.505,11	732.255,34
Forderungsverzichte	5.646.532,15	0,00
Einmalige Kreditnebenkosten	718,00	2.415,00
Kosten des Geldverkehrs	101.418,76	12.054,70
Sonstige Steuern und Abgaben	110.105,85	37.473,38
Werbeaufwand	260.745,96	625.585,21
Aufwand Due Dilligence	260.000,00	0,00
Sonstige	262.399,18	49.661,19
Summe	9.390.289,43	4.837.248,35

Die Forderungsverzichte in Höhe von EUR 5.646.532,15 (2008: TEUR 0) wurden im Zusammenhang mit der Veräußerung von im Wesentlichen indirekten Beteiligungen abgegeben.

5.5. Erträge aus verbundenen Unternehmen

Die Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.173.400,39 (2008: TEUR 413) resultieren aus den Beteiligungen an folgenden Personengesellschaften.

Beteiligungserträge von Personengesellschaften:

	2009	2008
	EUR	EUR
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Siebenbrunneng. OEG	812.851,10	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	606.018,97	22.654,87
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	341.555,82	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	289.324,59	205.863,10
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Schönbrunner Schloßstraße OEG	281.845,72	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	219.133,13	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	159.295,17	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	143.449,80	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Schlickgasse OEG	84.733,05	0,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse KEG	81.146,04	0,00
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co KG	76.820,90	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	68.136,20	0,00
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	9.089,90	0,00
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	0,00	119.459,96
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	0,00	64.917,73
Summe	3.173.400,39	412.895,66

Die Konzernobergesellschaft hat im Geschäftsjahr 2009 und in der Vergleichsperiode keine Ausschüttungen erhalten.

5.6. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen im Geschäftsjahr 2009 resultieren aus der Veräußerung der zu 50 % gehaltenen OEG-Anteile an die conwert-Gruppe, der Anteile an der MSU Immobilien treuhand GmbH und der Anteile an der Theobaldgasse Immobilien Beteiligungs GmbH sowie an der Theobaldgasse 19 Real Beteiligungs GmbH.

Den Verkaufserlösen von insgesamt EUR 1.736.799,42 (2008: TEUR 435) standen Aufwendungen von EUR 562.066,72 (2008: TEUR 76) gegenüber, wodurch ein Erfolg von EUR 1.174.732,70 (2008: TEUR 360) erzielt wurde.

5.7. Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen

Die Aufwendungen aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen resultieren aus Beteiligungen an folgenden Personengesellschaften:

	2009 EUR	2008 EUR
ECO Büroimmobilien GmbH & Co KG	1.316.001,86	1.124.589,70
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	479.673,19	0,00
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co KG	295.441,90	253.438,29
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co KG	268.354,10	0,00
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	164.412,94	0,00
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	143.928,32	636.257,22
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co. KG	124.466,20	1.051,79
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	83.009,40	302.769,13
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG	62.143,84	0,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	7.796,99	157.414,92
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	3.551,85	95.233,50
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	0,00	515.144,46
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	0,00	468.113,13
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	0,00	235.761,41
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	0,00	205.918,48
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	0,00	184.933,60
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	0,00	148.151,40
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG	0,00	124.927,25
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	0,00	108.415,21
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	0,00	54.773,47
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	0,00	31.989,71
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG	0,00	30.216,79
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	0,00	29.599,21
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse KEG	0,00	11.220,46
Summe	2.948.780,59	4.719.919,13

Die Abschreibung von Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 4.253 im Geschäftsjahr 2008 resultiert aus einer außerplanmäßigen Abwertung der Beteiligung an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG.

5.8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Das Jahresergebnis ist mit einer österreichischen Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 8.750,00 (2008: TEUR 4) belastet. Weiters wurde durch Veranlagungen in Deutschland Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 513.886,42 (2008: TEUR -12) gutgeschrieben. Darüber hinaus erfuhr der im Geschäftsjahr 2005 abgeschlossene Gruppenvertrag im Vorjahr eine Abänderung, wodurch eine Evidenzhaltung der Verluste der einzelnen Gruppenmitglieder beim Gruppenträger erfolgt. Im Geschäftsjahr 2009 wurde für die steuerliche Nachbelastung der nächsten Jahre beim Gruppenträger Vorsorge durch Bildung einer Steuerumlage in Höhe von EUR 1.767.000,00 (2008: TEUR 0) getroffen, eine Umlage auf die einzelnen Gruppenmitglieder erfolgt nicht. Der Gruppenvertrag wird jährlich um die jeweilig neu hinzutretenden Gruppenmitglieder erweitert.

5.9. Aktivierbare latente Steuern

Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 10 UGB, latente Gewinnsteuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerlichen Ergebnis zu aktivieren, wurde nicht Gebrauch gemacht. Der Stand der aktivierbaren latenten Steuern zum 31.12.2009 beträgt EUR 388.552,07 (Vorjahr: TEUR 421).

Der Berechnung der latenten Steuern für 2009 liegt der geltende Körperschaftsteuersatz von 25 % zugrunde.

5.10. Sonstige Angaben

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 wurde die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Abschlussprüfer gewählt. Hinsichtlich der Angaben gem. § 237 Z 14 UGB wird auf den Konzernabschluss verwiesen.

Die ECO Business-Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2008 hinsichtlich einer Immobilie in Langensdorf eine Kaufoption zu einem Kaufpreis von EUR 2,1 Mio. eingeräumt, die im Dezember 2009 angenommen wurde. Das Eigentum an der Liegenschaft wird voraussichtlich im 2. Quartal 2010 an den Käufer übergehen.

6. ORGANE, ARBEITNEHMERINNEN

6.1. ArbeitnehmerInnen

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine DienstnehmerInnen.

