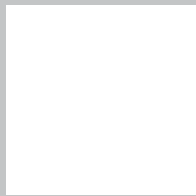
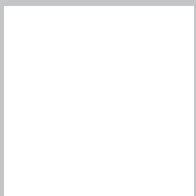


## IMMOGUIDE 2009





**ECO'S PROPERTIES HAVE  
SUBSTANCE**

Property assets  
as of 31.12.2009

with a value of  
EUR 821.7 million

Total rentable space  
538,300 m<sup>2</sup>

Investment portfolio  
517,400 m<sup>2</sup>  
EUR 777.8 million

Development portfolio  
20,900 m<sup>2</sup>  
EUR 43.9 million

**EIN IMMOBILIENPORTFOLIO  
MIT SUBSTANZ**

Immobilienvermögen  
zum 31.12.2009

im Wert von  
EUR 821,7 Mio.

Gesamtnutzfläche  
538.300 m<sup>2</sup>

Hold-Portfolio  
517.400 m<sup>2</sup>  
EUR 777,8 Mio.

Development-Portfolio  
20.900 m<sup>2</sup>  
EUR 43,9 Mio.



## COMPANY PROFILE

ECO Business-Immobilien AG is a listed property company that trades in the Prime Market segment of the Vienna Stock Exchange. Its corporate strategy is characterised by a focus on high-quality office and retail properties with a sound balance of risk and return. The commercial activities of ECO are directed above all to the long-term investment in and active management of business properties. These properties are further developed and improved by ECO as part of its continuous portfolio optimisation. As an extension of its core activities and to utilise opportunities for the creation of value, ECO also invests in selected development projects. This strategy has successfully placed the company in the niche between long-term property investors and property developers.

## THE PROPERTY PORTFOLIO

The ECO property portfolio covers 61 first-rate business properties, which had a combined value of EUR 821.7 million at the end of 2009. These investments represent a balanced mix of office and retail objects, with a concentration on offices (40%) and retail space (35%) plus commercial objects, logistics facilities and garages as additional holdings. The ECO portfolio includes impressive objects at top locations – such as the Opernringhof opposite the Vienna State Opera House and the SpreeEck in Berlin's government quarter – as well as established supermarkets, retail centres and shopping malls in the core markets.

## STABLE CORE MARKETS

In keeping with a conservative investment strategy that is designed to optimise risk and earnings, ECO has defined Austria and Germany as its core markets. These markets have remained comparatively stable during the economic crisis, making it possible for ECO to continue the best possible use of its local know-how and the long-standing experience of management. Investment opportunities in other East and West European countries are only pursued on a very selective basis after extensive analysis, in cases where there is a potential for an above-average return.



## UNTERNEHMENSPROFIL

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine im Prime Market der Wiener Börse notierte Immobiliengesellschaft, deren strategischer Fokus auf hochwertigen Büro- und Retailimmobilien mit ausgewogenem Risiko-Ertrags-Verhältnis liegt. Das Kerngeschäft von ECO ist die langfristige Veranlagung und die aktive Bewirtschaftung von Business-Immobilien. Diese werden von ECO im Rahmen der Portfolio-Optimierung konsequent weiterentwickelt und laufend verbessert. Als Ergänzung zum Kerngeschäft und zur Realisierung von Wertschöpfungsmöglichkeiten investiert ECO darüber hinaus selektiv in Development-Projekte. Damit hat sich das Unternehmen erfolgreich in der Nische zwischen langfristigem Immobilieninvestor und Immobiliendeveloper positioniert.

## DAS IMMOBILIENPORTFOLIO

ECO verfügt Ende 2009 über ein Immobilienportfolio mit 61 hochwertigen Business-Immobilien im Wert von EUR 821,7 Mio. Dabei setzt ECO auf einen ausgewogenen Mix aus Büro- und Retailimmobilien. Den Investitionsschwerpunkt bilden Büroimmobilien mit rund 40 % sowie Retailflächen mit rund 35 % Anteil am Portfolio. Gewerbe- und Logistikflächen sowie Garagen ergänzen den Immobilienbestand. Unter den ECO-Immobilien befinden sich repräsentative Objekte in ausgezeichneten Lagen wie der Opernringhof vis-à-vis der Wiener Staatsoper oder das SpreeEck im Berliner Regierungsviertel sowie gut eingeführte Supermärkte, Fachmarktzentren und Shoppingcenter in den Kernmärkten.

