

**ECO Business-Immobilien AG**  
**Opernring 1, 1010 Wien**



## **KONZERNABSCHLUSS 2009**

**KONZERNBILANZ zum 31. DEZEMBER 2009**  
**auf Basis der International Financial Reporting Standards**  
(Beträge in TEUR)

| VERMÖGENSWERTE   | <u>Anhang</u> | <u>31.12.2009</u>     | <u>31.12.2008</u>       |
|--|---------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>   |               |                       |                         |
| Immaterielle Vermögenswerte  |               | 194                   | 215                     |
| Sachanlagen  |               |                       |                         |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien                               | 9             | 782.465               | 981.890                 |
| Sonstige Sachanlagen   |               | 58                    | 207                     |
| Anlagen in Bau   | 10            | 39.281                | 40.421                  |
|  |               | <u>821.999</u>        | <u>1.022.734</u>        |
| <br>   |               |                       |                         |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien   |               | 0                     | 51.881                  |
| <br>   |               |                       |                         |
| Aktive latente Steuern   | 16            | 10.993                | 10.850                  |
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                              | 14            | 157                   | 245                     |
|  |               | <u>833.149</u>        | <u>1.085.709</u>        |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>   |               |                       |                         |
| Forderungen aus Immobilienveräußerungen                                    | 12.1          | 506                   | 1.259                   |
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                              | 12.2          | 8.897                 | 11.999                  |
| Bankguthaben und Kassenbestand   | 13            | 15.998                | 14.647                  |
|  |               | <u>25.401</u>         | <u>27.904</u>           |
| <br>   |               |                       |                         |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>  |               | <b><u>858.550</u></b> | <b><u>1.113.614</u></b> |
| <b>EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>                                  |               |                       |                         |
|  | <u>Anhang</u> | <u>31.12.2009</u>     | <u>31.12.2008</u>       |
| <b>Eigenkapital und Rücklagen</b>  |               |                       |                         |
| Gezeichnetes Kapital   | 20            | 341.000               | 341.000                 |
| Kapitalrücklagen   | 21            | 43.411                | 43.411                  |
| Gewinnrücklagen  |               | -27.916               | -16.215                 |
| Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital        |               | 356.494               | 368.196                 |
| <br>   |               |                       |                         |
| Minderheitsgesellschafter  |               | 834                   | 6.918                   |
|  |               | <u>357.329</u>        | <u>375.113</u>          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                                      |               |                       |                         |
| Bankdarlehen   | 15            | 382.079               | 399.628                 |
| Sonstige Darlehen  | 15            | 38.277                | 41.226                  |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing                                 | 17            | 13.504                | 14.147                  |
| Passive latente Steuern  | 16            | 5.572                 | 8.171                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 14            | 12.968                | 7.675                   |
|  |               | <u>452.400</u>        | <u>470.846</u>          |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                                      |               |                       |                         |
| Rückstellungen   | 19            | 1.593                 | 865                     |
| Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen              | 15            | 33.746                | 210.673                 |
| Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen                                | 15            | 3.085                 | 26.577                  |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing                                 | 17            | 569                   | 493                     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 18            | 810                   | 3.099                   |
| Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben                                   | 18            | 632                   | 1.388                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 18            | 8.386                 | 24.559                  |
|  |               | <u>48.822</u>         | <u>267.654</u>          |
| <br>   |               |                       |                         |
| <b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>                            |               | <b><u>858.550</u></b> | <b><u>1.113.614</u></b> |
| <br>   |               |                       |                         |
| Eventualverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis |               | 10.000                | 0                       |

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzernbilanz.

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**  
**auf Basis der International Financial Reporting Standards**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009**

(Beträge in TEUR)

**a) verkürzte Konzerngewinn- und Verlustrechnung**

|  | <u>Anhang</u> | <u>1-12/2009</u> | <u>1-12/2008</u> |
|--|---------------|------------------|------------------|
| 1. Vermietungserlöse   | 1             |                  |                  |
| a) Mieterlöse  |               | 49.729           | 61.668           |
| b) Weiterverrechnete Hauseigentümergehäufigkeiten                                  |               | 11.641           | 13.126           |
|  |               | <u>61.370</u>    | <u>74.794</u>    |
| 2. Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte                                     | 2             | -17.418          | -48.985          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge   | 3             |                  |                  |
| a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen                                       |               | 471              | 4.517            |
| b) Übrige  |               | 472              | 2.640            |
|  |               | <u>943</u>       | <u>7.157</u>     |
| 4. Hauseigentümergehäufigkeiten  | 4             | -18.696          | -19.701          |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | -38              | -55              |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 5             | -13.801          | -19.999          |
| <b>7. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>                                     |               | <b>12.360</b>    | <b>-6.790</b>    |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 6             | 192              | 1.476            |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 6             | -21.554          | -44.626          |
| <b>10. Finanzergebnis</b>  |               | <b>-21.362</b>   | <b>-43.150</b>   |
| <b>11. Ergebnis vor Steuern</b>  |               | <b>-9.002</b>    | <b>-49.940</b>   |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 7             | 369              | 74               |
| 13. Latente Steuern  | 7             | 1.614            | 11.902           |
|  |               | <u>1.983</u>     | <u>11.976</u>    |
| <b>14. Ergebnis nach Steuern</b>   |               | <b>-7.019</b>    | <b>-37.965</b>   |
| Davon entfallen auf  |               |                  |                  |
| Eigentümer der Muttergesellschaft  |               | -6.869           | -35.698          |
| Minderheitsgesellschafter  |               | -150             | -2.266           |
|  |               | <u>-7.019</u>    | <u>-37.965</u>   |
| Ergebnis je Stückaktie   | 8             | (0,20)           | (1,05)           |
| Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)                       |               | 34.100.000       | 34.100.000       |

**b) Überleitung von der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zum Konzerngesamtergebnis**

|   |    |                |                |
|---|----|----------------|----------------|
| Ergebnis nach Steuern   |    | -7.019         | -37.965        |
| Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften                     | 14 | -5.302         | -17.092        |
| Latente Steuern auf Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften |    | 1.128          | 3.852          |
| Differenzen aus Währungsumrechnung  |    | -491           | -3.958         |
| Sonstige Kapitalkosten  |    | 0              | -1.384         |
| Latente Steuern auf sonstige Kapitalkosten                                    |    | 0              | 346            |
| Fair Value Anpassung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien         |    | 0              | 0              |
|   |    | <u>-11.685</u> | <u>-56.200</u> |
| Davon entfallen auf   |    |                |                |
| Eigentümer der Muttergesellschaft   |    | -11.534        | -53.934        |
| Minderheitsgesellschafter   |    | -150           | -2.266         |
|   |    | <u>-11.685</u> | <u>-56.200</u> |

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**  
**auf Basis der International Financial Reporting Standards**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009**

(Beträge in TEUR)

|  | <u>Anhang</u> | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|--|---------------|----------------|----------------|
| 1. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit  |               | 12.360         | -6.790         |
| 2. Gezahlte Steuern  |               | 1.097          | -1.275         |
| 3. Erhaltene Zinsen  |               | 108            | 1.635          |
| 4. Gezahlte Zinsen   |               | -22.022        | -42.261        |
| 5. Abschreibungen des Anlagevermögens  |               | 38             | 55             |
| 6. Gewinne aus Anlagenabgängen   |               | -471           | -4.517         |
| 7. Nettogewinne / -verluste aus der Anpassung der Zeitwerte                    |               | 17.418         | 48.985         |
| 8. Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen                    |               | 78             | 4.871          |
| <b>9. cash-flow aus dem Ergebnis</b>   |               | <b>8.606</b>   | <b>703</b>     |
| 10. Veränderung der Posten   |               |                |                |
| a) Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                               |               | 1.803          | 8.273          |
| b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                            |               | -389           | -4.691         |
| c) Sonstige Verbindlichkeiten  |               | 6.826          | -2.416         |
| <b>11. Netto-Geldfluß aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                     |               | <b>16.846</b>  | <b>1.868</b>   |
| 12. Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien              |               | -13.462        | -75.236        |
| 13. Auszahlungen für zum Verkauf gehaltene Immobilien                          |               | 0              | 0              |
| 14. Auszahlungen für sonstige Sachanlagen                                      |               | -18            | -36            |
| 15. Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungsprojekten                    |               | -16.675        | -12.010        |
| 16. Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen                         | 23            | -1.574         | 0              |
| 17. Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen von Minderheitsgesellschaftern    |               | -6.100         | -2.784         |
| 18. Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien |               | 18.968         | 36.547         |
| 19. Einzahlungen aus Abgängen von zum Verkauf gehaltenen Immobilien            |               | 75             | 5.828          |
| 20. Einzahlungen für sonstige Sachanlagen                                      |               | 150            | 4              |
| 21. Einzahlungen aus Abgängen von Tochterunternehmen                           |               | 98.692         | 96.957         |
| <b>22. Netto-Geldfluß aus laufender Investitionstätigkeit</b>                  |               | <b>80.056</b>  | <b>49.272</b>  |
| 23. Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten                                     |               | -66            | -1.546         |
| 24. Veränderungen von Leasingverbindlichkeiten                                 |               | -567           | -480           |
| 25. Aufnahme von Finanzdarlehen  |               | 179.410        | 22.798         |
| 26. Rückzahlung von Finanzdarlehen   |               | -274.327       | -91.974        |
| <b>27. Netto-Geldfluß aus Finanzierungstätigkeit</b>                           |               | <b>-95.550</b> | <b>-71.202</b> |
| <b>28. Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>                               |               | <b>1.351</b>   | <b>-20.061</b> |
| Bankguthaben und Kassenbestand   |               |                |                |
| Stand 1. Jänner  |               | 14.647         | 34.708         |
| Stand 31. Dezember   |               | 15.998         | 14.647         |
| <b>Veränderung</b>   |               | <b>1.351</b>   | <b>-20.061</b> |

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzern-Kapitalflußrechnung.

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**  
auf Basis der International Financial Reporting Standards  
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

(Beträge in TEUR)

| <u>Anhang</u>                            | davon entfallen auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft |                       |                      |                          |                          | Gesamt         | Minderheits-<br>gesellschafter | Summe Eigen-<br>kapital und<br>Rücklagen |
|--|---|-----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|--|
|  | Gezeichnetes<br>Kapital                                       | Kapital-<br>rücklagen | Gewinn-<br>rücklagen | Rücklage für<br>Derivate | Währungs-<br>differenzen |                |                                |  |
| <b>Stand zum 1.1.2008</b>                | <b>341.000</b>  | <b>43.411</b>         | <b>31.363</b>        | <b>7.253</b>             | <b>-125</b>              | <b>422.902</b> | <b>12.784</b>                  | <b>435.685</b>                           |
| Gesamtergebnis der Periode               | 0   | 0                     | -36.736              | -13.239                  | -3.958                   | -53.934        | -2.266                         | -56.200                                  |
| Änderung des Konsolidierungs-<br>kreises | 0   | 0                     | -273                 | 0                        | 0                        | -273           | -4.099                         | -4.371                                   |
| Sonstige Änderungen                      | 0   | 0                     | -499                 | 0                        | 0                        | -499           | 499                            | 0  |
| <b>Stand zum 31.12.2008</b>              | <b>341.000</b>  | <b>43.411</b>         | <b>-6.146</b>        | <b>-5.986</b>            | <b>-4.083</b>            | <b>368.196</b> | <b>6.918</b>                   | <b>375.113</b>                           |
| <b>Stand zum 1.1.2009</b>                | <b>341.000</b>  | <b>43.411</b>         | <b>-6.146</b>        | <b>-5.986</b>            | <b>-4.083</b>            | <b>368.196</b> | <b>6.918</b>                   | <b>375.113</b>                           |
| Gesamtergebnis der Periode               | 0   | 0                     | -6.869               | -4.175                   | -491                     | -11.534        | -150                           | -11.685                                  |
| Änderung des Konsolidierungs-<br>kreises | 0   | 0                     | -167                 | 0                        | 0                        | -167           | -6.100                         | -6.267                                   |
| Sonstige Änderungen                      | 0   | 0                     | 0                    | 0                        | 0                        | 0              | 167                            | 166                                      |
| <b>Stand zum 31.12.2009</b>              | <b>341.000</b>  | <b>43.411</b>         | <b>-13.182</b>       | <b>-10.161</b>           | <b>-4.574</b>            | <b>356.494</b> | <b>834</b>                     | <b>357.329</b>                           |

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

**KONZERN-ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2009**  
**auf Basis der International Financial Reporting Standards**  
(Beträge in TEUR)

|  | Anschaffungskosten      |                      |                 |   |                       |                       | Buchwert              |                       |                         |
|--|-------------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | 01.01.2009              | Zugänge              | Umbuchungen     | Änderungen<br>Konsolidierungs-<br>kreis | Abgänge               | Wert<br>anpassungen   | 31.12.2009            | 31.12.2009            | 01.01.2009              |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                        |                         |                      |                 |   |                       |                       |                       |                       |                         |
| Immaterielles Anlagevermögen                 | 313                     | 0                    | 0               | 0                                       | 0                     | 0                     | 313                   | 194                   | 215                     |
| Sachanlagen                                  |                         |                      |                 |   |                       |                       |                       |                       |                         |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 981.890                 | 6.529                | 4.569           | 20.303                                  | 215.408               | -15.418               | 782.465               | 782.465               | 981.890                 |
| Sonstige Sachanlagen                         | 314                     | 18                   | 0               | 0                                       | 235                   | 0                     | 97                    | 58                    | 207                     |
| Anlagen in Bau                               | 40.421                  | 17.870               | -4.569          | 0                                       | 12.440                | -2.000                | 39.281                | 39.281                | 40.421                  |
|  | <u>1.022.625</u>        | <u>24.416</u>        | <u>0</u>        | <u>20.303</u>                           | <u>228.083</u>        | <u>-17.418</u>        | <u>821.844</u>        | <u>821.804</u>        | <u>1.022.518</u>        |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                  | <b><u>1.022.938</u></b> | <b><u>24.416</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>20.303</u></b>                    | <b><u>228.083</u></b> | <b><u>-17.418</u></b> | <b><u>822.156</u></b> | <b><u>821.999</u></b> | <b><u>1.022.734</u></b> |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien             | 51.881                  | 0                    | 0               | 0                                       | 51.881                | 0                     | 0                     | 0                     | 51.881                  |
| <b>Gesamt</b>                                | <b><u>1.074.819</u></b> | <b><u>24.416</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>20.303</u></b>                    | <b><u>279.963</u></b> | <b><u>-17.418</u></b> | <b><u>822.156</u></b> | <b><u>821.999</u></b> | <b><u>1.074.615</u></b> |

|  | kumulierte Abschreibungen |                  |                 |   |                  |                   |
|--|---------------------------|------------------|-----------------|---|------------------|-------------------|
|  | 01.01.2009                | Zugänge          | Umbuchungen     | Änderungen<br>Konsolidierungs-<br>kreis | Abgänge          | 31.12.2009        |
| Immaterielles Anlagevermögen           | 97                        | 21               | 0               | 0                                       | 0                | 118               |
| Sachanlagen                            |                           |                  |                 |   |                  |                   |
| Als Investitionen gehaltene Immobilien | 0                         |                  | 0               | 0                                       | 0                | 0                 |
| Sonstige Sachanlagen                   | 107                       | 17               | 0               | 0                                       | 85               | 39                |
| Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen | 0                         | 0                | 0               | 0                                       | 0                | 0                 |
|  | <u>107</u>                | <u>17</u>        | <u>0</u>        | <u>0</u>                                | <u>85</u>        | <u>39</u>         |
| <b>Summe Abschreibungen</b>            | <b><u>204</u></b>         | <b><u>38</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b>                         | <b><u>85</u></b> | <b><u>158</u></b> |



## **ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS PER 31.12.2009**

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Veranlagung in Immobilien, der An- und Verkauf, die Entwicklung sowie die Vermietung von Immobilien.

### **UNEINGESCHRÄNKTE ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

Dieser Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Alle Änderungen der Standards, die mit 01.01.2009 in Kraft traten, wurden auch auf den Konzernabschluss 2009 angewendet.

Folgende neue und geänderte Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewendet und sind in diesem Jahresabschluss enthalten. Mit IAS 1 wurde eine geänderte Terminologie eingeführt sowie Änderungen hinsichtlich Art und Darstellung und Inhalt des Jahresabschlusses. Die Anwendung von IFRS 8 hat zu einer Neugliederung der Geschäftssegmente des Unternehmens geführt. Die Änderungen des Standards IFRS 7 haben die Angaben zu Finanzinstrumenten in Hinblick auf Angaben zum beizulegenden Zeitwert sowie zum Liquiditätsrisiko erweitert. Die Änderungen von IFRS 5 und IAS 7 haben keine Auswirkungen auf die Bilanzierungsmethode des Unternehmens. IFRS 3 (überarbeitet 2008) wurde in der aktuellen Berichtsperiode nicht angewendet, da die Änderungen von IFRS 3 auf Geschäftsjahre anzuwenden sind, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Änderungen aus Standards IAS 27, IAS 20, IAS 28 und IAS 39 werden derzeit auf ihre Auswirkungen überprüft. Die Änderungen von IAS 40 betreffen die Bewertung von Immobilien in der Errichtungsphase und kommen in der Berichtsperiode zur Anwendung. Die Auswirkungen von IAS 23R (Fremdkapitalkosten – überarbeitet) werden in Hinblick auf die derzeit gewählte Bilanzierungsmethode keine wesentlichen Änderungen darstellen.

Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) aufgestellt, da den meisten Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt. Sofern nicht anders angegeben, werden die Beträge im Konzernabschluss zur besseren Lesbarkeit in tausend Euro (TEUR) dargestellt. Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Ebenso wurden Prozentsätze im vorliegenden Konzernabschluss gerundet.

Der unter der Verantwortung des Vorstandes am 15. März 2010 erstellte Konzernabschluss wurde vom Vorstand genehmigt und am 22. März 2010 dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.

### **A. ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS**

Die Konzernobergesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2003 gegründet und erstellte somit erstmalig im Jahr 2003 einen Konzernabschluss auf Basis der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Gemäß § 245a Unternehmensgesetzbuch hat dieser Konzernabschluss befreiende Wirkung.

## **B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, modifiziert durch die Berücksichtigung von Zeitwerten für Grundstücke und Gebäude gemäß IAS 40 sowie für bestimmte Finanzinstrumente, erstellt. Die bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses angewandten prinzipiellen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unten angeführt.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Gesellschaft und der von der Gesellschaft beherrschten Unternehmen (ihrer Tochterunternehmen) bis zum 31.12. eines jeden Jahres einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Gesellschaft die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen.

Beim Unternehmenserwerb werden die Vermögensgegenstände und Schulden der entsprechenden Tochterunternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern werden mit dem entsprechenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen. Beim Erwerb von Objektgesellschaften – das sind jene Gesellschaften, die ausschließlich über eine Liegenschaft verfügen – wird kein Betrieb übernommen und es liegt daher kein Erwerb nach IFRS 3 vor. Die erstmalige Erfassung erfolgt beim Erwerb von Objektgesellschaften daher zu den vereinbarten Immobilienwerten, welche im Wesentlichen den Zeitwerten entsprechen.

Die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden entsprechend vom effektiven Erwerbszeitpunkt oder bis zum effektiven Abgangszeitpunkt in die Konzern-Gesamtergebnisrechnung einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen mit gleichen Anteilen am Gesellschaftskapital und gleichen Stimmrechtsanteilen werden im Konzernabschluss durch Quotenkonsolidierung erfasst.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die der anderen Konzernunternehmen anzugleichen.

Alle maßgeblichen konzerninternen Forderungen, Schulden und Zwischenergebnisse zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

### **Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Der im Rahmen der Konsolidierung anfallende aktive Unterschiedsbetrag stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über die Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten samt Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt dar.

### **Negativer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**

Der negative Unterschiedsbetrag stellt den Überschuss des Konzernanteils am beizulegenden Zeitwert über die Anschaffungskosten der identifizierbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten samt Eventualverbindlichkeiten eines Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Dieser wird sofort ertragswirksam erfasst.

### **Gewinnrealisierung**

Der Verkauf von Immobilien wird mit Übertragung des Eigentums erfasst. Die dem Konzern zufließenden Erträge aus Vermietungen werden periodengerecht erfasst. Es werden keine Zinsen für Fremdkapital aktiviert, sofern diese nicht mit Entwicklungsprojekten im Zusammenhang stehen. Entwicklungsprojekte sind in Bau befindliche Immobilien, die vom Konzern neu errichtet werden. Die direkt mit der Errichtung von Gebäuden in solchen Entwicklungsprojekten in Zusammenhang stehenden Zinsen werden für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der geplanten Gebrauchsfähigkeit aktiviert. Im Jahr 2009 wurden TEUR 758 (2008: TEUR 739) ausschließlich aus direkt zurechenbaren Krediten in der Bilanz erfasst.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. Der anzuwendende Zinssatz ist genau der Zinssatz, der die geschätzten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abzinst.