6.2. Organe des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2009 waren Herr KR Friedrich Scheck MRICS (Vorsitzender des Vorstandes) und Herr Mag. Wolfgang Gössweiner als Vorstand tätig. Die Mitglieder des Vorstandes vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Gesamtprokuristen. Herr KR Friedrich Scheck MRICS ist per 31.1.2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS wurde vom Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung zum 1.02.2010 zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Der Vorstand der ECO besteht damit aus Mag. Wolfgang Gössweiner, der vom Aufsichtsrat mit Wirkung vom 1.02.2010 zum Sprecher des Vorstandes ernannt wurde, und Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden, ab 20.01.2009 Vorsitzender)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- ao. Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- Komm.-Rat Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek
- Thomas Rohr (mit 20.05.2009 in den Aufsichtsrat gewählt)
- Ing. Andreas Nittel (mit 20.05.2009 in den Aufsichtsrat gewählt)
- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender bis 20.01.2009, ausgeschieden per 20.05.2009)
- Günter Kerbler (ausgeschieden per 20.05.2009)

Mit Wirkung zum 20.01.2009 hat Herr Mag. Franz Zwickl den Vorsitz des Aufsichtsrates zurückgelegt. Der Aufsichtsrat hat daraufhin Herrn Dr. Alexander Schoeller zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Mag. Franz Zwickl und Herr Günter Kerbler sind am 20.05.2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Die Hauptversammlung vom 20.05.2009 hat Herrn Thomas Rohr sowie Herrn Ing. Andreas Nittel in den Aufsichtsrat gewählt.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt noch wurden Haftungsverhältnisse zugunsten dieser Personen eingegangen.

Es wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von EUR 92.200,00 (2008: TEUR 85) ausgewiesen. Der Vorstand erhielt wie im Vorjahr keine Vergütungen von der Gesellschaft.

Wien, am 15. März 2010

DER VORSTAND

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS e.h.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2009

(Beträge in EUR)

	01.01.2009	Anschaffungskosten			31.12.2009	Buchwerte	
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		31.12.2009	01.01.2009
ANLAGEVERMÖGEN							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund *	165.873.189,53	270.048,71	3.937.354,52	421.926,52	162.627.810,24	148.751.594,19	154.654.407,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.106,72	0,00	0,00	0,00	27.106,72	12.365,01	17.441,85
3. Geleistet Anzahlungen und Anlagen in Bau	150.556,83	273.439,69	0,00	-421.926,52	2.070,00	2.070,00	150.556,83
	<u>166.050.853,08</u>	<u>543.488,40</u>	<u>3.937.354,52</u>	<u>0,00</u>	<u>162.656.986,96</u>	<u>148.766.029,20</u>	<u>154.822.406,42</u>
II. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	82.451.716,85	6.337.596,55	3.456.800,00	0,00	85.332.513,40	81.079.538,84	78.198.742,29
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	271.908.894,41	2.193.519,78	0,00	0,00	274.102.414,19	274.102.414,19	271.908.894,41
	<u>354.360.611,26</u>	<u>8.531.116,33</u>	<u>3.456.800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>359.434.927,59</u>	<u>355.181.953,03</u>	<u>350.107.636,70</u>
Summe Anlagevermögen	520.411.464,34	9.074.604,73	7.394.154,52	0,00	522.091.914,55	503.947.982,23	504.930.043,12

* davon Grundwert EUR 28.686.274,40

Entwicklung der kumulierten Abschreibungen

	01.01.2009	Abschreibung		31.12.2009
		Geschäftsjahr	Abgänge	
I. Sachanlagen				
1. Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grund	11.218.781,79	3.048.545,54	391.111,28	13.876.216,05
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.664,87	5.076,84	0,00	14.741,71
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>11.228.446,66</u>	<u>3.053.622,38</u>	<u>391.111,28</u>	<u>13.890.957,76</u>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.252.974,56	0,00	0,00	4.252.974,56
	<u>4.252.974,56</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.252.974,56</u>
	15.481.421,22	3.053.622,38	391.111,28	18.143.932,32

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009
gemäß §§ 243 und 243a UGB

Marktumfeld

Die europäischen Volkswirtschaften waren 2009 von einer Rezession geprägt, wobei das erste Halbjahr einen rasanten Abschwung und das zweite Halbjahr eine leichte Erholung auf tiefen Niveaus zeigte. Im Jahr 2009 sank das BIP um 4,1% in der Eurozone und um 4,2% in der EU27. Diesem Trend konnten sich auch Österreich (-3,4 %) und Deutschland (-4,9 %) nicht entziehen. Für das laufende Jahr 2010 prognostiziert die Europäische Kommission für fast alle EU-Volkswirtschaften ein Wachstum, Österreich sollte dabei ein BIP-Wachstum von 1,1 % und Deutschland eines von 1,2 % verzeichnen können.

Die europäischen Immobilienmärkte waren im Jahr 2009 durch die Rezession beeinträchtigt. Die Kreditvergabe der Banken gestaltete sich weithin restriktiv. Liquiditätsschwierigkeiten führten insbesondere bei großvolumigen Immobilientransaktionen zu Verzögerungen oder Absagen. Insgesamt belief sich das Investitionsvolumen am europäischen Business-Immobilienmarkt 2009 auf rund EUR 70 Mrd. und lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von EUR 121 Mrd. Erholungstendenzen zeigten sich im zweiten Halbjahr 2009, in dem sich das Investitionsvolumen auf EUR 44 Mrd. belief, nach EUR 26 Mrd. im ersten Halbjahr 2009 (ein Plus von 71 %).

Analog zur konjunkturellen Entwicklung in Europa waren am europäischen Business-Immobilien-Markt im Jahr 2009 sowohl Mietpreinsniveau als auch Umsatzvolumen rückläufig, während die Leerstandsquoten nach oben tendierten. So zeigt der EU 15-Mietpreisindex 2009 von CB Richard Ellis im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 8,7 % im Bürosektor und von 2,5 % im Retail-Sektor. Im zweiten Halbjahr spiegelten sich die Anzeichen einer beginnenden wirtschaftlichen Erholung allerdings in einem vorsichtigen Optimismus auf den europäischen Nutzermärkten wider. So setzte im dritten Quartal 2009 eine Stabilisierung der Bürospitzenmieten auf den meisten europäischen Märkten ein.

