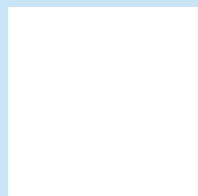
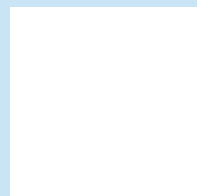
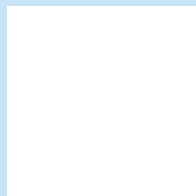
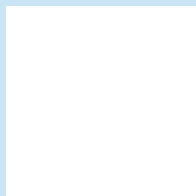


JAHRESFINANZBERICHT 2009



Erklärung der gesetzlichen Vertreter	9
Bericht des Aufsichtsrates	11
Konzernabschluss	
Konzernbilanz	14
Konzerngesamtergebnisrechnung	15
Konzernkapitalflussrechnung	17
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	19
Konzernanlagenspiegel	21
Konzernanhang	26
Konzernstruktur	55
Konzernlagebericht	58
Corporate Governance Bericht	82
Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss	88
Einzelabschluss	
Bilanz	92
Gewinn- und Verlustrechnung	95
Anhang	96
Anlagenspiegel	115
Lagebericht	116
Bestätigungsvermerk für den Einzelabschluss	126
Impressum / Finanzkalender	131



ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER





JAHRESFINANZBERICHT

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der ECO Business-Immobilien AG gem. § 82 Abs. 4 BörseG:

Der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG versichert

a) dass der im Einklang mit dem maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss und Konzernjahresabschluss ihres Wissens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt sowie

b) dass der Lagebericht bzw. der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht bzw. der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen die Gesellschaft bzw. die Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen ausgesetzt sind, beschreibt.

Wien, im März 2010

Der Vorstand der

ECO Business-Immobilien AG

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h
Sprecher des Vorstandes / CFO

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



Dr. Alexander Schoeller
Vorsitzender

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

für das Geschäftsjahr 2009

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Finanz- und Wirtschaftskrise hat der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG das Unternehmen im Geschäftsjahr 2009 redimensioniert, die Liquiditäts- und Finanzierungssituation stabilisiert und dadurch das schwierigste Marktumfeld seit Jahrzehnten gut gemeistert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr in diesem Prozess der Redimensionierung beratend begleitet. Mit einem attraktiven Immobilienportfolio, einer Eigenkapitalquote von über 40 % und einer stabilen Finanzierungssituation mit langfristig abgesicherten Zinsen ist ECO auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2009 kam es zu einem Wechsel im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG. Der langjährige Vorstandsvorsitzende KR Friedrich Scheck MRICS hat per 31.01.2010 sein Mandat zurückgelegt. Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei Herrn KR Scheck für sein Engagement beim Aufbau der ECO zu einem renommierten, im Prime Market der Wiener Börse notierten Business-Immobilien-Unternehmen. KRScheck hat stabile und geordnete wirtschaftliche Verhältnisse hinterlassen. Neu im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG ist seit 01.02.2010 Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS, ein ausgewiesener Experte mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Mag. Wolfgang Gössweiner, seit Gründung des Unternehmens für den Finanzbereich verantwortlich und langjähriger CFO der ECO, wurde per 01.02.2010 zum Sprecher des Vorstandes ernannt. ECO hat damit ein Vorstandsteam, welches das Unternehmen strategisch und operativ erfolgreich weiterentwickeln wird.

Auch im Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG kam es im Jahr 2009 zu Änderungen. 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 anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung am 20.05.2009 aus dem Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Mag. Zwickl und Herrn Kerbler für die wertvolle Expertise, die sie im Zuge ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat eingebracht haben.

Die 6. ordentliche Hauptversammlung am 20.05.2009 hat Herrn Thomas Rohr und Herrn Ing. Andreas Nittel MRICS in den Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG gewählt.



Der Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG überwachte während des Geschäftsjahres 2009 die Geschäftsführung und informierte sich eingehend über die Entwicklung des Unternehmens und alle wesentlichen Geschäftsvorgänge. In insgesamt zehn Sitzungen des Aufsichtsrates wurden mit dem Vorstand die laufende Geschäftsentwicklung eingehend erläutert und analysiert sowie einzelne Geschäftsvorgänge, die auf Grund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegen, geprüft, beraten und entschieden.

In die Arbeit des Aufsichtsrates sind insbesondere auch die Ergebnisse und wesentliche Inhalte der Ausschüsse eingeflossen. Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich vor allem mit der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, der Prüfung des Konzernabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und Konzernlageberichts und des Corporate-Governance-Berichts. Daneben überwachte der Prüfungsausschuss den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems.

Weiters bereitete der Prüfungsausschuss den Vorschlag des Aufsichtsrates für die Auswahl des Abschlussprüfers vor und überprüfte die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2009 einmal und im Jahr 2010 bis zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2009 sowie des Jahresabschlusses 2009 zweimal. Der Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten befasste sich im Berichtszeitraum insbesondere mit Verkäufen von Immobilien an die conwert-Gruppe sowie mit Rahmenvereinbarungen zwischen der ECO-Gruppe und Dienstleistungsgesellschaften der conwert-Gruppe. Der Ausschuss für Related Party Angelegenheiten tagte im Geschäftsjahr 2009 dreimal. Der Ausschuss zur Entscheidung in dringlichen Angelegenheiten wurde im Geschäftsjahr 2009 nicht befasst.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 der ECO Business-Immobilien AG wurden von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH geprüft. Der Lagebericht sowie der Konzernlagebericht wurden aufgrund der gesetzlichen Vorschriften von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung

GmbH dahingehend geprüft, ob diese mit dem Jahresabschluss bzw. Konzernabschluss in Einklang stehen. Die Prüfungshandlungen erfolgten unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der bei der Prüfung des Konzernabschlusses anzuwendenden International Standards on Auditing (ISAs). Der Abschlussprüfer berichtete über die Ergebnisse der Prüfungen an den Aufsichtsrat schriftlich.

In den Prüfberichten wurden der Jahresabschluss und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 als ordnungsgemäß beurteilt und festgestellt, dass der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss stehen. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2009 der ECO Business-Immobilien AG sowie der gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31.12.2009 wurden daher vom Abschlussprüfer mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance Berichtes nach §243b UGB wurde von der Univ. Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH durchgeführt und hat in ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben.

Der Prüfungsausschuss erörterte, prüfte und beurteilte unter Beiziehung des Abschlussprüfers den Jahresabschluss 2009 sowie den Konzernabschluss 2009 der ECO Business-Immobilien AG. Der Prüfungsausschuss empfahl nach der Besprechung mit dem Abschlussprüfer und der eigenen Beurteilung dem Aufsichtsrat, sich den Prüfungsurteilen des Abschlussprüfers anzuschließen.

Der Aufsichtsrat schloss sich den Ergebnissen der Prüfungen an und billigte den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss samt Lagebericht und Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie den Corporate Governance Bericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Engagement.

Wien, im März 2010

Dr. Alexander Schoeller
Vorsitzender

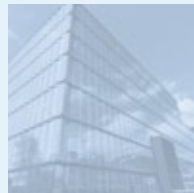
Univ.-Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
Mitglied

Thomas Rohr
Mitglied

Mag. Johann Kowar
Stellvertretender Vorsitzender

KR DI Gottfried Johann Parizek
Mitglied

Ing. Andreas Nittel MRICS
Mitglied



DER KONZERNABSCHLUSS



Konzernbilanz
Konzerngesamtergebnisrechnung
Konzernkapitalflussrechnung
Konzernkapitalflussrechnung
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung
Konzernanlagenspiegel

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Auf Basis der International Financial Reporting Standards. Für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009
 (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

VERMÖGENSWERTE	ANHANG	31.12.2009	31.12.2008
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
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
		821.999	1.022.734
Zum Verkauf gehaltene Immobilien		0	51.881
Aktive latente Steuern	16	10.993	10.850
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	14	157	245
		833.149	1.085.709
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
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
		25.401	27.904
SUMME VERMÖGENSWERTE		858.550	1.113.614
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN			
EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN			
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
Minderheitsgesellschafter		834	6.918
		357.329	375.113
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
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
		452.400	470.846
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
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
		48.822	267.654
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN		858.550	1.113.614
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). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

A) KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	ANHANG	1-12/2009	1-12/2008
1. Vermietungserlöse	1		
a) Mieterlöse		49.729	61.668
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen		11.641	13.126
		61.370	74.794
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
		943	7.157
4. Hauseigentümeraufwendungen	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
7. ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		12.360	-6.790
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	192	1.476
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6	-21.554	-44.626
10. FINANZERGEBNIS		-21.362	-43.150
11. ERGEBNIS VOR STEUERN		-9.002	-49.940
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	369	74
13. Latente Steuern	7	1.614	11.902
		1.983	11.976
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		-7.019	-37.965
Davon entfallen auf			
Eigentümer der Muttergesellschaft		-6.869	-35.698
Minderheitsgesellschafter		-150	-2.266
		-7.019	-37.965
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
		-11.685	-56.200
Davon entfallen auf			
Eigentümer der Muttergesellschaft		-11.534	-53.934
Minderheitsgesellschafter		-150	-2.266
		-11.685	-56.200

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzerngesamtergebnisrechnung.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Auf Basis der International Financial Reporting Standards. Für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009
 (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

	ANHANG	2009	2008
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
9. CASH-FLOW AUS DEM ERGEBNIS		8.606	703
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
11. NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		16.846	1.868
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
22. NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		80.056	49.272
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
27. NETTO-GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-95.550	-71.202
28. VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		1.351	-20.061
Bankguthaben und Kassenbestand			
Stand 1. Jänner		14.647	34.708
Stand 31. Dezember		15.998	14.647
VERÄNDERUNG		1.351	-20.061

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser Konzernkapitalflussrechnung.

STAND ZUM 1.1.2008

Gesamtergebnis der Periode

Änderung des Konsolidierungskreises

Sonstige Änderungen

STAND ZUM 31.12.2008**STAND ZUM 1.1.2009**

Gesamtergebnis der Periode

Änderung des Konsolidierungskreises

Sonstige Änderungen


STAND ZUM 31.12.2009

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf Basis der International Financial Reporting Standards. Für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009
 (Beträge in TEUR). Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

DAVON ENTFALLEN AUF DIE GESELLSCHAFTER DER MUTTERGESELLSCHAFT						GESAMT	MINDERHEITS- GESELLSCHAFTER	SUMME EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN
GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGEN	GEWINN- RÜCKLAGEN	RÜCKLAGE FÜR DERIVATE	WÄHRUNGS- DIFFERENZEN				
341.000	43.411	31.363	7.253	-125	422.902	12.784	435.685	
0	0	-36.736	-13.239	-3.958	-53.934	-2.266	-56.200	
0	0	-273	0	0	-273	-4.099	-4.371	
0	0	-499	0	0	-499	499	0	
341.000	43.411	-6.146	-5.986	-4.083	368.196	6.918	375.113	
341.000	43.411	-6.146	-5.986	-4.083	368.196	6.918	375.113	
0	0	-6.869	-4.175	-491	-11.534	-150	-11.685	
0	0	-167	0	0	-167	-6.100	-6.267	
0	0	0	0	0	0	167	166	
341.000	43.411	-13.182	-10.161	-4.574	356.494	834	357.329	

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


ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielles Anlagevermögen

Sachanlagen


Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Sonstige Sachanlagen

Anlagen in Bau

SUMME ANLAGEVERMÖGEN

Zum Verkauf gehaltene Immobilien

GESAMT

Immaterielles Anlagevermögen

Sachanlagen

Als Investitionen gehaltene Immobilien

Sonstige Sachanlagen

Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen

SUMME ABSCHREIBUNGEN

KONZERNANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2009

Auf Basis der International Financial Reporting Standards. (Beträge in TEUR).
 Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