### **Leasingverträge**

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn durch die Leasingbedingungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlung, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden so auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die mit den Mietern der einzelnen Immobilien abgeschlossenen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu qualifizieren. Die erhaltenen Vorauszahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

### **Fremdwährungstransaktionen**

Diese werden in der Berichtswährung durch Anwendung des Wechselkurses zwischen Berichtswährung und Fremdwährung zum Zeitpunkt der Transaktion dargestellt. Wechselkursdifferenzen aus der Bezahlung von monetären Posten zu Umrechnungskursen, welche von den ursprünglich erfassten abweichen, werden so-

fort erfolgswirksam erfasst. Monetäre Posten in fremder Währung werden zum Kurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Das Projekt in Zaporizhzhya (Ukraine) wurde mit dem Wechselkurs zum 31.12.2009 berücksichtigt. Die Fremdwährungsdifferenzen betragen für dieses Projekt per 31.12.2009 EUR 4,4 Mio. (2008: EUR 4,1 Mio.) und wurden erfolgsneutral in die Rücklagen eingestellt.

Zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sind die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe des Konzerns in Euro umzurechnen, wobei die am Bilanzstichtag gültigen Wechselkurse herangezogen werden. Erträge und Aufwendungen werden zum Durchschnittskurs der Periode umgerechnet. Sofern Umrechnungsdifferenzen entstehen, werden diese als Bestandteil des Eigenkapitals in die Rücklage aus Währungsdifferenzen eingestellt. Bei Veräußerung eines ausländischen Geschäftsbetriebes werden diese Beträge erfolgswirksam erfasst.

### **Ertragsteuern**

Der tatsächliche Steueraufwand basiert auf den Jahresergebnissen, korrigiert um die nicht steuerpflichtigen oder nicht abzugsfähigen Posten. Die Berechnung erfolgt unter Anwendung der zum Bilanzstichtag geltenden oder angekündigten Steuersätze.

Latente Steuern werden unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode hinsichtlich der temporären Differenzen bilanziert, die sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen dem unternehmensrechtlichen Buchwert der Vermögenswerte und Schulden im Jahresabschluss und dem bei der Berechnung des zu versteuernden Ergebnisses verwendeten entsprechenden Steuerwert ergeben. Grundsätzlich werden latente Steuerschulden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann. Latente Steuern werden nicht gebildet, wenn die temporäre Differenz aus einem Geschäfts- oder Firmenwert (oder dem negativen Unterschiedsbetrag) oder aus dem erstmaligen Ansatz (aus anderen Geschäftsvorfällen als einem Unternehmenszusammenschluss) anderer Vermögenswerte und Schulden in einer Transaktion entsteht, die sich weder auf das steuerliche noch auf das unternehmensrechtliche Ergebnis auswirkt.

Latente Steuern werden direkt mit dem Eigenkapital verrechnet oder diesem gutgeschrieben, wenn die Steuer sich auf Posten bezieht, die mit dem Eigenkapital verrechnet oder diesem gutgeschrieben werden.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei dem ausgewiesenen Vermögenswert handelt es sich um ein Vorkaufsrecht, das auf die Restlaufzeit des Rechtes abgeschrieben wird.

### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt. Gewinne und Verluste, die sich aus der Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entstehen, werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt auf Basis von Stellungnahmen unabhän-

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

giger Immobiliengutachter sowie zeitnaher Immobilientransaktionen. Die daraus insgesamt resultierenden Wertanpassungen aus der Umwertung werden im Punkt zwei des Anhanges erläutert.

Bei jenen Immobilien, deren Erwerb im Geschäftsjahr erfolgte, entsprechen im Hinblick auf die erst zeitnah erfolgten Erwerbe diese Zeitwerte in der Regel den Anschaffungskosten samt Nebenkosten. Bei jenen Immobilien, deren Verkauf zwischen dem Bilanzstichtag und der Feststellung des vorliegenden Konzernabschlusses erfolgte, entspricht der angesetzte Verkehrswert dem Nettoverkaufserlös (Verkaufserlös abzüglich Verkaufskosten).

In dieser Position sind auch Grundstücke für Entwicklungsprojekte enthalten, die mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt sind.

### Anlagen in Bau

Die Position Anlagen in Bau umfasst Entwicklungsprojekte und Investitionen in bestehende Immobilien, welche mit den beizulegenden Zeitwerten angesetzt sind.

### Sonstige Sachanlagen

Die sonstigen Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen erfasst. Die Abschreibung erfolgt in der Weise, dass die Anschaffungskosten über deren voraussichtliche Nutzungsdauer linear auf folgender Grundlage verteilt werden:

|                                    | <u>Nutzungsdauer in Jahren</u> |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Adaptierungen                      | 10                             |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 bis 5                        |

### Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden mit den historischen Anschaffungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten angesetzt. Dieser Nettoveräußerungswert wird zumeist durch unabhängige Sachverständige bestimmt. Der Ausweis erfolgt unter den langfristigen Vermögenswerten.

### Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Der Konzern hat finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten, die ausschließlich aus Forderungen, Barvermögen und Verbindlichkeiten (im Wesentlichen aus Immobilientransaktionen und Kreditgewährungen) stammen. Die derivativen Finanzinstrumente stehen ausschließlich in Sicherungszusammenhängen mit aufgenommenen Finanzierungen für erworbene Immobilien und Immobiliengesellschaften. Kredite und Forderungen werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

#### Forderungen aus Immobilienveräußerungen

Forderungen aus Immobilienveräußerungen sind zum Nominalwert, vermindert um angemessene Wertberichtigungen für geschätzte uneinbringliche Beträge, angesetzt.

#### Derivate

Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Bei diesen derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich bislang ausschließlich um Zinsswaps und Caps. Die Bewertung dieser Finanzinstrumente erfolgt auf Basis des beizulegenden Zeitwertes, da diese als effektive Sicherungsinstrumente für zukünftige Zinszahlungsströme angesehen werden. Die Veränderungen der Zeitwerte der Swaps werden direkt im Eigenkapital erfasst, soweit diese in einem Sicherungszusammenhang stehen. Die Zeitwerte der Derivate werden als langfristiger Vermögenswert oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als 12 Monate beträgt.

#### Bankguthaben und Kassenbestand

Diese beinhalten Bargelder und Bankguthaben, die mit den Zeitwerten in der Bilanz angesetzt werden.

#### Finanzielle Schulden und Eigenkapital

Finanzielle Schulden und Eigenkapitalinstrumente werden in Abhängigkeit des wirtschaftlichen Gehalts des zugrunde liegenden Vertrages eingeordnet. Als Eigenkapitalinstrument bezeichnet man jenen Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten des Konzerns nach Abzug aller Schulden begründet.

#### Bankdarlehen und sonstige Darlehen

Verzinsliche Bankdarlehen, sonstige Darlehen und Überziehungskredite sind zum erhaltenen Auszahlungsbetrag abzüglich der direkt zurechenbaren Ausgabekosten (unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode) bilanziert. Finanzierungskosten werden nach dem Prinzip der Periodenabgrenzung bilanziert und erhöhen den Buchwert insoweit, als sie nicht zum Zeitpunkt des Entstehens beglichen werden.

#### Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben sowie Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben sowie Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihrem Nominalwert ausgewiesen, da es sich dabei um kurzfristige Verbindlichkeiten handelt.

#### Rückstellungen

Rückstellungen werden erfasst, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat, die wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führt, der zuverlässig geschätzt werden kann.

### **Segmentberichterstattung**

Der Konzern hat IFRS 8 Geschäftssegmente mit Wirkung zum 1.1.2009 angewandt. Nach diesem Standard sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung von Konzernbereichen abzugrenzen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment unter Bewertung seiner Ertragskraft überprüft wird. Diese Unterscheidung entspricht jener des bisher angewandten Standards IAS 14 Segmentberichterstattung, da das dort anzusetzende geographische Segment jenen Geschäftssegmenten entspricht, die regelmäßig berichtet werden. Es wurden daher die Geschäftssegmente Österreich, Deutschland, sonstige Länder West und sonstige Länder Ost gebildet. Der Konzern verfügt in diesen genannten Ländern über Liegenschaften, die zur Vermietung bestimmt sind.

Es existieren keine wesentlichen Aktivitäten zwischen den Segmenten. Alle Konsolidierungsbuchungen sind den Geschäftssegmenten zugeordnet. Gemäß dem internen Rechnungswesen erfolgt die Erfassung aller Vermietungserlöse objektbezogen. Dies gilt auch für alle direkt zuordenbaren Kosten des Konzerns.

Die sonstigen Positionen beinhalten vor allem den segmentübergreifenden Konzernbereich sowie die Verwaltung.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethode der berichtspflichtigen Segmente entsprechen der Konzernbilanzierungsrichtlinie. Das so ermittelte Segmentergebnis wird dem Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die verbleibenden Ressourcen im jeweiligen Segment unter Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

Zum Zwecke der Überwachung der Ertragskraft und der Verteilung von Ressourcen zwischen den Segmenten werden die Vermögenswerte (insbesondere Mobilienwerte) und sonstige finanzielle Vermögenswerte den berichtspflichtigen Segmenten zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte werden entsprechend der jeweiligen Erwerbe zugeordnet. Die nichtzuordenbaren Positionen betreffen im wesentlichen Bankguthaben sowie latente Steuern. Sämtliche Verbindlichkeiten (insbesondere Bankverbindlichkeiten) außer den tatsächlichen und latenten Steuern sowie sonstige Verbindlichkeiten werden den berichtspflichtigen Segmenten zugeordnet.

Darüber hinaus werden die Segmenterlöse der wesentlichen Vermietungskategorien gesondert dargestellt. Die Einteilung erfolgte in Vermietung, Immobilienhandel und Immobiliendevelopment.

Die Vermietungskategorie Vermietung umfasst jene Immobilien, die langfristig im Bestand gehalten werden und die vor allem Erträge aus der Vermietung generieren sollen. In dieser Kategorie sind hauptsächlich Büroimmobilien und Retail-Immobilien enthalten. Die für die Vermietungstätigkeit zu erbringenden Dienstleistungen und Tätigkeiten sowie die damit zusammenhängenden Risiken und Chancen sind im Wesentlichen gleich.

Die Vermietungskategorie Immobilienhandel umfasst jene Liegenschaften, die für den Verkauf bestimmt sind. Hierbei wird insbesondere das Ziel verfolgt, Buchgewinne aus der Veräußerung dieser Liegenschaften

zu erzielen. Im ersten Quartal 2009 wurde sämtliche Liegenschaften der Kategorie Immobilienhandel veräußert, sodass per 31.12.2009 dieser Kategorie keine Immobilien zugeordnet sind.

Die Vermietungskategorie Immobiliendevelopment umfasst alle in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte, die vom Konzern neu errichtet werden. Ziel ist es, durch die konzerneigene Entwicklung von Immobilien die Rendite des Immobilienportfolios zu steigern. Diese Kategorie wurde für das Wirtschaftsjahr 2007 erstmals dargestellt, da es in diesem Geschäftsjahr erstmals wesentliche Entwicklungsprojekte gab.

Da die mit den Liegenschaften in Zusammenhang stehenden verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing den Segmentschulden zugerechnet werden, sind auch die entsprechenden Finanzierungskosten den Segmenten zugeordnet. Die in der Vergleichsperiode quotaal einbezogenen Unternehmen sind gänzlich im Geschäftssegment Österreich und in der Vermietungskategorie Immobilienhandel enthalten.

## **C. WESENTLICHE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN ÖSTERREICHISCHEN UND DEN IFRS-RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN**

### Latente Steuern

Gemäß UGB sind latente Steuern für passive zeitliche Differenzen zu bilden, wenn bei deren Auflösung ein Steueraufwand zu erwarten ist. Nach IFRS sind für alle temporären Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig (bzw. bereits angekündigten zukünftig) gültigen Steuersatzes latente Steuern zu bilden. Aktive latente Steuern sind gemäß den Bestimmungen der IFRS auch für noch nicht verwendete steuerliche Verlustvorträge sowie noch nicht verwendete Steuergutschriften zu bilden, soweit diese durch zukünftige steuerliche Gewinne voraussichtlich verbraucht werden können.

### Sonstige Rückstellungen

Den IFRS liegt im Vergleich zum österreichischen UGB bei Rückstellungen ein anderes Verständnis des Vorsichtsprinzips zugrunde. Die IFRS stellen tendenziell höhere Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit der relevanten Ereignisse und die Bestimmbarkeit des rückstellungsfähigen Betrages.

### Fremdwährungsgeschäfte

Zwischen den beiden Rechnungslegungssystemen besteht ein Unterschied in der Erfassung von unrealisierten Gewinnen aus der Stichtagskursbewertung von Fremdwährungsbeträgen. Nach österreichischem Recht sind nur negative Wertveränderungen zu erfassen, während nach IFRS bei monetären Posten auch unrealisierte Gewinne berücksichtigt werden.

### Als Finanzinvestitionen gehaltene Gebäude

Abweichend zu der in Österreich bestehenden Obergrenze mit den Anschaffungskosten werden solche Immobilien nach IFRS mit den jeweiligen Zeitwerten angesetzt.

## **D. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN**

Das Management ist unverändert zum letzten Konzernabschluss der Ansicht, dass wesentliche Ermessensausübungen und Schätzungen vor allem die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode. Obwohl Gutachten über die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen – möglicherweise geringeren – Bewertung der Immobilien der Gesellschaft führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, dem Zustand der Immobilie und der Lage des Objektes auch weitere zusätzliche qualitative Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder Annahmen der Wert der Immobilie verschlechtert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

Auch hinsichtlich der Einbringlichkeit von Forderungen aus Immobilienveräußerungen hat der Vorstand wichtige zukunftsbezogene Annahmen getroffen.

## **E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**

### **1. Vermietungserlöse**

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

|  | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>TEUR</u>   | <u>TEUR</u>   |
| Mieterlöse                                   | 49.729        | 61.668        |
| Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen | 11.641        | 13.126        |
| <b>Summe</b>                                 | <u>61.370</u> | <u>74.794</u> |

Die Aufteilung der Vermietungserlöse nach Regionen und Geschäftsbereichen ist in der Segmentberichterstattung ausgewiesen.

### **2. Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte**

Die Anpassung der Zeitwerte von TEUR -17.418 (2008: TEUR -48.985) entspricht den beizulegenden Zeitwerten der Liegenschaften, die von unabhängigen Immobiliengutachtern festgestellt werden oder den Nettoverkaufserlösen (Verkaufspreis abzüglich Verkaufsnebenkosten) von Transaktionen, die nach dem Bilanzstichtag abgewickelt werden. Zusätzlich wurden bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auch TEUR 11.098 (2008: TEUR 6.409) aktiviert, die aus direkten Investitionen in diese Objekte stammen.

Die Anpassung der Zeitwerte setzt sich wie folgt zusammen:

|              | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
|              | <u>TEUR</u>    | <u>TEUR</u>    |
| Aufwertungen | 9.071          | 9.844          |
| Abwertungen  | -26.488        | -58.829        |
| <b>Summe</b> | <u>-17.418</u> | <u>-48.985</u> |

### 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem **Abgang von Anlagevermögen** in 2009 in Höhe von TEUR 471 (2008: TEUR 4.517) wurden durch die Veräußerung von Liegenschaften bzw. Objektgesellschaften erzielt.

|                                  | <b>2009</b> | <b>2008</b>  |
|----------------------------------|-------------|--------------|
|                                  | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u>  |
| Verkaufserlöse                   | 282.697     | 199.562      |
| Buchwertabgang                   | -279.847    | -195.678     |
| Erfolg aus Immobilienveräußerung | 2.849       | 3.884        |
| Working capital                  | 159         | 1.482        |
| Veräußerungsaufwendungen         | -2.537      | -849         |
| <b>Summe</b>                     | <u>471</u>  | <u>4.517</u> |

Diese Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 471 (2008: TEUR 4.517) unterteilen sich in TEUR 396 (2008: TEUR 3.220) aus Gewinnen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und in TEUR 75 (2008: TEUR 1.297) aus Gewinnen aus Abgängen von zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

|                            | <b>2009</b> | <b>2008</b>  |
|----------------------------|-------------|--------------|
|                            | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u>  |
| Weiterverrechnungen        | 179         | 889          |
| Auflösung von Abgrenzungen | 0           | 1.272        |
| Versicherungsvergütungen   | 143         | 127          |
| Sonstige Erträge           | 150         | 352          |
| <b>Summe</b>               | <u>472</u>  | <u>2.640</u> |

#### 4. Hauseigentümergeaufwendungen

Die Hauseigentümergeaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                       | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | <u>TEUR</u>   | <u>TEUR</u>   |
| Weiterverrechnete Betriebskosten      | 12.220        | 13.471        |
| Betriebskosten aus Leerstehungen      | 2.081         | 1.835         |
| Wartung und Instandhaltung            | 1.781         | 1.755         |
| Wertberichtigungen zu Mietforderungen | 1.006         | 1.119         |
| Maklerprovision Vermietung            | 203           | 184           |
| Werbung und Marketing für Mietobjekte | 198           | 197           |
| Versicherung                          | 201           | 119           |
| Sonstige Hauseigentümergeaufwendungen | 1.006         | 1.021         |
| <b>Summe</b>                          | <u>18.696</u> | <u>19.701</u> |

In den Wertberichtigungen zu Mietforderungen sind TEUR 799 (2008: TEUR 290) an Mietausfällen und TEUR 206 (2008: TEUR 830) an Wertberichtigungen enthalten. Von den Betriebskosten aus Leerstehungen entfallen TEUR 0 (2008: TEUR 182) auf das Segment Immobilienhandel.

#### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|   | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|---|---------------|---------------|
|   | <u>TEUR</u>   | <u>TEUR</u>   |
| Managementgebühren                        | 5.114         | 6.512         |
| Werbeaufwand                              | 261           | 709           |
| Beratung für Immobilienprojekte           | 380           | 443           |
| Prüfung und Beratung                      | 1.613         | 1.932         |
| Kosten des Geldverkehrs                   | 296           | 141           |
| Finanzierungsnebenkosten                  | 4.744         | 3.660         |
| Sonstige Kapitalkosten                    | 387           | 0             |
| Steuern und sonstige Abgaben              | 159           | 87            |
| Aufsichtsratsvergütungen                  | 142           | 137           |
| Schaden aus Rückabwicklung eines Verkaufs | 0             | 5.863         |
| Sonstige Aufwendungen                     | 705           | 516           |
| <b>Summe</b>                              | <u>13.801</u> | <u>19.999</u> |

Durch die Vornahme von umfassenden Neu- und Umfinanzierungen sind in der Berichtsperiode Finanzierungsnebenkosten in der Höhe von TEUR 4.744 (2008: TEUR 3.660) im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

Der Kaufpreis für das Objekt Schwarzenbergplatz 7 und 8 wurde bis Ende des 2. Quartals 2008 nicht beglichen. Die Gesellschaft hat daraufhin von der vertraglich vereinbarten Möglichkeit der Rückabwicklung des Verkaufs Gebrauch gemacht. Das Objekt Schwarzenbergplatz 7 und 8 ist daher wieder in der vorliegenden Konzernbilanz enthalten. Der Schaden aus der Rückabwicklung dieses Verkaufs beträgt per 31.12.2008 TEUR 5.863 und ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Dabei wurde im Objekt Schwarzenbergplatz 7 und 8 eine zwischenzeitige positive Zeitwertanpassung in Höhe von EUR 3,4 Mio. berücksichtigt.

## 6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

|  | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | TEUR           | TEUR           |
| Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen,<br>sonstige Darlehen und Finanzierungsleasing | -21.076        | -44.284        |
| Zinsen für Verbindlichkeiten aus Liegenschaftserwerb   | -4             | -126           |
| Aufwand für Zinscaps   | -43            | -45            |
| Sonstiger Zinsaufwand  | -431           | -137           |
| Aufwendungen aus Beteiligungsabgang  | 0              | -35            |
| <b>Aufwand</b>   | <b>-21.554</b> | <b>-44.626</b> |
| Zinserträge auf Bankeinlagen   | 168            | 328            |
| Sonstige Zinserträge   | 24             | 1.148          |
| <b>Ertrag</b>  | <b>192</b>     | <b>1.476</b>   |
| <b>Summe</b>   | <b>-21.362</b> | <b>-43.150</b> |

Das Ergebnis aus den Zinsswaps beträgt TEUR – 6.203 (2008: TEUR 1.945) und ist in den Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen, sonstige Darlehen und Finanzierungsleasing enthalten.

## 7. Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

|                             | <b>2009</b>  | <b>2008</b>   |
|-----------------------------|--------------|---------------|
|                             | TEUR         | TEUR          |
| Laufende Körperschaftsteuer | 369          | 74            |
| Latente Steuern             | 1.614        | 11.902        |
| <b>Summe</b>                | <b>1.983</b> | <b>11.976</b> |

Im Geschäftsjahr 2009 sind keine Kapitalerhöhungskosten angefallen, somit erfolgt auch keine erfolgsneutrale Steuergutschrift wie im Vergleichszeitraum 2008 in Höhe von TEUR 346, die unmittelbar in der Kon-

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

zernbilanz erfasst wurde. Die auf die Anpassung der Zeitwerte von Derivaten entfallenden latenten Steuern von TEUR 1.128 (2008: TEUR 3.852) wurden unmittelbar im Konzerneigenkapital erfasst.