Die Nachfrage nach Büroflächen sank im Jahr 2009 vor dem Hintergrund einer erhöhten Kostensensibilität der Unternehmen, der Vergleich mit dem Gesamtjahr 2008 zeigt ein um 26 % niedrigeres Umsatzvolumen. Parallel dazu stieg die europäische Leerstandsquote auf rund 10 %. Dies war das Resultat einer schwachen Nachfrage in Kombination mit einem hohen Fertigstellungsvolumen (7,4 Mio. m²). Zahlreiche Projekte waren noch vor der Krise in Angriff genommen worden und kamen 2009 in einer schwierigen Phase auf den Markt.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der ECO-Gruppe war im Jahr 2009 von den negativen Auswirkungen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise auf die europäischen Business-Immobilienmärkte und der Rezession belastet. Obwohl im zweiten Halbjahr eine beginnende Erholung einsetzte und die Zinssenkungen der Notenbanken Entspannung auf der Fremdfinanzierungsseite brachten, blieb das Marktumfeld insgesamt herausfordernd.

Die ECO-Gruppe reagierte auf diese Rahmenbedingungen, indem ein konsequentes Redimensionierungsprogramm durchgeführt wurde. Dieses beinhaltete die Straffung und Optimierung des Immobilienportfolios sowohl durch Verkäufe als auch durch Redevelopment-Maßnahmen. ECO nutzte die am Markt vorhandenen Verkaufsoportunitäten gezielt. Insgesamt konnte der Konzern im Geschäftsjahr 2009 57 Immobilien mit einem Gesamtwert von rund EUR 282,7 Mio. veräußern. In diesem Zusammenhang wurde die Fokussierung von ECO auf hochwertige Büro- und Gewerbeimmobilien noch mehr als bisher deutlich, da insbesondere Objekte aus dem Allianz- und BAWAG-Portfolio verkauft wurden, die auch für Wohnzwecke genutzt wurden oder nicht eindeutig dem Business-Immobiliensegment zuzurechnen waren.

Die Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung spiegelten sich in der konstanten Auslastung der ECO-Immobilien und am gleich bleibenden Niveau bei den Durchschnittsmieten wider. Sowohl die Akquisitionstätigkeiten von ECO als auch die Development-Aktivitäten wurden aufgrund der schwierigen Marktlage auf ein Minimum reduziert. Die Errichtung der zwei Entwicklungsprojekte in Luxemburg und der Ukraine setzte ECO im Jahr 2009 fort.

Ende des Geschäftsjahres 2009 umfasste das Immobilienportfolio des Konzerns 61 Liegenschaften mit rund 538.300 m² Gesamtnutzfläche (inkl. Garagenplätzen zu je 20 m² und Flächen von Entwicklungsprojekten), nach 117 Objekten mit 662.700 m² Ende 2008. Der überwiegende Teil der ECO-

Flächen lag auch Ende 2009 in den Kernmärkten: Rund 67,5 % des Investitionsvolumens waren in Österreich veranlagt, rund 26,5 % in Deutschland. Auf die „Übrigen Länder Westeuropa“ entfielen rund 2 %, auf die „Übrigen Länder Osteuropa“ rund 4 % der Flächen. Die Flächenverteilung nach Nutzungsarten ergab Ende 2009 folgende Verteilung: Es dominierten die Büroflächen mit rund 40 % und die Retailflächen mit rund 35 %. Der Rest der Gesamtnutzfläche verteilte sich auf Gewerbe & Logistik (11 %), Sonstige Flächen (4 %) und Garagen (10 %).

Das Immobilienvermögen des Konzerns reduzierte sich von EUR 1,07 Mrd. per 31.12.2008 auf EUR 821,75 Mio. zum 31.12.2009. Dieser Rückgang ist auf das im Geschäftsjahr 2009 durchgeführte Redimensionierungsprogramm sowie auf die marktbedingten Abwertungen des ECO-Portfolios im Ausmaß von rund 2,1 % des Portfolios (EUR 17,4 Mio.) zurückzuführen. Gemäß der strategischen Fokussierung von ECO auf die aktive Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien, entfiel Ende 2009 der Großteil des Immobilienvermögens, nämlich 95 % auf das Hold-Portfolio. Die zwei Objekte des Development-Portfolios stellten rund 5 % des Portfolios dar.

Die ECO-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2009 sowohl Auslastung als auch Durchschnittsmieten des Portfolios weitgehend stabil halten. Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten haben sich ECO-Immobilien am Mietermarkt damit behauptet. Ermöglicht wurde diese stabile Entwicklung durch entsprechendes Immobilienmanagement, das für laufende Verbesserungen bei Struktur und Ausstattung sorgte. Darüber hinaus erwies sich die Zusammensetzung des Portfolios aus Immobilien in Top-Lagen sowie Objekten mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis von Vorteil.

Die Auslastung der im Bestand befindlichen und vermietungsbereiten Immobilien (exklusive der in Sanierung befindlichen Flächen) erhöhte sich im Konzern im Vergleich zum Vorjahr leicht auf rund 90 % (Ende 2008: 87,6 %). Dem Grundsatz der konsequenten Portfolio-Optimierung entsprechend, befanden sich Ende 2009 vier Objekte aus dem Hold-Portfolio im Redevelopment-Status. ECO investiert in Modernisierungen dieser Immobilien, um auf veränderte Mieterbedürfnisse einzugehen und zukünftige Ertrags- und Wertsteigerungen vorzubereiten. Da im Jahr 2009 teils voll ausgelastete Immobilien veräußert und Ende 2009 mehr Objekte als Ende des Vorjahres in Redevelopment-Status gesetzt wurden, sank die Auslastung der Gesamtnutzfläche des ECO-Portfolios (inklusive der in Sanierung befindlichen Flächen) dementsprechend leicht auf 79,9 %, nach 83,7 % 2008.

Die Durchschnittsmieten konnten im Konzern innerhalb eines Jahres weitestgehend stabil gehalten werden. Im Bürobereich kamen die Durchschnittsmieten Ende 2009 bei EUR 10,6 pro Quadratmeter (nach EUR 10,8 Ende 2008) zu liegen, im Retailsektor bei EUR 9,4 pro Quadratmeter (nach EUR 9,9 Ende 2008), wobei zu beachten ist, dass dieser leichte Rückgang auf den Verkauf von höherwertigen Liegenschaften zurückzuführen ist, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch zu einem höheren Durchschnitt beitrugen.

