

Q1 2008

HIGHLIGHTS

- Effektives Asset Management bringt Ertragssteigerungen
- Verwertung der BAWAG-Immobilien erfolgreich gestartet
- Erneute Steigerung bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

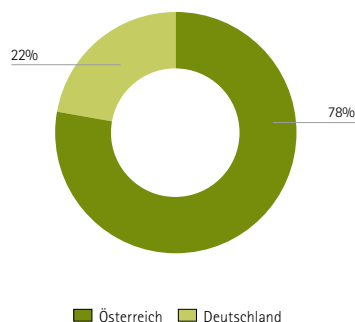
Die ECO Business-Immobilien-Aktie:
AKTIONÄRSBRIEF

Stabilität. Ertrag. Wachstum.

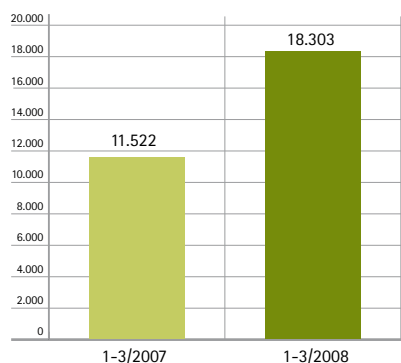
ECO
Business-Immobilien AG

HIGHLIGHTS Q1/2008

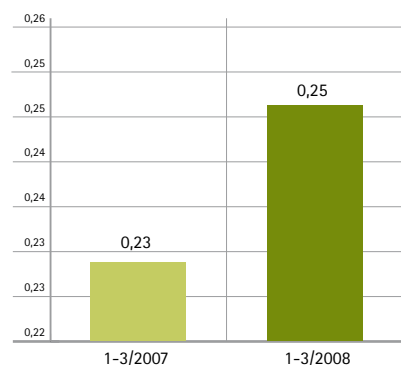
VERMIETUNGSERLÖSE 1-3/2008



VERMIETUNGSERLÖSE (TEUR)



GEWINN / AKTIE (EUR)



Immobilienportfolio

- Fokus auf effektives Asset Management zur Ertragssteigerung
- Selektive An- und Verkäufe in Österreich und Deutschland
- Erste Vermietungserfolge bei BAWAG-Immobilien

Kennzahlen

- Steigerung bei sämtlichen Umsatz- und Ertragskennzahlen
- Mieterlöse + 60% auf EUR 15,2 Mio.
- EBIT + 64% auf EUR 19,4 Mio.

Kapitalmarkt

- Turbulentes Kapitalmarktumfeld belastet Immobilienaktien im 1. Quartal 2008
- Steigerung des Substanzwertes je Aktie
- Positive Analysteneinschätzung für ECO-Aktie

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN TEUR	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
Mieterlöse	15.232	9.543	39.959
Vermietungserlöse	18.303	11.522	48.589
Betriebsergebnis (EBIT)	19.350	11.785	60.801
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.453	7.417	41.654
Konzernergebnis	8.694	5.625	32.772
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	434	1.194	4.311
FFO (Funds from operations) ¹⁾ vor Zinsen und Steuern	15.209	9.382	44.195
FFO (Funds from operations) ¹⁾ nach Zinsen und Steuern	4.234	4.852	24.723
Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter)	434.645	325.798	435.685
Bilanzsumme	1.334.917	778.925	1.338.095

1) Cash aus dem Ergebnis = Ergebnis vor Steuern + Abschreibung +/- Zeitwertanpassung - zahlungswirksame Steuern

IMMOBILIENKENNZAHLEN	31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Anzahl der Objekte	126	119	127
davon Hold / Trading / Development ¹⁾	72 / 46 / 8	55 / 63 / 1	73 / 46 / 8
Gesamtnutzfläche in m ² ²⁾	671.500	463.300	668.000
Garagenplätze (Anzahl)	3.470	2.330	3.380
Immobilienvermögen (in TEUR)	1.244.601	697.533	1.233.083
davon Anlagen in Bau (in TEUR)	38.597	11.982	34.746

1) An den Objekten im Trading-Portfolio ist ECO zu 50% beteiligt

2) Die Garagenplätze wurden mit je 20m² berücksichtigt.

Highlights Immobilienportfolio

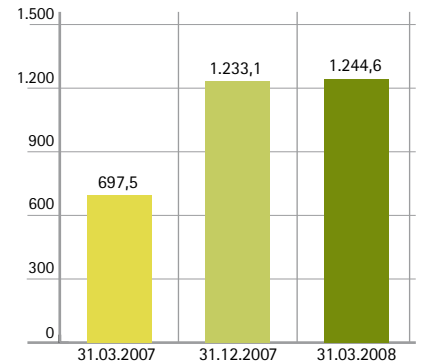
Entwicklung des Portfolios

Das 1. Quartal 2008 stand im Zeichen des effektiven Asset Managements des bestehenden Immobilienportfolios. Der Schwerpunkt lag dabei auf der laufenden Attraktivitätssteigerung und auf Neuvermietungen von im Bestand befindlichen Immobilien. Bei den Ende 2007 übernommenen, ehemaligen BAWAG-Immobilien wurde die Verwertung eingeleitet und mit Maßnahmen zur Ertragssteigerung begonnen. Ergänzt wurden diese Aktivitäten durch selektive An- und Verkäufe von einzelnen Immobilien in Österreich und Deutschland.