ANSCHAFFUNGSKOSTEN							BUCHWERT	
01.01.2009	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ÄNDERUNGEN KONSOLIDIERUNGS KREIS	ABGÄNGE	WERT ANPASSUNGEN	31.12.2009	31.12.2009	01.01.2009
313	0	0	0	0	0	313	194	215
981.890	6.529	4.569	20.303	215.408	-15.418	782.465	782.465	981.890
314	18	0	0	235	0	97	58	207
40.421	17.870	-4.569	0	12.440	-2.000	39.281	39.281	40.421
1.022.625	24.416	0	20.303	228.083	-17.418	821.844	821.804	1.022.518
1.022.938	24.416	0	20.303	228.083	-17.418	822.156	821.999	1.022.734
51.881	0	0	0	51.881	0	0	0	51.881
1.074.819	24.416	0	20.303	279.963	-17.418	822.156	821.999	1.074.615

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					
01.01.2009	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ÄNDERUNGEN KONSOLIDIERUNGS KREIS	ABGÄNGE	31.12.2009
97	21	0	0	0	118
0	0	0	0	0	0
107	17	0	0	85	39
0	0	0	0	0	0
107	17	0	0	85	39
204	38	0	0	85	158

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielles Anlagevermögen

Sachanlagen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Sonstige Sachanlagen

Anlagen in Bau

SUMME ANLAGEVERMÖGEN

Zum Verkauf gehaltene Immobilien

GESAMT

Immaterielles Anlagevermögen

Sachanlagen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Sonstige Sachanlagen

Anlagen in Bau

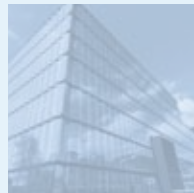
SUMME ABSCHREIBUNGEN

KONZERNANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2008

Auf Basis der International Financial Reporting Standards. (Beträge in TEUR).
 Aufgrund der Darstellung in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

ANSCHAFFUNGSKOSTEN						BUCHWERT	
01.01.2008	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ABGÄNGE	WERT ANPASSUNGEN	31.12.2008	31.12.2008	01.01.2008
313	0	0	0	0	313	215	237
1.140.019	52.393	25.389	188.301	-47.610	981.890	981.890	1.140.019
282	36	0	4	0	314	207	210
34.746	32.440	-25.389	0	-1.375	40.421	40.421	34.746
1.175.047	84.868	0	188.304	-48.985	1.022.625	1.022.518	1.174.974
1.175.359	84.868	0	188.304	-48.985	1.022.938	1.022.734	1.175.211
58.319	655	0	7.093	0	51.881	51.881	58.319
1.233.678	85.523	0	195.398	-48.985	1.074.819	1.074.615	1.233.529

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				
01.01.2008	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ABGÄNGE	31.12.2008
76	21	0	0	97
0	0	0	0	0
73	34	0	0	107
0	0	0	0	0
73	34	0	0	107
149	55	0	0	204



ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS



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 sofort 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 unabhängiger Immobiliengutachter sowie zeitnaher Immobilientransaktionen. Die daraus insgesamt resultierenden Wertanpassungen aus der Umwertung werden im Punkt zwei des Anhangs 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:

	NUTZUNGSDAUER IN JAHREN
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 des Segments 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 zum ersten Mal wesentliche Entwicklungsprojekte gab.

Da die mit den Liegenschaften in Zusammenhang stehenden verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing den Segmentenschulden zugerechnet werden, sind auch die entsprechenden Finanzierungskosten den Segmenten zugeordnet. Die in der Vergleichsperiode quotal 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 SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

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-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Vermietungserlöse

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Mieterlöse	49.729	61.668
Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	11.641	13.126
SUMME	61.370	74.794

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Aufwertungen	9.071	9.844
Abwertungen	-26.488	-58.829
SUMME	-17.418	-48.985

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.

	2009 TEUR	2008 TEUR
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
SUMME	471	4.517

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Weiterverrechnungen	179	889
Auflösung von Abgrenzungen	0	1.272
Versicherungsvergütungen	143	127
Sonstige Erträge	150	352
SUMME	472	2.640

4. Hauseigentümeraufwendungen

Die Hauseigentümeraufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
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 Hauseigentümeraufwendungen	1.006	1.021
SUMME	18.696	19.701



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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
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
SUMME	13.801	19.999

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 zwischenzeitliche positive Zeitwertanpassung in Höhe von EUR 3,4 Mio. berücksichtigt.

6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen, 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
AUFWAND	-21.554	-44.626
Zinserträge auf Bankeinlagen	168	328
Sonstige Zinserträge	24	1.148
ERTRAG	192	1.476
SUMME	-21.362	-43.150

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Laufende Körperschaftsteuer	369	74
Latente Steuern	1.614	11.902
SUMME	1.983	11.976

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

	2009 TEUR	2008 TEUR
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
SUMME	1.614	11.902

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
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
VERÄNDERUNG DER LATENTEN STEUERN	1.614	11.902

8. Ergebnis je Stückaktie

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
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
ERGEBNIS JE STÜCKAKTIE IN EUR	-0,20	-1,05

Im Geschäftsjahr wurde wie in der Vorperiode 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 Konzernabschlusses 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 fertiggestellt. 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 PROJEKTWERT TEUR	AKTIVIERTER GRUND UND BODEN 31.12.2009 TEUR	AKTIVIERTE ANLAGEN IN BAU 31.12.2009 TEUR	NOCH OFFENE PROJEKTKOSTEN TEUR	FREMDWÄHRUNGS- DIFFERENZEN TEUR
Leudelange, L	33.452	6.000	27.138	314	0
Zaporizhzhya, UA	18.885	96	10.691	3.720	4.378
SUMME	52.337	6.096	37.829	4.034	4.378

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.

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
ÖSTERREICH				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Opernringhof OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	99,32 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	99,33 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
„MEZ“ – Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
„TPW“ Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EB Immobilien Invest GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO KB GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
GETINA Immobilien-Management GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Treasury GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Verwaltung	
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Fleischmarkt 19 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Stubenring 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
campus 21 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung



ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2009
--	---------------------	----------------	----------------	---------------------------------

DEUTSCHLAND

ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Real Estate Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Projektgesellschaft Kreiller Straße 215 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb

LUXEMBURG

ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100 %	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
-------------------------------------	-------	--------------------	--------------------	--

UNGARN

My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	98,5 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb von zusätzlichen 60% der Anteile
My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Kelet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Nyugat Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation

ZYPERN

Graforco Investments Limited	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
------------------------------	--------	--------------------	---------	--

UKRAINE

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 Konzernkapitalüberleitungsrechnung 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:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Liegenschaftsveräußerung	75	1.259
Veräußerung von Objektgesellschaften	431	0
BILANZWERT	506	1.259

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:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Marktwerte von Derivaten	157	245
SUMME LANGFRISTIG	157	245
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
SUMME KURZFRISTIG	8.897	11.999



Veränderungen der Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Stand 1.1.	1.191	342
Anpassung	299	1.139
Verwendung	-242	-290
STAND 31.12.	1.248	1.191

Altersstruktur wertberichtigter Forderungen:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
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
SUMME	2.271	2.174

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.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE		
Bankguthaben und Kassenbestand	15.998	14.647
Derivative Finanzinstrumente	157	245
SUMME	16.155	14.891
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN		
Bankdarlehen und sonstige Darlehen	457.188	678.103
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	14.073	14.640
Derivative Finanzinstrumente	12.968	7.675
SUMME	484.228	700.418

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 Großmieter tragen keine zum gesamten Mieterlöse mehr als 2 % bei. Mit den 10 größten Mietern werden rund 19,3 % der Gesamtmietelerlöse 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:

	2009	2008
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4,30 %	4,33 %

Derivate

Der Konzern benutzt Zinsswaps und Zinscaps 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 Zinscaps 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 Zinscaps 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 wurden. 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 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
SUMME			345.735	231.369	-12.968	-7.665

Ausstehende CAPS

	DURCHSCHNITTLICHER STRIKE		NOMINALE		ZEITWERT	
	2009	2008	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR
3-M-E bis 10 Jahre	3,307 %	3,304 %	9.374	10.403	157	235

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:

	OHNE ZINSSICHERUNGEN	MIT ZINSSICHERUNGEN	ERFOLG DER ZINSSICHERUNGEN
	TEUR	TEUR	TEUR
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 Management 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

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
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	3.085	26.577
SUMME	457.188	678.103

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:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Bis zu einem Jahr	36.831	237.250
Zwischen ein und fünf Jahren	103.041	97.447
Mehr als fünf Jahre	317.316	343.406
SUMME	457.188	678.103

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 Ankaufsfiananzierung von Immobilien dienen.

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.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
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	-4.215	-2.601
Finanzderivate	-2.792	-1.665
Bewertungsdifferenzen aus Erstkonsolidierungen	1.586	1.586
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern	-1.206	-78
SUMME	-5.421	-2.679

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.

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Aktive latente Steuern	-10.993	-10.850
Passive latente Steuern	5.572	8.171
SUMME	-5.421	-2.679

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

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
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	14.073	14.667
Zur Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten fälliger Betrag (unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen)	-569	-494
ZUR RÜCKZAHLUNG NACH MEHR ALS 12 MONATEN FÄLLIGER BETRAG	13.504	14.172

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:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Lieferungen und Leistungen	477	687
Anlagen in Bau	315	2.358
Sonstige	18	54
SUMME	810	3.099

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:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Marktwerte von Derivaten	12.968	7.675
SUMME LANGFRISTIG	12.968	7.675
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
SUMME KURZFRISTIG	8.386	24.559

19. Rückstellungen

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
STAND 1. JÄNNER	865	2.214
Erfolgswirksame Veränderung	728	-1.349
STAND 31. DEZEMBER	1.593	865

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 (IN STÜCK)	NOMINALE JE STÜCK EUR	NOMINALE AM	
			31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	341.000
SUMME	34.100.000		341.000	341.000

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 liegen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

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 Marktinzinses.

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:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand am 1. Jänner	43.411	43.411
Einstellung	0	0
STAND AM 31. DEZEMBER	43.411	43.411

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

	2009 Debrecen	2009 Nympe	2009 Gesamt
Erstkonsolidierungszeitpunkt	01.01.2009	01.01.2009	01.01.2009
	TEUR	TEUR	TEUR
Erworbenes Nettovermögen			
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
Nettoabfluss an Zahlungsmitteln aus dem Erwerb			
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.

Veräußerungen von Tochterunternehmen

IN 2009 VERÄUSSERTE TOCHTERGESELLSCHAFTEN	31.03.2009 Hotel- u. FMZ Ansfelden	31.03.2009 Diak - ND	31.03.2009 Trading- portfolio 50%	30.06.2009 PI Fleisch- markt 1, 3-5	30.06.2009 PI Wohl- lebensg.	30.06.2009 Winetz- hammerstr.	Zwischen- summe
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
Verkauftes Nettovermögen							
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	0	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
Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf							
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

Verkauf von Tochterunternehmen

IN 2009 VERÄUSSERTE TOCHTERGESELLSCHAFTEN	30.06.2009 Praterstraße	30.06.2009 MSU	30.06.2009 Theobald- gasse	30.06.2009 Theobald- gasse	30.06.2009 Theobald- gasse	30.09.2009 Schwarzen- bergplatz	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
Verkauftes Nettovermögen							
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
Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf							
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

IN 2008 VERÄUSSERTE TOCHTERGESELLSCHAFTEN	Hochholzerhof	Kärntner Straße	Prinz Eugen Straße	Gesamt Veräußerung	Schwarzen- bergplatz ¹⁾	Gesamt
Endkonsolidierung	30.06.2008	30.06.2008	30.11.2008	31.12.2008	01.01.2008	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verkauftes Nettovermögen						
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
Nettozufluss an Zahlungsmitteln aus dem Verkauf						
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

¹⁾ 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 Dritte 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 Sachanlage

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 veräußerte.

Folgende Beträge sind im Konzernabschluss als Folge dieser Quotenkonsolidierung enthalten:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
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.