Ertragslage

Die ECO Business-Immobilien AG erwirbt Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften primär mit dem Ziel, Liegenschaften langfristig im Bestand zu halten und aus diesen Investments Mieterträge zu generieren. Bei entsprechenden Opportunitäten werden diese Immobilien auch wieder veräußert. Weiters engagiert sich die ECO Business-Immobilien AG über Tochtergesellschaften auch in der Entwicklung von Immobilien.

Die Geschäftsfelder der ECO Business-Immobilien AG gliedern sich daher in die Bereiche

- Veranlagung in Immobilien (direkt wie auch indirekt über Immobiliengesellschaften),
- An- und Verkauf von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften sowie
- Immobiliendevelopment.

Dem entsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung der ECO Business-Immobilien AG Umsatzerlöse (Mieterlöse und Betriebskostenerlöse), Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen, Erträge aus Beteiligungen von verbundenen Unternehmen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen ausgewiesen.

Im Wirtschaftsjahr 2009 konnte die Gesellschaft Mieterlöse in der Höhe von TEUR 9.212 und Betriebskostenerlöse in der Höhe von TEUR 2.523 verbuchen. Der größte Anteil der Mieterlöse entfiel mit TEUR 4.192 auf Mieterlöse für Büroflächen, gefolgt von Mieterlösen für Retail-Flächen in der Höhe von EUR 2.742. Die Veränderung der Mieterlöse im Vergleich zum Jahr 2008 (TEUR 9.581) liegt vor allem am Verkauf von zwei Immobilien in Oberösterreich im ersten und im zweiten Quartal 2009.

Dementsprechend weist die Gesellschaft TEUR 578 an Erträgen aus dem Abgang von Anlagevermögen aus.

Die übrigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.303 beinhalten neben der Weiterverrechnung von Aufwendungen an Tochtergesellschaften TEUR 925 für Leistungen beim Ankauf, beim Development und beim Verkauf einer Liegenschaft in Deutschland.

Der ausgewiesene Hauseigentümeraufwand in der Höhe von TEUR 4.462 inkludiert unter anderem TEUR 2.523 an Mieter weiterverrechnete Betriebskosten.

Die Abschreibungen belaufen sich auf TEUR 3.054 und sind aufgrund des gesunkenen Immobilienvermögens unter dem Vorjahreswert mit TEUR 3.401.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.390 beinhalten TEUR 5.647 an Forderungsverzichten im Zusammenhang mit Verkäufen von indirekten Beteiligungen. Ohne Berücksichtigung dieser Forderungsverzichte belaufen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 3.744 und liegen damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von TEUR 4.837.

Aufgrund der Forderungsverzichte zugunsten von Konzerngesellschaften wird für das Jahr 2009 ein negativer Betriebserfolg in Höhe von TEUR -3.290 ausgewiesen.

Aufgrund der überwiegenden Holdingfunktion der ECO Business-Immobilien AG sind Ertragskennzahlen nicht aussagekräftig.

Zinsen-, Wertpapier- und ähnliche Erträge

Die Erträge aus verbundenen Unternehmen in der Höhe von TEUR 3.173 stammen aus Beteiligungserträgen von Personengesellschaften.

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 14.398 sind Zinsverrechnungen an verbundene Unternehmen im Ausmaß von TEUR 14.381 enthalten.

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.175 resultieren aus dem Verkauf von Immobilienbesitzpersonengesellschaften, die von der Immobilien-Allianz Holding GmbH für die ECO Business-Immobilien AG treuhändisch gehalten wurden, weiters einer Immobilienbesitzege-

sellschaft und zweier Beteiligungsholdings. Dem Verkaufserlös für diese Gesellschaftsanteile von TEUR 1.737 standen Aufwendungen von TEUR 562 gegenüber.

Belastet wurde der Finanzerfolg durch die Beteiligungsaufwendungen von Personengesellschaften in Höhe von TEUR 2.949.

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.433 und für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 986 enthalten.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft betrug per 31.12.2009 EUR 507,95 Mio., nach EUR 526,13 Mio. im Jahr 2008.

Das direkt gehaltene Liegenschaftsvermögen umfasste per 31.12.2008 11 Immobilien und eine unbebaute Liegenschaft. Da die Gesellschaft im Berichtszeitraum keine Liegenschaft in das direkt gehaltene Immobilienportfolio erwarb, jedoch zwei Liegenschaften veräußerte, sank der Buchwert des direkt gehaltenen Immobilienvermögens von EUR 154,65 Mio. per Ende 2008 auf EUR 148,75 Mio. per 31.12.2009 (Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund“).

Die Position „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in der Höhe von EUR 81,08 Mio. (2008: EUR 78,20 Mio.) beinhaltet insgesamt 25 (2008: 27) Gesellschaften, in deren Eigentum direkt oder indirekt 50 Objekte (davon 20 in Deutschland, eines in Luxemburg, eines in Ungarn und eines in der Ukraine) stehen.

Im ersten Quartal 2009 wurden sämtliche 50% der Anteile an den Objektgesellschaften, die das Trading-Portfolio mit 41 Objekten in Österreich gehalten haben, an die conwert-Gruppe veräußert.

Per 31.12.2009 bestanden „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ in Höhe von EUR 274,10 Mio. (31.12.2008: EUR 271,91 Mio.) und „Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen“ in der Höhe von EUR 2,40 Mio. (31.12.2008: EUR 19,36 Mio.) Diese Mittel wurden ausschließlich Tochterunternehmen der Gesellschaft zur Verfügung gestellt, die im Rahmen der Vollkonsolidierung beim Konzernabschluss berücksichtigt werden. Die Finanzierung der Tochtergesellschaften steht größtenteils im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Entwicklung von Immobilien. Die Verrechnungskonten der verbundenen Unternehmen wurden kontokorrentmäßig mit 5,2 % p.a. verzinst.