## STABILE KERNMÄRKTE

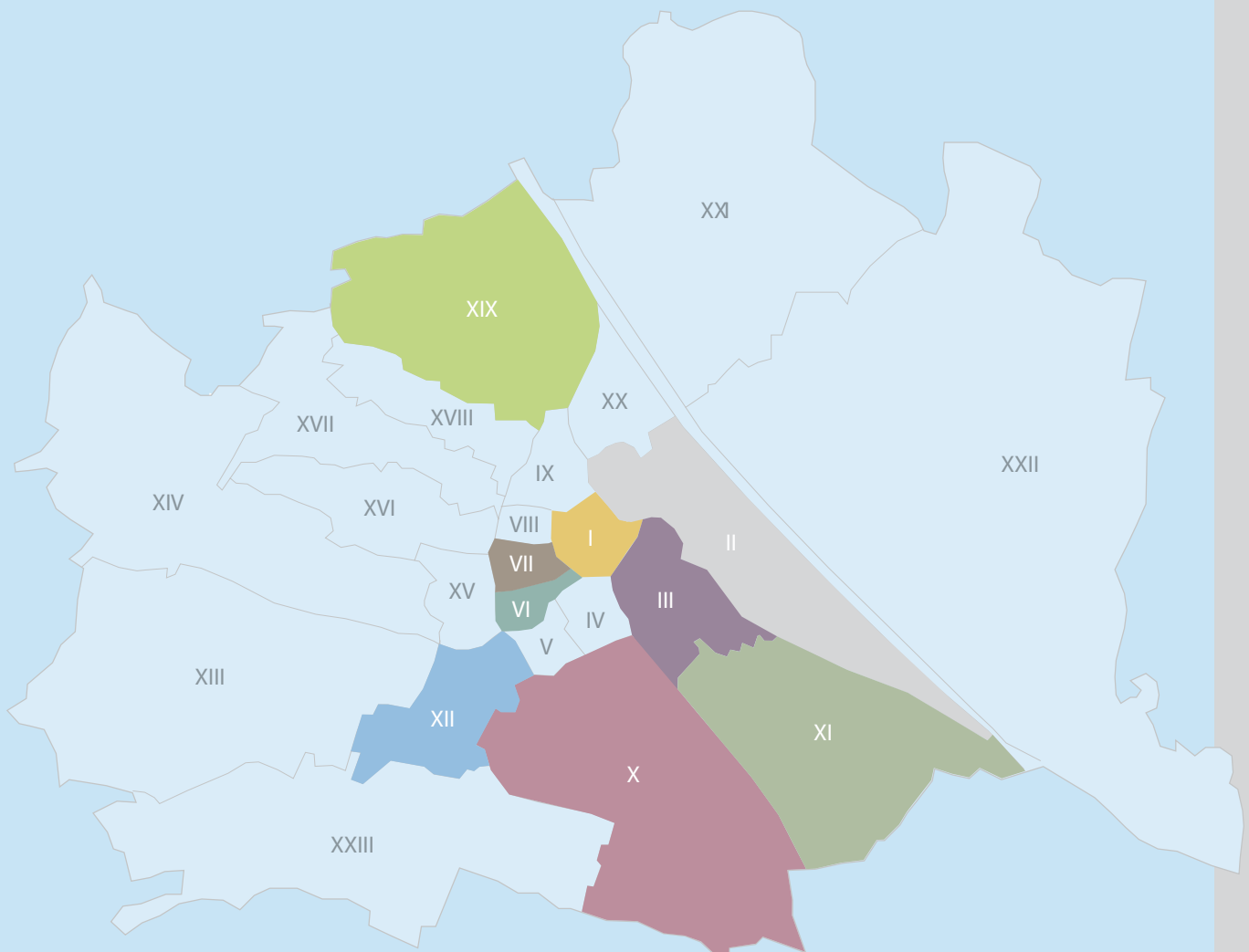
ECO hat gemäß der konservativen auf Risiko- und Ertragsoptimierung ausgerichteten Investitionsstrategie Österreich und Deutschland als Kernmärkte definiert. In diesen auch während der Wirtschaftskrise vergleichsweise stabil gebliebenen Märkten kommen das lokale Know-how und die langjährige Erfahrung des Managements optimal zum Einsatz. Investitionschancen im übrigen West- und Osteuropa werden nach eingehender Prüfung und bei überdurchschnittlichen Ertragschancen nur sehr selektiv wahrgenommen.

Bezirk / Quarter

Adresse / Address

Objektart / Property type

I.	Innere Stadt	Laurenzerberg 2	Büro / Office
I.	Innere Stadt	Opernring 1, 3-5 (Opernringhof)	Büro / Office
I.	Innere Stadt	Stubenring 2 / Julius-Raab-Platz 3 / Wiesingerstrasse 10	Sonstige Flächen / Other space
II.	Leopoldstadt	Aspernbrückengasse 2	Büro / Office
III.	Landstraße	Neulinggasse 29	Büro / Office
VI.	Mariahilf	Hofmühlgasse 3-5	Büro / Office
VII.	Neubau	Neubaugasse 47	Sonstige Flächen / Other space
X.	Favoriten	Gudrunstrasse 124 / Keplerplatz 14	Retail / Retail
XI.	Simmering	Simmeringer Hauptstrasse 24 / Am Kanal 27	Büro / Office
XII.	Meidling	Sagedergasse 18-20	Gemischte Nutzung / Mixed use
XIX.	Döbling	Rampengasse 3-5	Büro / Office





# HOLD / INVESTMENT

# WIEN / VIENNA

Wien / Vienna



1010, Opernring 1, 3-5 (Opernringhof)