	2009 TEUR	2008 TEUR
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 VON ANLAGEVERMÖGEN	
	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
SUMME	61.370	74.794	471	4.517

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 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
SUMME	14.766	-4.594	-18.125	-42.183	-3.359	-46.778
Nicht zuordenbare Positionen	-2.405	-2.196	-3.238	-967	-5.643	-3.162
Steuern	12.360	-6.790	-21.362	-43.150	-9.002	-49.940
ERGEBNIS NACH STEUERN					-7.019	-37.965

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 SEGMENT- VERBINDLICHKEITEN		KURZFRISTIGE SEGMENT- VERBINDLICHKEITEN	
	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
ZWISCHENSUMME	831.434	1.088.008	446.828	462.675	46.515	265.980
Nicht zuordenbare Positionen	27.116	25.606	5.572	8.171	2.307	1.673
SUMME	858.550	1.113.614	452.400	470.846	48.822	267.654

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 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
ZWISCHENSUMME	44.719	85.509	-17.418	-48.985
Nicht zuordenbare Positionen	0	15	0	0
SUMME	44.719	85.523	-17.418	-48.985

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 Nettozugänge 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 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
SUMME	61.370	74.794	471	4.517

Segmentvermögen und –investitionen

	VERMÖGEN		INVESTITIONEN	
	2009 TEUR	2008 TEUR	2009 TEUR	2008 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
SUMME	858.550	1.113.614	44.719	85.523

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 NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Geschäftsvorfälle zwischen dem Unternehmen und seinen Tochtergesellschaften, die nahestehende 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 nahestehendes 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 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.

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

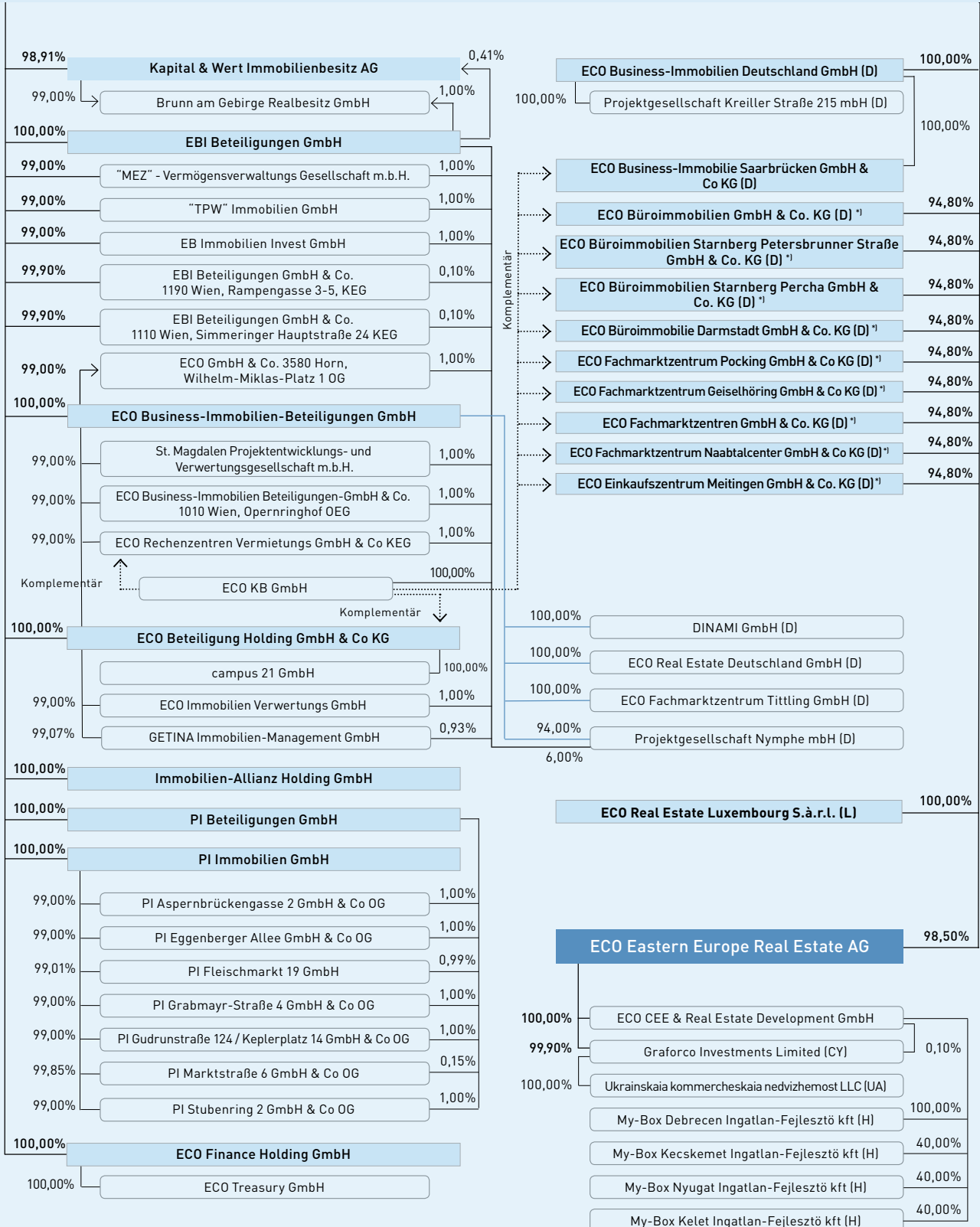
Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS e.h.



ECO

BUSINESS-IMMOBILIEN AG



¹⁾ Die verbleibenden 5,2 % werden von der ECO Management GmbH gehalten



DER KONZERNLAGEBERICHT



WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENUMFELD

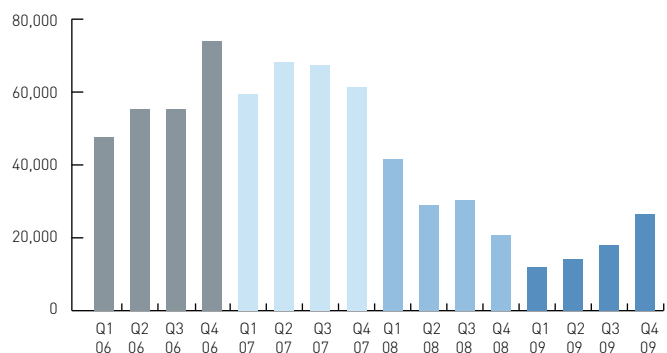
Die europäischen Volkswirtschaften waren 2009 von einer Rezession geprägt, wobei das erste Halbjahr einen rasanten Abschwung und das zweite Halbjahr eine leichte Erholung auf tiefen Niveaus zeigte. Im Jahr 2009 sank das BIP um 4,1% in der Eurozone und um 4,2 % in der EU27. Diesem Trend konnten sich auch 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 %].

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

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

EUROPEAN INVESTMENT TURNOVER (€ MILLION)



Quelle: CB Richard Ellis, European Investment Quarterly



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.

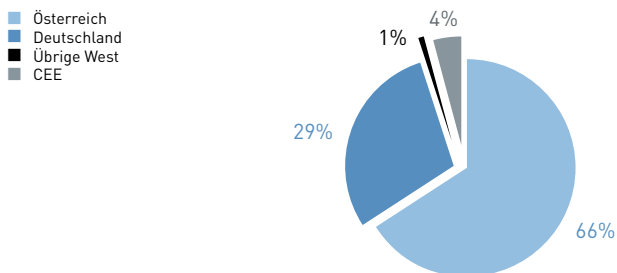
Nach dem vollständigen Verkauf des Trading-Portfolios im Geschäftsjahr 2009 konzentriert sich die Segmentierung von ECO auf die beiden Segmente Hold-Portfolio, in dem das Kerngeschäft gebündelt ist, und Development-Portfolio. Kernmärkte waren unverändert Österreich und Deutschland. Das geographische 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

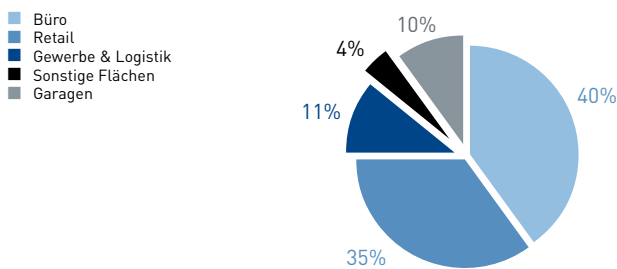
Ende des Geschäftsjahres 2009 umfasste das Immobilienportfolio von ECO 61 Liegenschaften mit rund 538.300 m² Gesamtnutzfläche (inkl. Garagenplätzen zu je 20 m² und Flächen von Entwicklungsprojekten), nach 117 Objekten mit 662.700 m² Ende 2008. Der überwiegende Teil der ECO-Flächen lag auch Ende 2009 in den Kernmärkten: Rund 67,5 % des Investitionsvolumens waren in Österreich veranlagt, rund 26,5 % in Deutschland. Auf die „Übrigen Länder Westeuropa“ entfielen rund 2 %, auf die „Übrigen Länder Osteuropa“ rund 4 % der Flächen. Die Flächenverteilung nach Nutzungsarten ergab Ende 2009 folgende Verteilung: Es dominierten die Büroflächen mit rund 40 % und die Retailflächen mit rund 35 %. Der Rest der Gesamtnutzfläche verteilte sich auf Gewerbe & Logistik (11 %), sonstige Flächen (4 %) und Garagen (10 %).

Das Immobilienvermögen 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.

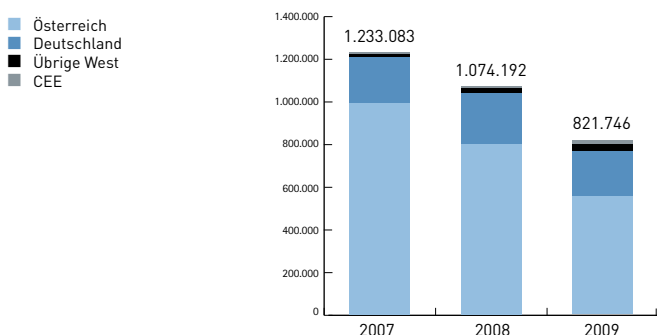
NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.12.2009



NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.12.2009



IMMOBILIENVERMÖGEN INKL. ANLAGEN IN BAU ZUM 31.12.2009 IN TEUR





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 20m²	m²	538.300	662.700	-124.400
davon Hold-Portfolio	m ²	517.400	584.800	-67.400
davon Trading-Portfolio	m ²	0	39.100	-39.100
davon Entwicklungsprojekte	m ²	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	%		23,4 %	
LEERSTANDSRATE NUTZFLÄCHE EXKL. IN SANIERUNG	%	10,3 %	12,4 %	-16,7 %
Hold-Portfolio	%	10,3 %	11,8 %	-12,3 %
Trading-Portfolio	%		21,3 %	
DURCHSCHNITTLICHE MIETE BÜRO	€/m²	10,6	10,8	-0,2
DURCHSCHNITTLICHE MIETE RETAIL	€/m²	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

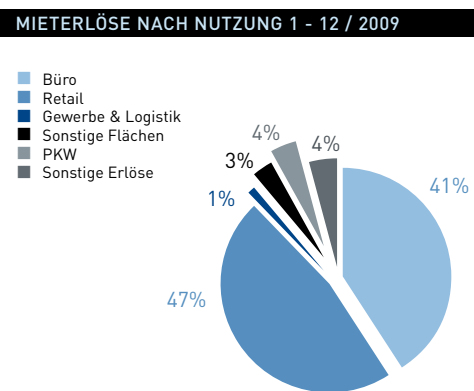
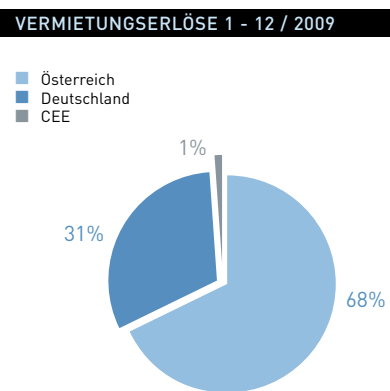
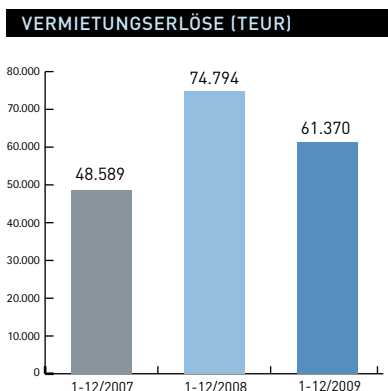
Aufgrund des deutlich reduzierten Immobilienportfolios in Folge des Redimensionierungsprogrammes lagen die Vermietungserlöse des Geschäftsjahres 2009 mit EUR 61,4 Mio. erwartungsgemäß unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 74,8 Mio. Das Vermietungsgeschäft generell verlief zufriedenstellend. 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, wenngleich 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.