Unverändert am letzten Bilanzstichtag betragen per 31.12.2009 das Grundkapital EUR 341,0 Mio. und die gebundene Kapitalrücklage EUR 43,41 Mio. Per 31.12.2009 finanzierte sich die Gesellschaft zu EUR 391,66 Mio. (31.12.2008: EUR 387,83 Mio.) mit Eigenkapital und zu EUR 116,29 Mio. (31.12.2008: EUR 138,30 Mio.) mit Fremdkapital (davon EUR 4,01 Mio. Rückstellungen, EUR 53,67 Mio. Bankverbindlichkeiten, EUR 27,23 Mio. sonstige Darlehen und EUR 26,75 Mio. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen). Dies entspricht einer Eigenmittelquote von rund 77,1 %. Zur Optimierung der Eigenkapitalrendite wird langfristig eine Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote im Konzern von 35 – 40 % des Gesamtvermögens angestrebt.

Aufgrund der konzerninternen Finanzierungsstruktur beträgt das Eigenkapital rund 77,7 % (2008: 76,8 %) des Anlagevermögens. Die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquide Mittel) betrug EUR 106,84 Mio. nach EUR 131,03 Mio. im Vorjahr. Das Capital Employed betrug EUR 221,99 Mio. (2008: EUR 227,59 Mio.) und das Gearing (Nettoverschuldung in Relation zum Eigenkapital) 0,27 nach 0,34 in 2008. Das Working Capital hat sich von EUR -38,60 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR -36,59 Mio. verändert.

Der Finanzierungs-Cashflow betrug in 2009 EUR -31,86 Mio. (2008: EUR -38,27 Mio.), der Investitions-Cashflow EUR 18,69 Mio. (2008: EUR 7,65 Mio.). Gemeinsam mit dem operativen Cashflow von EUR 12,94 Mio. (2008: EUR 29,76 Mio.) ergab sich ein gesamter Cashflow von EUR -0,24 Mio. (2008: EUR -0,87 Mio.).

Für die per 31.12.2009 bestehenden verzinslichen langfristigen Fremdfinanzierungen schloss die Gesellschaft Zinssicherungsgeschäfte für ein Volumen von rund EUR 87,4 Mio. für Zeiträume bis zum Jahr 2025 ab. Damit werden variabel verzinsten Kredite und Kredite mit fixen Zinsen gewandelt, um so Zinsänderungen in Zukunft für den gesicherten Teil zu vermeiden.

Per 31.12.2009 bestanden keine Fremdwährungskredite.

Risikobericht

Die Rezession mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Büro- und Retailmärkte sowie die weiter bestehenden Schwierigkeiten im internationalen Banken- und Finanzsektor haben im Jahr 2009 die Rahmenbedingungen und damit die Risikosituation von Immobiliengesellschaften verschärft. Einem effizienten Risikomanagement kam unter diesen herausfordernden Marktbedingungen ein besonders hoher Stellenwert zu. ECO verfolgte, gemäß dem Grundsatz einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung, ein gewissenhaftes Risikomanagement. Dieses beinhaltete nicht nur die Vermeidung, sondern vielmehr einen kontrollierten und effektiven Umgang mit Risiken sowie die frühzeitige Identifikation und Realisierung von Chancen.

Strategische Risiken

Im Mittelpunkt des strategischen Risikomanagements von ECO steht die klare Definition der Investitionspolitik. Die Konzentration auf die Kernmärkte Österreich und Deutschland sowie die ausgewogene Verteilung der Investitionen auf Büro- und Retailimmobilien dienen der Risikodiversifikation.

ECO hat sich zum Grundsatz gemacht, nur in Märkten zu investieren, die sowohl in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung als auch hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen ein solides Risiko-/Ertragsprofil bieten. Darüber hinaus investiert das Unternehmen nur in jene Immobilien, die den klar definierten Kriterien von ECO entsprechen. Somit werden nicht nur marktwirtschaftliche Informationen in die Risikobewertung der ECO miteinbezogen, sondern auch jede Immobilie auf ihre Ertragskraft und auf Wertsteigerungspotenziale hin geprüft. Neben der Bewertung durch den ECO-Vorstand und sein Team, dienen Gutachten von externen Sachverständigen der Überprüfung der Investitionsentscheidung.

Nach Erwerb einer Immobilie wird der Anlagenzugang sofort von den Asset Managern in deren Verantwortungsbereich übernommen. ECO verfolgt hier den Ansatz, vorzugsweise Immobilien zu erwerben, die bereits langjährige Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad aufweisen, beziehungsweise wo dies mit dem Fachwissen der ECO zeitnah erreicht werden kann.

Wesentliche strategische Risiken

Risiko	Auswirkung	Gegensteuerung
Wirtschafts- und Marktrisiko <ul style="list-style-type: none"> Negative Beeinflussung durch volkswirtschaftliche und konjunkturelle Lage 	<ul style="list-style-type: none"> Einbruch an den Business-Immobilienmärkten Umsatzrückgänge 	<ul style="list-style-type: none"> Konzentration auf stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland (rund 95 % des Immobilienportfolios) Diversifiziertes Immobilienportfolio: <ul style="list-style-type: none"> 40 % Büroimmobilien 35 % Retailimmobilien 11 % Gewerbe & Logistik 4 % Sonstige Flächen 10 % Garagen Fokussierung auf hochwertige Busi-

Risiko	Auswirkung	Gegensteuerung
		<p>ness-Immobilien in innerstädtischen Prime Locations sowie auf Immobilien mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permanente Marktbeobachtung ermöglicht rasche Reaktion auf veränderte Marktgegebenheiten
<p>Geopolitisches/ rechtliches Risiko</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtsunsicherheit bei Expansion in neue Märkte 	<ul style="list-style-type: none"> • Misserfolg auf ausländischen Märkten 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrstufiges Risikobewertungsverfahren mit umfangreicher Due Dilligence zur Analyse der Marktgegebenheiten <ul style="list-style-type: none"> ○ Allgemeine Wirtschaftsdaten ○ Spezifische für Immobiliengesellschaften wesentliche Wirtschaftsleistungen und rechtliche Rahmenbedingungen • Unterstützung durch lokale und überregional tätige Rechtsberater mit langjähriger Erfahrung und spezifischer Marktkenntnis

Immobilienpezifische Risiken

Der Immobilienmarkt ist in seiner Entwicklung von der volkswirtschaftlichen und konjunkturellen Lage beeinflusst. Unter Marktrisiko versteht man demzufolge insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes, die Entwicklung der als Mieter in Betracht kommenden Branchen, Veränderungen in den Marktmieten, die Konkurrenzsituation oder die Entwicklung der Renditen für den An- und Verkauf von Immobilien.