1010, Laurenzerberg 2



1010, Stubenring 2



1020, Aspernbrückengasse 2



1030, Neulinggasse 29



1060, Hofmühlgasse 3-5



1070, Neubaugasse 47



1100, Gudrunstrasse 124 / Keplerplatz 14



1110, Simmeringer Hauptstr. 24 / Am Kanal 27



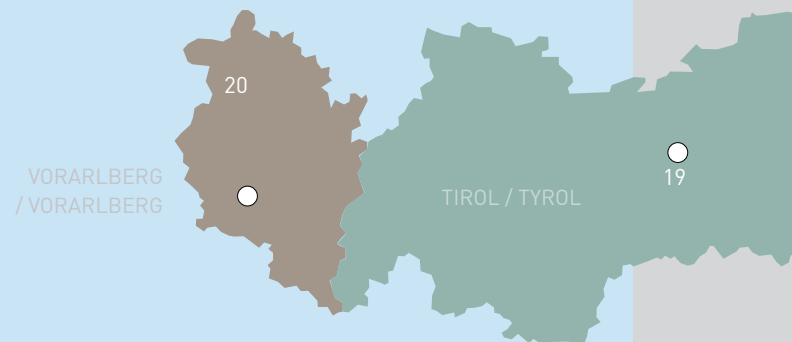
1120, Sagedergasse 18-20



1190, Rampengasse 3-5

Bundesland / Province Standort / Location Adresse / Address Objektart / Property type

01	NÖ / Lower Austria	2103 Langenzersdorf	Wiener Strasse 210-218	Retail / Retail
02	NÖ / Lower Austria	2201 Gerasdorf	Holz-Steiner-Strasse 2-4	Retail / Retail
03	NÖ / Lower Austria	2331 Vösendorf	Marktstrasse 6	Sonstige Flächen / Other space
04	NÖ / Lower Austria	2334 Vösendorf	Schönbrunner Allee 18	Retail / Retail
05	NÖ / Lower Austria	2344 Maria Enzersdorf	Hohe-Wand-Str. / Johann-Steinböck-Str. / Erlaufstrasse (Südstadtzentrum I, IV)	Büro, Retail / Office, Retail
06	NÖ / Lower Austria	2345 Brunn am Gebirge	Liebermannstrasse (campus21)	Büro / Office
07	NÖ / Lower Austria	2345 Brunn am Gebirge	Wiener Strasse 131-133	Retail / Retail
08	NÖ / Lower Austria	2351 Wiener Neudorf	Eumigweg 7	Sonstige Flächen / Other space
09	NÖ / Lower Austria	3100 St.Pölten	Schulring 21 (Neues Forum)	Büro, Retail / Office, Retail
10	NÖ / Lower Austria	3580 Horn	Wilhelm-Miklas-Platz 1	Retail / Retail
11	OÖ / Upper Austria	4020 Linz	Denkstrasse 22	Gewerbe & Logistik / Commercial & logistics
12	OÖ / Upper Austria	4020 Linz	Denkstrasse 30	Büro / Office
13	OÖ / Upper Austria	4070 Eferding	Goldenberg 35	Retail / Retail
14	OÖ / Upper Austria	4600 Wels	Adlerstrasse 1 / Herreng. 2, 2a, 2b	Retail / Retail
15	OÖ / Upper Austria	4820 Bad Ischl	Steinbruch 167	Retail / Retail
16	Salzburg / Salzburg	5020 Salzburg	Fürbergstrasse 30	Retail / Retail
17	Salzburg / Salzburg	5020 Salzburg	Fürbergstrasse 32	Büro, Retail / Office, Retail
18	Salzburg / Salzburg	5020 Salzburg	Josef-Brandstätter-Strasse 2a, b	Sonstige Flächen / Other space
19	Tirol / Tyrol	6020 Innsbruck	Anton-Meltzer-Strasse 8	Sonstige Flächen / Other space
20	Vorarlberg / Vorarlberg	6850 Dornbirn	Schmelzhütterstrasse 26	Büro / Office
21	Burgenland / Burgenland	7210 Mattersburg	Hauptplatz 3	Büro, Retail / Office, Retail