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

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 %
MIETERLÖSE	49.729	100,0 %	61.668	100,0 %
Weiterverrechnete Hauseigentümergebühren	11.641		13.126	
VERMIETUNGSERLÖSE	61.370		74.794	



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.

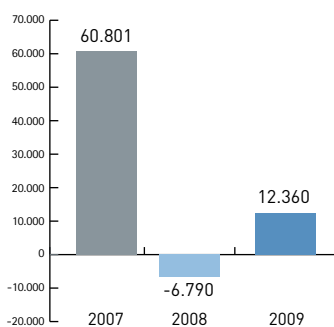
Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zu 2008 von EUR -43,2 Mio. auf EUR -21,4 Mio. 2009. Diese Verbesserung resultiert vor allem aus dem gesunkenen Finanzierungsvolumen. Andererseits wirkte sich das günstige Zinsniveau auf bestehende Verbindlichkeiten positiv auf die Zinsaufwendungen aus (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 wurde mit EUR -7,0 Mio. ausgewiesen, 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.



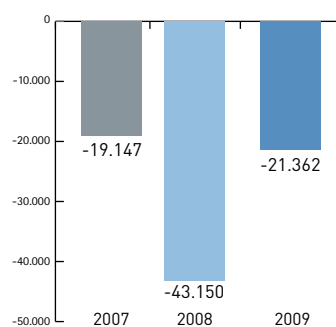
ZEITWERTANPASSUNG INKL. VERKAUFTE OBJEKTE	AUFWERTUNG			ABWERTUNG			WERTANPASSUNG	
	(TEUR)	(ANZ.)	(%)	(TEUR)	(ANZ.)	(%)	(TEUR)	(%)
Österreich	8.964	22	98,8 %	-16.299	20	61,5 %	-7.336	42,1 %
Deutschland	107	2	1,2 %	-7.355	19	27,8 %	-7.248	41,6 %
CEE	0	0	0,0 %	-2.834	2	10,7 %	-2.834	16,3 %
Übrige West	0	0	0,0 %	0	1	0,0 %	0	0,0 %
GESAMT	9.071	24	100,0 %	-26.488	42	100,0 %	-17.418	100,0 %

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - KURZFASSUNG IN TEUR	HOLD	TRADING	DEVELOPMENT	1-12/2009 GESAMT	1-12/2008 GESAMT	VERÄN- DERUNG
Mieterlöse	49.729	0	0	49.729	61.668	-11.939
Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen	11.641	0	0	11.641	13.126	-1.485
VERMIETUNGSERLÖSE	61.370	0	0	61.370	74.794	-13.424
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
ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT	14.923	-51	-2.511	12.360	-6.790	19.150
FINANZERGEBNIS	-21.362	0	0	-21.362	-43.150	21.788
ERGEBNIS VOR STEUERN	-6.439	-51	-2.511	-9.002	-49.940	40.938
Konzernergebnis				-6.869	-35.698	28.829

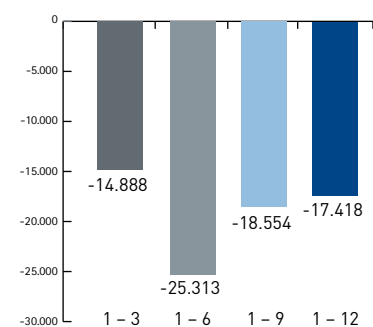
ENTWICKLUNG EBIT 1 - 12 (TEUR)



ENTWICKLUNG FINANZERGEBNIS 1 - 12 (TEUR)



NETTOZEITWERTANPASSUNG 2009 (TEUR)

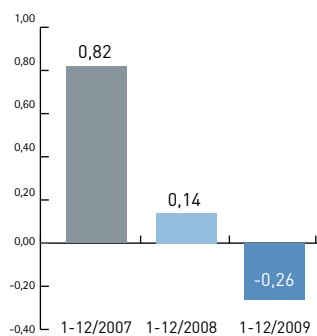


Entwicklung FFO

Die Funds from Operations (FFO vor Zinsen und Steuern) waren 2009 trotz der Verkaufstransaktionen, die im Berichtszeitraum in Folge des schwierigen Marktumfeldes unter den historischen Anschaffungskosten getätigt wurden, mit EUR 12,0 Mio. positiv (2008: EUR 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
FFO VOR ZINSEN UND STEUERN	11.981	48.067	-36.086
Zinsen	-21.362	-43.150	21.788
FFO NACH ZINSEN VOR STEUERN	-9.381	4.917	-14.298
Zahlungswirksame Steuern	369	74	294
FFO NACH ZINSEN UND STEUERN	-9.013	4.991	-14.003

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 diente.

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

Eigenkapital

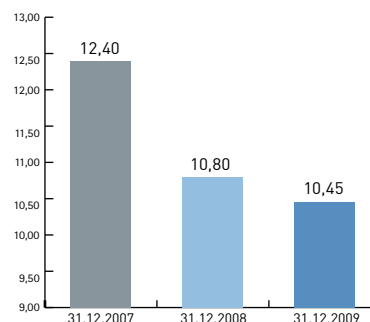
Das Eigenkapital lag Ende 2009 mit EUR 357,3 Mio. auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (EUR 375,1 Mio.). Durch den Abbau von Verbindlichkeiten konnte ECO ihre Eigenkapitalquote von 33,7 % Ende 2008 auf 41,6 % per 31.12.2009 erhöhen. Parallel dazu wurde die Nettoverschuldung des Unternehmens von EUR 701,6 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
SUMME VERMÖGENSWERTE	858.550	1.113.614	-255.064
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
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN	858.550	1.113.614	-255.064

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 Kredite 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 Jahresabschlusses 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%
GESAMT	471,3	

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 14,6 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
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	1.351	-20.061	21.411

LIQUIDE MITTEL IN TEUR ZU	2009	2008
Beginn des Geschäftsjahres	14.647	34.708
Ende des Geschäftsjahres	15.998	14.647
VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL	1.351	-20.061



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.

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
WIRTSCHAFTS- UND MARKTRISIKO		
→ Negative Beeinflussung durch volkswirtschaftliche und konjunkturelle Lage	→ Einbruch an den Business-Immobilienmärkten → Umsatzrückgänge	→ Konzentration auf stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland (rund 95 % des Immobilienportfolios) → Diversifiziertes Immobilienportfolio: → 40 % Büroimmobilien → 35 % Retailimmobilien → 11 % Gewerbe & Logistik → 10 % Garagen → 4 % sonstige Flächen → Fokussierung auf hochwertige Business-Immobilien in innerstädtischen Prime Locations sowie auf Immobilien mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis → Permanente Marktbeobachtung ermöglicht rasche Reaktion auf veränderte Marktgegebenheiten
GEOPOLITISCHES / RECHTLICHES RISIKO		
→ Rechtsunsicherheit bei Expansion in neue Märkte	→ Misserfolg auf ausländischen Märkten	→ Mehrstufiges Risikobewertungsverfahren mit umfangreicher Due Diligence zur Analyse der Marktgegebenheiten → Allgemeine Wirtschaftsdaten → Spezifische für Immobiliengesellschaften wesentliche Wirtschaftsleistungen und rechtliche Rahmenbedingungen → Unterstützung durch lokale und überregional tätige Rechtsberater mit langjähriger Erfahrung und spezifischer Marktkenntnis

Immobilienpezifische Risiken

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

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
IMMOBILIENBEWERTUNG		
→ Schwankung von Immobilienpreisen durch Änderungen des makroökonomischen Umfelds	→ Abwertungen auf das Immobilienportfolio → Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss	→ Quartalsweise Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige → Anwendung konservativer Bewertungsansätze → Hochwertige Immobilien mit Substanz in guten Lagen → Konzentration auf die stabilen Kernmärkte Österreich und Deutschland → Selektive Vorgangsweise bei Immobilienzukaufen
MIETAUSFALL/LEERSTAND		
→ Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen geht zurück	→ Rückgang der Vermietungserlöse → Kosten durch Leerstände	→ Aktive, mieterorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes → Rasche Reaktion auf Änderung des Marktumfelds → Selektive Akquisitionen anhand folgender Parameter: → Mieterstruktur, die durch bestehende Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad gekennzeichnet sind → oder zeitnahe Realisierbarkeit der Zielauslastung → Neben Kernmärkten Österreich und Deutschland Investitionen in: → Märkte, die vom Sicherheitsniveau den Kernmärkten ähnlich sind → Märkte, wo durch entsprechende Renditen ein höheres Investitionsrisiko abgegolten ist
LAGE		
→ Negative Beeinflussung von Auslastung und Marktwert der Immobilien durch Lage	→ Verschlechterungen bei Vermietbarkeit und langfristiger Vermietung → Geringere Erträge und Verkaufserlöse	→ Strenges Prüfverfahren vor dem Kauf jeder Liegenschaft, inklusive Infrastruktur- und Umgebungsanalysen → Laufende Standortanalysen und Trendentwicklungen
DEVELOPMENT		
→ Veränderte Marktbedingungen und schwankende Investitionskosten	→ Schwierigkeiten bei Vermietung → Erhöhte Kosten bei Entwicklungsprojekten	→ Klar definierte Kriterien bei Development-Projekten: → Wesentliche behördliche Bewilligungen zur Errichtung eines Objekts vor Projektstart vorhanden → Realistische Chance auf Vorvermietung eines Großteils der Flächen → Errichtungskosten und Fertigstellungstermine gesichert → Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung
WIEDERVERÄUSSERUNG		
→ Nachfrage nach Immobilien bricht ein, Preise schwanken	→ Wiederveräußerung von Immobilien mit Preisabschlägen	→ Konzentration auf hochwertige Immobilien in infrastrukturell betrachteten sehr guten Lagen → Kontinuierliche Wertstabilisierung bzw. -steigerung durch aktives Immobilienmanagement → Laufende Analysen zur Erruierung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes von Immobilien



Finanzierungsrisiken 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.

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
FINANZIERUNGSRISIKO		
→ Fehlende Liquidität	→ Eingeschränkte Investitions- und Expansionsmöglichkeiten	→ Adäquate Eigenkapital-/Fremdkapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote über 40 % → Breit gestreute Finanzierungsstruktur → Aufbau einer Liquiditätsreserve
ZINSÄNDERUNGSRISIKO		
→ Steigende Zinsen	→ Steigende Finanzierungskosten → Liquiditätsverknappung	→ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (rund drei Viertel der Verbindlichkeiten sind langfristig abgesichert) → Maximal 60 % Fremdfinanzierung
KREDITRISIKO/FÄLLIGSTELLUNGSRISIKO		
→ Restriktive Kreditvergabe von Banken und außerplanmäßige Einforderung von Krediten	→ Liquiditätsverknappung	→ Breit gestreute Finanzierungsstruktur → Fristgerechte Prolongationen von auslaufenden Krediten → Aufbau einer Liquiditätsreserve
WÄHRUNGSRISIKO		
→ Volatilität bei Fremdwährungen	→ Verluste bei Mietforderungen	→ Konzentration auf den Euro-Raum → Bindung der Mieten außerhalb des Euro-Raums an eine Hartwährung

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

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und internes Kontrollsystem

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem umfassen auch die Prozesse der Rechnungslegung sowie Risiken und Kontrollen hinsichtlich der Rechnungslegung. Das interne Kontrollsystem soll ausreichende Sicherheit über die Verlässlichkeit und Richtigkeit der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Standards gewährleisten. Im Vordergrund stehen dabei jene Teile des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems, die den Jahres- und Konzernabschluss betreffen. Durch das Risikomanagementsystem wie auch das interne Kontrollsystem sollen Risiken identifiziert und bewertet werden, die der Erfüllung der bei der Jahres- und Konzernabschlusserstellung anzuwendenden Normen entgegenstehen könnten. Zielsetzung ist es, dass trotz gegebener Risiken durch die 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
- ➔ Hauseigentümergebrechungen der zuständigen Hausverwaltung

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

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

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

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



AKTIEN DER GESELLSCHAFT UND STELLUNG DER AKTIONÄRE

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

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

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

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft per 31.12.2009 gemeinsam 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 teilweisem 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 Übernahmeangebotes 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.