Wesentliche immobilienpezifische Risiken

Risiko	Auswirkung	Gegensteuerung
<p>Immobilienbewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwankung von Immobilienpreisen durch Änderungen des makroökonomischen Umfelds 	<ul style="list-style-type: none"> • Abwertungen auf das Immobilienportfolio • Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Quartalsweise Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige • Anwendung konservativer Bewertungsansätze • Hochwertige Immobilien mit Substanz in guten Lagen • Konzentration auf die stabilen Kernmärkte Österreich und Deutschland • Selektive Vorgangsweise bei Immobilienzukaufen
<p>Mietausfall/Leerstand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen geht zurück 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Vermietungserlöse • Kosten durch Leerstände 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktive, mieterorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes • Rasche Reaktion auf Änderung des Marktumfelds • Selektive Akquisitionen anhand folgender Parameter: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mieterstruktur, die durch beste-

Risiko	Auswirkung	Gegensteuerung
		<ul style="list-style-type: none"> hende Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad gekennzeichnet sind <ul style="list-style-type: none"> ○ oder zeitnahe Realisierbarkeit der Zielauslastung ● Neben Kernmärkten Österreich und Deutschland Investitionen in: <ul style="list-style-type: none"> ○ Märkte, die vom Sicherheitsniveau den Kernmärkten ähnlich sind ○ Märkte, wo durch entsprechende Renditen ein höheres Investitionsrisiko abgegolten ist
<p>Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Negative Beeinflussung von Auslastung und Marktwert der Immobilien durch Lage 	<ul style="list-style-type: none"> ● Verschlechterungen bei Vermietbarkeit und langfristiger Vermietung ● Geringere Erträge und Verkaufserlöse 	<ul style="list-style-type: none"> ● Strenges Prüfverfahren vor dem Kauf jeder Liegenschaft, inklusive Infrastruktur- und Umgebungsanalysen ● Laufende Standortanalysen und Trendentwicklungen
<p>Development</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Veränderte Marktbedingungen und schwankende Investitionskosten 	<ul style="list-style-type: none"> ● Schwierigkeiten bei Vermietung ● Erhöhte Kosten bei Entwicklungsprojekten 	<ul style="list-style-type: none"> ● Klar definierte Kriterien bei Development-Projekten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Wesentliche behördliche Bewilligungen zur Errichtung eines Objekts vor Projektstart vorhanden ○ Realistische Chance auf Vorvermietung eines Großteils der Flächen ○ Errichtungskosten und Fertigstellungstermine gesichert ● Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung
<p>Wiederveräußerung</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nachfrage nach Immobilien bricht ein, Preise schwanken 	<ul style="list-style-type: none"> ● Wiederveräußerung von Immobilien mit Preisabschlägen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Konzentration auf hochwertige Immobilien, in infrastrukturell betrachtet sehr guten Lagen ● Kontinuierliche Wertstabilisierung bzw. –steigerung durch aktives Immobilienmanagement ● Laufende Analysen zur Eruiierung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes von Immobilien

Finanzierungs- und Währungsrisiken

Die Voraussetzungen an den Finanz- und Kapitalmärkten blieben im Geschäftsjahr 2009 schwierig. Durch die weiter restriktiv gehandhabte Kreditvergabe der Banken waren die Möglichkeiten bei der Eigen- und Fremdfinanzierung beschränkt. ECO setzte in diesem Marktumfeld auf die Portfolio-Optimierung durch Verkäufe, die Reduktion der Nettoverschuldung so-

wie die Erhöhung der Eigenkapitalquote. Den wesentlichen finanziellen Risiken tritt ECO, wie in der folgenden Tabelle beschrieben, entgegen.

Finanzierungsrisiken und Währungsrisiken

Risiko	Auswirkung	Gegensteuerung
Finanzierungsrisiko <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Liquidität 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Investitions- und Expansionsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Adäquate Eigenkapital-/Fremdkapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote über 40 % • Breit gestreute Finanzierungsstruktur • Aufbau einer Liquiditätsreserve
Zinsänderungsrisiko <ul style="list-style-type: none"> • Steigende Zinsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Finanzierungskosten • Liquiditätsverknappung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (rund drei Viertel der Verbindlichkeiten sind langfristig abgesichert) • Maximal 60 % Fremdfinanzierung
Kreditrisiko/Fälligstellungsrisiko <ul style="list-style-type: none"> • Restriktive Kreditvergabe von Banken und außerplanmäßige Einforderung von Krediten 	<ul style="list-style-type: none"> • Liquiditätsverknappung 	<ul style="list-style-type: none"> • Breit gestreute Finanzierungsstruktur • Fristgerechte Prolongationen von auslaufenden Krediten • Aufbau einer Liquiditätsreserve
Währungsrisiko <ul style="list-style-type: none"> • Volatilität bei Fremdwährungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verluste bei Mietforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration auf den Euro-Raum • Bindung der Mieten außerhalb des Euro-Raums an eine Hartwährung

Für das Geschäftsjahr 2010 sind dem Vorstand und Aufsichtsrat zum Bilanzstichtag keine Risiken bekannt, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem

Unternehmen sind permanent zahlreichen Risiken ausgesetzt. Interne wie auch externe Ereignisse, Entscheidungen und Handlungen können sich nachteilig auf das Unternehmen und die gesetzten Ziele auswirken. Um diese Risiken zu vermeiden bzw. zu vermindern ist ein wirksames, auf die unternehmerischen Aktivitäten abgestimmtes Risikomanagementsystem erforderlich.