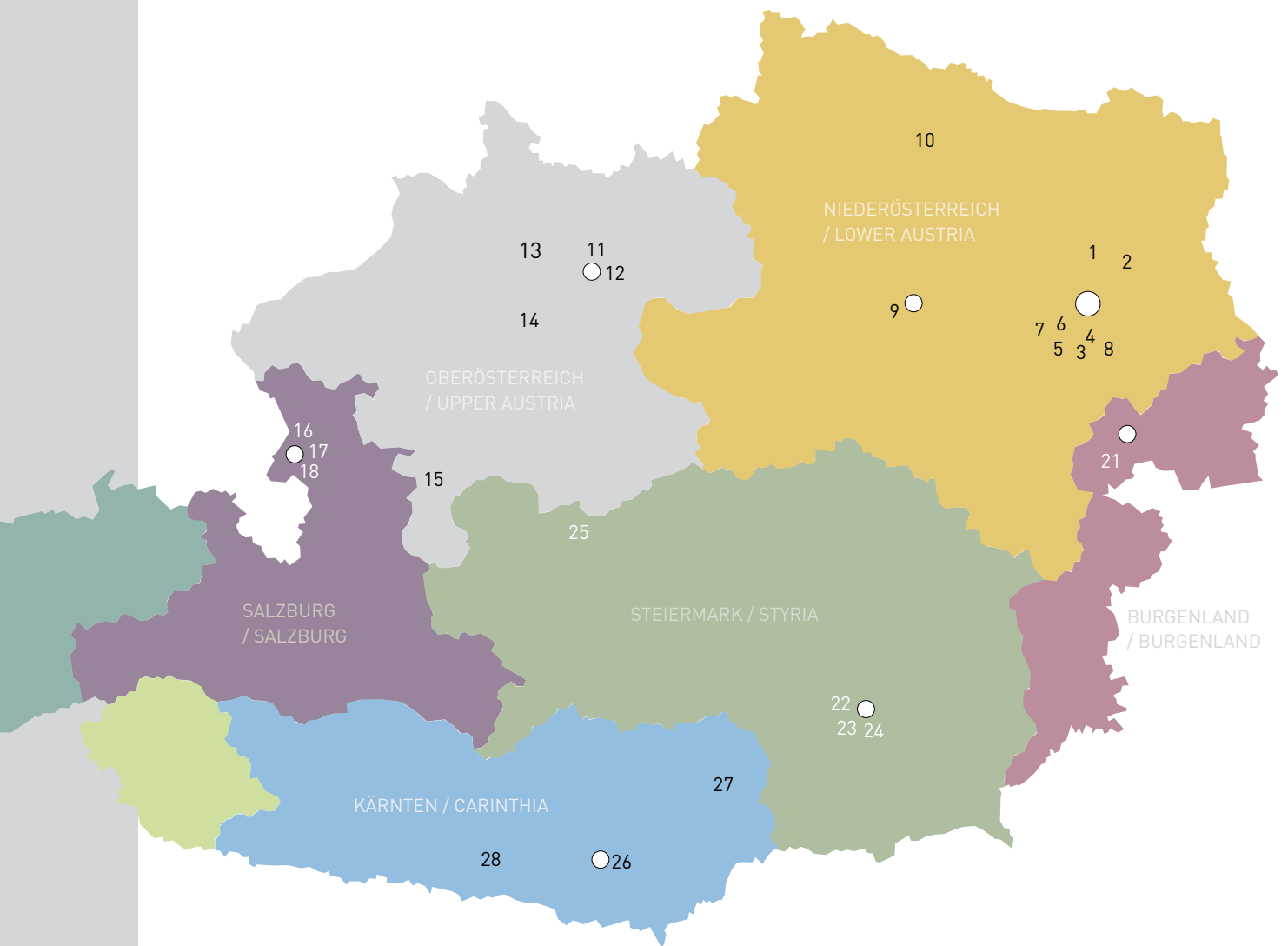


22	Steiermark / Styria	8020 Graz	Eggenberger Allee 49	Büro / Office
23	Steiermark / Styria	8020 Graz	Puchstrasse 41	Sonstige Flächen / Other space
24	Steiermark / Styria	8053 Graz	Kärntner Str. 216, 228 / Grillweg 13	Retail / Retail
25	Steiermark / Styria	8940 Liezen	Werkstrasse 1d, 1e	Retail / Retail
26	Kärnten / Carinthia	9020 Klagenfurt	Rosentaler Strasse 162	Retail / Retail
27	Kärnten / Carinthia	9400 Wolfsberg	Sonnhalberweg 4	Retail / Retail
28	Kärnten / Carinthia	9524 Villach St. Magdalen	Europastrasse 6-8	Büro / Office



# HOLD / INVESTMENT

# ÖSTERREICH / AUSTRIA





2103 Langenzersdorf, Wiener Str. 210-218



2201 Gerasdorf, Holz-Steiner-Strasse 2-4



2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum



2331 Vösendorf, Marktstrasse 6



2345 Brunn am Gebirge, Wiener Str. 131-133



2334 Vösendorf, Kaufpark Vösendorf



2345 Brunn am Gebirge, Liebermannstrasse (campus21)



2351 Wiener Neudorf, Eumigweg 7



3100 St. Pölten, Schulring 21 (Neues Forum)



3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1



4020 Linz, Denkstrasse 22



4070 Eferding, Goldenberg 35 (FMZ Eferding)



4020 Linz, Denkstrasse 30



4600 Wels, Traunpark



5020 Salzburg, Fürbergstrasse 30, 32



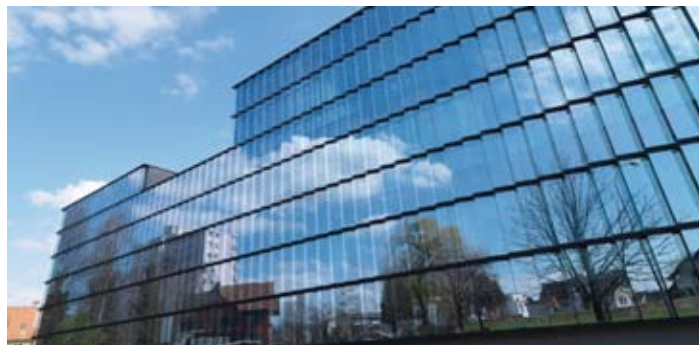
4820 Bad Ischl, Steinbruch 167  
(FMZ Bad Ischl)