Den in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen liegen folgende temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz zugrunde. Die Ermittlung der dargestellten Steuerabgrenzungen erfolgte unter Anwendung eines Steuersatzes von 25 % bzw. 15,83 % (2008: 15,83 %) für Steuerlatenzen, die Vermögenswerte in Deutschland betreffen. Die Unterschiede sind im Einzelnen:

|   | <b>2009</b>  | <b>2008</b>   |
|---|--------------|---------------|
|   | <u>TEUR</u>  | <u>TEUR</u>   |
| Rückgängigmachung der Abschreibung auf Immobilien | -3.991       | -6.067        |
| Umwertung von Immobilien auf den Verkehrswert     | 3.690        | 10.997        |
| Bewertung Finanzderivate                          | 9            | 105           |
| Immobilienverkäufe                                | -2.650       | 1.711         |
| Latente Steuern auf Verluste                      | 4.345        | 4.914         |
| Latente Steuern auf Verluste Deutschland          | 218          | 609           |
| Aktivierung von Finanzierungskosten               | -6           | -21           |
| Sonstige latente Steuern                          | 0            | -346          |
| <b>Summe</b>                                      | <u>1.614</u> | <u>11.902</u> |

Im Geschäftsjahr 2008 wurden durch den Verkauf der PI Hochholzerhof GmbH & Co OG und der PI Kärntnerstraße GmbH & Co OG latente Steuern in Höhe von TEUR 231 im Veräußerungsgewinn aufgelöst.

Die Ableitung des latenten Steueraufwandes vom Ergebnis gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung stellt sich wie folgt dar:

|   | <b>2009</b>  | <b>2008</b>   |
|---|--------------|---------------|
|   | <u>TEUR</u>  | <u>TEUR</u>   |
| Ergebnis vor Steuern  | -9.002       | -49.940       |
| davon Steueraufwand zum inländischen Steuersatz (25%)                                   | 2.251        | 12.485        |
| Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen) | -17          | -47           |
| Steuersatzdifferenzen   | -250         | -463          |
| Laufender Steueraufwand   | -369         | -74           |
| <b>Veränderung der latenten Steuern</b>   | <u>1.614</u> | <u>11.902</u> |

**8. Ergebnis je Stückaktie**

|   | <b>2009</b>  | <b>2008</b>  |
|---|--------------|--------------|
| Ergebnis des auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallenden Anteils in TEUR | -6.869       | -35.698      |
| Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien                                       | 34.100.000   | 34.100.000   |
| <b>Ergebnis je Stückaktie in EUR</b>  | <b>-0,20</b> | <b>-1,05</b> |

Im Geschäftsjahr 2009 wurde wie in der Vergleichsperiode keine Dividende bezahlt. Es sind auch keine Ausschüttungen geplant.

**F. ERLÄUTERUNG ZUR KONZERN-BILANZ****9. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im November und Dezember 2009 durchgeführten Folgebewertungen zum Stichtag 30.11.2009 und 31.12.2009 von unabhängigen Immobiliengutachtern, die in keiner Verbindung mit dem Konzern stehen. Bei jenen Immobilien, deren Verkauf zwischen dem Bilanzstichtag und der Feststellung des vorliegenden Konzernabschluss erfolgte, entspricht der beizulegende Zeitwert dem Nettoverkaufserlös.

In dieser Position sind neben fertig entwickelten Bestandsimmobilien auch Grundstücke für Entwicklungsprojekte enthalten, die mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind.

Der Konzern hat die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit Ausnahme von unwesentlichen Beträgen zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet. Diese Verpfändungen betragen im Durchschnitt 120 – 140 % des jeweils aushaftenden Kreditvolumens, wobei diese Hypotheken teilweise im Grundbuch eingetragen sind und teilweise den finanzierenden Instituten intabulierungsfähig angeboten wurden.

In 2009 wurde eine Projektgesellschaft in Deutschland erworben. Die Projektgesellschaft hat eine Liegenschaft in München gehalten, die im 3. Quartal 2009 veräußert wurde.

Darüber hinaus hat der Konzern die restlichen 60 % einer Projektgesellschaft in Debrecen (Ungarn) auf Basis eines einvernehmlich vereinbarten Immobilienwertes erworben. Das Projekt wurde im 1. Quartal 2009 fertig gestellt. Die Gesamtinvestitionskosten für den Konzern belaufen sich auf EUR 10,2 Mio.

Von den im Jahr 2009 getätigten Erwerben war ein Betrag von EUR 0,0 Mio. (2008: EUR 1,4 Mio.) noch nicht zahlungswirksam. Dem stehen 2009 Zahlungen aus im Vorjahr erfolgten Anschaffungen in Höhe von EUR 1,2 Mio. (2008: EUR 27,4 Mio.) gegenüber.

Sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft in allen Segmenten mit der Vermietung von Immobilien beschäftigt, stehen alle Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Erträge aus der Vermietung der gehaltenen Immobilien stehen dem Konzern ab dem Erwerbszeitpunkt zu.

## 10. Anlagen in Bau

Die Anlagen in Bau wurden mit den beizulegenden Zeitwerten, basierend auf Bewertungen von unabhängigen Immobiliengutachtern und Einschätzungen des Managements, bewertet. Von den Anlagen in Bau entfallen per 31.12.2009 TEUR 1.452 (31.12.2008: TEUR 1.720) auf Investitionen in das Hold-Portfolio sowie TEUR 37.829 (31.12.2008: TEUR 38.700) auf Entwicklungsprojekte.

Die Entwicklungsprojekte setzen sich wie folgt zusammen:

| Projekt          | Prognostizierter<br>Projektwert | Aktivierter<br>Grund und<br>Boden<br>31.12.2009 | Aktivierte<br>Anlagen in Bau<br>31.12.2009 | Noch offene<br>Projektkosten | Fremd-<br>währungs-<br>differenzen |
|------------------|---------------------------------|---|--|------------------------------|------------------------------------|
|                  | TEUR                            | TEUR  | TEUR                                       | TEUR                         | TEUR                               |
| Leudelange, L    | 33.452                          | 6.000   | 27.138                                     | 314                          | 0                                  |
| Zaporizhzhya, UA | 18.885                          | 96  | 10.691                                     | 3.720                        | 4.378                              |
| <b>Summe</b>     | <b>52.337</b>                   | <b>6.096</b>                                    | <b>37.829</b>                              | <b>4.034</b>                 | <b>4.378</b>                       |

Der Gesamtbestand der Entwicklungsprojekte beträgt per 31.12.2009 TEUR 43.925 (31.12.2008 TEUR 47.967). Davon entfallen TEUR 6.096 (31.12.2008: TEUR 9.267) auf Grund und Boden (erfasst in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien) und TEUR 37.829 (31.12.2008: TEUR 38.700) auf die Errichtung von Gebäuden samt Außenanlagen (erfasst in der Position Anlagen in Bau). Die prognostizierten Anschaffungskosten der Entwicklungsprojekte betragen TEUR 52.337, wovon TEUR 4.034 nach dem 31.12.2009 noch investiert werden sollen. Bei den per 31.12.2009 bestehenden Entwicklungsprojekten wurde im Geschäftsjahr 2009 eine Wertanpassung in Höhe von EUR -2,0 Mio. (2008: EUR -0,7 Mio.) berücksichtigt. Da für alle Entwicklungsprojekte entweder ein Developmentvertrag oder ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen worden ist, bestehen im Zusammenhang mit diesen Entwicklungsprojekten offene finanzielle Verpflichtungen in Höhe der noch offenen Entwicklungskosten.

Das Projekt in Zaporizhzhya (Ukraine) wurde mit dem Wechselkurs zum 31.12.2009 berücksichtigt. Die Fremdwährungsdifferenzen betragen für dieses Projekt EUR 4,4 Mio. (2008 EUR 4,1 Mio.) und wurden erfolgsneutral in die Rücklagen eingestellt. In den prognostizierten Projektkosten sind diese Fremdwährungsdifferenzen enthalten.

Zusätzlich zu den oben angeführten Entwicklungsprojekten werden Verbesserungs- und Erweiterungsinvestitionen in bestehende Objekte getätigt. In der Position Anlagen in Bau wurden für diese Investitionen per 31.12.2009 TEUR 1.452 (31.12.2008: TEUR 1.720) erfasst.

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

### 11. Tochterunternehmen

Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bilanzieren auf den 31.12., mit Ausnahme der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG (30.9.).

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 31.12.2009 direkt bzw. indirekt über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

| Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen                          | Höhe des Anteils | Konsolidierung     | Haupttätigkeit           | Gründung / Erwerb in 2009 |
|---|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Österreich</b>   |                  |                    |                          |                           |
| 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 |                           |
| 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 |                           |

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

| Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen           | Höhe des Anteils | Konsolidierung     | Haupttätigkeit           | Gründung / Erwerb in 2009 |
|--|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| 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                  |
| <b>Deutschland</b>   |                  |                    |                          |                           |
| 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 |                           |
| 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                    |

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

| Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen | Höhe des Anteils | Konsolidierung        | Haupttätigkeit           | Gründung / Erwerb in 2009               |
|--|------------------|-----------------------|--------------------------|---|
| <b>Luxemburg</b>                                     |                  |                       |                          |   |
| ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.                  | 100 %            | Vollkonsolidierung    | Projektentwicklung       |   |
| <b>Ungarn</b>  |                  |                       |                          |   |
| 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                          |
| <b>Zypern</b>  |                  |                       |                          |   |
| Graforco Investments Limited                         | 98,5 %           | Vollkonsolidierung    | Holding                  |   |
| <b>Ukraine</b>                                       |                  |                       |                          |   |
| Ukrainska Comertsiina Nerukhomist                    | 98,5 %           | Vollkonsolidierung    | Projektentwicklung       |   |

Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt 610.000 (2008: 270.000) Stück Aktien an der ECO Eastern Europe Real Estate AG um TEUR 6.178 erworben. Die ECO Business-Immobilien AG hält daher direkt oder indirekt per 31.12.2009 4.925.000 Stück Aktien, das sind 98,5 % des Grundkapitals der ECO Eastern Europe Real Estate AG. Diese Zugänge sind in der Konzernkapitalüberleistungsrechnung erfolgsneutral enthalten.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Aktien (2008: 29.130 Stück) an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG erworben. Die ECO Business-Immobilien AG hält daher per 31.12.2009 direkt und indirekt 16.954.706 (31.12.2008: 16.954.706) Stück Aktien, das sind 99,32 % des Grundkapitals der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG. Somit ergibt sich in der Berichtsperiode kein Differenzbetrag aus dem Wegfall von Minderheitenanteilen. In der Vergleichsperiode 2008 wurde dieser Differenzbetrag in Höhe von EUR 0,1 Mio. erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst.

Im Jahr 2009 wurde eine Projektgesellschaft in Deutschland erworben. Darüber hinaus hat der Konzern die restlichen 60 % einer Projektgesellschaft in Debrecen (Ungarn) erworben.

## 12. Sonstige finanzielle Werte

Nach Ansicht des Vorstandes der Konzernobergesellschaft entspricht der Buchwert der ausgewiesenen Vermögenswerte annähernd ihrem beizulegenden Wert.

### 12.1. Forderungen aus Immobilienveräußerungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen setzen sich aus Forderungen aus Objektveräußerungen und aus Veräußerungen von Objektgesellschaften zusammen:

|                                      | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Liegenschaftsveräußerung             | 75                | 1.259             |
| Veräußerung von Objektgesellschaften | 431               | 0                 |
| <b>Bilanzwert</b>                    | <u>506</u>        | <u>1.259</u>      |

Der Stand der Wertberichtigungen für Forderungen aus Immobilienveräußerungen ist per 31.12.2009 mit TEUR 375 gegenüber dem 31.12.2008 unverändert.

### 12.2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Forderungen** setzen sich wie folgt zusammen:

|  | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Marktwerte von Derivaten                       | 157               | 245               |
| <b>Summe langfristig</b>                       | <u>157</u>        | <u>245</u>        |
| Finanzamtsverrechnung                          | 4.028             | 2.384             |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen | 0                 | 3.063             |
| Hausverwaltungsabrechnungen                    | 2.493             | 2.336             |
| Offene Mieten                                  | 1.247             | 1.551             |
| Anzahlungen für Entwicklungsprojekte           | 84                | 1.409             |
| Zinsforderung                                  | 122               | 363               |
| Kurzfristige sonstige Forderungen              | 725               | 636               |
| Mieterdarlehen                                 | 197               | 259               |
| <b>Summe kurzfristig</b>                       | <u>8.897</u>      | <u>11.999</u>     |

Veränderungen der Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen:

|                     | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Stand 1.1.          | 1.191             | 342               |
| Anpassung           | 299               | 1.139             |
| Verwendung          | -242              | -290              |
| <b>Stand 31.12.</b> | <u>1.248</u>      | <u>1.191</u>      |

Altersstruktur wertberichtigter Forderungen:

|                 | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
|                 | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| 0 bis 60 Tage   | 79                | 544               |
| 60 bis 90 Tage  | 72                | 286               |
| 90 bis 120 Tage | 50                | 140               |
| über 120 Tage   | 2.070             | 1.204             |
| <b>Summe</b>    | <u>2.271</u>      | <u>2.174</u>      |

Darüber hinausgehend gibt es keine überfälligen Forderungen die einen Wertberichtigungsbedarf nach sich ziehen.

### 13. Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Einlagen bei Banken, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht annähernd ihrem beizulegenden Wert.

### 14. Finanzinstrumente

Die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, auf Grundlage einer Stufe 2 – Bewertung, die von Kreditinstituten vorgenommen wurde.

|  | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Finanzielle Vermögenswerte                 |                   |                   |
| Bankguthaben und Kassenbestand             | 15.998            | 14.647            |
| Derivative Finanzinstrumente               | 157               | 245               |
| <b>Summe</b>                               | <u>16.155</u>     | <u>14.891</u>     |
| <br>                                       |                   |                   |
| Finanzielle Verbindlichkeiten              |                   |                   |
| Bankdarlehen und sonstige Darlehen         | 457.188           | 678.103           |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | 14.073            | 14.640            |
| Derivative Finanzinstrumente               | 12.968            | 7.675             |
| <b>Summe</b>                               | <u>484.228</u>    | <u>700.418</u>    |

#### Management von Fremdwährungsrisiken

Abgesehen von der Finanzierung des Projekts in der Ukraine in der Höhe von USD 4,7 Mio. (entspricht per 31.12.2009 EUR 3,3 Mio.) bestanden per 31.12.2009 keine Finanzierungen in Fremdwährungen. Aufgrund

des im Verhältnis zum Gesamtbligo relativ geringen Volumens dieses Fremdwährungskredites sieht das Management das Fremdwährungsrisiko als nicht wesentlich an.

#### Liquiditätsrisiken

Der Vorstand ist der Ansicht, dass absehbar keine Liquiditätsengpässe drohen. Aufgrund der aktuellen Finanzkrise und dem damit verbundenen starken Nachfragerückgang nach Immobilien kann aber durch Verkäufe von Immobilien keine oder nur in eingeschränktem Umfang Liquidität geschöpft werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Liquiditätsengpässe oder -lücken auftreten.

#### Kreditrisiken

Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden regelmäßig kontrolliert. Das Kreditrisiko, verbunden mit der Investition in flüssige Mittel, wird durch die Tatsache, dass der Konzern nur mit Finanzpartnern mit guter Kreditwürdigkeit zusammenarbeitet, beschränkt.

#### Ausfallsrisiko

Weiters ist der Konzern dem Risiko des Ausfalls von Mieterträgen ausgesetzt. Das Management ist der Meinung, dass auf Grund der breiten Mieterstruktur kein wesentliches Konzentrationsrisiko vorliegt. Dies wird durch die Tatsache untermauert, dass die Mieteinnahmen der drei größten Mieter insgesamt rund 7,1 % betragen, von den übrigen Großmietern tragen keine zum gesamten Mieterlöse mehr als 2% bei. Mit den 10 größten Mietern werden rund 19,3 % der Gesamtmiet Erlöse erwirtschaftet (Basis Mietvorschreibung Dezember 2009). In den sonstigen Forderungen sind Forderungen aus offenen Mieten enthalten, die sich im Wesentlichen an Hausverwaltungen richten. Die sonstigen Forderungen sowie die Forderungen aus Immobilienveräußerungen sind überwiegend noch nicht fällig. Für alle bestehenden Risiken wurden Wertberichtigungen durchgeführt.

Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallsrisiko des Konzerns dar.

#### Zinsrisiko

Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel nahezu ausschließlich zu variablen Zinsen aufnehmen. Das Risiko wird durch den Konzern unter Verwendung von Zinsswaps und Caps gesteuert. Der Abschluss von weiteren Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig beurteilt, um sie auf die Zinserwartung und die gewünschte Risikobereitschaft abzustimmen.

Die gewichteten durchschnittlichen Zinssätze der variabel verzinsten Fremdfinanzierungen unter Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften zum Bilanzstichtag waren wie folgt:

|                                      | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 4,30 %      | 4,33 %      |

Derivate

Der Konzern benutzt Zinsswaps und Zinsscaps zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos für einen Teil seiner Fremdfinanzierungen. Der Nennwert der Zinssicherungsgeschäfte beträgt zum 31.12.2009 EUR 355,1 Mio. (2008: EUR 263,2 Mio.), wovon EUR 345,7 Mio. (2008: EUR 252,8 Mio.) auf Zinsswaps und EUR 9,4 Mio. (2008: 10,4 Mio.) auf Zinsscaps entfallen. Die Zinsswaps wurden für Finanzierungen abgeschlossen, für die der 3-Monats-Euribor (Nennwert der Zinssicherungsgeschäfte per 31.12.2009 EUR 217,7 Mio.) und der 6-Monats-Euribor (Nennwert der Zinssicherungsgeschäfte per 31.12.2009 EUR 100,0 Mio.) sowie die Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt (Nennwert des Zinssicherungsgeschäfts per 31.12.2009 EUR 28,1 Mio.) als Basiszinssätze vereinbart wurden. Diese Zinssicherungsgeschäfte wurden für Zeiträume bis 2027 abgeschlossen. Damit bestehen für rund 74 % der per 31.12.2009 bestehenden variabel verzinsten Finanzierungen Zinssicherungsvereinbarungen.

Der beizulegende Zeitwert der zum 31. Dezember 2009 bestehenden Swaps wird auf EUR – 13,0 Mio. (2008: EUR -7,7 Mio.) geschätzt. Diese beizulegenden Zeitwerte basieren auf den Marktwerten äquivalenter Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag. Sämtliche Zinsswaps wurden zur Absicherung von Cash-flows bestimmt und als wirksam eingestuft. Aus diesem Grund wurden die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte im Eigenkapital erfasst. Daneben werden Zinsscaps zur Begrenzung des Zinsrisikos verwendet. Es wurden Bankkredite mit einem Volumen von EUR 9,4 Mio. (2008: EUR 10,4 Mio.) abgesichert, wobei Zinsobergrenzen von 3,25% - 3,5% vereinbart wurde. Es wird der innere Wert des Derivates zur Absicherung von Cash-flows herangezogen und als wirksam eingestuft. Die Änderungen der Zeitwerte auf Basis von Bewertungen wurden mit EUR -0,1 Mio. (2008: EUR -0,4 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Der beizulegende Zeitwert der zum 31. Dezember 2009 bestehenden Caps wird auf EUR 0,2 Mio. (2008: EUR 0,2 Mio.) geschätzt.

Ausstehende "Receive-Floating Pay-Fixed"-Swaps

|                     | Durchschnittliche feste Zinssätze |        | Nominale       |                | Zeitwert       |               |
|---------------------|-----------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                     | 2009                              | 2008   | 2009           | 2008           | 2009           | 2008          |
|                     |                                   |        | TEUR           | TEUR           | TEUR           | TEUR          |
| 3-M-E bis 10 Jahre  | 3,889%                            | 3,884% | 206.967        | 212.784        | -11.864        | -6.318        |
| 3-M-E über 10 Jahre | 3,955%                            | 3,955% | 10.718         | 11.118         | -530           | -252          |
| 6-M-E bis 10 Jahre  | 3,183%                            | 0,000% | 100.000        | 0              | -412           | 0             |
| SMR über 10 Jahre   | 4,430%                            | 4,430% | 28.050         | 28.900         | -162           | -1.096        |
| <b>Summe</b>        |                                   |        | <b>345.735</b> | <b>231.369</b> | <b>-12.968</b> | <b>-7.665</b> |

Ausstehende CAPS

|                    | Durchschnittlicher Strike |        | Nominale |        | Zeitwert |      |
|--------------------|---------------------------|--------|----------|--------|----------|------|
|                    | 2009                      | 2008   | 2009     | 2008   | 2009     | 2008 |
|                    |                           |        | TEUR     | TEUR   | TEUR     | TEUR |
| 3-M-E bis 10 Jahre | 3,307%                    | 3,304% | 9.374    | 10.403 | 157      | 235  |

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

### Zinssensitivitätsanalyse

Bezogen auf das aushaftende variabel verzinste Fremdkapital (Darlehen und Finanzierungsleasing) und der jeweils relevanten Basiszinssätze zum 31.12.2009 würde eine Veränderung der jeweils relevanten Basiszinssätze um 50 Basispunkte (bp) nach oben oder unten und unter Berücksichtigung der zum 31.12.2009 bestehenden Zinssicherungen folgende Veränderungen des Zinsaufwandes p.a. nach sich ziehen:

|                              | <b>ohne<br/>Zinssicherungen</b> | <b>mit<br/>Zinssicherungen</b> | <b>Erfolg der<br/>Zinssicherungen</b> |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                              | <b>TEUR</b>                     | <b>TEUR</b>                    | <b>TEUR</b>                           |
| Basiszinsaufwand minus 50 bp | 2.175                           | 13.460                         | -11.285                               |
| Basiszinsaufwand             | 4.548                           | 14.104                         | -9.556                                |
| Basiszinsaufwand plus 50 bp  | 6.921                           | 14.748                         | -7.827                                |

### Flüssige Mittel, kurz- und langfristiges Finanzvermögen

Der Buchwert der flüssigen Mittel und des sonstigen Finanzvermögens entspricht aufgrund der relativ kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ungefähr dem Marktwert.