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 Leerstandsdaten 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 Neuanmietungen wurden häufig auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Das Ergebnis dieser Zurückhaltung spiegelt sich in den Vermietungszahlen wider: Rund 265.000 m² 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 m² (2008: EUR 23,50 pro m²). 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.

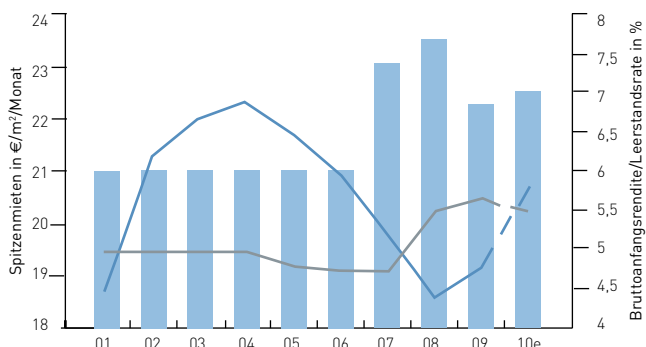
Der Retailvermietungsmarkt in Österreich war im Jahr 2009, vor allem in Toplagen, von Stabilität und Kontinuität gekennzeichnet. Es zeigte sich eine unverändert hohe Nachfrage,

sodass sowohl bei Mieten als auch bei Leerstand die Vorjahresniveaus gehalten werden konnten. Die Spitzenmiete in den Wiener Geschäftsstraßen blieb bei EUR 220 pro m² 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. m² 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 m² stabil blieben.

SPITZENMIETE - BRUTTOANFANGSRENDITE - LEERSTANDSRATE IN WIEN 2001-2010E

- Spitzenmiete
- Bruttoanfangsrenditen
- Leerstandsrate



Quelle: CB Richard Ellis 01/2010



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 m² aufwiesen (584.800 m² Ende 2008), wobei sich die Gesamtnutzfläche zusammensetzt aus 462.900 m² reiner Nutzfläche und 2.720 Garagenplätzen zu je 20 m². 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).

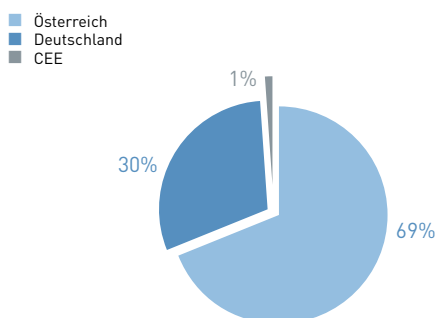
Der Leerstand der aktuell vermietbaren Nutzfläche ohne Berücksichtigung der in Sanierung befindlichen Flächen des Hold-Portfolios konnte im Jahr 2009 auf 10,3 % reduziert werden (Ende 2008: 11,8 %). Konstant hoch blieb die Auslastung in den deutschen Immobilien mit rund 96 %. Die Durchschnittsmieten 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.).

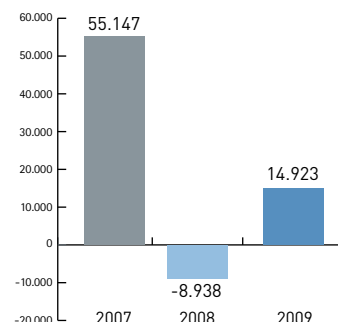
KENNZAHLEN HOLD-PORTFOLIO		31.12.2009	31.12.2008	VERÄNDERUNG
Anzahl Immobilien	(Anz.)	59	72	-13
Gesamtnutzfläche ¹⁾	(m ²)	517.400	584.800	-67.400
Garagenplätze	(Anz.)	2.720	3.110	-390
Leerstandsrate exkl. Sanierungen	(%)	10,3 %	11,8 %	-1,4
Immobilienvermögen	(TEUR)	777.821	974.344	-196.523
davon Anlagen 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

¹⁾ Nutzfläche inklusive Garagenplätze mit je 20 m² / Bestandsgrößen beziehen sich auf den jeweiligen Ultimo des Berichtszeitraums, Flussgrößen jeweils auf die gesamte Periode, Quadratmeterangaben auf 100 m² gerundet.

NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.12.2009



EBIT 1 - 12 (TEUR)



Segmentbericht Development-Portfolio

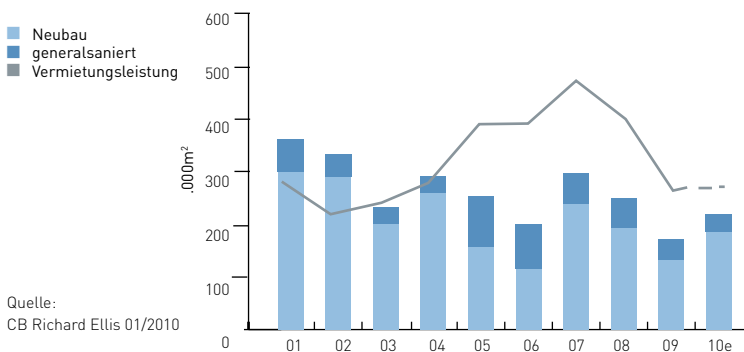
Branchenumfeld

Am europäischen Business-Immobilienmarkt wurde 2009 ein Gesamtjahresvolumen von 7,4 Mio. m² 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. m² nicht belegter Fläche bestehen mittlerweile. Die europäische Leerstandsquote stieg 2009 auf 10,2 %, nach 7,7 % im Vorjahr.

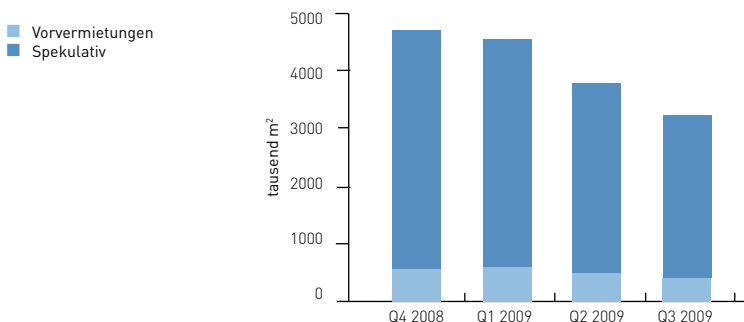
Am österreichischen Immobilienmarkt kam es hingegen zu einem Rückgang der Fertigstellungen. Insgesamt wurden im Jahr 2009 rund 171.000 m² Büroflächen fertiggestellt, das ist ein Minus von knapp 35 % im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch stieg die Leerstandsrate, auf 4,8 % Ende 2009. Für 2010 wird mit einem erhöhten Fertigstellungsvolumen von rund 218.000 m² 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. m² 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 / VERMIETUNGSLEISTUNG 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 war. 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 m² 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.

DEVELOPMENT PORTFOLIO – 2 OBJEKTE ZUM 31.12.2009 IN TEUR	BISHERIGE PROJEKTKOSTEN	NOCH OFFENE PROJEKTKOSTEN	PROGNOSTIZIERTER PROJEKTWERT
CEE	15.165	3.720	18.885
Übrige West	33.138	314	33.452
DEVELOPMENT-PORTFOLIO GESAMT	48.303	4.034	52.337

KENNZAHLEN DEVELOPMENT-PORTFOLIO		31.12.2009	31.12.2008	VERÄNDERUNG
Anzahl Immobilien	(Anz.)	2	4	-2
Gesamtnutzfläche ¹⁾	(m ²)	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

¹⁾ Nutzfläche inklusive Garagenplätze mit je 20 m² / Bestandsgrößen beziehen sich auf den jeweiligen Ultimo des Berichtszeitraums, Flussgrößen jeweils auf die gesamte Periode, Quadratmeterangaben auf 100 m² 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



CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT



CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

GEMÄSS § 243B UGB

Corporate Governance bildet einen effektiven Rahmen für eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung. Der Österreichische Corporate Governance Kodex enthält die international üblichen Standards für gute Unternehmensführung und stellt für österreichische Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens dar und bildet insbesondere für den Aktionär ein wirksames Instrument zur Förderung des Vertrauens. Der Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

Die für das Geschäftsjahr 2009 relevante Fassung des österreichischen Corporate Governance Kodex vom Jänner 2009 umfasst insgesamt 83 Regelungen. Alle 33 im Kodex angeführten zwingenden Rechtsvorschriften (L-Regeln) erfüllt ECO zur Gänze. Zudem sind im Kodex 45 C-Regeln definiert, wo Abweichungen zu erklären sind. Die C-Regeln werden von ECO überwiegend eingehalten, abweichende Handhabungen werden wie folgt erläutert:

Erklärung zu Regel 27 und 30

Die ECO Business-Immobilien AG hat unter der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft über einen Managementvertrag, der von der ordentlichen Hauptversammlung am 22.05.2007 genehmigt wurde, die Führung aller Geschäfte zur Verfolgung ihres Unternehmensgegenstandes und zur Erfüllung der von ihr abgeschlossenen Verträge der ECO Management GmbH übertragen.

Den Vorstandsmitgliedern der ECO Business-Immobilien AG werden von der ECO Business-Immobilien AG und den Gesellschaften der ECO-Gruppe keine Bezüge oder Sachleistungen gewährt, weil die Vorstandsmitglieder im Rahmen des Managementvertrages über die ECO Management GmbH honoriert werden.

Erklärung zu Regel 45

Zum Teil nehmen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen bei der auf Wohnimmobilien spezialisierten conwert Immobilien Invest SE bzw. deren Tochtergesellschaften wahr. Die ECO-Gruppe legt ihren Fokus auf den Büro- und Gewerbeimmobilienbereich. Es sind daher unterschiedliche Tätigkeitsbereiche gegeben.

Erklärung 53

Die Hälfte der Aufsichtsratsmitglieder der ECO Business-Immobilien AG und insbesondere der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der im Falle der Stimmgleichheit entscheidet, erfüllen vollständig die Unabhängigkeitskriterien gemäß Regel 53. Die ECO Business-Immobilien AG ist bestrebt, bei der nächsten Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates die Regel 53 vollständig einzuhalten.

Externe Evaluierung

Die ECO Business-Immobilien AG wird gemäß Regel 62 des Österreichischen Corporate Governance Kodex die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2010 extern evaluieren lassen und den Bericht der externen Evaluierung auf der Website der Gesellschaft veröffentlichen.

Das Aktienrechtsänderungsgesetz 2009 und die EU-Empfehlung zur Regelung der Vergütung von Mitgliedern der Unternehmensleitung börsennotierter Gesellschaften haben eine erneute Anpassung von einigen Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex notwendig gemacht. Der vorliegende Kodex 2010 unterstreicht einmal mehr den Anspruch des österreichischen Kodex, den modernsten internationalen und europäischen Standards zu entsprechen. ECO wird die aktuelle Fassung des Kodex vom Jänner 2010 als neuen Maßstab für nachhaltige und langfristige Wertschaffung im Geschäftsjahr 2010 befolgen.



Directors' Dealings 2009

Directors' Dealings, Transaktionen von Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, müssen gemäß den Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex gemeldet werden. Auf der Website des Unternehmens unter www.eco-immo.at / Investor Relations / Corporate Governance / Directors' Dealings werden die Käufe und Verkäufe eigener Aktien durch Organe veröffentlicht.