6020 Innsbruck, Anton-Meltzer-Strasse 8



5020 Salzburg, Josef-Brandstätter-Str. 2a, b



6850 Dornbirn, Rechenzentrum



7210 Mattersburg, Hauptplatz 3 (MEZ)



8020 Graz, Puchstrasse 41



8020 Graz, Eggenberger Allee 49



8053 Graz, Euroshopping



8940 Liezen, Werkstrasse 1d, 1e (FMZ Liezen)



9020 Klagenfurt, Rosentaler Strasse 162



9400 Wolfsberg, FMZ Wolfsberg



9524 Villach St. Magdalen, Technologiepark

Bundesland / Province   Standort / Location   Adresse / Address   Objektart / Property type

DEUTSCHLAND / GERMANY

01	Berlin / Berlin	10117 Berlin	Reinhardtstrasse 58 (SpreeEck)	Büro / Office
02	Berlin / Berlin	14469 Potsdam	Graf-von-Schwerin-Strasse 1 (Rote Kaserne)	Büro / Office
03	Bremen / Bremen	28195 Bremen	Daniel-von-Bührenstrasse 2, 2a, 2b, 2c	Büro / Office
04	Hessen / Hesse	46291 Darmstadt	Guerickestraße 7-9, Röntgenstrasse 43, 45	Büro / Office
05	Hessen / Hesse	65205 Wiesbaden	Kreuzberger Ring 7, 7a	Büro / Office
06	Saarland / Saarland	66113 Saarbrücken	Lebacherstrasse 4, 6a	Gewerbe & Logistik / Commercial & Logistics
07	Saarland / Saarland	66538 Neunkirchen	Bahnhofstrasse 48	Büro / Office
08	Saarland / Saarland	66773 Schwalbach	Hauptstrasse 96 - 102	Retail / Retail
09	Bayern / Bavaria	80992 Munich	Kreillerstrasse 215	Sonstige Flächen / Other space
10	Bayern / Bavaria	81737 Munich	Bayerwaldstrasse 8 - 18	Büro / Office
11	Bayern / Bavaria	82319 Starnberg	Buchhofstrasse / Kreuzstrasse	Büro / Office
12	Bayern / Bavaria	82319 Starnberg	Petersbrunner Strasse 13, 15	Retail / Retail
13	Bayern / Bavaria	86405 Meitingen	Via Claudia 1-9 (EKZ Meitingen)	Retail / Retail
14	Bayern / Bavaria	93055 Regensburg	Friedrich-Viehbacher-Allee 5-7 (BUZ)	Retail / Retail
15	Bayern / Bavaria	93128 Regenstauf	Strassäcker 2	Retail / Retail
16	Bayern / Bavaria	93133 Burglengenfeld	Regensburgerstrasse 58, 60, 64 (Naabtalcenter)	Retail / Retail
17	Bayern / Bavaria	93158 Teublitz	Regensburger Strasse 79	Retail / Retail
18	Bayern / Bavaria	94060 Pocking	Füssinger Strasse 1, 3, 5, 6	Retail / Retail
19	Bayern / Bavaria	94104 Tittling	Tresdorf/Rothauer Strasse	Retail / Retail
20	Bayern / Bavaria	94333 Geiselhöring	Landshuter Strasse 88	Retail / Retail