### Forderungen und Verbindlichkeiten

Die historischen Buchwerte von Forderungen und Verbindlichkeiten – alle zu üblichen Zahlungskonditionen – entsprechen ungefähr dem beizulegenden Zeitwert.

### Kontokorrentkredite

Der Buchwert entspricht wegen der kurzen Fälligkeit dieser Verbindlichkeiten im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

### Bankdarlehen und sonstige Darlehen

Die beizulegenden Zeitwerte von langfristigen Verbindlichkeiten basieren auf den aktuellen Zinssätzen für Verbindlichkeiten mit demselben Fälligkeitsmuster. Der beizulegende Zeitwert von langfristigen Bankdarlehen und sonstigen Darlehen mit variablen Zinssätzen entspricht im Wesentlichen deren Buchwerten. Der Buchwert entspricht dem geschätzten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente des Konzerns. Das Management ist der Auffassung, dass das Risiko von Zinssatzänderungen bei Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist.

Die Bankkredite und sonstige Darlehen sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Mit Ausnahme eines Betriebsmittelkredits in Höhe von TEUR 400 (2008: TEUR 500) stellen sämtliche Kredite und sonstige Darlehen Objektfinanzierungen dar. Für einzelne Bankkredite ist die Einhaltung von vertraglich definierten Kennzahlen vorgesehen. Für ein Kreditvolumen von EUR 100 Mio. wurde die Einhaltung von Kennzahlen auf Portfolioebene beginnend ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmalig mit 30.6.2010 vereinbart. Das Manage-

ment geht davon aus, dass diese Kennzahlen erfüllt werden können bzw. eine etwaige Verletzung dieser vereinbarten Kennzahlen zu keinen wesentlichen Belastungen führen wird.

Im Jahr 2010 sind 17,2 Mio. an Darlehen zur Rückzahlung fällig, wovon bereits im 1. Quartal 2010 EUR 11,5 Mio. umgeschuldet werden konnten. Der Vorstand geht davon aus, dass auch die verbleibenden EUR 5,8 Mio. prolongiert bzw. fristgerecht umgeschuldet werden können.

## 15. Kontokorrentkredite und Darlehen

|  | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Bankdarlehen (langfristig)                       | 382.079           | 399.628           |
| Sonstige Darlehen (langfristig)                  | 38.277            | 41.226            |
| Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil der |                   |                   |
| Bankdarlehen                                     | 33.746            | 210.673           |
| Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen      | <u>3.085</u>      | <u>26.577</u>     |
| <b>Summe</b>                                     | <u>457.188</u>    | <u>678.103</u>    |

Die langfristigen sonstigen Darlehen betreffen ausschließlich Immobilienfinanzierungen durch Versicherungsgesellschaften. Die kurzfristigen sonstigen Darlehen betreffen mit TEUR 2.523 (2008: TEUR 2.098) Immobilienfinanzierungen durch Versicherungsgesellschaften und mit TEUR 561 (2008: TEUR 24.479) ein kurzfristig gewährtes Darlehen der conwert Gruppe, das fremdüblich p.a. verzinst war.

Mit 31.12.2009 ist abgesehen von USD 4,7 Mio. (EUR 3,3 Mio.) kein Fremdwährungskredit aushaftend.

Die Darlehen und Kontokorrentkredite weisen folgende Laufzeiten auf:

|                              | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Bis zu einem Jahr            | 36.831            | 237.250           |
| Zwischen ein und fünf Jahren | 103.041           | 97.447            |
| Mehr als fünf Jahre          | <u>317.316</u>    | <u>343.406</u>    |
| <b>Summe</b>                 | <u>457.188</u>    | <u>678.103</u>    |

In der abgelaufenen Berichtsperiode konnten neben Neufinanzierung auch ein umfangreiches Finanzierungspaket im Ausmaß von EUR 197,5 Mio. von kurzfristig auf langfristig umgeschuldet bzw. durch Verkäufe getilgt werden. Durch die Neu- und Umfinanzierungen sind im Geschäftsjahr 2009 TEUR 7.203 (2008: TEUR 5.979) an Geldkosten angefallen.

Die Darstellung der Fristigkeiten orientiert sich an der langfristigen Geschäftstätigkeit der Gruppe, da die Darlehen und Kontokorrentkredite fast ausschließlich zur Ankaufsförderung von Immobilien dienen.

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

Für die oben genannten Finanzierungen wurden vom Konzern auf den jeweiligen Liegenschaften grundbücherliche Sicherheiten eingeräumt. Zusätzlich zu den oben dargestellten Darlehen besteht für die Finanzierung des Erwerbs der Aktien an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG ein Darlehen über EUR 3,3 Mio. (31.12.2008: EUR 7,8 Mio.), für das die Aktien dieser Gesellschaft als Sicherheit verpfändet wurden.

Für die Finanzierung der laufenden Agenden wurde dem Konzern ein Betriebsmittelkredit in Höhe von TEUR 400 eingeräumt, der per 31.12.2009 ausgenutzt wurde. Im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Developmentprojekts besteht per 31.12.2009 ein unausgenutzter Kreditrahmen in Höhe von EUR 2,5 Mio.

### 16. Latente Steuern

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steuerschulden (+) und Steueransprüche (-) des aktuellen und der vergangenen Geschäftsjahre, die vom Konzern erfasst wurden, dargestellt.

|  | <b>31.12.2009</b>    | <b>31.12.2008</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <u>TEUR</u>          | <u>TEUR</u>          |
| Latente Steuern auf Verluste   | -13.435              | -9.090               |
| Latente Steuern auf Verluste Deutschland                               | -1.183               | -965                 |
| Finanzierungskosten  | -24                  | -30                  |
| Bewertungsdifferenzen aus Abschreibungen von Liegenschaften            | 16.341               | 12.350               |
| Bewertungsdifferenzen aus Umwertungen von Immobilien auf Verkehrswerte | -8.468               | -4.778               |
| Steuern auf Veräußerungen  | 1.855                | -795                 |
| Latente Steuern aus Einzelabschluss                                    | 115                  | 115                  |
| Finanzderivate   | -26                  | -17                  |
| Sonstige   | 609                  | 609                  |
| Erfolgswirksame Veränderungen latenter Steuern                         | <u>-4.215</u>        | <u>-2.601</u>        |
| Finanzderivate   | -2.792               | -1.665               |
| Bewertungsdifferenzen aus Erstkonsolidierungen                         | 1.586                | 1.586                |
| Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern                           | <u>-1.206</u>        | <u>-78</u>           |
| <b>Summe</b>   | <u><u>-5.421</u></u> | <u><u>-2.679</u></u> |

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge umfassen neben den erfolgswirksam gebuchten Veränderungen auch die direkt im Eigenkapital erfassten Beträge.

Aufgrund des Abschlusses einer Steuergruppe in Österreich werden auch Verluste von ausländischen Gesellschaften bei der Bemessung des Verlustvortrages berücksichtigt. Diese sind jedoch bei Vorliegen von Gewinnen im Ausland bzw. bei Veräußerung der Beteiligung wieder zu versteuern. Von den Verlustvorträgen entfallen EUR 6,1 Mio. auf solche Beträge.

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

|                         | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Aktive latente Steuern  | -10.993           | -10.850           |
| Passive latente Steuern | 5.572             | 8.171             |
| <b>Summe</b>            | <u>-5.421</u>     | <u>-2.679</u>     |

Die in der Bilanz ausgewiesenen passiven und aktiven latenten Steuern wurden nur insoweit saldiert, als sie sich gegen die gleiche Steuerbehörde richten und ein Anspruch auf Verrechnung besteht. Die Steuern aus der Veräußerung enthalten Verlustvorträge der Obergesellschaft sowie erst im Veranlagungsjahr 2009 fällige Steuern aus der Veräußerung einer Liegenschaft.

### 17. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

|   | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr  | 569               | 494               |
| Mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren   | 2.290             | 2.265             |
| Mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren   | 11.213            | 11.908            |
| Barwert der Leasingverpflichtung  | <u>14.073</u>     | <u>14.667</u>     |
| Zur Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten fälliger Betrag (unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen) | -569              | -494              |
| <b>Zur Rückzahlung nach mehr als 12 Monaten fälliger Betrag</b>   | <u>13.504</u>     | <u>14.172</u>     |

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf von einem Einkaufszentrum in Deutschland und einem Fachmarktzentrum in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 11 Jahre. Die Leasingverpflichtungen lauten auf Euro. Die Verzinsung des Finanzierungsleasings erfolgt variabel. Aufgrund der Ausgestaltung der Leasingverträge besteht eine Option auf Erwerb. Zum 31.12.2009 betragen die Zeitwerte der in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus Finanzierungsleasing EUR 22,8 Mio. (2008: EUR 22,7 Mio.).

Der beizulegende Zeitwert der Leasingverpflichtungen des Konzerns entspricht annähernd deren Buchwert.

## 18. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** umfassen offene Verpflichtungen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr und setzen sich wie folgt zusammen:

|                            | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                            | TEUR              | TEUR              |
| Lieferungen und Leistungen | 477               | 687               |
| Anlagen in Bau             | 315               | 2.358             |
| Sonstige                   | 18                | 54                |
| <b>Summe</b>               | <b>810</b>        | <b>3.099</b>      |

Es wird davon ausgegangen, dass der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ihrem beizulegenden Wert entspricht.

Die **Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben** betreffen Kaufpreise und Nebenkosten von im Geschäftsjahr angeschafften Liegenschaften, die erst in der jeweiligen Folgeperiode zur Zahlung fällig sind.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

|                                | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | TEUR              | TEUR              |
| Marktwerte von Derivaten       | 12.968            | 7.675             |
| <b>Summe langfristig</b>       | <b>12.968</b>     | <b>7.675</b>      |
| conwert-Gruppe                 | 0                 | 15.856            |
| ECO Management GmbH            | 831               | 1.737             |
| Verrechnung Finanzamt          | 967               | 1.654             |
| Steuern und Abgaben            | 0                 | 57                |
| Zinsen und Finanzierungskosten | 2.911             | 1.162             |
| MietVZ, Kautionen              | 1.255             | 1.486             |
| Mietgarantie                   | 301               | 232               |
| Umbauten, Instandhaltung       | 684               | 653               |
| Rechts- und Beratungskosten    | 644               | 589               |
| Sonstige                       | 793               | 1.133             |
| <b>Summe kurzfristig</b>       | <b>8.386</b>      | <b>24.559</b>     |

## 19. Rückstellungen

|                             | <b>2009</b>  | <b>2008</b>   |
|-----------------------------|--------------|---------------|
|                             | <u>TEUR</u>  | <u>TEUR</u>   |
| <b>Stand 1. Jänner</b>      | 865          | 2.214         |
| erfolgswirksame Veränderung | <u>728</u>   | <u>-1.349</u> |
| <b>Stand 31. Dezember</b>   | <u>1.593</u> | <u>865</u>    |

In den Rückstellungen werden die erwartenden Körperschaftsteuer-Nachzahlungen für die Jahre 2008 und 2009 ausgewiesen. Die Steuer 2008 und 2009 wird überwiegend in Deutschland zur Zahlung fällig werden.

## 20. Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

|              | Anzahl<br>(in Stück) | Nominale<br>je Stück<br>EUR | Nominale am<br><b>31.12.2009</b><br>TEUR | Nominale am<br><b>31.12.2008</b><br>TEUR |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--|--|
| Stammaktien  | <u>34.100.000</u>    | 10,00                       | <u>341.000</u>                           | <u>341.000</u>                           |
| <b>Summe</b> | <u>34.100.000</u>    |                             | <u>341.000</u>                           | <u>341.000</u>                           |

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2009 gab es keine Änderung des Grundkapitals der Gesellschaft.

## 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.

## 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 lie-

gen. 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.

### **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 Wandlungsrechts 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 Marktinzses.

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.

### **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.

## 21. Gebundene Kapitalrücklagen

In die gebundenen Kapitalrücklagen wurden Zuzahlungen der Aktionäre anlässlich der Ausgabe von Aktien eingestellt. Die Rücklage entwickelte sich wie folgt:

|                              | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
|                              | <u>TEUR</u>   | <u>TEUR</u>   |
| Stand am 1. Jänner           | 43.411        | 43.411        |
| Einstellung                  | <u>0</u>      | <u>0</u>      |
| <b>Stand am 31. Dezember</b> | <u>43.411</u> | <u>43.411</u> |

## 22. Kapitalmanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Der Konzern hat im Vorjahr die erworbenen Liegenschaften mit rund einem Drittel Eigenkapital und mit rund zwei Drittel Fremdkapital finanziert. Aufgrund der Finanzmarktkrise hat sich der Konzern entschlossen, die Eigenkapitalquote anzuheben. Aus diesem Grund finanziert der Konzern die erworbenen bzw. die Entwicklungsprojekte nunmehr im Durchschnitt mit rund 40 % Eigenkapital und 60 % Fremdkapital.

Die Eigenkapitalquote (Verhältnis von Konzerneigenkapital inkl. Minderheiten zur Bilanzsumme) beträgt per 31.12.2009 41,62% (31.12.2008: 33,68%).

### 23. Erwerb und Veräußerung von Tochterunternehmen

Der Konzern erwirbt Immobilien auch durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen, wobei in diesen Gesellschaften jeweils nur eine Immobilie gehalten wird. Diese Erwerbe werden aus Konzernsicht als Erwerbe einzelner Immobilien und nicht als Erwerb eines Geschäftsbetriebes (i. S. IFRS 3) behandelt.

Erwerb von Tochterunternehmen

| Erstkonsolidierungszeitpunkt:                          | 2009       | 2009       | 2009       |
|--|------------|------------|------------|
|  | Debrecen   | Nymphe     | Gesamt     |
|  | 01.01.2009 | 01.01.2009 | 01.01.2009 |
|  | TEUR       | TEUR       | TEUR       |
| <b>Erworbenes Nettovermögen:</b>                       |            |            |            |
| Immobilien   | 8.634      | 6.954      | 15.588     |
| Anpassung an den Zeitwert                              | 1.333      | 1.773      | 3.106      |
| Beizulegender Zeitwert                                 | 9.967      | 8.727      | 18.694     |
| sonstige Aktiva  | 132        | 180        | 312        |
| Verbindlichkeiten Banken                               | -6.304     | -7.530     | -13.835    |
| sonstige Passiva                                       | -3.378     | -220       | -3.598     |
|  | 417        | 1.156      | 1.574      |
| Unterschiedsbetrag                                     | 0          | 0          | 0          |
| Gesamtgegenleistungen                                  | 417        | 1.156      | 1.574      |
| <b>Nettoabfluss an Zahlungsmitteln aus dem Erwerb:</b> |            |            |            |
| Ausgleich durch Barzahlungen                           | -570       | -1.579     | -2.150     |
| Erworben Bankguthaben                                  | 153        | 423        | 576        |
|  | -417       | -1.156     | -1.574     |

Im Geschäftsjahr 2008 wurde kein Tochterunternehmen erworben.

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

### Veräußerung von Tochterunternehmen

|  | 31.03.2009              | 31.03.2009 | 31.03.2009            | 30.06.2009            | 30.06.2009     | 30.06.2009         |               |
|--|-------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------|---------------|
| In 2009 veräußerte Tochtergesellschaften               | Hotel- u. FMZ Ansfelden | Diak - ND  | Trading-portfolio 50% | PI Fleischmarkt 1,3-5 | PI Wohlbefind. | Winetzhammer-str.  | Zwischensumme |
| Endkonsolidierung                                      | 01.01.2009              | 01.01.2009 | 01.01.2009            | 28.02.2009            | 28.02.2009     | 31.03.2009         |               |
|  | TEUR                    | TEUR       | TEUR                  | TEUR                  | TEUR           | TEUR               | TEUR          |
| <b>Verkauftes Nettovermögen</b>                        |                         |            |                       |                       |                |                    |               |
| Immobilien   | 8.299                   | 24.447     | 49.354                | 58.365                | 10.646         | 2.440              | 153.551       |
| Anpassung an den Zeitwert                              | 401                     | -647       | 2.526                 | 40.001                | -796           | -120               | 41.365        |
| Beizulegender Zeitwert                                 | 8.700                   | 23.800     | 51.881                | 98.366                | 9.850          | 2.319              | 194.916       |
| sonstige Aktiva  | 4.387                   | 439        | 9.172                 | 817                   | 31             | 512                | 15.358        |
| Verbindlichkeiten Banken                               | -5.460                  | -16.241    | -34.867               | -33.451               | -7.044         | -1.101             | -98.164       |
| Verkaufsnebenkosten                                    |                         |            | 0                     | 1.552                 | 50             | 65                 | 1.667         |
| Working Capital  | -3                      | -16        | -177                  | 296                   | -24            | 64                 | 140           |
| sonstige Passiva                                       | -7.627                  | -7.998     | -24.641               | -17.431               | -2.851         | -1.818             | -62.365       |
|  | -3                      | -16        | 1.368                 | 50.148                | 13             | 41                 | 51.552        |
| Zusatztilgungen  |                         |            |                       | 23.534                | 2.813          | 149                | 26.495        |
| Buchgewinne  | 0                       | 0          | 75                    | 172                   | -2             | -40                | 205           |
| Gesamtgegenleistungen                                  | -3                      | -16        | 1.443                 | 73.854                | 2.824          | 149                | 78.252        |
| <b>Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf</b> |                         |            |                       |                       |                |                    |               |
| Barzahlungen   | 0                       | 0          | -1.621                | -73.925               | -2.852         | -183               | -78.581       |
| Abgegebene Bankguthaben                                | 3                       | 16         | 178                   | 71                    | 28             | 34                 | 329           |
|  | 3                       | 16         | -1.443                | -73.854               | -2.824         | -149               | -78.252       |
| <b>In 2009 veräußerte Tochtergesellschaften</b>        |                         |            |                       |                       |                |                    |               |
|  | 30.06.2009              | 30.06.2009 | 30.06.2009            | 30.06.2009            | 30.06.2009     | 30.09.2009         |               |
|  | Praterstraße            | MSU        | Theobaldgasse         | Theobald              | Theobald       | Schwarzenbergplatz | Gesamt        |
| Endkonsolidierung                                      | 01.04.2009              | 01.04.2009 | 30.06.2009            | 30.06.2009            | 30.06.2009     | 01.07.2009         |               |
|  | TEUR                    | TEUR       | TEUR                  | TEUR                  | TEUR           | TEUR               | TEUR          |
| <b>Verkauftes Nettovermögen</b>                        |                         |            |                       |                       |                |                    |               |
| Immobilien   | 24.989                  | 2.271      | 16.674                | 0                     | 0              | 30.605             | 228.090       |
| Anpassung an den Zeitwert                              | -989                    | 178        | -474                  | 0                     | 0              | -1.785             | 38.295        |
| Beizulegender Zeitwert                                 | 24.000                  | 2.449      | 16.200                | 0                     | 0              | 28.820             | 266.385       |
| sonstige Aktiva  | 102                     | 34         | 138                   | 0                     | 0              | 15                 | 15.646        |
| Verbindlichkeiten Banken                               | -16.553                 | -1.300     | 0                     | 0                     | 0              | -21.339            | -137.356      |
| Verkaufsnebenkosten                                    | 246                     | 25         | 150                   | 0                     | 0              | 0                  | 2.088         |
| Working Capital  | 121                     | 21         | 7                     | 0                     | 0              | 0                  | 290           |
| sonstige Passiva                                       | -8.156                  | -765       | -360                  | -2                    | -2             | -7.505             | -79.154       |
|  | -240                    | 464        | 16.135                | -2                    | -2             | -9                 | 67.899        |
| Zusatztilgungen  | 4.138                   |            |                       |                       |                |                    | 30.634        |
| Buchgewinne  | 343                     | -381       | -8                    | 0                     | 0              | 0                  | 159           |
| Gesamtgegenleistungen                                  | 4.241                   | 84         | 16.127                | -2                    | -2             | -9                 | 98.692        |
| <b>Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf</b> |                         |            |                       |                       |                |                    |               |
| Barzahlungen   | -4.250                  | -85        | -16.149               | -16                   | -16            | -1                 | -99.098       |
| Abgegebene Bankguthaben                                | 9                       | 1          | 22                    | 17                    | 17             | 10                 | 406           |
|  | -4.241                  | -84        | -16.127               | 2                     | 2              | 9                  | -98.692       |

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

| In 2008 veräußerte Tochtergesellschaften<br>Endkonsolidierung | Hochholzerhof<br>30.06.2008<br>TEUR | Kärntner Straße<br>30.06.2008<br>TEUR | Prinz Eugen Straße<br>30.11.2008<br>TEUR | Gesamt Veräußerung<br>31.12.2008<br>TEUR | Schwarzenbergplatz *)<br>01.0.1.2008<br>TEUR | Gesamt<br>31.12.2008<br>TEUR |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|------------------------------|
| <b>Verkauftes Nettovermögen</b>                               |                                     |                                       |  |  |  |                              |
| Immobilien  | 73.421                              | 2.517                                 | 1.907                                    | 77.845                                   | -30.953                                      | 46.892                       |
| Anpassung an den Zeitwert                                     | 69.590                              | 28.855                                | 0  | 98.445                                   | 2.133  | 100.578                      |
| Beizulegender Zeitwert  | 143.011                             | 31.372                                | 1.907                                    | 176.290                                  | -28.820                                      | 147.470                      |
| sonstige Aktiva   | 214                                 | 458                                   | 17                                       | 690                                      | -3.417                                       | -2.727                       |
| Verbindlichkeiten Banken                                      | -62.062                             | 0                                     | -1.383                                   | -63.445                                  | 21.212                                       | -42.233                      |
| sonstige Passiva  | -12.670                             | -97                                   | -541                                     | -13.308                                  | 14.825                                       | 1.517                        |
|   | 68.494                              | 31.733                                | 1  | 100.227                                  | 3.800  | 104.027                      |
| Minderheitsanteile  | -1.400                              | -171                                  | 0  | -1.571                                   | 0  | -1.571                       |
| Buchgewinne   | -496                                | 965                                   | 379                                      | 848                                      | -6.347                                       | -5.499                       |
| Gesamtgegenleistung   | 66.598                              | 32.527                                | 380                                      | 99.504                                   | -2.547                                       | 96.957                       |
| <b>Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf</b>        |                                     |                                       |  |  |  |                              |
| Barzahlungen  | -66.636                             | -32.543                               | -394                                     | -99.573                                  | 2.547  | -97.026                      |
| Abgegebene Bankguthaben                                       | 38                                  | 16                                    | 14                                       | 68                                       | 0  | 68                           |
|   | -66.598                             | -32.527                               | -380                                     | -99.504                                  | 2.547  | -96.957                      |

\*) Es wurde von der vertraglich vereinbarten Möglichkeit der Rückabwicklung Gebrauch gemacht.