Ende 2009 hielten die Vorstände und Aufsichtsräte von ECO Aktien in folgendem Ausmaß:

NAME	ANZAHL PER 31.12.2009	ANTEIL IN PROZENT
VORSTAND		
KR Friedrich Scheck MRICS	4.250 ¹⁾	0,012 %
Mag. Wolfgang Gössweiner	22.500	0,066 %
VORSTAND GESAMT	26.750	0,078 %
AUFSICHTSRAT		
Dr. Alexander Schoeller	19.662	0,058 %
Mag. Johann Kowar	229.014	0,672 %
KR DI Gottfried Johann Parizek	0	0
a.o. Univ.-Prof. Dr. Franz Hörmann	0	0
Thomas Rohr (ab 20.05.2009)	0	0
Ing. Andreas Nittel MRICS (ab 20.05.2009)	0	0
AUFSICHTSRAT GESAMT	248.676	0,729 %
VORSTAND UND AUFSICHTSRAT GESAMT	275.426	0,808 %

¹⁾ Die 4.250 Stück Aktien wurden von Frau Erika Scheck gehalten.

Organe der Gesellschaft

VORSTAND	VERANTWORTUNGS- BEREICHE	DATUM DER ERSTBESTELLUNG	ENDE DER LAUFENDEN FUNKTIONSPERIODE
MAG. WOLFGANG GÖSSWEINER SPRECHER DES VORSTANDES geb. 05.10.1968 Background: langjährige Erfahrung in Management, Consulting und Finanzen	Finanzierung und Treasury, Rechnungswesen und Controlling	01.01.2007 Sprecher des Vorstandes ab 01.02.2010	31.12.2011
DIPL.-KFM. FRANK BRÜN FRICS MITGLIED DES VORSTANDES geb. 23.06.1962 Background: langjährige Erfahrung in zahlreichen Bereichen der Immobilienwirtschaft	Asset-Management und Portfolio-Management	01.02.2010	31.12.2011

Die Mitglieder des Vorstands üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aus.

Aus dem Vorstand ausgeschieden

KR FRIEDRICH SCHECK MRICS (GEB. 15.09.1954)

VORSITZENDER DES VORSTANDES

Erstmalige Bestellung: 14.10.2003

Ausgeschieden mit Wirkung zum 31.01.2010

Arbeitsweise und Tätigkeit des Vorstandes

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft gemäß dem Gesetz, der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Vorstands. Die Geschäftsverteilung und die Zusammenarbeit des Vorstandes sind in der Geschäftsordnung des Vorstandes geregelt. Die Geschäftsordnung des Vorstandes enthält die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes sowie einen Katalog der Maßnahmen, die der Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedürfen.

Der Vorstand hält regelmäßige Sitzungen zur wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung des Organs bedürfen.

Vergütung des Vorstandes

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstandes sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Es bestehen weder Stock-Options-Programme noch eine Pensionsregelung. Die Vergütung des Vorstandes erfolgt durch die ECO Management GmbH.

Die gewährten fixen und variablen Bruttobezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt EUR 912.198,--:

NAME	FIXE BEZÜGE IN EUR	VARIABLE BEZÜGE IN EUR	GESAMTBEZÜGE IN EUR
KR Friedrich Scheck MRICS	409.388,--	204.694,--	614.082,--
Mag. Wolfgang Gössweiner	170.352,--	127.764,--	298.116,--

Zusätzlich zu dieser Vergütung hat die ECO Management GmbH die Kosten für die Dienstfahrzeuge der Mitglieder des Vorstandes übernommen.

Versicherung

Für den Vorstand und Aufsichtsrat besteht eine D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung). Die Kosten werden von der ECO Management GmbH getragen.



Mitglieder und Ausschüsse des Aufsichtsrates

MITGLIEDER

AUFSICHTSRATSMITGLIEDER INKLUSIVE DEREN ORGANFUNKTIONEN ZUM 31.12.2009	DATUM DER ERSTBESTELLUNG	ENDE DER LAUFENDEN FUNKTIONSPERIODE	AUSSCHÜSSE
DR. ALEXANDER SCHOELLER geb. 25.10.1958 Vorsitzender des Aufsichtsrates	14.10.2003 Vorsitzender ab 20.01.2009	o. HV 2010	Prüfungsausschuss: Vorsitzender ab 20.01.2009
Mitglied des Aufsichtsrates der Oberbank AG ¹	Stellvertreter bis 20.01.2009		Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten: Vorsitzender
			Ausschuss für dringliche Angelegenheiten: Mitglied
MAG. JOHANN KOWAR geb. 24.03.1959 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates	18.10.2004 Stellvertreter ab 20.05.2009	o. HV 2010	Ausschuss für dringliche Angelegenheiten: Vorsitzender
A. O. UNIV.-PROF. MAG. DR. FRANZ HÖRMANN geb. 23.03.1960 Mitglied des Aufsichtsrates	14.10.2003	o. HV 2010	Prüfungsausschuss: Mitglied
			Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten: Stellvertreter des Vorsitzenden
			Ausschuss für dringliche Angelegenheiten: Mitglied
KR DI GOTTFRIED JOHANN PARIZEK geb. 02.08.1945 Mitglied des Aufsichtsrates	18.10.2004	o. HV 2010	Prüfungsausschuss: Mitglied
			Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten: Mitglied
THOMAS ROHR geb. 30.03.1965 Mitglied des Aufsichtsrates	20.05.2009	o. HV 2014	
ING. ANDREAS NITTEL MRICS geb. 03.09.1957 Mitglied des Aufsichtsrates	20.05.2009	o. HV 2014	

¹Die Auflistung beinhaltet nur Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierte Gesellschaften.

Während des Geschäftsjahres 2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden

GÜNTER KERBLER (GEB. 07.07.1955):

Erstmalige Bestellung: 22.05.2007

Mit Wirkung vom 20.05.2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden

MAG. FRANZ ZWICKL (GEB. 11.11.1953):

Erstmalige Bestellung: 18.10.2004

Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 20.01.2009

Mitglied des Aufsichtsrates ab 20.01.2009

Vorsitzender des Prüfungsausschusses bis 20.01.2009

Mit Wirkung vom 20.05.2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 zehn Sitzungen abgehalten. Hinsichtlich der Tätigkeit des Aufsichtsrates der ECO Business-Immobilien AG wird auch auf den Bericht des Aufsichtsrates verwiesen. Neben dem Plenum des Aufsichtsrates sind folgende Ausschüsse eingerichtet:

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich vor allem mit der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, der Prüfung des Konzernabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und Konzernlageberichts und des Corporate-Governance-Berichts. Daneben überwachte der Prüfungsausschuss den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems. Weiters bereitete der Prüfungsausschuss den Vorschlag des Aufsichtsrates für die Auswahl des Abschlussprüfers vor und überprüfte die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2009 einmal und im Jahr 2010 bis zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2009 sowie des Jahresabschlusses 2009 zweimal.

Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten

Der Ausschuss entscheidet über sämtliche Geschäfte, die die Gesellschaft (direkt oder indirekt im Wege ihrer Beteiligungsgesellschaften) mit Mitgliedern des Vorstandes, des Aufsichtsrates oder deren Familienmitgliedern oder mit Unternehmen, die den vorgenannten natürlichen Personen nahestehen, abschließt. Im Jahr 2009 befasste sich der Ausschuss für Related Party-Angelegenheiten insbesondere mit Verkäufen von Immobilien an die conwert-Gruppe sowie mit Rahmenvereinbarungen zwischen der ECO-Gruppe und Dienstleistungsgesellschaften der conwert-Gruppe. Der Ausschuss für Related Party Angelegenheiten tagte im Geschäftsjahr 2009 dreimal.

Ausschuss zur Entscheidung in dringlichen Angelegenheiten

Dem Ausschuss zur Entscheidung in dringlichen Angelegenheiten obliegt die Entscheidung in dringenden Fällen, die insbesondere vorliegen, wenn der Aufsichtsrat der ECO Business-Immobilien AG nicht rechtzeitig einberufen werden kann und deren Entscheidung aufgrund der Dringlichkeit keinen Aufschub zulassen. Neben der übertragenen Entscheidungsbefugnis bereitet der Ausschuss Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen für den Aufsichtsrat vor. Der Ausschuss zur Entscheidung in dringlichen Angelegenheiten wurde im Geschäftsjahr 2009 nicht befasst.

Unabhängigkeit des Aufsichtsrates

Entsprechend der Regel 53 des Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat als Kriterien für die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder jene Leitlinien festgelegt, die im Anhang zum Kodex empfohlen werden.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist demnach als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenskonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Aufsichtsrat soll sich bei der Festlegung der Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds auch an folgenden Leitlinien orientieren:

- ➔ Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft oder eines Tochterunternehmens der Gesellschaft gewesen sein.
- ➔ Das Aufsichtsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- ➔ Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- ➔ Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft Aufsichtsratsmitglied ist.



→ Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.

→ Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Die folgenden Aufsichtsräte standen im Geschäftsjahr 2009 in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder deren Vorstand, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen und haben sich als unabhängig erklärt:

DR. ALEXANDER SCHOELLER

A. O. UNIV.-PROF. MAG. DR. FRANZ HÖRMANN

KR DI GOTTFRIED JOHANN PARIZEK

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr a. o. Univ.-Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann und Herr KR DI Gottfried Johann Parizek erfüllen die Kriterien gemäß Regel 54 ÖCGK und sind im Aufsichtsrat Streubesitzvertreter.

Vergütung des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Hauptversammlung der ECO Business-Immobilien AG vom 31. Mai 2005 wurde einstimmig beschlossen, dass ab dem Jahr 2005 die Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrates EUR 1.000,- pro Monat und für die Stellvertreter des Vorsitzenden sowie die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates EUR 800,- pro Monat beträgt. Darüber hinaus erhält jedes Aufsichtsratsmitglied ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,- pro abgehaltener Aufsichtsratssitzung.

Im Geschäftsjahr 2009 betragen die Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrates insgesamt EUR 92.200,-. Im Einzelnen wurden die Aufsichtsratsmitglieder wie folgt vergütet:

NAME	FIXE VERGÜTUNG 2009	SITZUNGSGELD 2009	SUMME
Dr. Alexander Schoeller	12.000,-	5.000,-	17.000,-
Mag. Johann Kowar	9.600,-	4.500,-	14.100,-
a.o. Univ.-Prof. Dr. Franz Hörmann	9.600,-	5.000,-	14.600,-
KR DI Gottfried Johann Parizek	9.600,-	5.500,-	15.100,-
Thomas Rohr (ab 20.05.2009)	6.400,-	3.000,-	9.400,-
Ing. Andreas Nittel MRICS (ab 20.05.2009)	6.400,-	3.000,-	9.400,-
Mag. Franz Zwickl (bis 20.05.2009)	4.800,-	1.000,-	5.800,-
Günter Kerbler (bis 20.05.2009)	4.800,-	2.000,-	6.800,-
SUMME	63.200,-	29.000,-	92.200,-

Maßnahmen zur Förderung von Frauen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellungen (§ 80 AktG)

Die ECO Business-Immobilien AG bzw. die ECO Management GmbH fördern seit ihrem Bestehen die Karrieremöglichkeiten von Frauen. In der Personalauswahl wird besonders auf die Gleichbehandlung der Geschlechter geachtet und die Aufnahme von Frauen in allen Positionen gefördert. Ein Anliegen ist ECO auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die durch flexible Arbeitszeiten unterstützt wird.

Wien, im März 2010

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.
Sprecher des Vorstandes / CFO

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

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der ECO Business-Immobilien AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung des Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.



Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS).