UNGARN / HUNGARY

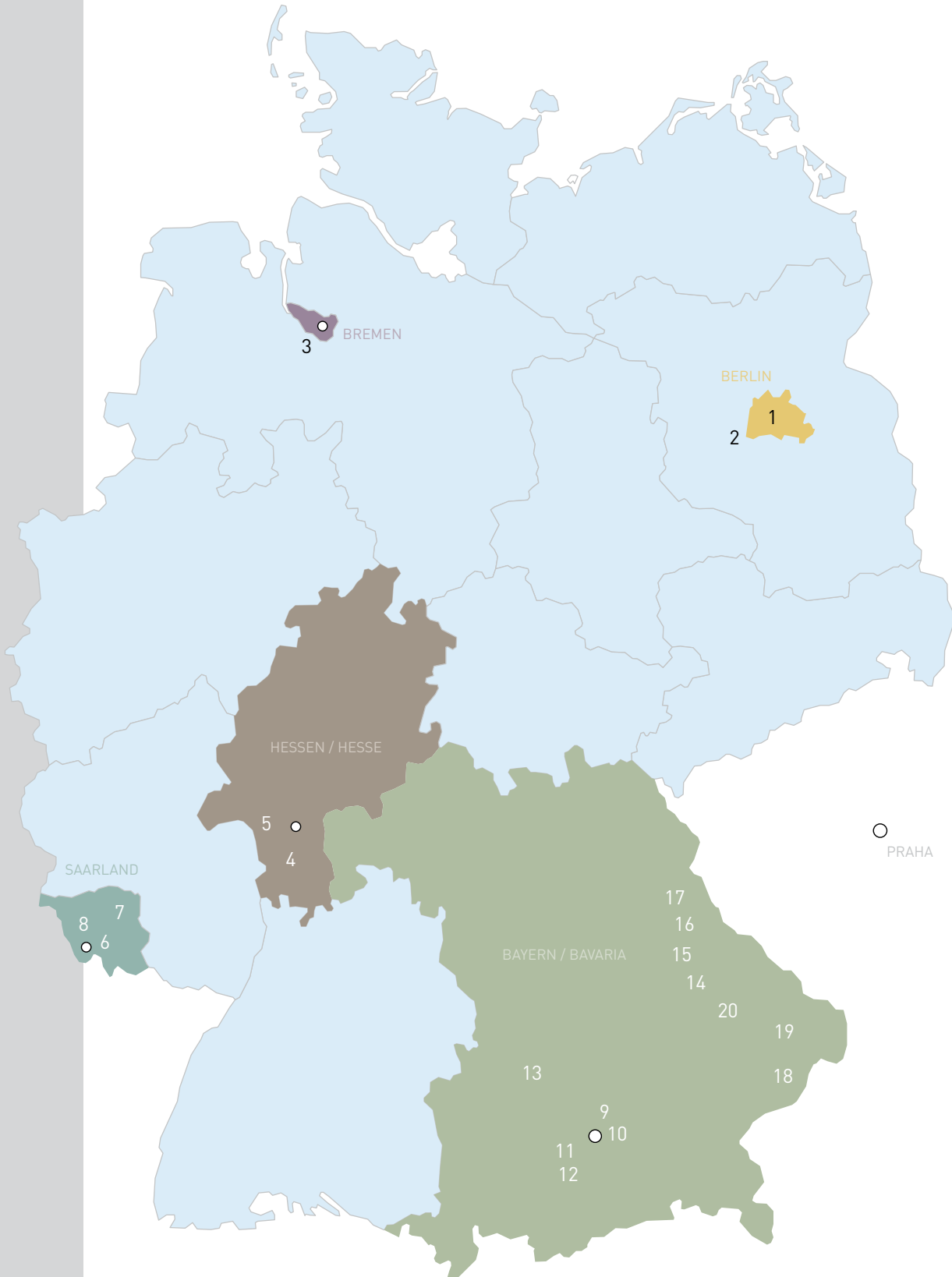
01	Debrecen / Debrecen	4000 Debrecen	Mikepércsi - Ozmán (myBox Debrecen)	Retail / Retail
----	---------------------	---------------	-------------------------------------	-----------------



# HOLD / INVESTMENT

# DEUTSCHLAND / GERMANY UNGARN / HUNGARY

Deutschland / Germany  
Ungarn / Hungary





10117 Berlin, Reinhardtstrasse 58 (SpreeEck)



28195 Bremen, Daniel-von-Bührenstrasse



46291 Darmstadt, Guerickestrasse 7-9, Röntgenstrasse 43, 45



65205 Wiesbaden, Kreuzberger Ring 7, 7a



14469 Potsdam, Graf-von-Schwerin-Strasse 1 (Rote Kaserne)



66113 Saarbrücken, Lebacherstrasse 4, 6a



66538 Neunkirchen, Bahnhofstrasse 48



66773 Schwalbach, Hauptstrasse 96-102



81737 München, Bayerwaldstrasse 8-18



80992 München, Kreillerstrasse 215



82319 Starnberg, Petersbrunner Str. 13, 15



82319 Starnberg, Buchhofstrasse / Kreuzstrasse



93158 Teublitz, Regensburger Strasse 79



93055 Regensburg, Friedrich-Viehbach-Allée 5-7



86405 Meitingen, Via Claudia 1-9 (EKZ Meitingen)



93128 Regenstauf, Strassacker 2



94104 Tittling, Rothauer Strasse



93133 Burglengenfeld, Naabtalcenter



94060 Pocking, Füssinger Strasse 1, 3, 5, 6



94333 Geiselhöring, Landshuter Strasse 88



H-4000 Debrecen, Mikepércsi - Ozmán (myBox Debrecen)