Die ECO-Gruppe hat im Jahr 2009 das Risikomanagementsystem weiterentwickelt. Neben dem internen Berichtswesen und internen Kontrollsystem sowie der Compliance-Richtlinie wurde ein Risikomanagement-Handbuch erstellt, das die wesentlichen Risiken der ECO-Gruppe, die jeweiligen Indikatoren, deren Bewertung und Überwachung sowie Strategien zur Risikovermeidung bzw. –verminderung festlegt. Basierend auf den im Risikomanagement-Handbuch festgelegten Risiken ist es Aufgabe des internen Berichtswesens über die Risiken periodisch zu berichten.

Die ECO Business-Immobilien AG hat neben dem Risikomanagementsystem ein internes Kontrollsystem eingerichtet, das auch im Jahr 2010 noch weiterentwickelt wird. Das interne Kontrollsystem der ECO Business-Immobilien AG ist im Bereich des Konzern-Controllings angesiedelt. Die Überwachung der Rechnungslegungs- und Finanzberichterstattungsprozesse obliegt dem Aufsichtsrat.

Die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems wird in regelmäßigen Abständen erhoben und analysiert. Der Vorstand hat, basierend auf den Ergebnissen dieser Bewertung, das interne Kontrollsystem zum 31. Dezember 2009 als effektiv beurteilt.

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und internes Kontrollsystem

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem umfassen auch die Prozesse der Rechnungslegung sowie Risiken und Kontrollen hinsichtlich der Rechnungslegung. Das interne Kontrollsystem soll ausreichende Sicherheit über die Verlässlichkeit und Richtigkeit der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Standards gewährleisten. Im Vordergrund stehen dabei jene Teile des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems, die den Jahres- und Konzernabschluss betreffen. Durch das Risikomanagementsystem wie auch das interne Kontrollsystem sollen Risiken identifiziert und bewertet werden, die der Erfüllung der bei der Jahres- und Konzernabschlusserstellung anzuwendenden Normen entgegenstehen könnten. Zielsetzung ist es, dass trotz gegebener Risiken durch die Anwendung entsprechender Kontrollen ein regelkonformer Jahres- und Konzernabschluss erstellt wird und wesentliche Fehlaussagen im Jahres- wie auch im Konzernabschluss vermieden werden. Die Wesentlichkeit von Fehlaussagen bezieht sich dabei auf die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Bilanz.

Das Risikomanagementsystem wie auch das interne Kontrollsystem haben sich dabei auf alle in den Konzernabschluss einzubeziehenden Tochtergesellschaften zu erstrecken.

Entscheidend für die Risikosteuerung und Kontrolle sind insbesondere die eindeutige Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abschlusserstellung, transparente Vorgaben zur Bilanzierung und Abschlusserstellung sowie organisatorische Vorkehrungen hinsichtlich der Zugriffsregelungen zu den EDV-Systemen für die Erstellung der Einzelabschlüsse wie auch des Konzernabschlusses. Vier-Augen-Prinzip und Trennung von Funktionen sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Prinzipien.

ECO hat für den Jahresabschluss der einzelnen Immobiliengesellschaften folgende Risiken identifiziert:

- Vollständigkeit des Immobilienvermögens und der daraus abgeleiteten Mieterträge und Aufwendungen
- Vollständigkeit der Kreditverbindlichkeiten und daraus abgeleitete Zinsaufwendungen
- Hauseigentümerabrechnungen der zuständigen Hausverwaltung

Zur Überprüfung der Vollständigkeit des Immobilienvermögens wie auch der daraus abgeleiteten Erträge werden die Daten aus dem Rechnungswesen mit dem internen Immobilienreporting abteilungsübergreifend quartalsweise abgeglichen. Die Überprüfung der Vollständigkeit der Kreditverbindlichkeiten sowie der daraus erwachsenden Zinsaufwendungen erfolgt mit dem Konzerntreasury.

Die Einzelabschlüsse werden vom jeweils zuständigen Mitarbeiter des Rechnungswesens bzw. von befugten Dienstleistungsgesellschaften erstellt und vom Konzernrechnungswesen kontrolliert.

Als gesonderter Risikobereich wurde der Prozess der Konsolidierung klassifiziert. Hierbei liegt besonderes Augenmerk auf

- der vollständigen Aufwands- und Ertragskonsolidierung innerbetrieblicher Leistungsbeziehungen,
- der vollständigen Schuldenkonsolidierung sowie
- der vollständigen Erfassung sämtlicher berichtspflichtiger Anhangsangaben.

Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Die ECO Business-Immobilien AG verfügte per 31.12.2009 über ein Grundkapital von EUR 341,00 Mio., das in 34.100.000 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10,00 je Stück eingeteilt war. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, die bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft, Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt ist. Eine Einzelverbriefung der Aktien ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Alle per 31.12.2009 ausgegebenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel an der Wiener Börse zugelassen. Die ISIN der Aktien lautet AT0000617907.

Jede Aktie gewährt das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes, wobei jede Stückaktie eine Stimme gewährt. Kein Aktionär verfügt daher über besondere Kontrollrechte. Nach Kenntnis der Gesellschaft wurde die Ausübung der Stimmrechte über 1.565.086 Aktien bzw. 4,59 % des Grundkapitals der ECO Business-Immobilien AG vertraglich ausgeschlossen, sodass aktuell 32.534.914 Stimmrechte ausgeübt werden können. Weitere Stimmrechtsbeschränkungen aufgrund von Vereinbarungen zwischen Aktionären sind dem Vorstand nicht bekannt.

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft per 31.12.2009 über 24,90 % des Gesellschaftskapitals. Die verbleibenden Aktien befanden sich im Streubesitz. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur.

Änderungen der Satzung bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 4 Absatz 3 der gültigen Satzung (Fassung vom 20.05.2009) ermächtigt, bis 22.05.2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 125.000.000,- durch Ausgabe von bis zu Stück 12.500.000 auf Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie, in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweise Bezugsrechtsausschluss, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechtes gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital). Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

Die Gesellschaft hat keine bedeutenden Vereinbarungen abgeschlossen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebotes wirksam werden, sich ändern oder enden.

Zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmern bestehen für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots keine Entschädigungsvereinbarungen.

Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Hauptversammlung gewählt. Gemäß § 11 der Satzung der Gesellschaft wählt der Aufsichtsrat alljährlich in einer im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung abzuhaltenden Sitzung, zu der es keiner besonderen Einladung bedarf, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat bestellt. Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand sehen vor, dass eine Nominierung zum Aufsichtsrat beziehungsweise Vorstand letztmalig vor Vollendung des 70. Lebensjahres möglich ist.