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

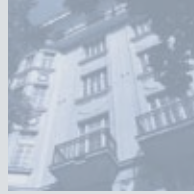
Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 15. März 2010

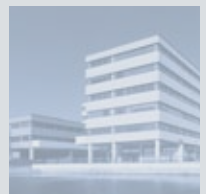
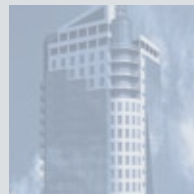
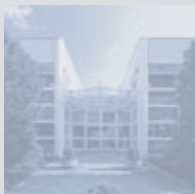
Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

ppa. Mag. Peter Grätz e. h.
Wirtschaftsprüfer

Dr. Alfons Stimpfl-Abele e. h.
Wirtschaftsprüfer



DER EINZELABSCHLUSS



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss
Anlagenspiegel
Lagebericht

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	148.751.594,19	154.654
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.365,01	17
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	2.070,00	151
	148.766.029,20	154.822
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	81.079.538,84	78.199
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	274.102.414,19	271.909
	355.181.953,03	350.108
	503.947.982,23	504.930

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	380.273,91	260
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.404.481,19	19.358
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	29.632,56	111
	2.814.387,66	19.728
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
	809.785,11	1.050
	3.624.172,77	20.779

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	374.249,18	419
	507.946.404,18	526.127



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

(Beträge in EUR)

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



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2009

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

2. KONZERNVERHÄLTNISSE

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

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2009
ÖSTERREICH				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Immobilien GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Beteiligungen GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Opernringhof OEG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	99,32 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	99,33 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
„MEZ“ – Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
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	



ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2009
ÖSTERREICH				
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Fleischmarkt 19 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Stubenring 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG	100 %	Vollkonsolidierung	Holding	
campus 21 GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Gründung
DEUTSCHLAND				
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Real Estate Deutschland GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Projektgesellschaft Kreiller Straße 215 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	94,8 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	100 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb
LUXEMBURG				
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100 %	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
UNGARN				
My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	98,5 %	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	Erwerb von zusätzlichen 60% der Anteile
My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Kelet Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
My-Box Nyugat Ingatlan-Fejlesztő kft	39,4 %	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	in Liquidation
ZYPERN				
Graforco Investments Limited	98,5 %	Vollkonsolidierung	Holding	
UKRAINE				
Ukrainska Comertiina Nerukhomist	98,5 %	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	

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

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

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

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG

Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG

Managementvertrag

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

Transaktionen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Die Wiener Privatbank SE ist ein nahe stehendes Unternehmen und war bei den im Juni 2007 sowie im Mai und November 2006 vorgenommenen Kapitalerhöhungen der ECO Business-Immobilien AG Lead-Manager. Die Wiener Privatbank SE fungierte als Koordinations- und Clearingstelle für 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. Die ECO Business-Immobilien AG veranlagt einen Teil der liquiden Mittel bei der Wiener Privatbank SE zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Weiters wird ein Depot für Aktien an Konzerngesellschaften bei dieser Bank geführt.



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

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

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

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.1. Anlagevermögen

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

3.1.1. Sachanlagen

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

	NUTZUNGSDAUER IN JAHREN
Bebaute Grundstücke	11 bis 50
Adaptierungen	10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 5

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

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

3.1.2. Finanzanlagen

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

3.2. Umlaufvermögen

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

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

3. 3. Abgrenzung latenter Steuern

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

3. 4. Rückstellungen

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

3. 5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

3. 6. Finanzinstrumente

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

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

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

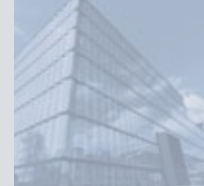
Die Zinssicherungsgeschäfte wurden für Zeiträume bis zum Jahr 2025 abgeschlossen und haben zum 31.12.2009 einen Marktwert von EUR -3,6 Mio. (31.12.2008: EUR -2,8 Mio.). Die Marktwerte der Derivate werden aufgrund der bestehenden Hedging-Beziehungen nicht erfasst.

4. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER BILANZ

4. 1. Anlagevermögen

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

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



4. 1. 1. Zusatzangaben gemäß § 238 Z 2 UGB

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

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

4. 1. 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

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

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

4. 2. Umlaufvermögen

4. 2. 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
INLAND		
BRUTTOWERT = NETTOWERT	9.012,00	28.390,00
LIEGENSCHAFTS- UND BETEILIGUNGSVERKAUF		
Bruttowert	450.000,00	450.000,00
Wertberichtigung	-375.000,00	-375.000,00
NETTOWERT	75.000,00	75.000,00
VERRECHNUNG HAUSVERWALTUNGEN		
BRUTTOWERT = NETTOWERT	58.145,86	32.001,99
OFFENE MIETEN		
Bruttowert	523.217,85	394.713,04
Wertberichtigung	-285.101,80	-270.439,13
NETTOWERT	238.116,05	124.273,91
BILANZWERT	380.273,91	259.665,90

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

4. 2. 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

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

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

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



4. 2. 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

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

Es wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen.

4. 2. 4. Zusatzangaben gem. § 225 (3), (4), § 226 (5) UGB

	BILANZWERT AM 31.12.2009 EUR	DAVON RESTLAUFZEIT MEHR ALS 1 JAHR EUR
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.404.481,19	1.263.187,74
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	29.632,56	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	380.273,91	0,00
SUMME	2.814.387,66	1.263.187,74

	BILANZWERT AM 31.12.2008 EUR	DAVON RESTLAUFZEIT MEHR ALS 1 JAHR EUR
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.357.664,87	18.815.847,84
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	111.133,69	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	259.665,90	0,00
SUMME	19.728.464,46	18.815.847,84

4. 2. 5. Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Erträge

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

4. 2. 6. Guthaben bei Kreditinstituten

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	809.785,11	1.050.046,61
SUMME	809.785,11	1.050.046,61

4. 2. 7. Aktive Rechnungsabgrenzung

Zusammensetzung:	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Aktive Rechnungsabgrenzung	374.249,18	418.648,67
SUMME	374.249,18	418.648,67

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

4. 3. Eigenkapital

4. 3. 1. Grundkapital

Zusammensetzung:	ANZAHL (IN STÜCK)	NOMINALE JE STÜCK EUR	NOMINALE AM	
			31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000.000,00	341.000.000,00
SUMME	34.100.000		341.000.000,00	341.000.000,00

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

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

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

4. 3. 1. 1. Von Dritten gehaltene Aktien

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

4. 3. 1. 2. Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

4. 3. 1. 3. Genehmigtes Kapital

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

4. 3. 1. 4. Bedingtes Kapital

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

4. 3. 1. 5. Wandelschuldverschreibung

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



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

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

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

Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

4. 3. 1. 6. Aktienrückkauf

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

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

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

4. 3. 1. 7. Wechselseitige Beteiligung (§ 240 Z 9 UGB)

Es bestehen keine wechselseitigen Beteiligungen.

4. 3. 2. Gebundene Kapitalrücklagen

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	2009 EUR	2008 EUR
Stand am 1. Jänner	43.410.625,00	43.410.625,00
Einstellung	0,00	0,00
STAND AM 31. DEZEMBER	43.410.625,00	43.410.625,00

4. 3. 3. Gewinnrücklagen

4. 3. 3. 1. Gesetzliche Rücklagen

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

4. 3. 4. Bilanzgewinn

	31.12.09 EUR	31.12.08 EUR
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	3.421.102,29	3.251.339,39
Jahresergebnis	3.826.999,91	169.762,90
STAND ZUM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	7.248.102,20	3.421.102,29

Es bestehen keine Ausschüttungssperren.

4. 4. Sonstige Rückstellungen

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

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

4. 5. Verbindlichkeiten

4. 5. 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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



4. 5. 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

4. 5. 3. Sonstige Verbindlichkeiten

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

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

Verbindlichkeiten und Restlaufzeiten

	BILANZWERT AM 31.12.2009 EUR	RESTLAUFZEIT VON BIS ZU EINEM JAHR EUR	RESTLAUFZEIT ZWISCHEN EINEM UND FÜNF JAHREN EUR	RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS FÜNF JAHREN EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.669.988,85	3.667.953,36	13.480.816,86	36.521.218,63
Leasingverbindlichkeiten	3.075.146,42	102.636,71	393.348,08	2.579.161,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.041,70	175.041,70	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.754.802,57	180.000,00	26.574.802,57	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	28.606.497,59	3.106.497,59	6.800.000,00	18.700.000,00
SUMME	112.281.477,13	7.232.129,36	47.248.967,51	57.800.380,26

	BILANZWERT AM 31.12.2008	RESTLAUFZEIT VON BIS ZU EINEM JAHR	RESTLAUFZEIT ZWISCHEN EINEM UND FÜNF JAHREN	RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS FÜNF JAHREN
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.618.987,98	3.659.604,25	14.768.084,59	53.191.299,14
Leasingverbindlichkeiten	3.199.270,03	86.910,95	396.985,06	2.715.374,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.193,59	388.193,59	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.319.674,19	7.181.040,86	12.138.633,33	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	42.335.049,93	15.135.049,93	6.800.000,00	20.400.000,00
SUMME	136.861.175,72	26.450.799,58	34.103.702,98	76.306.673,16

Nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksame Aufwendungen

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

4. 5. 4. Dingliche Sicherheiten

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

4. 5. 5. Nachrangiges Kapital

In den Verbindlichkeiten ist kein nachrangiges Kapital enthalten.

4. 6. Eventualverbindlichkeiten

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

5. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

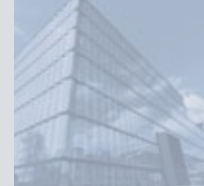
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

5. 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland getätigt.



5. 2. Sonstige betriebliche Erträge

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

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

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

5. 3. Hauseigentümeraufwendungen

Die Hauseigentümeraufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

5. 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

5.5. Erträge aus verbundenen Unternehmen

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

Beteiligungserträge von Personengesellschaften:

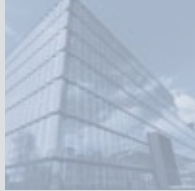
	2009 EUR	2008 EUR
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Siebenbrunneng. OEG	812.851,10	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	606.018,97	22.654,87
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	341.555,82	0,00
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	289.324,59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

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

5. 6. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen

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

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



5. 7. Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen

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

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

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

5. 8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

5. 9. Aktivierbare latente Steuern

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

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

5. 10. Sonstige Angaben

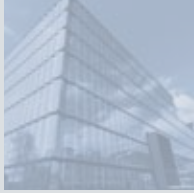
In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2009 wurde die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH zum Abschlussprüfer gewählt. Hinsichtlich der Angaben gem. § 237 Z 14 UGB wird auf den Konzernabschluss verwiesen.

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

6. ORGANE, ARBEITNEHMERINNEN

6. 1. ArbeitnehmerInnen

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine DienstnehmerInnen.



6. 2. Organe des Unternehmens

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

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

Wien, am 15. März 2010

Der Vorstand

Mag. Wolfgang Gössweiner e.h.

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS e.h.

ANLAGEVERMÖGEN

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund *
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
3. Geleistet Anzahlungen und Anlagen in Bau

II. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

SUMME ANLAGEVERMÖGEN

* davon Grundwert EUR 28.686.274,40

ENTWICKLUNG DER KUMULIERTEN ABSCHREIBUNGEN

I. Sachanlagen

1. Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremden Grund
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter

II. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen



ANLAGESPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2009

(Beträge in EUR)

ANSCHAFFUNGSKOSTEN					BUCHWERT	
01.01.2009	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2009	31.12.2009	01.01.2009
165.873.189,53	270.048,71	3.937.354,52	421.926,52	162.627.810,24	148.751.594,19	154.654.407,74
27.106,72	0,00	0,00	0,00	27.106,72	12.365,01	17.441,85
150.556,83	273.439,69	0,00	-421.926,52	2.070,00	2.070,00	150.556,83
166.050.853,08	543.488,40	3.937.354,52	0,00	162.656.986,96	148.766.029,20	154.822.406,42
82.451.716,85	6.337.596,55	3.456.800,00	0,00	85.332.513,40	81.079.538,84	78.198.742,29
271.908.894,41	2.193.519,78	0,00	0,00	274.102.414,19	274.102.414,19	271.908.894,41
354.360.611,26	8.531.116,33	3.456.800,00	0,00	359.434.927,59	355.181.953,03	350.107.636,70
520.411.464,34	9.074.604,73	7.394.154,52	0,00	522.091.914,55	503.947.982,23	504.930.043,12

ABSCHREIBUNG			
01.01.2009	GESCHÄFTSJAHR	ABGÄNGE	31.12.2009
11.218.781,79	3.048.545,54	391.111,28	13.876.216,05
9.664,87	5.076,84	0,00	14.741,71
0,00	0,00	0,00	0,00
11.228.446,66	3.053.622,38	391.111,28	13.890.957,76
4.252.974,56	0,00	0,00	4.252.974,56
4.252.974,56	0,00	0,00	4.252.974,56
15.481.421,22	3.053.622,38	391.111,28	18.143.932,32

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

GEMÄSS §§ 243 UND 243A UGB

Marktumfeld

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

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

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

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

Geschäftsentwicklung

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

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

Die Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung spiegelten sich in der konstanten Auslastung der ECO-Immobilien und am gleich bleibenden Niveau bei den Durchschnittsmieten wider. Sowohl die 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.