## 24. Eventualforderungen und -schulden

Die Konzernobergesellschaft gab für Zwecke der Finanzierung des Immobilienvermögens für Tochtergesellschaften abstrakte Garantien, Bürgschaften, Patronatserklärungen sowie Haftungs- und Freistellungserklärungen ab. Für Garantien in Zusammenhang mit Vermietungszusagen sind Bankguthaben in Höhe von EUR 0,6 Mio. gesperrt. Hinsichtlich der Beteiligung an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG besteht eine Sperre des Wertpapierdepots. Ebenso sind 295.500 Stück Aktien an der ECO Eastern Europe Real Estate AG an eine finanzierende Bank als Sicherheit verpfändet.

Neben Haftungen für Bankverbindlichkeiten von im ersten Halbjahr veräußerten Immobilienprojektgesellschaften der ECO Business-Immobilien AG zugunsten der finanzierenden Banken in Höhe von EUR 10,1 Mio. bestand zum 31.12.2009 eine Haftungsübernahme für die conwert Gruppe in Höhe von bis zu EUR 10,0 Mio. Diese Haftung ist im Februar 2010 bereits erloschen. Weitere für Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten (soweit diese nicht an anderer Stelle genannt sind) bestanden zum 31.12.2009 nicht.

**25. Operating-Leasingvereinbarungen**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingvereinbarungen vermietet. Es wurden Mieten mit fixen Laufzeiten und vertraglichen Index-Anpassungen vereinbart, die jedoch auf Mieterwunsch verlängerbar sind. Eine Abschätzung der sich so ergebenden Mieteinnahmen ist nicht möglich. Im Übrigen werden unbefristete Mietverträge abgeschlossen. Erhaltene Vorauszahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

**26. Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen**

Es bestehen keine Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen.

**27. Gemeinschaftsunternehmen**

Der Konzern hielt gemeinsam mit der conwert-Gruppe seit 2006 zu jeweils 50 % wesentliche Beteiligungen, die der Konzern im ersten Quartal 2009 an die conwert-Gruppe veräußert hat.

Folgende Beträge sind im Konzernabschluss als Folge dieser Quotenkonsolidierung enthalten:

|                                  | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | <u>TEUR</u>       | <u>TEUR</u>       |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 0                 | 51.881            |
| Anlagen in Bau                   | 0                 | 399               |
| Langfristige Verbindlichkeiten   | 0                 | 35.182            |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten   | 0                 | 16.633            |

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden mit den historischen Anschaffungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten angesetzt. Dieser Nettoveräußerungswert wird zumeist durch unabhängige Sachverständige bestimmt.

|                       | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|
|                       | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| Vermietungserlöse     | 0           | 3.883       |
| Sonstige Aufwendungen | 0           | -388        |
| Finanzergebnis        | 0           | -3.259      |

Aus der Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ergaben sich im Geschäftsjahr 2009 Gewinne in Höhe von EUR 0,1 Mio. (2008: EUR 0,2 Mio.).

## 28. Segmentberichterstattung

Der Konzern hat IFRS 8 Geschäftssegmente mit Wirkung zum 1.1.2009 angewandt. Nach diesem Standard sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung von Konzernbereichen abzugrenzen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment unter Bewertung seiner Ertragskraft überprüft wird. Diese Unterscheidung entspricht jener des bisher angewandten Standards IAS 14 Segmentberichterstattung, da das dort anzusetzende geographische Segment jenen Geschäftssegmenten entspricht, die regelmäßig berichtet werden. Es wurden daher die Geschäftssegmente Österreich, Deutschland, sonstige Länder West und sonstige Länder Ost gebildet. Der Konzern verfügt in diesen genannten Ländern über Liegenschaften, die zur Vermietung bestimmt sind.

### Segmenterlös

|                      | Vermietungserlöse |               | Erträge aus dem Abgang<br>von Anlagevermögen |              |
|----------------------|-------------------|---------------|--|--------------|
|                      | 2009<br>TEUR      | 2008<br>TEUR  | 2009<br>TEUR                                 | 2008<br>TEUR |
| Österreich           | 41.767            | 57.320        | 518  | 4.517        |
| Deutschland          | 18.917            | 17.474        | -47  | 0            |
| Sonstige Länder West | 0                 | 0             | 0  | 0            |
| Sonstige Länder Ost  | 686               | 0             | 0  | 0            |
| <b>Summe</b>         | <b>61.370</b>     | <b>74.794</b> | <b>471</b>                                   | <b>4.517</b> |

Es lagen keine wesentlichen gruppeninternen Umsätze vor, die Vermietungserlöse sowie die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen wurden ausschließlich mit Dritten erzielt.

### Segmentergebnis

|                                 | EBIT          |               | Finanzergebnis |                | Summe         |                |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                 | 2009<br>TEUR  | 2008<br>TEUR  | 2009<br>TEUR   | 2008<br>TEUR   | 2009<br>TEUR  | 2008<br>TEUR   |
| Österreich                      | 12.628        | -9.898        | -12.369        | -34.119        | 259           | -44.017        |
| Deutschland                     | 5.177         | 6.280         | -5.575         | -8.473         | -398          | -2.193         |
| Sonstige Länder West            | -229          | -129          | 0              | 0              | -229          | -129           |
| Sonstige Länder Ost             | -2.811        | -847          | -180           | 409            | -2.991        | -438           |
| <b>Summe</b>                    | <b>14.766</b> | <b>-4.594</b> | <b>-18.125</b> | <b>-42.183</b> | <b>-3.359</b> | <b>-46.778</b> |
| Nicht zuordenbare<br>Positionen | -2.405        | -2.196        | -3.238         | -967           | -5.643        | -3.162         |
|                                 | <b>12.360</b> | <b>-6.790</b> | <b>-21.362</b> | <b>-43.150</b> | <b>-9.002</b> | <b>-49.940</b> |
| Steuern                         |               |               |                |                | 1.983         | 11.976         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>    |               |               |                |                | <b>-7.019</b> | <b>-37.965</b> |

Die nicht zuordenbaren Positionen beinhalten vor allem den segmentübergreifenden Konzernbereich sowie die Kosten für Beratung und Verwaltung. Die Managementkosten wurden auf Basis der Zuordnungen der Liegenschaften den entsprechenden Segmenten zugeordnet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethode der berichtspflichtigen Segmente entsprechen der Konzernbilanzierungsrichtlinie. Das so ermittelte Segmentergebnis wird dem Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die verbleibenden Ressourcen im jeweiligen Segment unter Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

**Segmentvermögen und Segmentverbindlichkeiten**

|                              | Segmentvermögen |                  | Langfristige Segmentverbindlichkeiten |                | Kurzfristige Segmentverbindlichkeiten |                |
|------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|
|                              | 2009<br>TEUR    | 2008<br>TEUR     | 2009<br>TEUR                          | 2008<br>TEUR   | 2009<br>TEUR                          | 2008<br>TEUR   |
| Österreich                   | 556.825         | 802.693          | 309.201                               | 296.206        | 12.108                                | 255.636        |
| Deutschland                  | 217.818         | 247.159          | 115.152                               | 153.064        | 30.435                                | 10.085         |
| Sonstige Länder West         | 35.717          | 21.542           | 16.535                                | 8.417          | 319                                   | 162            |
| Sonstige Länder Ost          | 21.073          | 16.614           | 5.941                                 | 4.989          | 3.652                                 | 97             |
| <b>Zwischensumme</b>         | <b>831.434</b>  | <b>1.088.008</b> | <b>446.828</b>                        | <b>462.675</b> | <b>46.515</b>                         | <b>265.980</b> |
| Nicht zuordenbare Positionen | 27.116          | 25.606           | 5.572                                 | 8.171          | 2.307                                 | 1.673          |
| <b>Summe</b>                 | <b>858.550</b>  | <b>1.113.614</b> | <b>452.400</b>                        | <b>470.846</b> | <b>48.822</b>                         | <b>267.654</b> |

Zum Zwecke der Überwachung der Ertragskraft und der Verteilung von Ressourcen zwischen den Segmenten werden die Vermögenswerte (insbesondere Mobilienwerte) und sonstige finanzielle Vermögenswerte den berichtspflichtigen Segmenten zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte werden entsprechend der jeweiligen Erwerbe zugeordnet. Die nichtzuordenbaren Positionen betreffen im wesentlichen Bankguthaben sowie latente Steuern. Sämtliche Verbindlichkeiten (insbesondere Bankverbindlichkeiten) außer den tatsächlichen und latenten Steuern werden den berichtspflichtigen Segmenten zugeordnet.

**Segmentinvestitionen und Segmentwertanpassungen**

|                              | Investitionen |               | Wertanpassungen |                |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
|                              | 2009<br>TEUR  | 2008<br>TEUR  | 2009<br>TEUR    | 2008<br>TEUR   |
| Österreich                   | 8.642         | 44.902        | -7.336          | -42.799        |
| Deutschland                  | 12.705        | 30.065        | -7.248          | -5.507         |
| Sonstige Länder West         | 12.441        | 6.485         | 0               | 0              |
| Sonstige Länder Ost          | 10.931        | 4.057         | -2.834          | -679           |
| <b>Zwischensumme</b>         | <b>44.719</b> | <b>85.509</b> | <b>-17.418</b>  | <b>-48.985</b> |
| Nicht zuordenbare Positionen | 0             | 15            | 0               | 0              |
| <b>Summe</b>                 | <b>44.719</b> | <b>85.523</b> | <b>-17.418</b>  | <b>-48.985</b> |

## ECO Business-Immobilien AG

1010 Wien, Opernring 1

---

Da die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens unwesentlich sind, wurde keine Aufteilung vorgenommen.

Die dargestellten Investitionen sind um unterjährige Zu- und Abgänge bereinigt und umfassen auch die Netozugänge von zum Verkauf bestimmten Immobilien. Hierunter sind auch Zugänge aus der Änderung des Konsolidierungskreises miterfasst.

### Segmenterlöse der wesentlichen Vermietungskategorien

Die Einteilung erfolgte in „Vermietung“, „Immobilienhandel“ und „Immobilienentwicklung“.

Die Gruppe war in den oben genannten Ländern nur in Österreich im Segment Immobilienhandel tätig. Im ersten Quartal 2009 wurden sämtliche Liegenschaften bzw. die Beteiligungen an den Projektgesellschaften des Segments Immobilienhandel an die conwert-Gruppe veräußert.

### Segmenterlöse

|                       | Vermietungserlöse |               | Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen |              |
|-----------------------|-------------------|---------------|---|--------------|
|                       | 2009<br>TEUR      | 2008<br>TEUR  | 2009<br>TEUR                              | 2008<br>TEUR |
| Vermietung            | 61.370            | 70.911        | 396                                       | 3.220        |
| Immobilienhandel      | 0                 | 3.883         | 75  | 1.297        |
| Immobilienentwicklung | 0                 | 0             | 0   | 0            |
| Übrige                | 0                 | 0             | 0   | 0            |
| <b>Summe</b>          | <b>61.370</b>     | <b>74.794</b> | <b>471</b>                                | <b>4.517</b> |

### Segmentvermögen und –investitionen

|                       | Vermögen       |                  | Investitionen |               |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|
|                       | 2009<br>TEUR   | 2008<br>TEUR     | 2009<br>TEUR  | 2008<br>TEUR  |
| Vermietung            | 783.806        | 985.490          | 31.255        | 73.706        |
| Immobilienhandel      | 0              | 52.951           | 0             | 656           |
| Immobilienentwicklung | 47.628         | 49.567           | 13.464        | 11.146        |
| Übrige                | 27.116         | 25.606           | 0             | 15            |
| <b>Summe</b>          | <b>858.550</b> | <b>1.113.614</b> | <b>44.719</b> | <b>85.523</b> |

## **G. SONSTIGE ANGABEN**

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 wurde die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Konzernabschlussprüfer gewählt und hat in dieser Funktion im Geschäftsjahr 2009 für die Durchführung der Jahresabschlussprüfung TEUR 172 (2008: TEUR 175) und für die Vornahme der prüferischen Durchsicht der Quartalszwischenabschlüsse insgesamt TEUR 129 (2008: TEUR 137) an Honoraren erhalten. Für sonstige Beratungsleistungen unter anderem im Zusammenhang mit Unternehmensbewertungen hat die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH in der Berichtsperiode TEUR 12 (2008: TEUR 5) erhalten.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag wurden weder Immobilien veräußert noch erworben. Im ersten Quartal 2010 wurden die noch verbleibenden Anteile an der ECO Eastern Europe Real Estate AG erworben.

### **Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Tochtergesellschaften, die nahe stehende Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangangabe nicht erläutert. Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Töchtern werden im Einzelabschluss des Mutterunternehmens offen ausgewiesen.

### **Transaktionen aus Lieferungen und Leistungen**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 führte die Konzernobergesellschaft folgende Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durch, die nicht dem Konzern angehören:

#### a) Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften bzw. Projektgesellschaften

Sowohl im Geschäftsjahr 2009 wie auch 2008 wurden keine Liegenschaftstransaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht dem Konzern angehören, durchgeführt, soweit sie nicht unter c) dargestellt sind.

#### b) Transaktionen in Beziehung zur Wiener Privatbank SE

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 und der ECO Eastern Europe Real Estate AG Lead-Manager. Die Wiener Privatbank SE fungierte als Koordinations- und Clearingstelle für Vertriebspartner 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. Von den Kommissionsgebühren der Wiener Privatbank SE sind zum 31.12.2009 noch

## **ECO Business-Immobilien AG**

1010 Wien, Opernring 1

---

TEUR 87 offen (2008: TEUR 237). In den sonstigen Kapitalkosten sind Honorare der Wiener Privatbank SE für die Sekundärmarktbetreuung in Höhe von TEUR 18,7 sowie für die laufende Kapitalmarktbetreuung in Höhe von TEUR 18,7 pro Quartal enthalten.

Die ECO-Gruppe 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.

### c) Transaktionen in Beziehung zur conwert Immobilien Invest SE

Die Hausverwaltung für den überwiegenden Teil der Objekte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird in Österreich von der RESAG Property Management GmbH und in Deutschland von der Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH geführt. Die RESAG Property Management GmbH und die Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH sind Tochterunternehmen der conwert Immobilien Invest SE. Der überwiegende Teil der Hausverwaltungsentgelte von insgesamt TEUR 750 (2008: TEUR 673) wird an die Mieter weiterverrechnet, im Geschäftsjahr 2009 war dies ein Betrag von TEUR 585 (2008: TEUR 616). Zum 31.12.2009 wurden Forderungen gegenüber diesen Hausverwaltungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (2008: EUR 0,4 Mio.) davon aus Hausverwaltungsentgelten EUR 0,1 Mio. (2008: 0,1 Mio.) ausgewiesen. Die RESAG Property Management GmbH erbrachte in der Berichtsperiode Bauaufsichtsleistungen in Höhe von TEUR 31 (2008: TEUR 84).

Commercial Gesellschaft für Vermögensanlagen Gesellschaft m.b.H., eine weitere Beteiligung der conwert Immobilien Invest SE, vermittelt für die Gruppe Versicherungspolizzen und Deckungen. Die damit in Zusammenhang stehenden Vergütungen werden nicht von der Gruppe getragen.

Die ECO-Gruppe 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-Gruppe in Höhe von EUR 0,9 Mio. (2008: EUR 0,2 Mio.) in Rechnung gestellt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungen von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die conwert Baudevelopment GmbH, ebenfalls ein Konzernunternehmen der conwert Immobilien Invest SE, erbrachte in der Berichtsperiode für Immobilien Bauplanungs- und Bauaufsichtsleistungen in Höhe von TEUR 46 (2008: TEUR 494).

Darüber hinaus ist die conwert Deutschland Immobilien GmbH bis Mai 2009 Mieterin in einem Objekt in Deutschland, wofür ein monatliches Mietentgelt von EUR 2.635,00 vereinbart wurde. Die ECO Management GmbH ist seit Mai 2009 Mieterin in einer Immobilie in Wien mit einem monatlichen Mietentgelt inklusive Betriebskosten von EUR 12.044,09.

## **Darlehen und deren Begleichung**

Gegenüber derzeitigen oder ehemaligen Aktionären, allesamt Versicherungen und mit diesen verbundene Unternehmen, haften im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierungen langfristige sonstige Darlehen zum 31.12.2009 in Höhe von 38,3 Mio. (31.12.2008: 41,2 Mio.) aus.

Darüber hinaus weist die ECO-Gruppe gegenüber der börsennotierten conwert-Gruppe per 31.12.2009 eine Darlehensverbindlichkeit sowie Verrechnungssalden in Höhe von EUR 0,6 Mio. (31.12.2008: 40,3 Mio.) aus. Die Darlehen werden fremdüblich verzinst, der Zinsaufwand im Berichtszeitraum beträgt EUR 0,4 Mio. (2008: EUR 2,9 Mio.).

Zur Begleichung der Verbindlichkeiten per 31.12.2008 wurden im Berichtszeitraum Immobilien im Gesamtwert von EUR 113,3 Mio. an die conwert-Gruppe übertragen, die nach Abzug projektbezogener Finanzierungen und Working-Capital ein Nettoaktivvermögen von EUR 34,9 Mio. zum Abbau der Verbindlichkeiten darstellten. Der Transaktionswert der Immobilien entspricht dem durch unabhängige Sachverständige festgestellten Verkehrswert per 31.12.2008 und auch in etwa den Anschaffungskosten. Aus dem Abgang dieser Immobilien wurden daher auch im Berichtszeitraum unwesentliche Erfolgsbeiträge erzielt. Bei den Immobilien handelt es sich um eine Hotelimmobilie und eine gemischt genutzte Immobilie in Österreich, zwei Seniorenresidenzen in Bayern sowie um 50 % der Anteile aus dem gemeinsamen Joint-Venture hinsichtlich des Trading-Allianz-Portfolios. Der aushaftende Saldo nach Übertragung der Nettoaktiva wird mit 5 % p.a. verzinst.

## **Sonstige Transaktionen**

### Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH besteht ein Managementvertrag, der von der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 genehmigt wurde. Die ECO Management GmbH erhält Transaktionsgebühren für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe von 1,00 % bis 1,75 % des Kaufpreises (2009: EUR 0,0 Mio.; 2008: EUR 0,1 Mio.) und eine Managementgebühr von 0,6 % für die erste EUR 1 Mrd. und darüber von 0,5 % (2009: EUR 5,1 Mio.; 2008: EUR 6,0 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 0,3 Mio.).

Für das im ersten Quartal an die conwert-Gruppe veräußerte Trading-Portfolio wurden im Berichtszeitraum keine Managementgebühren und Transaktionsgebühren in Rechnung gestellt (Managementgebühr 2008: EUR 0,3 Mio.; Transaktionsgebühr 2008: EUR 0,2 Mio.).

Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 31.12.2009 noch EUR 0,8 Mio. (Vorperiode: EUR 1,7 Mio.) als Verbindlichkeit erfasst. Sämtliche Gebühren aus diesem Managementvertrag werden inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

## **ECO Business-Immobilien AG**

1010 Wien, Opernring 1

---

Hinsichtlich des Handels mit Aktien wird auf die Meldung gemäß § 48 d (4) BörseG verwiesen.

### **Bezüge des Vorstandes und leitender Angestellter**

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 1.2.2010 zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Der Vorstand der ECO besteht damit aus Mag. Wolfgang Gössweiner, der vom Aufsichtsrat mit Wirkung vom 1. Februar 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.

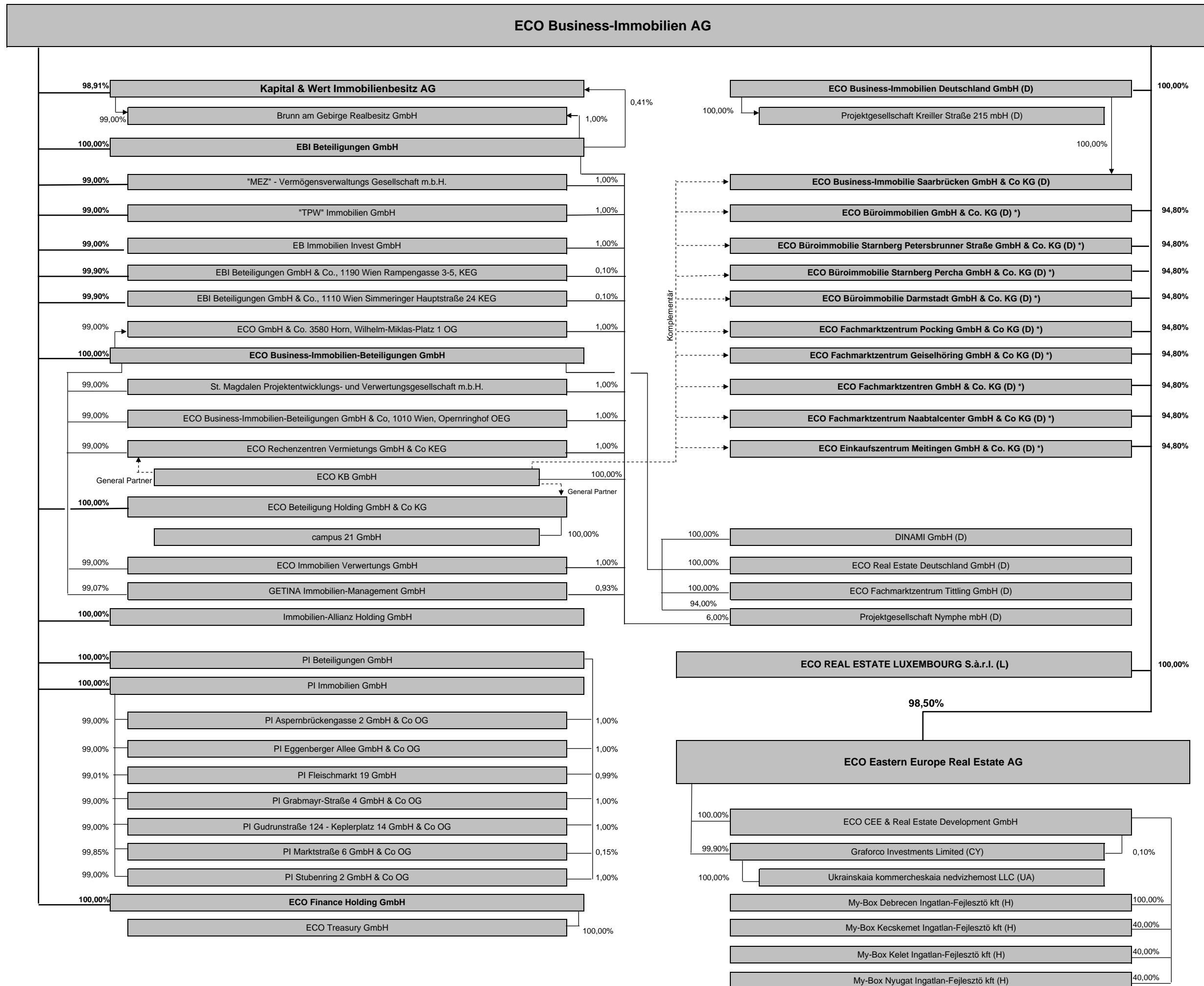
Dem Vorstand wurden keine Vergütungen ausbezahlt.

Wien, am 15. März 2010

### **DER VORSTAND**

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS e.h.



\*) The remaining 5.2 % are held by ECO Management GmbH

## **Inhaltsverzeichnis**

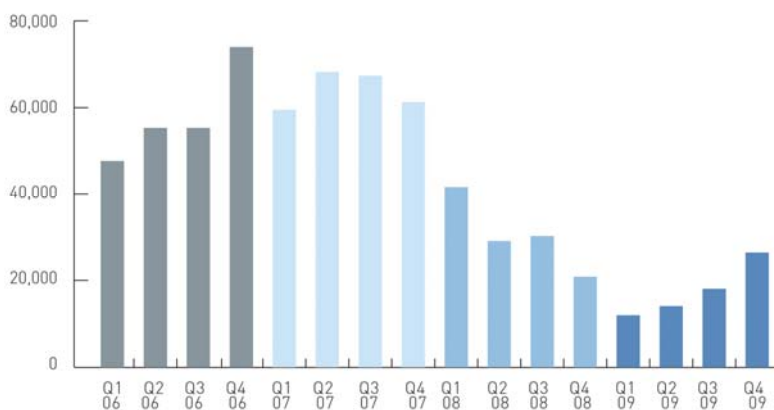
|   |           |
|---|-----------|
| <b>Wirtschafts- und Branchenumfeld.....</b>                     | <b>2</b>  |
| <b>Geschäftsentwicklung .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Umsatzentwicklung.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>Ertragsentwicklung .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| <b>Bilanzanalyse.....</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>Risikobericht.....</b>                                       | <b>12</b> |
| <b>Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre .....</b> | <b>17</b> |
| <b>Vorstand und Aufsichtsrat .....</b>                          | <b>18</b> |
| <b>Ausblick .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>Nachtragsbericht.....</b>                                    | <b>20</b> |
| <b>Segmentbericht .....</b>                                     | <b>21</b> |

## Wirtschafts- und Branchenumfeld

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 %).

EUROPEAN INVESTMENT TURNOVER (€ MILLION)



Quelle: CB Richard Ellis, European Investment Quarterly

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. m<sup>2</sup>). 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 Business-Immobilien AG 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.

ECO 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 konnten im Geschäftsjahr 2009 57 Immobilien mit einem Gesamtwert von rund EUR 282,7 Mio. verkauft werden. 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 an der konstanten Auslastung der ECO-Immobilien und am gleich bleibenden Niveau bei den Durchschnittsmieten wider. Sowohl die Akquisitions-Tätigkeiten 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.

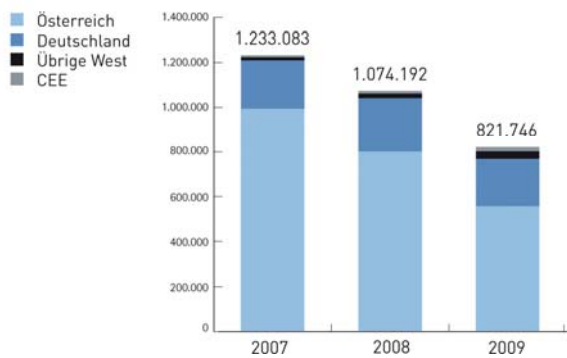
Nach dem vollständigen Verkauf des Trading-Portfolios im Geschäftsjahr 2009 konzentriert sich die Segmentierung von ECO auf die beiden Segmente Hold-Portfolio, in dem das Kerngeschäft gebündelt ist, und Development-Portfolio. Kernmärkte waren unverändert Österreich und Deutschland. Das geographische Berichtsformat der Segmentberichterstattung gliedert sich in die Regionen „Österreich“, „Deutschland“, „Übrige Länder Westeuropa“ und „Übrige Länder Osteuropa“, während die Vermietungskategorie die Segmente „Hold-Portfolio“ und „Development-Portfolio“ umfasst. Im Segmentbericht erfolgt die Darstellung der Geschäftsentwicklung nach Portfolio-Segmenten.

## **Entwicklung des Portfolios**

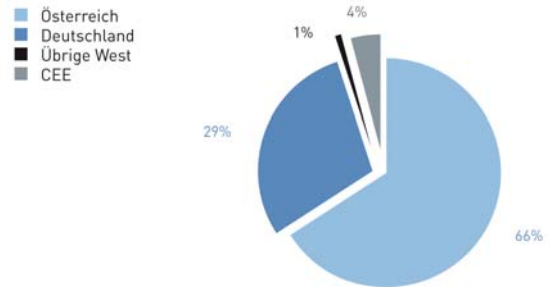
Ende des Geschäftsjahres 2009 umfasste das Immobilienportfolio von ECO 61 Liegenschaften mit rund 538.300 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (inkl. Garagenplätzen zu je 20 m<sup>2</sup> und Flächen von Entwicklungsprojekten), nach 117 Objekten mit 662.700 m<sup>2</sup> Ende 2008. Der überwiegende Teil der 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 von ECO 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.

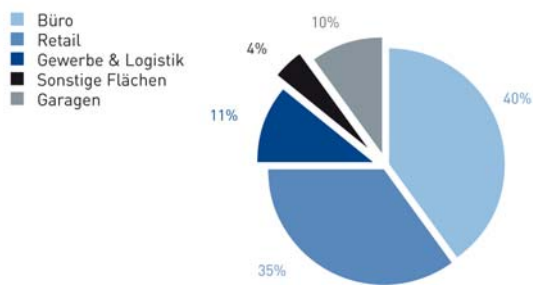
**IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN  
IN BAU ZUM 31.12.2009 IN TEUR**



**NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.12.2009**



**NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.12.2009**



**Überblick ECO-Immobilienportfolio**

| Immobilienportfolio Gesamt                            |                  | Gesamt 2009 | Gesamt 2008 | Veränderung |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl Bestandsimmobilien                             | Anz.             | 59          | 113         | -54         |
| davon Hold-Portfolio                                  | Anz.             | 59          | 72          | -13         |
| davon Trading-Portfolio                               | Anz.             | 0           | 41          | -41         |
| Anzahl Entwicklungsprojekte                           | Anz.             | 2           | 4           | -2          |
| Gesamtanzahl Immobilien                               | Anz.             | 61          | 117         | -56         |
| Gesamtnutzfläche inkl. Garagen zu je 20m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>   | 538.300     | 662.700     | -124.400    |
| davon Hold-Portfolio                                  | m <sup>2</sup>   | 517.400     | 584.800     | -67.400     |
| davon Trading-Portfolio                               | m <sup>2</sup>   | 0           | 39.100      | -39.100     |
| davon Entwicklungsprojekte                            | m <sup>2</sup>   | 20.900      | 38.800      | -17.900     |
| Garagenplätze   | Anz.             | 2.810       | 3.530       | -720        |
| davon Hold-Portfolio                                  | Anz.             | 2.720       | 3.110       | -390        |
| davon Trading-Portfolio                               | Anz.             | 0           | 270         | -270        |
| davon Entwicklungsprojekte                            | Anz.             | 90          | 150         | -60         |
| Immobilienvermögen                                    | TEUR             | 821.746     | 1.074.192   | -252.446    |
| davon Anlagen in Bau                                  | TEUR             | 39.281      | 40.421      | -1.140      |
| Vermietungserlöse p.a.                                | TEUR             | 61.370      | 74.794      | -13.424     |
| davon Hold-Portfolio                                  | TEUR             | 61.370      | 70.911      | -9.541      |
| davon Trading-Portfolio                               | TEUR             | 0           | 3.883       | -3.883      |
| Leerstandsrate Nutzfläche                             | %                | 20,1%       | 16,3%       | 22,9%       |
| Hold-Portfolio  | %                | 20,1%       | 15,9%       | 26,4%       |
| Trading-Portfolio                                     | %                | 0,0%        | 23,4%       | -100,0%     |
| Leerstandsrate Nutzfläche exkl. in Sanierung          | %                | 10,3%       | 12,4%       | -16,7%      |
| Hold-Portfolio  | %                | 10,3%       | 11,8%       | -12,3%      |
| Trading-Portfolio                                     | %                | 0,0%        | 21,3%       | -100,0%     |
| Durchschnittliche Miete Büro                          | €/m <sup>2</sup> | 10,6        | 10,8        | -0,2        |
| Durchschnittliche Miete Retail                        | €/m <sup>2</sup> | 9,4         | 9,9         | -0,5        |

## Entwicklung von Auslastung und Mieten

Die ECO Business-Immobilien AG 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 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 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.

## Umsatzentwicklung

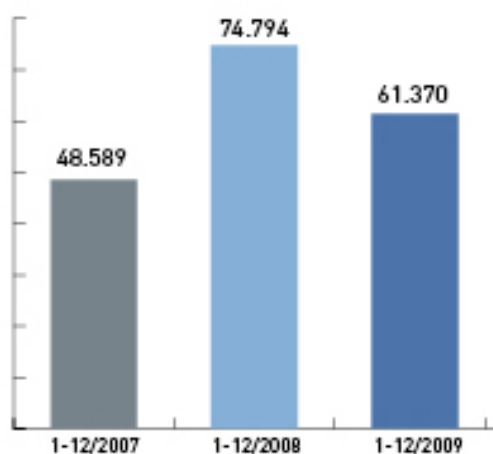
Aufgrund des deutlich reduzierten Immobilienportfolios in Folge des Redimensionierungsprogrammes lagen die Vermietungserlöse des Geschäftsjahres 2009 mit EUR 61,4 Mio. erwartungsgemäß unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 74,8 Mio. Das Vermietungsgeschäft generell verlief zufriedenstellend. Bei einer Like-for-Like-Betrachtung, bei der nur diejenigen Liegenschaften verglichen werden, die sowohl zum 31.12.2008 als auch zum 31.12.2009 in Bestand waren, wird deutlich, dass die Mieterlöse sowohl absolut als auch pro Quadratmeter auf einem stabilen Niveau gehalten werden konnten, ebenso wie die Auslastung.

Der Großteil der Vermietungserlöse, nämlich 68,1 %, wurde weiterhin in Österreich erwirtschaftet, wengleich aufgrund des Verkaufsprogrammes der Österreich-Anteil im Vergleich zum Vorjahr zurückging (2008: 76,6 %). Deutschland spielte im Verkaufsprogramm eine untergeordnete Rolle, sodass 2009 rund 30,8 % der Vermietungserlöse auf Deutschland entfielen (2008: 23,4 %).

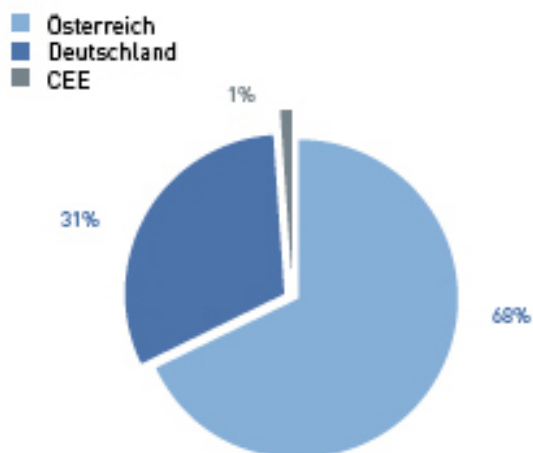
Da die Objekte des Development-Portfolios noch nicht vermietet sind und das Trading-Portfolio 2009 aufgelöst wurde, waren alle Vermietungserlöse 2009 dem Hold-Portfolio zuzuordnen. Die Verteilung der Vermietungserlöse auf die verschiedenen Nutzungsarten gestaltete sich 2009 ähnlich wie im Vorjahr: Rund 41 % der Erlöse oder EUR 20,3 Mio. wurden im Bürobereich erwirtschaftet (2008: 45,8 %), 47,4 % oder EUR 23,6 Mio. im Retailbereich (2008: 41,1 %). Die übrigen Nutzungsarten wie Gewerbe- und Logistikflächen sowie Parkplätze waren entsprechend ihrem Stellenwert im Portfolio in geringerem Ausmaß vertreten.

| Vermietungserlöse                        | 1 - 12 / 2009 |                | 1 - 12 / 2008 |                |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
|  | (TEUR)        | (%)            | (TEUR)        | (%)            |
| Büro                                     | 20.321        | 40,9 %         | 28.270        | 45,8 %         |
| Retail                                   | 23.550        | 47,4 %         | 25.347        | 41,1 %         |
| Sonstige Flächen                         | 1.539         | 3,1 %          | 3.357         | 5,4 %          |
| PKW                                      | 1.764         | 3,5 %          | 2.106         | 3,4 %          |
| Sonstige Erlöse                          | 1.836         | 3,7 %          | 1.607         | 2,6 %          |
| Gewerbe & Logistik                       | 720           | 1,4 %          | 981           | 1,6 %          |
| <b>Mieterlöse</b>                        | <b>49.729</b> | <b>100,0 %</b> | <b>61.668</b> | <b>100,0 %</b> |
| Weiterverrechnete Hauseigentümergebühren | 11.641        |                | 13.126        |                |
| <b>Vermietungserlöse</b>                 | <b>61.370</b> |                | <b>74.794</b> |                |

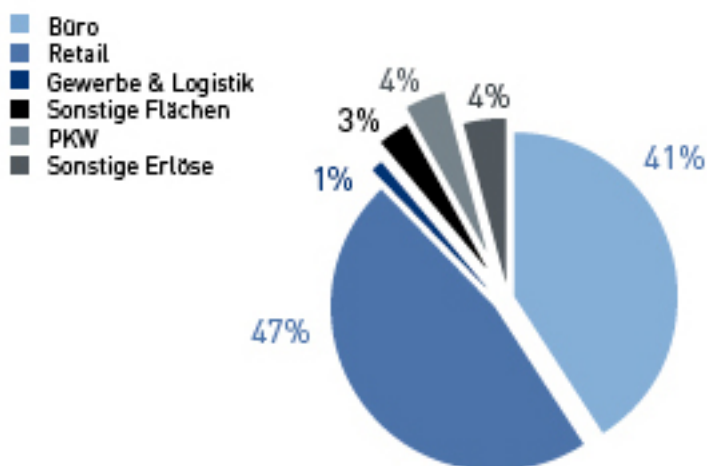
#### VERMIETUNGSERLÖSE (TEUR)



#### VERMIETUNGSERLÖSE 1 - 12 / 2009



#### MIETERLÖSE NACH NUTZUNG 1 - 12 / 2009



Die Verkaufsaktivitäten leisteten 2009 einen wichtigen Beitrag zur Freisetzung von Liquidität und zur Optimierung des Portfolios. Die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen waren im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch stark rückläufig. Aufgrund des schwachen Transaktionsmarktes konnten die Immobilienverkäufe lediglich zu zuletzt festgestellten IFRS-Buchwerten veräußert werden, wodurch die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen mit EUR 0,5 Mio. keinen wesentlichen Beitrag zum Ergebnis leisteten (2008: EUR 4,5 Mio.). In-

samt verkaufte ECO im Jahr 2009 57 Immobilien, die Veräußerungserlöse wurden vorwiegend in Österreich realisiert.

## Ertragsentwicklung

Die wesentlichen Parameter für die im Vergleich zum Vorjahr verbesserte Ertragsentwicklung von ECO waren das stabile Vermietungsgeschäft, die im zweiten Halbjahr erfolgte Trendwende bei den Bewertungen sowie der deutlich gesunkene Finanzierungsaufwand.

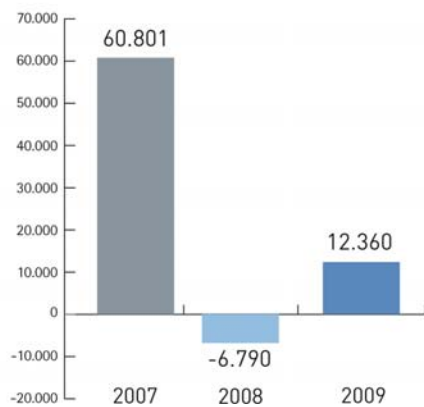
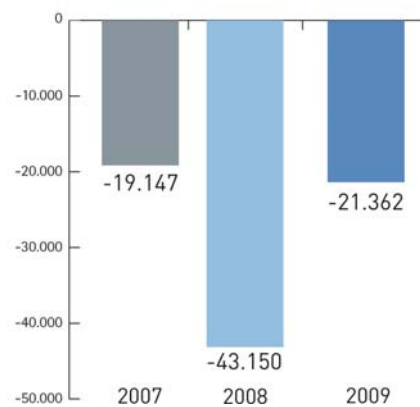
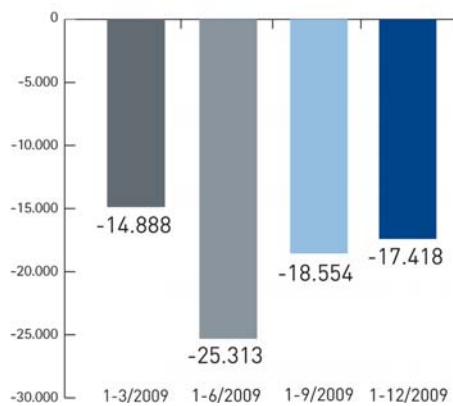
Das operative Ergebnis (EBIT) konnte im Geschäftsjahr 2009 auf EUR 12,4 Mio. gesteigert werden, nach EUR -6,8 Mio. 2008. Das Bewertungsergebnis 2009 war mit EUR -17,4 Mio. insgesamt zwar weiter negativ, im Vergleich zum Vorjahr (EUR -49,0 Mio.) zeigte sich jedoch ein klarer Aufwärtstrend. Nach Abwertungen von EUR -25,3 Mio. im ersten Halbjahr 2009 ergab die durch unabhängige Sachverständige durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios im zweiten Halbjahr 2009 eine Aufwertung von rund EUR 7,9 Mio. Dadurch konnten die Abwertungen des ersten Halbjahres nicht vollständig kompensiert werden, die Belastung des EBIT jedoch reduziert werden. Das EBIT ohne Berücksichtigung der Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte (EBITDA) lag im Geschäftsjahr 2009 bei EUR 29,8 Mio., nach EUR 42,3 Mio. 2008.