Die Gesellschaft hat weder mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes noch mit für die Gesellschaft tätigen Arbeitnehmern für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots Entschädigungsvereinbarungen abgeschlossen. Auch sonst bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebotes wirksam werden, sich ändern oder enden.

Die Gesellschaft hat mit der ECO Management GmbH, einer Tochtergesellschaft der conwert Immobilien Invest SE, einen Managementvertrag abgeschlossen, in dem sich die ECO Management GmbH zur Erbringung von definierten Dienstleistungen, insbesondere der gesamten Personalbereitstellung, verpflichtet. Dieser Managementvertrag wurde in der Hauptversammlung vom 22.05.2007 ohne Gegenstimme genehmigt.

Nachtragsbericht

Mit Wirkung vom 31. Jänner 2010 hat KR Friedrich Scheck, MRICS, sein Mandat als Vorstandsvorsitzender der ECO Business-Immobilien AG zurückgelegt. Zum neuen Mitglied des Vorstandes der ECO Business-Immobilien AG hat der Aufsichtsrat per 1. Februar 2010 Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS bestellt. Mag. Wolfgang Gössweiner, langjähriger Finanzvorstand der ECO Business-Immobilien AG, wurde ebenfalls mit Wirkung zum 1. Februar 2010 zum Sprecher des Vorstandes ernannt.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2010

Nach der Rezession im Jahr 2009 zeigen die europäischen Volkswirtschaften für das Geschäftsjahr 2010 klare Anzeichen für eine beginnende wirtschaftliche Erholung. Auf die Business-Immobilienmärkte wird sich diese Erholung allerdings erst zeitverzögert übertragen. Größter Risikofaktor für 2010 ist die angespannte Lage am Arbeitsmarkt: Personalabbau sowie die Unternehmensvorgaben zur Flächenoptimierung werden sich negativ in der Nettoabsorption niederschlagen.

Die Europäische Zentralbank wird mit Bedacht auf die konjunkturelle Erholung in Europa das Zinsniveau im Jahr 2010 auf niedrigem Niveau beibehalten. Die Kreditvergabe durch die Banken wird sich dennoch weiterhin restriktiv gestalten, der Zugang zu günstigem Kapital wird auch 2010 schwierig bleiben. Im Vorteil bleiben Unternehmen mit einer starken Eigenkapitalbasis.

Generell ist davon auszugehen, dass sich die Vermietungsmärkte im laufenden Zyklus schneller erholen werden als die Investmentmärkte. Das Fertigstellungsvolumen ist aufgrund der restriktiven Finanzierungssituation und der Zurückstellung von Projekten gesunken, sodass die Fertigstellungs-Pipeline für 2010 dementsprechend dünn ist. Dies sollte zu einer allmählichen Erholung der Mieten beitragen, wobei für 2010 noch ein Rückgang von europaweit durchschnittlich 3 % im Bürobereich und 2 % im Retailbereich erwartet wird. 2011 sollten die meisten europäischen Märkte wieder in eine Mietwachstumsphase eintreten. Bei den Spitzenmieten gehen Marktexperten hingegen schon für das Jahr 2010 von einer Stabilisierung aus, insbesondere im Einzelhandelsbereich. Auch für den Wiener Büroimmobilienmarkt werden für 2010 leicht steigende Spitzenmieten prognostiziert, die Situation beim Leerstand bleibt in Folge der geringen Nachfrage allerdings schwierig.

Die Investitionsvolumina werden 2010 in ganz Europa niedrig bleiben, wenngleich jedenfalls mit einem Zuwachs gegenüber 2009 zu rechnen ist. Der Großteil der Transaktionen wird sich auf erstklassige Spitzenobjekte konzentrieren. Auch in Österreich ist von einem leicht ansteigenden Investmentvolumen für 2010 auszugehen, großes Interesse ist bei offenen Fonds und privaten Investoren zu registrieren.

Nachdem ECO im Geschäftsjahr 2009 die Portfoliostruktur verbessert, die Eigenkapitalbasis gestärkt und die langfristige Finanzierung gesichert hat, ist das Unternehmen für das weiterhin angespannte Marktumfeld gut vorbereitet und wird aufkommende Chancen in Folge der wirtschaftlichen Erholung nutzen können. Höchstes Augenmerk gilt auch 2010 der weiteren Optimierung des Portfolios sowohl durch Modernisierung von Objekten als auch durch gezielte Verkäufe. Durch die Modernisierungsmaßnahmen sollen die Auslastung der Immobilien und somit die erwirtschafteten Mieterträge stabil gehalten beziehungsweise verbessert werden. Im Mittelpunkt der Verkaufsaktivitäten werden auch 2010 Objekte stehen, die dem Fokus von ECO auf hochwertige, innerstädtische Büroimmobilien sowie auf Retail-Immobilien mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis nicht vollends entsprechen. Damit wird eine weitere Schärfung des Fokus sichergestellt. Angesichts des Marktumfelds werden 2010 keine neuen Development-Projekte in Angriff genommen werden. Das Projekt in Luxemburg wurde im ersten Quartal 2010 fertiggestellt, die Mieternachfrage gestaltet sich bisher zufriedenstellend. Die Fertigstellung des ukrainischen Development-Projekts ist für Sommer 2010 geplant.

Bei Eintreten der erwarteten Prämissen - stabiles Vermietungsgeschäft und Trendwende auf der Bewertungsseite - geht der ECO-Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 von der Erwirtschaftung eines konstant positiven Cash-Ertrags sowie einem positiven Betriebsergebnis aus. Auf Basis des weiterhin niedrig erwarteten Zinsniveaus sollte das Finanzergebnis in etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2009 bleiben. In Summe geht der ECO-Vorstand, trotz weiterhin schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, von einer Verbesserung des Konzernergebnisses im Vergleich zu 2009 aus.

Wien, am 15. März 2010

Der Vorstand

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.
Sprecher des Vorstandes

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS e.h.
Mitglied des Vorstandes