Land / Country

Bundesland / Province

Standort / Location

Adresse / Address

Objektart / Property type

01

Luxemburg  
Luxembourg

Luxemburg  
Luxembourg

3205 Leudelange

Edeleck

Büro / Office

02

Ukraine  
Ukraine

Zaporozhye District  
Zaporozhye District

33060 Zaporozhye  
(Bayda Business Hall)

Lenin Avenue 160-162

Büro, Retail /  
Office, Retail





# DEVELOPMENT

# LUXEMBURG / LUXEMBOURG UKRAINE / UKRAINE

Luxembourg / Luxembourg  
Ukraine / Ukraine



L-3205 Leudelange, Edeleck

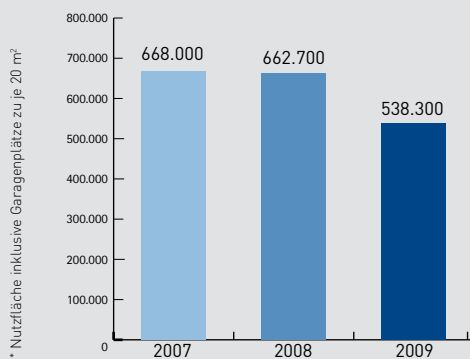


UA-33060 Zaporozhye, Bayda Business Hall

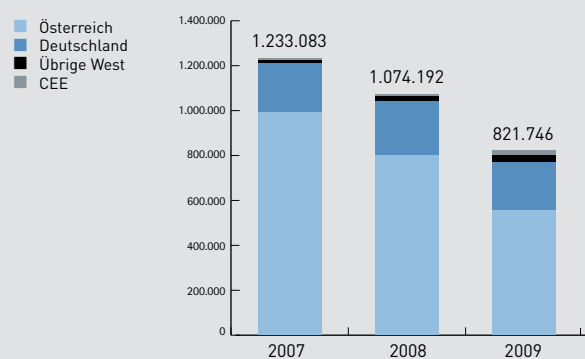


ÜBERSICHT SEGMENT / REGION	GESAMT-NUTZFLÄCHE <sup>1)</sup>	BÜRO
<b>PER 31.12.2009</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
<b>HOLD-PORTFOLIO</b>	<b>517.400</b>	<b>37,8 %</b>
Österreich	356.100	41,3 %
Deutschland	153.800	31,5 %
CEE-Region	7.500	0,0 %
<b>DEVELOPMENT-PORTFOLIO</b>	<b>20.900</b>	<b>78,1 %</b>
Übriges Westeuropa	7.500	100,0 %
CEE-Region	13.400	78,1 %
<b>SUMME INKL. ENTWICKLUNGSPROJEKTE</b>	<b>538.300</b>	<b>39,4 %</b>
Anlagen in Bau		
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT</b>		

GESAMTNUTZFLÄCHE ZUM 31.12.\*



IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN IN BAU ZUM 31.12. IN TEUR





## IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

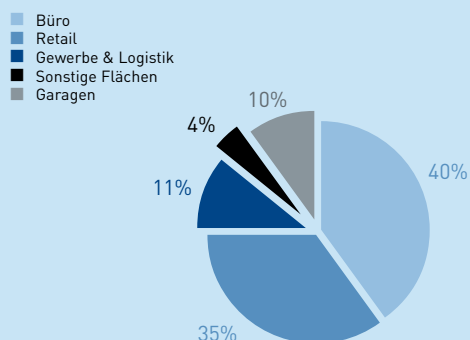
RETAIL	LEERSTAND NUTZFLÄCHE <sup>2)</sup>	LEERSTAND EXKL. SANIERUNG	Ø MIETE BÜRO	Ø MIETE RETAIL	IFRS- BUCHWERT	RENDITE <sup>3)</sup>	ANLAGEN IN BAU
(%)	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )	(EUR/m <sup>2</sup> )	(TEUR)	(%)	(TEUR)
35,7 %	20,1 %	10,3 %	10,6	9,4	776.369	5,9 %	1.452
33,7 %	27,3 %	13,7 %	10,6	9,1	551.539	5,3 %	1.371
37,3 %	4,0 %	4,0 %	10,4	9,7	215.750	7,4 %	81
100,0 %	14,1 %	14,1 %	0,0	9,5	9.080	8,1 %	0
<b>12,9 %</b>					<b>6.096</b>		<b>37.829</b>
0,0 %					6.000		27.138
20,0 %					96		10.691
<b>34,8 %</b>					<b>782.465</b>		<b>39.281</b>
					39.281		
					<b>821.746</b>		

<sup>1)</sup> Nutzfläche inklusive Garagenplätze zu je 20 m<sup>2</sup>, gerundet auf 100 m<sup>2</sup>

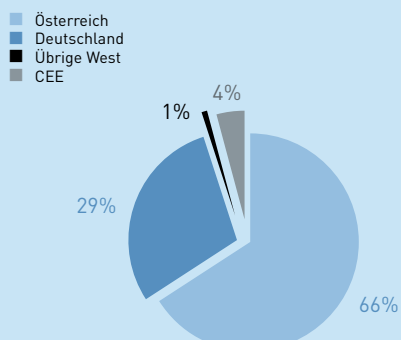
<sup>2)</sup> Berücksichtigung der gesamten Nutzfläche inkl. derzeit in Entwicklung befindlicher Flächen

<sup>3)</sup> Monatsmieterlöse Dezember annualisiert auf Basis des Zeitwerts; Entwicklungsprojekte auf Basis geplanter Mieterlöse und prognostizierte Gesamtkosten

NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.12.2009

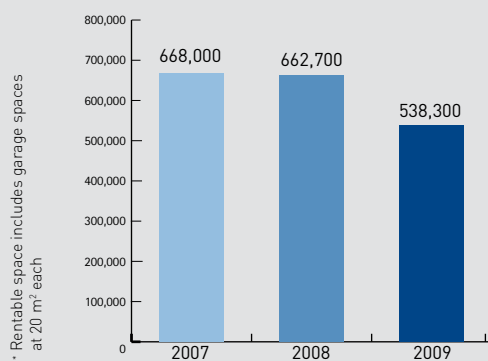


NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.12.2009

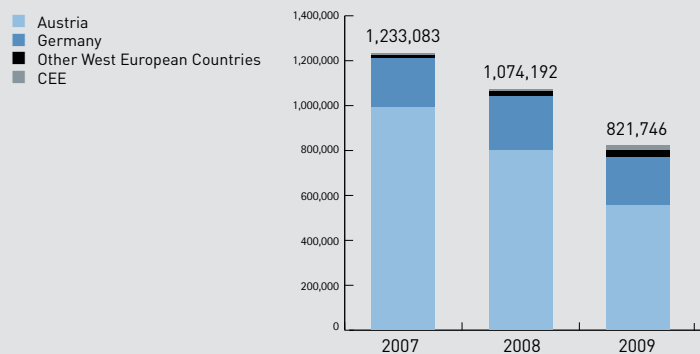


OVERVIEW OF SEGMENTS / REGIONS	TOTAL RENTABLE SPACE <sup>1)</sup>	OFFICES
<b>AS OF 31.12.2009</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
<b>INVESTMENT PORTFOLIO</b>	<b>517,400</b>	<b>37.8%</b>
Austria	356,100	41.3%
Germany	153,800	31.5%
CEE region	7,500	0.0%
<b>DEVELOPMENT PORTFOLIO</b>	<b>20,900</b>	<b>78.1%</b>
Other Western Europe	7,500	100.0%
CEE region	13,400	78.1%
<b>TOTAL INCL. DEVELOPMENT PROJECTS</b>	<b>538,300</b>	<b>39.4%</b>
Construction in progress		
<b>PROPERTY ASSETS</b>		

RENTABLE SPACE AS OF 31.12.\*



PROPERTY PORTFOLIO INCL. CONSTRUCTION IN PROGRESS AS OF 31.12. IN TEUR





## OVERVIEW OF THE PROPERTY PORTFOLIO

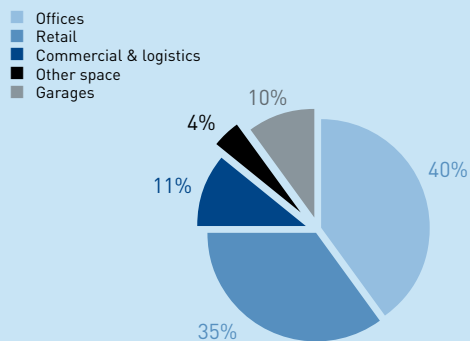
RETAIL	VACANT RENTABLE SPACE <sup>2)</sup>	VACANT EXCL. RENOVATION	Ø RENT OFFICES	Ø RENT RETAIL	IFRS CARRYING AMOUNT	RETURN <sup>3)</sup>	CONSTRUCTION IN PROGRESS
(%)	(%)	(%)	(EUR/m <sup>2</sup> )	(EUR/m <sup>2</sup> )	(TEUR)	(%)	(TEUR)
35.7%	20.1%	10,3%	10.6	9.4	776,369	5.9%	1,452
33.7%	27.3%	13.7%	10.6	9.1	551,539	5.3%	1,371
37.3%	4.0%	4.0%	10.4	9.7	215,750	7.4%	81
100.0%	14.1%	14.1%	0.0	9.5	9,080	8.1%	0
<b>12.9%</b>					<b>6,096</b>		<b>37,829</b>
0.0%					6,000		27,138
20.0%					96		10,691
<b>34.8%</b>					<b>782,465</b>		<b>39,281</b>
					39,281		
					<b>821,746</b>		

<sup>1)</sup> Rentable space including garage spaces at 20 m<sup>2</sup> each, rounded to 100 m<sup>2</sup>

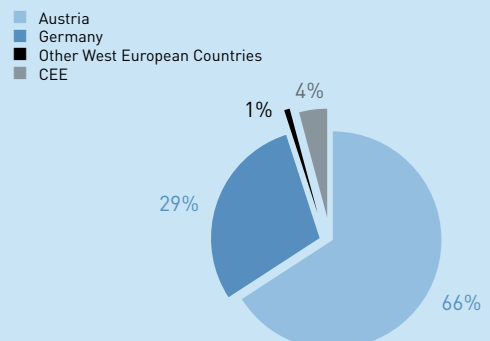
<sup>2)</sup> Based on total rentable space, including space currently under development

<sup>3)</sup> Monthly rents annualised on the basis of fair value; development projects on the basis of planned rental income and estimated total costs

RENTABLE SPACE BY USE  
TOTAL PORTFOLIO AS OF 31.12.2009



RENTABLE SPACE AS OF 31.12.2009



ECO Business-Immobilien AG  
Opernring 1  
1010 Vienna  
Austria  
T +43 1 580 88  
F +43 1 580 88-88  
[office@eco-immo.at](mailto:office@eco-immo.at)  
[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)