Die Abwertungen basierten auch im Geschäftsjahr 2009 auf dem Rückgang der Marktpreise von Business-Immobilien in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise. Gemäß dem regionalen Fokus von ECO waren die Abwertungen mit 61,5 % zum Großteil Österreich zuzurechnen. Die gesamte Abwertung betraf neben Objekten aus dem Hold-Portfolio auch das Development-Projekt in der Ukraine.

| Zeitwertanpassung<br>inkl. verkaufter Objekte | Aufwertung   |           |               | Abwertung      |           |               | Wertanpassung  |               |
|---|--------------|-----------|---------------|----------------|-----------|---------------|----------------|---------------|
|   | (TEUR)       | (Anz.)    | (%)           | (TEUR)         | (Anz.)    | (%)           | (TEUR)         | (%)           |
| Österreich                                    | 8.964        | 22        | 98,8%         | -16.299        | 20        | 61,5%         | -7.336         | 42,1%         |
| Deutschland                                   | 107          | 2         | 1,2%          | -7.355         | 19        | 27,8%         | -7.248         | 41,6%         |
| CEE   | 0            | 0         | 0,0%          | -2.834         | 2         | 10,7%         | -2.834         | 16,3%         |
| Übrige West                                   | 0            | 0         | 0,0%          | 0              | 1         | 0,0%          | 0              | 0,0%          |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>9.071</b> | <b>24</b> | <b>100,0%</b> | <b>-26.488</b> | <b>42</b> | <b>100,0%</b> | <b>-17.418</b> | <b>100,0%</b> |

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zu 2008 von EUR -43,2 Mio. auf EUR -21,4 Mio. 2009. Diese Verbesserung resultiert vor allem aus dem gesunkenen Finanzierungsvolumen. Andererseits wirkte sich das günstige Zinsniveau auf bestehende Verbindlichkeiten positiv auf die Zinsaufwendungen aus (EUR 21,6 Mio. nach EUR 44,6 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern lag 2009 mit EUR -9,0 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR -50,0 Mio. Das Ergebnis nach Steuern beträgt EUR -7,0 Mio., nach EUR -38,0 Mio. 2008. Auch das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR -0,20, nach EUR -1,05 im Vorjahreszeitraum.

**ENTWICKLUNG EBIT 1 - 12 (TEUR)**

**ENTWICKLUNG FINANZERGEBNIS 1 - 12 (TEUR)**

**NETTOZEITWERTANPASSUNG (TEUR)**


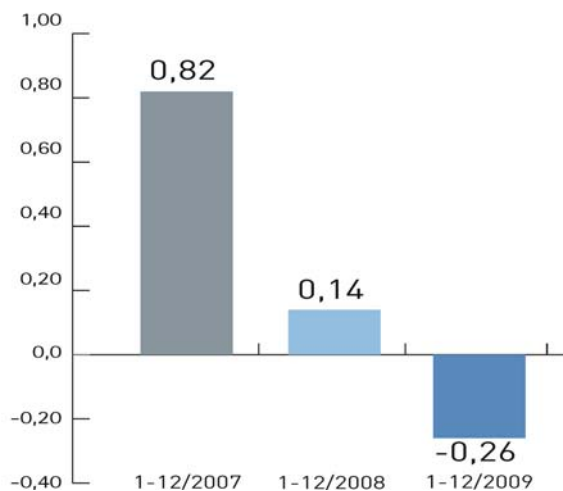
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung - Kurzfassung in TEUR | Hold           | Trading    | Development   | 1-12/2009 Gesamt | 1-12/2008 Gesamt | Veränderung    |
|---|----------------|------------|---------------|------------------|------------------|----------------|
| Mieterlöse  | 49.729         | 0          | 0             | 49.729           | 61.668           | -11.939        |
| Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen              | 11.641         | 0          | 0             | 11.641           | 13.126           | -1.485         |
| <b>Vermietungserlöse</b>                                  | <b>61.370</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>      | <b>61.370</b>    | <b>74.794</b>    | <b>-13.424</b> |
| Nettoerfolg aus der Anpassung der Zeitwerte               | -15.418        | 0          | -2.000        | -17.418          | -48.985          | 31.567         |
| EBITDA  | 30.379         | -51        | -511          | 29.816           | 42.250           | -12.434        |
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen                 | 396            | 75         | 0             | 471              | 4.517            | -4.046         |
| <b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>               | <b>14.923</b>  | <b>-51</b> | <b>-2.511</b> | <b>12.360</b>    | <b>-6.790</b>    | <b>19.150</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>                                     | <b>-21.362</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>      | <b>-21.362</b>   | <b>-43.150</b>   | <b>21.788</b>  |
| Ergebnis vor Steuern                                      | -6.439         | -51        | -2.511        | -9.002           | -49.940          | 40.938         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    |                |            |               | <b>-6.869</b>    | <b>-35.698</b>   | <b>28.829</b>  |

## Entwicklung FFO

Die Funds from Operations (FFO vor Zinsen und Steuern) waren 2009 aufgrund der Verkaufstransaktionen, die im Berichtszeitraum in Folge des schwierigen Marktumfeldes unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR 12,0 Mio. positiv (2008: 48,1 Mio.). Der FFO nach Zinsen vor Steuern kam im Geschäftsjahr 2009 bei EUR –9,4 Mio. zu liegen, nach EUR 4,9 Mio. 2008. Der FFO vor Zinsen und Steuern pro Aktie belief sich 2009 auf EUR 0,35, der FFO nach Zinsen vor Steuern pro Aktie auf EUR -0,26.

| Funds from operations in TEUR               | 1 - 12 / 2009 | 1 - 12 / 2008 | Veränderung    |
|---|---------------|---------------|----------------|
| EBIT  | 12.360        | -6.790        | 19.150         |
| Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte | 17.418        | 48.985        | -31.567        |
| Auf-/Abwertungen bei Verkäufen              | -17.835       | -46           | -17.789        |
| Abschreibungen                              | 38            | 55            | -17            |
| Wertberichtigungen                          | 0             | 5.863         | -5.863         |
| <b>FFO vor Zinsen und Steuern</b>           | <b>11.981</b> | <b>48.067</b> | <b>-36.086</b> |
| Zinsen                                      | -21.362       | -43.150       | 21.788         |
| <b>FFO nach Zinsen vor Steuern</b>          | <b>-9.381</b> | <b>4.917</b>  | <b>-14.298</b> |
| Zahlungswirksame Steuern                    | 369           | 74            | 294            |
| <b>FFO nach Zinsen und Steuern</b>          | <b>-9.013</b> | <b>4.991</b>  | <b>-14.003</b> |

### FFO NACH ZINSEN UND STEUERN / AKTIE(EUR)



## Bilanzanalyse

Die Bilanzsumme der ECO Business-Immobilien AG sank im Geschäftsjahr 2009 um rund 23 % auf EUR 858,6 Mio. Dieser Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1.113,6 Mio.) ist auf das 2009 forcierte Verkaufsgeschäft zurückzuführen, das neben der Erhöhung der Eigenkapitalquote in erster Linie der Portfolio-Optimierung diene.

Durch das Verkaufsprogramm sanken die langfristigen Vermögenswerte per Ende 2009 auf EUR 833,1 Mio., nach EUR 1.085,7 Mio. Ende 2008. Das kurzfristige Vermögen belief sich auf EUR 25,4 Mio. und lag damit auf ähnlichem Niveau wie Ende 2008 (EUR 27,9 Mio.). In Folge der Auflösung des Trading-Portfolios wurde zum 31.12.2009 in der Position zum Verkauf gehal-

tene Immobilien kein Wert mehr ausgewiesen, Ende des Vorjahres war noch ein Wert von EUR 51,9 Mio. ausgewiesen worden.

## Eigenkapital

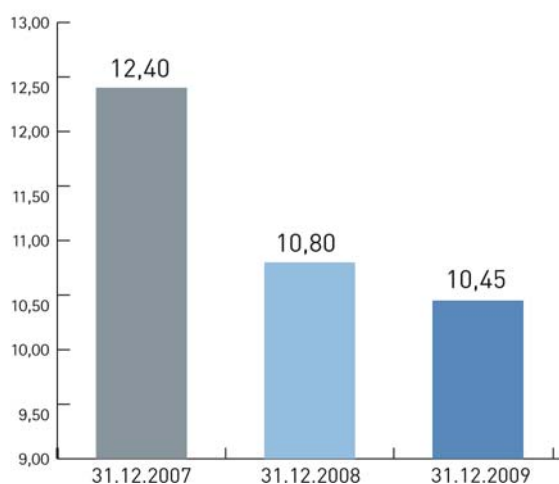
Das Eigenkapital lag Ende 2009 mit EUR 357,3 Mio. auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (EUR 375,1 Mio.). Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte ECO ihre Eigenkapitalquote von 33,7 % Ende 2008 auf 41,6 % per 31.12.2009 erhöhen. Parallel dazu wurde die Nettoverschuldung des Unternehmens von EUR 701,6 Mio. zum Jahresende 2008 auf EUR 468,7 Mio. signifikant reduziert. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) wurde deutlich auf 131,2 % (2008: 187,0 %) verbessert.

## Net Asset Value (NAV)

Der Buchwert des Eigenkapitals dient als Basis für die Berechnung des Net Asset Value (NAV). Aufgrund der 2009 erfolgten Abwertungen auf das Immobilienportfolio reduzierte sich der NAV je Aktie von EUR 10,80 Ende 2008 auf EUR 10,45 zum Bilanzstichtag 2009. Der adaptierte NAV je Aktie, bei dessen Berechnung auch latente Steuern berücksichtigt werden, wurde Ende 2009 mit EUR 10,30 ausgewiesen (2008: EUR 10,72).

| Konzernbilanz – Kurzfassung in TEUR                | 31.12.2009     | 31.12.2008       | Veränderung     |
|--|----------------|------------------|-----------------|
| Langfristige Vermögenswerte                        | 833.149        | 1.085.709        | -252.561        |
| davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 782.465        | 981.890          | -199.425        |
| davon Anlagen in Bau                               | 39.281         | 40.421           | -1.140          |
| davon zum Verkauf gehaltene Immobilien             | 0              | 51.881           | -51.881         |
| Kurzfristige Vermögenswerte                        | 25.401         | 27.904           | -2.503          |
| <b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>                        | <b>858.550</b> | <b>1.113.614</b> | <b>-255.064</b> |
| Eigenkapital und Rücklagen                         | 357.329        | 375.113          | -17.785         |
| davon Minderheitsgesellschafter                    | 834            | 6.918            | -6.084          |
| Langfristige Verbindlichkeiten                     | 452.400        | 470.846          | -18.446         |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                     | 48.822         | 267.654          | -218.832        |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>    | <b>858.550</b> | <b>1.113.614</b> | <b>-255.064</b> |

## NAV JE AKTIE EUR



## Langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Dem Eigenkapital standen überwiegend langfristige Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 452,4 Mio. gegenüber (2008: EUR 470,8 Mio.), wobei Bankdarlehen mit EUR 382,1 Mio. den Hauptteil ausmachten. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten im Vergleich zum Jahresende 2008 um rund 82 % auf EUR 48,9 Mio. deutlich reduziert werden (2008: EUR 267,7 Mio.). Im zweiten Halbjahr 2009 konnte eine Portfoliofinanzierung im Ausmaß von EUR 197,5 Mio. von kurz- auf langfristig umfinanziert bzw. teilweise getilgt werden.

Das gesamte Finanzierungsvolumen belief sich Ende 2009 auf EUR 471,3 Mio. Davon entfielen EUR 433,9 Mio. auf langfristige und EUR 37,4 Mio. auf kurzfristige Finanzierungen. Von den kurzfristigen Bankdarlehen sind EUR 17,2 Mio. (entspricht 2,0 % der Bilanzsumme) bis Ende 2010 fällig. Für einen Großteil dieser Summe (EUR 11,5 Mio.) lagen bei Erstellung dieses Konzernabschlusses bereits Finanzierungszusagen vor. Unabhängig davon, kann das Refinanzierungsvolumen 2010 problemlos aus den geplanten Immobilientransaktionen bedient beziehungsweise prolongiert werden. Damit ist die Finanzierung der Gesellschaft gesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankverbindlichkeiten lag Ende 2009 bei 13,6 Jahren.

Das gesamte bestehende Finanzierungsvolumen ist variabel verzinst und orientiert sich größtenteils am Euribor. Von den verzinslichen Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 471,3 Mio. zum Berichtsstichtag, waren rund drei Viertel gegenüber Zinsänderungsrisiken abgesichert. Das durchschnittliche Zinsniveau inklusive Hedgingkosten für Zinssicherungsgeschäfte betrug Ende 2009 4,3 %. Der Loan-to-Value (LTV) zum 31.12.2009 belief sich auf 57,3 %, nach 64,5 % zum 31.12.2008. Alle Verbindlichkeiten waren in Euro, abgesehen von einem kleinen Teil der Projektfinanzierung in der Ukraine.

| Zum 31.12.2009 | Finanzierungsvolumen (EUR Mio.) | % der Bilanzsumme |
|----------------|---------------------------------|-------------------|
| Bis 1 Jahr     | 37,4                            | 4,4%              |
| Bis 5 Jahre    | 105,3                           | 12,3%             |
| Über 5 Jahre   | 328,5                           | 38,3%             |
| <b>Gesamt</b>  | <b>471,3</b>                    |                   |

## Cashflow-Entwicklung

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag vor allem in Folge des gesunkenen Zinsaufwandes mit EUR 16,8 Mio. deutlich über dem (angepassten) Vorjahresniveau von EUR 1,9 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit blieb aufgrund geringer Akquisitionen von Immobilien mit EUR 80,1 Mio. positiv (2008: EUR 49,3 Mio.). Wegen fehlender Zuflüsse aus Kapitalerhöhungen und Rückzahlungen von Darlehen sank der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weiter auf EUR -95,6 Mio. (2008: EUR -71,2 Mio.). Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 16,0 Mio., nach EUR 14,65 Mio. zum Stichtag 2008.

| Cashflow Statement – Kurzfassung in TEUR     | 2009         | 2008           | Veränderung   |
|--|--------------|----------------|---------------|
| Cashflow aus dem Ergebnis                    | 8.606        | 703            | 7.903         |
| Netto-Geldfluss aus                          |              |                |               |
| - laufender Geschäftstätigkeit               | 16.846       | 1.868          | 14.978        |
| - laufender Investitionstätigkeit            | 80.056       | 49.272         | 30.784        |
| - Finanzierungstätigkeit                     | -95.550      | -71.202        | -24.348       |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b> | <b>1.351</b> | <b>-20.061</b> | <b>21.412</b> |

| Liquide Mittel in TEUR zu              | 2009         | 2008           |
|--|--------------|----------------|
| Beginn des Geschäftsjahres             | 14.647       | 34.708         |
| Ende des Geschäftsjahres               | 15.998       | 14.647         |
| <b>Veränderung der liquiden Mittel</b> | <b>1.351</b> | <b>-20.061</b> |

## 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   |
|---|---|--|
| <b>Wirtschafts- und Marktrisiko</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Negative Beeinflussung durch volkswirtschaftliche und konjunkturelle Lage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einbruch an den Business-Immobilienmärkten</li> <li>Umsatzrückgänge</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration auf stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland (rund 95 % des Immobilienportfolios)</li> <li>Diversifiziertes Immobilienportfolio:               <ul style="list-style-type: none"> <li>40 % Büroimmobilien</li> <li>35 % Retailimmobilien</li> <li>11 % Gewerbe &amp; Logistik</li> <li>4 % sonstige Flächen</li> <li>10 % Garagen</li> </ul> </li> <li>Fokussierung auf hochwertige Business-Immobilien in innerstädtischen Prime Locations sowie auf Immobilien mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>Permanente Marktbeobachtung ermöglicht rasche Reaktion auf veränderte Marktgegebenheiten</li> </ul> |
| <b>Geopolitisches/ rechtliches Risiko</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsunsicherheit bei Ex-</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Misserfolg auf ausländi-</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrstufiges Risikobewertungsver-</li> </ul>  |

| Risiko                 | Auswirkung    | Gegensteuerung   |
|------------------------|---------------|--|
| pansion in neue Märkte | schen Märkten | <p>fahren mit umfangreicher Due Dilligence zur Analyse der Marktgegebenheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Allgemeine Wirtschaftsdaten</li> <li>○ Spezifische für Immobiliengesellschaften wesentliche Wirtschaftsleistungen und rechtliche Rahmenbedingungen</li> </ul> <p>● Unterstützung durch lokale und überregional tätige Rechtsberater mit langjähriger Erfahrung und spezifischer Marktkenntnis</p> |

### 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><b>Immobilienbewertung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Schwankung von Immobilienpreisen durch Änderungen des makroökonomischen Umfelds</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Abwertungen auf das Immobilienportfolio</li> <li>● Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Quartalsweise Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige</li> <li>● Anwendung konservativer Bewertungsansätze</li> <li>● Hochwertige Immobilien mit Substanz in guten Lagen</li> <li>● Konzentration auf die stabilen Kernmärkte Österreich und Deutschland</li> <li>● Selektive Vorgangsweise bei Immobilienzuleufen</li> </ul>   |
| <p><b>Mietausfall/Leerstand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen geht zurück</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Rückgang der Vermietungserlöse</li> <li>● Kosten durch Leerstände</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Aktive, mieterorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes</li> <li>● Rasche Reaktion auf Änderung des Marktumfelds</li> <li>● Selektive Akquisitionen anhand folgender Parameter: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mieterstruktur, die durch bestehende Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad gekennzeichnet sind</li> <li>○ oder zeitnahe Realisierbarkeit der Zielauslastung</li> </ul> </li> <li>● Neben Kernmärkten Österreich und Deutschland Investitionen in: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Märkte, die vom Sicherheitsniveau den Kernmärkten ähnlich sind</li> <li>○ Märkte, wo durch entsprechende</li> </ul> </li> </ul> |

| Risiko  | Auswirkung   | Gegensteuerung  |
|---|--|---|
|   |  | Renditen ein höheres Investitionsrisiko abgegolten ist  |
| <b>Lage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Negative Beeinflussung von Auslastung und Marktwert der Immobilien durch Lage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verschlechterungen bei Vermietbarkeit und langfristiger Vermietung</li> <li>Geringere Erträge und Verkaufserlöse</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strenges Prüfverfahren vor dem Kauf jeder Liegenschaft, inklusive Infrastruktur- und Umgebungsanalysen</li> <li>Laufende Standortanalysen und Trendentwicklungen</li> </ul>  |
| <b>Development</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderte Marktbedingungen und schwankende Investitionskosten</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schwierigkeiten bei Vermietung</li> <li>Erhöhte Kosten bei Entwicklungsprojekten</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Klar definierte Kriterien bei Development-Projekten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Wesentliche behördliche Bewilligungen zur Errichtung eines Objekts vor Projektstart vorhanden</li> <li>Realistische Chance auf Vorvermietung eines Großteils der Flächen</li> <li>Errichtungskosten und Fertigstellungstermine gesichert</li> </ul> </li> <li>Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung</li> </ul> |
| <b>Wiederveräußerung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachfrage nach Immobilien bricht ein, Preise schwanken</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wiederveräußerung von Immobilien mit Preisabschlägen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration auf hochwertige Immobilien in infrastrukturell betrachteten sehr guten Lagen</li> <li>Kontinuierliche Wertstabilisierung bzw. -steigerung durch aktives Immobilienmanagement</li> <li>Laufende Analysen zur Ermittlung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes von Immobilien</li> </ul>   |

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

### Finanzierungsrisiken und Währungsrisiken

| Risiko   | Auswirkung   | Gegensteuerung  |
|--|--|---|
| <b>Finanzierungsrisiko</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Liquidität</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingeschränkte Investitions- und Expansionsmöglichkeiten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Adäquate Eigenkapital-/Fremdkapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote über 40 %</li> <li>Breit gestreute Finanzierungsstruktur</li> <li>Aufbau einer Liquiditätsreserve</li> </ul> |

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

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 eine 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 Risikomanagement-Systems und des internen Kontrollsystems, die den Jahres- und Konzernabschluss betreffen. Durch das Risikomanagementsystem wie auch des internen Kontrollsystems 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 Anwendungen 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
- Hauseigentümergebrechnungen 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 Konzern-Treasury.