Ende des Geschäftsjahres 2009 umfasste das Immobilienportfolio des Konzerns 61 Liegenschaften mit rund 538.300 m² Gesamtnutzfläche (inkl. Garagenplätzen zu je 20 m² und Flächen von Entwicklungsprojekten), nach 117 Objekten mit 662.700 m² Ende 2008. Der überwiegende Teil der ECO-Flächen lag auch Ende 2009 in den Kernmärkten: Rund 67,5 % des Investitionsvolumens waren in Österreich veranlagt, rund 26,5 % in Deutschland. Auf die „Übrigen Länder Westeuropa“ entfielen rund 2 %, auf die „Übrigen Länder Osteuropa“ rund 4 % der Flächen. Die Flächenverteilung nach Nutzungsarten ergab Ende 2009 folgende Verteilung: Es dominierten die Büroflächen mit rund 40 % und die Retailflächen mit rund 35 %. Der Rest der Gesamtnutzfläche verteilte sich auf Gewerbe & Logistik (11 %), Sonstige Flächen (4 %) und Garagen (10 %).



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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zinsen-, Wertpapier- und ähnliche Erträge

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

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

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.175 resultieren aus dem Verkauf von Immobilienbesitzerpersonengesellschaften, die von der Immobilien-Allianz Holding GmbH für die ECO Business-Immobilien AG treuhändisch gehalten wurden, weiters einer Immobilienbesitzerpersonengesellschaft und zweier Beteiligungsholdings. Dem Verkaufserlös für diese Gesellschaftsanteile von TEUR 1.737 standen Aufwendungen von TEUR 562 gegenüber.

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Per 31.12.2009 bestanden keine Fremdwährungskredite.

Risikobericht

Die Rezession mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Büro- und Retailmärkte sowie die weiter bestehenden Schwierigkeiten im internationalen Banken- und Finanzsektor haben im Jahr 2009 die Rahmenbedingungen und damit die Risikosituation von Immobiliengesellschaften verschärft.

Einem effizienten Risikomanagement kam unter diesen herausfordernden Marktbedingungen ein besonders hoher Stellenwert zu. ECO verfolgte, gemäß dem Grundsatz einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung, ein gewissenhaftes Risikomanagement. Dieses beinhaltete nicht nur die Vermeidung, sondern vielmehr einen kontrollierten und effektiven Umgang mit Risiken sowie die frühzeitige Identifikation und Realisierung von Chancen.

Strategische Risiken

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

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

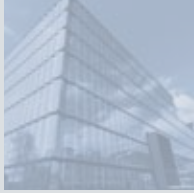
Nach Erwerb einer Immobilie wird der Anlagenzugang sofort von den Asset Managern in deren Verantwortungsbereich übernommen. ECO verfolgt hier den Ansatz, vorzugsweise Immobilien zu erwerben, die bereits langjährige Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad aufweisen, beziehungsweise wo dies mit dem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

Wesentliche strategische Risiken

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
WIRTSCHAFTS- UND MARKTRISIKO		
<ul style="list-style-type: none"> → Negative Beeinflussung durch volkswirtschaftliche und konjunkturelle Lage 	<ul style="list-style-type: none"> → Einbruch an den Business-Immobilienmärkten → Umsatzrückgänge 	<ul style="list-style-type: none"> → Konzentration auf stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland (rund 95 % des Immobilienportfolios) → Diversifiziertes Immobilienportfolio: <ul style="list-style-type: none"> → 40 % Büroimmobilien → 35 % Retailimmobilien → 11 % Gewerbe & Logistik → 10 % Garagen → 4 % sonstige Flächen → Fokussierung auf hochwertige Business-Immobilien in innerstädtischen Prime Locations sowie auf Immobilien mit einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis → Permanente Marktbeobachtung ermöglicht rasche Reaktion auf veränderte Marktgegebenheiten
GEOPOLITISCHES / RECHTLICHES RISIKO		
<ul style="list-style-type: none"> → Rechtsunsicherheit bei Expansion in neue Märkte 	<ul style="list-style-type: none"> → Misserfolg auf ausländischen Märkten 	<ul style="list-style-type: none"> → Mehrstufiges Risikobewertungsverfahren mit umfangreicher Due Diligence zur Analyse der Marktgegebenheiten <ul style="list-style-type: none"> → Allgemeine Wirtschaftsdaten → Spezifische für Immobiliengesellschaften wesentliche Wirtschaftsleistungen und rechtliche Rahmenbedingungen → Unterstützung durch lokale und überregional tätige Rechtsberater mit langjähriger Erfahrung und spezifischer Marktkenntnis

Immobilienpezifische Risiken

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



Wesentliche immobilenspezifische Risiken

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
IMMOBILIENBEWERTUNG		
→ Schwankung von Immobilienpreisen durch Änderungen des makroökonomischen Umfelds	→ Abwertungen auf das Immobilienportfolio → Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss	→ Quartalsweise Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Sachverständige → Anwendung konservativer Bewertungsansätze → Hochwertige Immobilien mit Substanz in guten Lagen → Konzentration auf die stabilen Kernmärkte Österreich und Deutschland → Selektive Vorgangsweise bei Immobilienzukaufen
MIETAUSFALL/LEERSTAND		
→ Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen geht zurück	→ Rückgang der Vermietungserlöse → Kosten durch Leerstände	→ Aktive, mieterorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes → Rasche Reaktion auf Änderung des Marktumfelds → Selektive Akquisitionen anhand folgender Parameter: → Mieterstruktur, die durch bestehende Mietverträge und einen hohen Vermietungsgrad gekennzeichnet sind → oder zeitnahe Realisierbarkeit der Zielauslastung → Neben Kernmärkten Österreich und Deutschland Investitionen in: → Märkte, die vom Sicherheitsniveau den Kernmärkten ähnlich sind → Märkte, wo durch entsprechende Renditen ein höheres Investitionsrisiko abgegolten ist
LAGE		
→ Negative Beeinflussung von Auslastung und Marktwert der Immobilien durch Lage	→ Verschlechterungen bei Vermietbarkeit und langfristiger Vermietung → Geringere Erträge und Verkaufserlöse	→ Strenges Prüfverfahren vor dem Kauf jeder Liegenschaft, inklusive Infrastruktur- und Umgebungsanalysen → Laufende Standortanalysen und Trendentwicklungen
DEVELOPMENT		
→ Veränderte Marktbedingungen und schwankende Investitionskosten	→ Schwierigkeiten bei Vermietung → Erhöhte Kosten bei Entwicklungsprojekten	→ Klar definierte Kriterien bei Development-Projekten: → Wesentliche behördliche Bewilligungen zur Errichtung eines Objekts vor Projektstart vorhanden → Realistische Chance auf Vorvermietung eines Großteils der Flächen → Errichtungskosten und Fertigstellungstermine gesichert → Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung
WIEDERVERÄUSSERUNG		
→ Nachfrage nach Immobilien bricht ein, Preise schwanken	→ Wiederveräußerung von Immobilien mit Preisabschlägen	→ Konzentration auf hochwertige Immobilien in infrastrukturell betrachtet sehr guten Lagen → Kontinuierliche Wertstabilisierung bzw. -steigerung durch aktives Immobilienmanagement → Laufende Analysen zur Erruierung des optimalen Wiederveräußerungszeitpunktes von Immobilien

Finanzierungs- und Währungsrisiken

Die Voraussetzungen an den Finanz- und Kapitalmärkten blieben im Geschäftsjahr 2009 schwierig. Durch die weiter restriktiv gehandhabte Kreditvergabe der Banken waren die Möglichkeiten bei der Eigen- und Fremdfinanzierung beschränkt. ECO setzte in diesem Marktumfeld auf die Portfolio-Optimierung durch Verkäufe, die Reduktion der Nettoverschuldung sowie die Erhöhung der Eigenkapitalquote. Den wesentlichen finanziellen Risiken tritt ECO, wie in der folgenden Tabelle beschrieben, entgegen.

Finanzierungsrisiken und Währungsrisiken

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
FINANZIERUNGSRIKRO		
→ Fehlende Liquidität	→ Eingeschränkte Investitions- und Expansionsmöglichkeiten	→ Adäquate Eigenkapital-/Fremdkapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote über 40 % → Breit gestreute Finanzierungsstruktur → Aufbau einer Liquiditätsreserve
ZINSÄNDERUNGSRIKRO		
→ Steigende Zinsen	→ Steigende Finanzierungskosten → Liquiditätsverknappung	→ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (rund drei Viertel der Verbindlichkeiten sind langfristig abgesichert) → Maximal 60 % Fremdfinanzierung
KREDITRIKRO/FÄLLIGSTELLUNGSRIKRO		
→ Restriktive Kreditvergabe von Banken und außerplanmäßige Einforderung von Krediten	→ Liquiditätsverknappung	→ Breit gestreute Finanzierungsstruktur → Fristgerechte Prolongationen von auslaufenden Krediten → Aufbau einer Liquiditätsreserve
WÄHRUNGSRIKRO		
→ Volatilität bei Fremdwährungen	→ Verluste bei Mietforderungen	→ Konzentration auf den Euro-Raum → Bindung der Mieten außerhalb des Euro-Raums an eine Hartwährung

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

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem

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

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

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

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



Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und internes Kontrollsystem

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

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

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

ECO hat für den Jahresabschluss der einzelnen Immobiliengesellschaften folgende Risiken identifiziert:
Vollständigkeit des Immobilienvermögens und der daraus abgeleiteten Mieterträge und Aufwendungen
Vollständigkeit der Kreditverbindlichkeiten und daraus abgeleitete Zinsaufwendungen
Hauseigentümerabrechnungen der zuständigen Hausverwaltung

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

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

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

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

Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

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

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

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

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

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

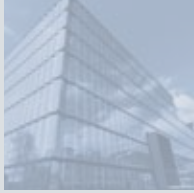
Nachtragsbericht

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

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2010

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

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



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

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

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

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

Wien, am 15. März 2010

Der Vorstand

Mag. Wolfgang Gössweiner
Sprecher des Vorstandes

Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS
Mitglied des Vorstandes

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der ECO Business-Immobilien AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2009 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt des Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.



Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Wien, am 15. März 2010

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

ppa. Mag. Peter Grätz e. h.
Wirtschaftsprüfer

Dr. Alfons Stimpfl-Abele e. h.
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

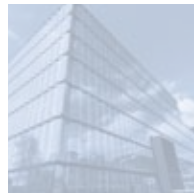
Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der ECO Business-Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

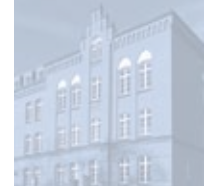
Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.



DER KONTAKT





IMPRESSUM

EIGENTÜMER, HERAUSGEBER UND VERLEGER:
ECO Business-Immobilien AG / Opernring 1 / 1010 Wien / Österreich
T +43 1 580 88 / F +43 1 580 88-88
E office@eco-immo.at / www.eco-immo.at

FINANZKALENDER 2010

7. ordentliche Hauptversammlung	13. April 2010
Ergebnis 1. Quartal 2010	21. Mai 2010
Ergebnis 1. Halbjahr 2010	24. August 2010
Ergebnis 3. Quartal 2010	23. November 2010
Jahresergebnis 2010	22. März 2011