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.

## Ausblick

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 Marktumfeldes 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.

## **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.

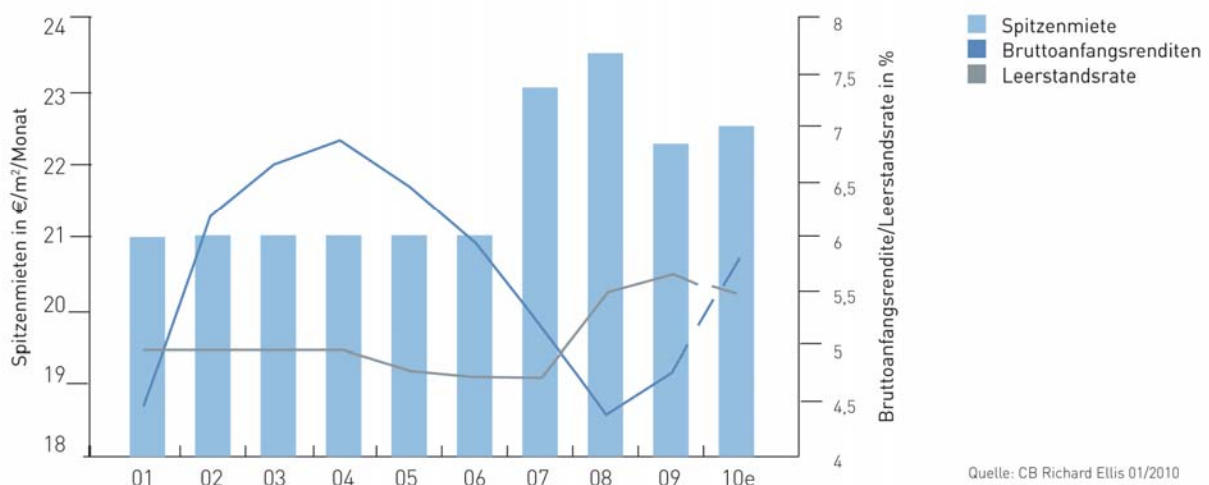
# Segmentbericht

## Segmentbericht Hold-Portfolio

### Branchenumfeld

Auch am österreichischen Markt für Business-Immobilien war 2009 der weltweite Trend zu niedrigeren Spitzenmieten und steigenden Leerstandsrate spürbar, wenngleich aufgrund der relativen Stabilität des Marktes in wesentlich schwächerer Ausprägung. Der Wiener Büromarkt war 2009 von Zurückhaltung seitens der Unternehmen gekennzeichnet, Flächenexpansionen und Neuvermietungen wurden häufig auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Das Ergebnis dieser Zurückhaltung spiegelt sich in den Vermietungszahlen wider: Rund 265.000 m<sup>2</sup> Büroflächen wurden in Wien im Jahr 2009 vermietet, dies entspricht einem Rückgang von knapp 34 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch die traditionell stabilen Wiener Spitzenmieten haben im Jahr 2009 leicht nachgegeben, so lag die Spitzenmiete in der Wiener Innenstadt Ende 2009 bei EUR 22,25 pro m<sup>2</sup> (2008: EUR 23,50 pro m<sup>2</sup>). In Folge der schwachen Vermietungsleistung stieg die Leerstandsrate Ende 2009 auf 4,8 % und lag damit um 0,4 % über dem Wert zum Jahresende 2008.

SPITZENMIETE - BRUTTOANFANGSRENDITE - LEERSTANDSRATE IN WIEN 2001-2010E



Quelle: CB Richard Ellis 01/2010

Der Retailvermietungsmarkt in Österreich war im Jahr 2009, vor allem in Toplagen, von Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Es zeigte sich eine unverändert hohe Nachfrage, sodass sowohl bei Mieten als auch bei Leerstand die Vorjahresniveaus gehalten werden konnten. Die Spitzenmiete in den Wiener Geschäftsstraßen blieb bei EUR 220 pro m<sup>2</sup> stabil, B-Lagen kamen indes unter Druck. Auch die österreichischen Einkaufszentren und Fachmarktzentren registrierten 2009 eine unverändert solide Nachfrage in guten Lagen.

Die deutschen Bürovermietungsmärkte waren 2009 von fehlender Dynamik gekennzeichnet. Die Vermietungen an den wichtigsten Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart) sind gegenüber 2008 um knapp 28 % auf 2,1 Mio. m<sup>2</sup> zurückgegangen. Die Spitzenmieten haben sich um rund 5 % rückläufig entwickelt, am deutlichsten in Berlin mit -9 %. Parallel dazu ist die Leerstandsquote 2009 auf 9,9 % gestiegen, nach 8,9 % im Jahr 2008. Der deutsche Retailmarkt entwickelte sich trotz der schwierigen wirtschaftlichen Situation im Jahr 2009 relativ stabil. Es zeigte sich erneut eine Fokussierung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Innenstädten. Von dieser Entwicklung profitierten am stärksten die etablierten, hochfrequentierten 1A-Lagen in den wichtigsten Städten, wo die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr bei durchschnittlich EUR 244 pro m<sup>2</sup> stabil blieben.

## *Geschäftsentwicklung*

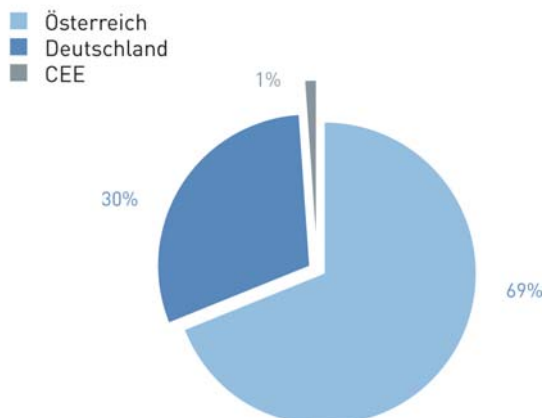
ECO hat im Geschäftsjahr 2009 eine Optimierung des Hold-Portfolios weiter vorangetrieben. Einerseits wurde der Bestand aktiv bewirtschaftet, andererseits wurden Redevelopment-Maßnahmen bei einzelnen Objekten eingeleitet. Die Umsetzung dieser Redevelopment-Maßnahmen ist größtenteils für das Jahr 2010 vorgesehen. Die betreffenden Immobilien werden modernisiert und entsprechend den Mieterwünschen adaptiert. Die Käufe wurden marktbedingt auf ein Minimum reduziert, sodass 2009 lediglich eine Immobilie in Deutschland erworben wurde. Die Verkäufe hingegen wurden, bei Bestehen von Opportunitäten am Markt, forciert. Der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten lag im ersten Halbjahr 2009, als 5 Immobilien aus dem ehemaligen BAWAG-Portfolio verkauft wurden.

Das Hold-Portfolio setzte sich zum 31.12.2009 aus 59 Immobilien (im Vergleich zu 72 Objekten Ende 2008) zusammen, die eine Gesamtnutzfläche von 517.400 m<sup>2</sup> aufwiesen (584.800 m<sup>2</sup> Ende 2008), wobei sich die Gesamtnutzfläche zusammensetzt aus 462.900 m<sup>2</sup> reiner Nutzfläche und 2.720 Garagenplätzen zu je 20 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Büroflächen (rund 38 %) und Retailflächen (rund 36 %) am Hold-Portfolio gestaltete sich damit ausgeglichen. Aufgrund der im ersten Halbjahr 2009 stattgefundenen Verkäufe, die vor allem österreichische Objekte betrafen, verringerte sich der Anteil der Flächen in Österreich des Hold-Portfolios auf rund 69 % (73 % Ende 2008). Analog dazu erhöhte sich der Deutschland-Anteil des Hold-Portfolios auf rund 30 % (nach 27 % Ende 2008).

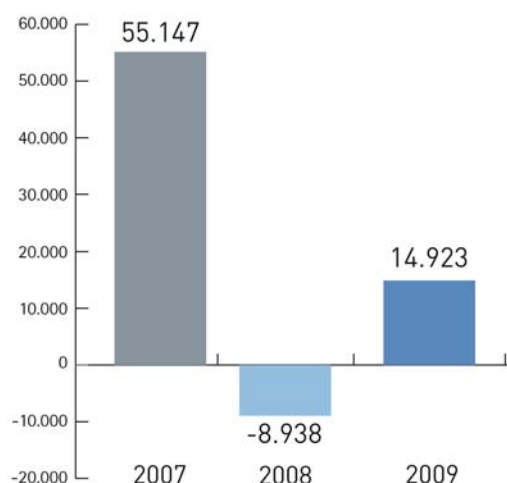
Der Leerstand der aktuell vermietbaren Nutzfläche ohne Berücksichtigung der in Sanierung befindlichen Flächen des Hold-Portfolios konnte im Jahr 2009 auf 10,3 % reduziert werden (Ende 2008: 11,8 %). Konstant hoch blieb die Auslastung in den deutschen Immobilien mit rund 96 %. Die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter konnten im Jahr 2009 mit EUR 10,6 (2008: EUR 10,9) im Bürobereich und EUR 9,4 (2007: EUR 9,9) im Retailbereich weitestgehend stabil gehalten werden, wobei der leichte Rückgang auf die Verkäufe von höherwertigen Liegenschaften zurückzuführen ist. Bei den Durchschnittsmieten waren keine wesentlichen regionalen Unterschiede zu beobachten.

Das Vermögen im Hold-Portfolio verminderte sich durch die Verkäufe 2009 auf EUR 777,8 Mio. (EUR 1,5 Mio. davon Anlagen in Bau). Gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 974,3 (davon EUR 1,7 Mio. Anlagen in Bau) bedeutet dies einen Rückgang in der Höhe von rund 20 %. Neben dem Redimensionierungsprogramm waren Abwertungen auf das Hold-Portfolio in der Höhe von EUR 15,4 Mio. oder rund 1,6 % des Portfoliowertes für den Rückgang des Immobilienvermögens im Hold-Portfolio verantwortlich. Im zweiten Halbjahr 2009 kam es zwar zu einer Trendwende bei den Bewertungen, die Verluste der ersten sechs Monate 2009 konnten dadurch aber nicht mehr kompensiert werden. Auch auf der Erlösseite konnte das Vorjahresniveau aufgrund des Verkaufsprogramms nicht ganz gehalten werden. So sanken die Vermietungserlöse im Geschäftsjahr 2009 auf EUR 61,4 Mio., nach EUR 70,9 Mio. im Jahr 2008. Das EBIT drehte 2009 mit EUR 14,9 Mio. trotz der Abwertungen auf das Hold-Portfolio ins Positive (2008: EUR -8,9 Mio.).

## NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN



## EBIT 1 - 12 (TEUR)



| Kennzahlen Hold-Portfolio                 |                   | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Veränderung |
|---|-------------------|------------|------------|-------------|
| Anzahl Immobilien                         | (Anz.)            | 59         | 72         | -13         |
| Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>            | (m <sup>2</sup> ) | 517.400    | 584.800    | -67.400     |
| Garagenplätze                             | (Anz.)            | 2.720      | 3.110      | -390        |
| Leerstandsrate exkl. Sanierungen          | (%)               | 10,3%      | 11,8%      | -1,4        |
| Immobilienvermögen                        | (TEUR)            | 777.821    | 974.344    | -196.523    |
| davon Anlagen in Bau                      | (TEUR)            | 1.452      | 1.720      | -268        |
| Vermietungserlöse                         | (TEUR)            | 61.370     | 70.911     | -9.541      |
| Mieterlöse                                | (TEUR)            | 49.729     | 58.683     | -8.954      |
| Nettogewinn aus Zeitwertanpassungen       | (TEUR)            | -15.418    | -48.306    | 32.888      |
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen | (TEUR)            | 396        | 3.538      | -3.142      |
| EBIT                                      | (TEUR)            | 14.923     | -8.938     | 23.861      |

<sup>1)</sup> Nutzfläche inklusive Garagenplätze mit je 20 m<sup>2</sup> / Bestandsgrößen beziehen sich auf den jeweiligen Ultimo des Berichtszeitraums, Flussgrößen jeweils auf die gesamte Periode, Quadratmeterangaben auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

## Segmentbericht Development-Portfolio

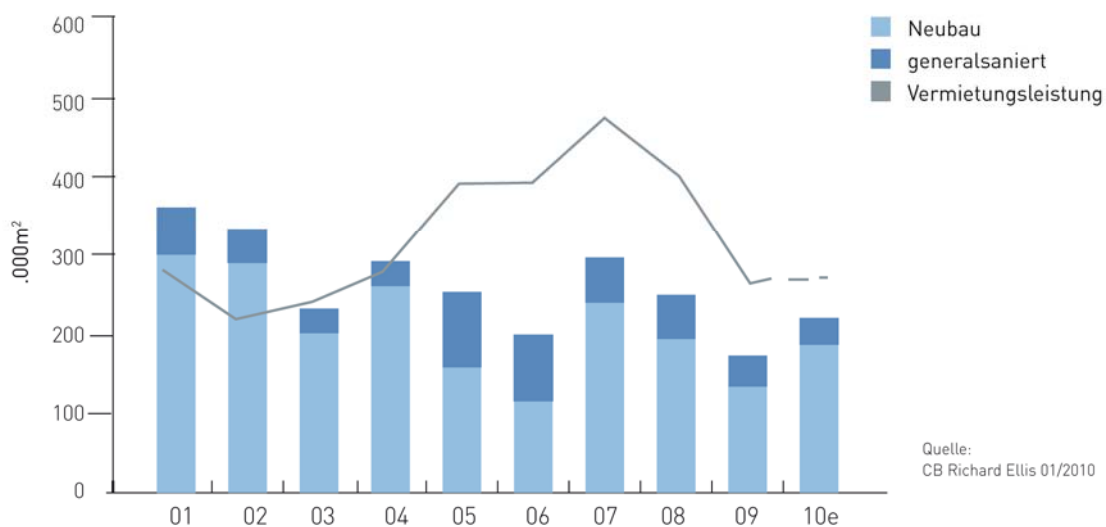
### Branchenumfeld

Am europäischen Business-Immobilienmarkt wurde 2009 ein Gesamtjahresvolumen von 7,4 Mio. m<sup>2</sup> an neuer Bürofläche fertiggestellt. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 9 %, im Fünfjahresdurchschnitt sogar einem Plus von 38 %. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf den europäischen Märkten hat die Nettoabsorption weiter in den negativen Bereich gedrängt, mehr als 25 Mio. m<sup>2</sup> nicht belegter Fläche bestehen mittlerweile. Die europäische Leerstandsquote stieg 2009 auf 10,2 %, nach 7,7 % im Vorjahr.

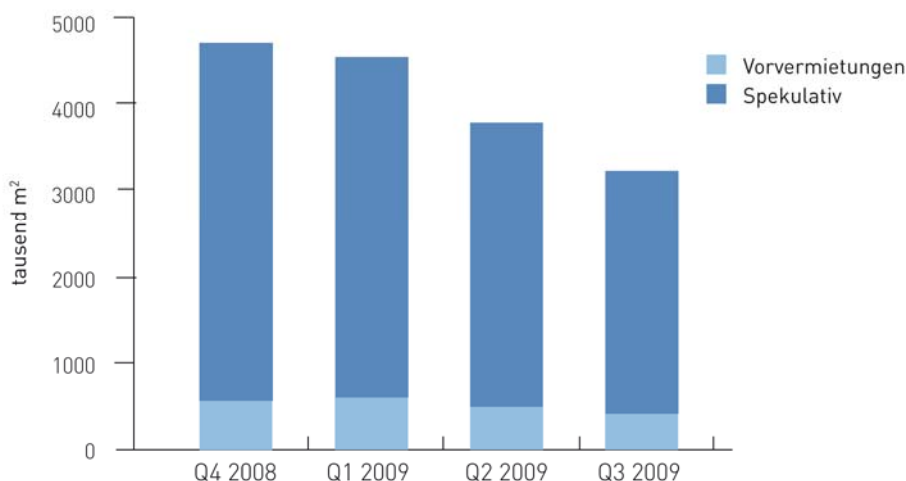
Am österreichischen Immobilienmarkt kam es hingegen zu einem Rückgang der Fertigstellungen. Insgesamt wurden im Jahr 2009 rund 171.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertiggestellt, das ist ein Minus von knapp 35 % im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch stieg die Leerstandsrate, auf 4,8 % Ende 2009. Für 2010 wird mit einem erhöhten Fertigstellungsvolumen von rund 218.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Im Retailbereich war das Flächenwachstum im Jahr 2009 sehr begrenzt, der Schwerpunkt lag auf Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen. Die Zahl der Einkaufszentren in Österreich blieb bei 30 stabil.

Zugenommen hat die Neubautätigkeit 2009 am deutschen Business-Immobilienmarkt. Rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> wurden fertig gestellt, eine Steigerung von knapp 23 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung führte in Kombination mit der schwachen Nachfrage zu einem Ansteigen der Leerstandsquote an den sechs wichtigsten deutschen Märkten auf 9,9 %. Für das Jahr 2010 wird für Deutschland ein Neubauvolumen auf ähnlichem Niveau wie 2009 prognostiziert. In vielen Märkten in Zentral- und Südosteuropa waren die Bedingungen für Projektentwickler im Jahr 2009 schwierig. Die tatsächliche Nachfrage ist um mehr als 30 % gefallen, Vorvermietungen sind weniger geworden. Dementsprechend haben sich die CEE-Entwicklungsvorhaben seit Anfang 2009 um rund 30 % reduziert. Am stärksten gefallen ist die Büropipeline in Zentraleuropa (-45 % seit Ende 2008), Südosteuropa verzeichnete ein Minus von 30 %. Die Gründe für die deutliche Reduzierung von Bauprojekten liegen in erster Linie an der schwierigen Finanzierungssituation aufgrund teurer Kredite und der hohen Leerstandsrate bei einer gleichzeitig großen Projektanzahl.

#### ANGEBOT / VERVERMIETUNGSLEISTUNG 2001 – 2010E



#### GENEHMIGTE BAUPROJEKTE (BEREITS IN BAU) IN CEE



## Geschäftsentwicklung

ECO hat ihre Development-Aktivitäten vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise zeitgerecht auf ein Minimum reduziert, sodass Ende 2009 nur jeweils ein Objekt in der Ukraine und in Luxemburg im Development-Portfolio enthalten waren. Im Jahr 2009 wurden je ein Entwicklungsprojekt in Deutschland und Österreich fertiggestellt und verkauft sowie ein Fachmarktzentrum in Ungarn fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Es wurden keine neuen Development-Projekte gestartet.

Dementsprechend umfasste das Development-Portfolio Ende 2009 zwei Objekte in Bau mit einer geplanten Gesamtnutzfläche von rund 20.900 m<sup>2</sup> und einem IFRS-Buchwert von EUR 43,9 Mio. inkl. Anlagen in Bau und prognostizierten Gesamtkosten von rund EUR 48,3 Mio. Negativ auf das Immobilienvermögen wirkte sich eine neuerlich erfolgte marktbedingte Abwertung des Objekts in der Ukraine aus.

ECO hat im Geschäftsjahr 2009 die Entwicklung der beiden Development-Projekte in Luxemburg und Zaporizhzhya fortgeführt und dabei den Fokus unverändert auf hohe Bauqualität und Budgeteinhaltung gelegt. Das Projekt in Luxemburg wurde im ersten Quartal 2010 fertiggestellt. Das Projekt in der Ukraine wird voraussichtlich Mitte 2010 fertiggestellt werden.

| <b>DEVELOPMENT PORTFOLIO –<br/>2 OBJEKTE ZUM 31.12.2009 IN TEUR</b> | <b>Bisherige<br/>Projektkosten</b> | <b>Noch offene<br/>Projektkosten</b> | <b>Prognostizierter<br/>Projektwert</b> |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| CEE   | 15.165                             | 3.720                                | 18.885                                  |
| Übrige West   | 33.138                             | 314                                  | 33.452                                  |
| <b>Development-Portfolio Gesamt</b>                                 | <b>48.303</b>                      | <b>4.034</b>                         | <b>52.337</b>                           |

| <b>Kennzahlen Development-Portfolio</b> |                   | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>Veränderung</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Anzahl Immobilien                       | (Anz.)            | 2                 | 4                 | -2                 |
| Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>          | (m <sup>2</sup> ) | 20.900            | 38.800            | -17.900            |
| Garagenplätze                           | (Anz.)            | 90                | 150               | -60                |
| Investitionsvolumen                     | (TEUR)            | 52.337            | 78.792            | -26.455            |
| Immobilienvermögen                      | (TEUR)            | 43.925            | 47.967            | -4.042             |
| davon Anlagen in Bau                    | (TEUR)            | 37.829            | 38.700            | -871               |

<sup>1)</sup> Nutzfläche inklusive Garagenplätze mit je 20 m<sup>2</sup> / Bestandsgrößen beziehen sich auf den jeweiligen Ultimo des Berichtszeitraums, Flussgrößen jeweils auf die gesamte Periode, Quadratmeterangaben auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

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