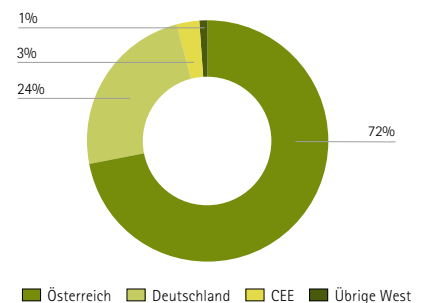
Das Immobilienportfolio der ECO umfasste zum 31.3.2008 insgesamt 126 Immobilien im Gesamtwert von EUR 1,24 Mrd. Gegenüber der Vorjahresperiode ist das ein Anstieg von 78%. Auf das Hold-Portfolio entfielen EUR 1,14 Mrd. oder 91% der gesamten Vermögenswerte. Im Trading-Portfolio verringerte sich das Vermögen aufgrund von gewinnbringenden Veräußerungen auf EUR 58 Mio. oder 5%. Der Development-Anteil belief sich auf rund 4%.

Der regionale Veranlagungsfokus lag auch im Berichtszeitraum unverändert auf Österreich (79%) und Deutschland (19%), womit in diesen Kernmärkten rund 98% des gesamten Immobilienvermögens investiert waren. Büro- (41%) und Retailimmobilien (31%) stellten gemäß der Veranlagungsstrategie den Großteil des Immobilienportfolios.

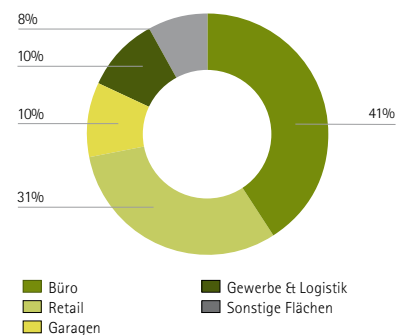
IMMOBILIENVERMÖGEN (EUR MIO.)



NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN ZUM 31.03.2008



FLÄCHENVERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.03.2008



IMMOBILIEN-PORTFOLIO PER 31.03.2008	FLÄCHE ¹⁾ m ²	BÜRO %	RETAIL %	LEER-STAND ²⁾ %	IFRS- BUCHWERT TEUR	RENDITE ³⁾ %
Hold-Portfolio	575.800	42,5%	31,7%	14,4%	1.134.116	5,0%
Österreich	433.200	45,7%	30,4%	17,9%	923.846	4,6%
Deutschland	142.600	33,0%	35,8%	4,0%	210.270	6,8%
Übriges Westeuropa	0	0,0%	0,0%	0,0%	0	0%
CEE-Region	0	0,0%	0,0%	0,0%	0	0%
Trading-Portfolio (nur Österreich)	42.600	37,5%	10,6%	21,5%	58.195	5,1%
Summe						
Bestandsimmobilien	618.500	42,2%	30,3%	14,9%	1.192.311	5,0%
Development-Portfolio	53.100	30,7%	33,9%		13.693	8,5%
Österreich	6.400	6,3%	34,2%		1.132	8,1%
Deutschland	18.800	0,0%	30,1%		6.422	7,5%
Übriges Westeuropa	7.500	100,0%	0%		6.000	6,2%
CEE-Region	20.500	30,7%	49,7%		138	12,9%
SUMME INKL. ENTWICKLUNGSPROJEKTE	671.500	41,3%	30,6%		1.206.004	5,3 %
Anlagen in Bau					38.597	
IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT					1.244.601	

1) Nutzfläche inklusive Garagenplätze zu je 20 m², gerundet auf 100 m²

2) Berücksichtigung der gesamten Nutzfläche inklusive derzeit in Entwicklung befindlicher Flächen

3) Monatsmieterlös annualisiert auf Basis des Zeitwerts; Entwicklungsprojekte auf Basis geplanter Mieterlöse und prognostizierter Gesamtkosten



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2008 ist für die ECO Business-Immobilien AG gut angelaufen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten, die die für Immobiliengesellschaften wichtige Fremdfinanzierung verteuerten, konnte ECO ihre gute operative Entwicklung im ersten Quartal 2008 fortsetzen. Das erste Quartal 2008 stand nach dem signifikanten Portfolio-Ausbau 2007 dabei ganz im Zeichen des effektiven Asset Managements des bestehenden Immobilienportfolios. So konnte ECO die Immobilien im Berichtszeitraum in ihrer Attraktivität und ihrem Wert steigern und langfristige Neuvermietungen erzielen. Erste Erfolge gab es auch bei der Verwertung der Ende 2007 erworbenen BAWAG-Immobilien, bei denen effiziente Maßnahmen zur Ertragssteigerung eingeleitet und Vermietungserfolge erzielt wurden.

Steigerungen bei Umsatz- und Ertragskennzahlen

ECO konnte die Umsatz- und Ertragskennzahlen im Berichtsquartal erneut steigern. So erhöhten sich die Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahresquartal um 60% auf EUR 15,2 Mio. Diese Steigerung resultierte aus organischen Wachstumseffekten aus den 2007 erworbenen Immobilien und Neuvermietungen im bestehenden Immobilienportfolio. Akquisitionen sind im aktuellen Marktumfeld und aufgrund des Schwerpunkts auf die Entwicklung des bestehenden Portfolios nur selektiv erfolgt. Die Trading-Aktivitäten verliefen im ersten Quartal 2008 saisonal bedingt ruhig. In Summe lagen die Erträge aus den Trading-Aktivitäten mit EUR 2,75 Mio. leicht über dem Vorperiodenwert von EUR 2,29 Mio., wobei erneut ein hoher Aufschlag auf den IFRS-Wert von 28% erzielt werden konnte. Die vorzunehmenden Aufwertungsgewinne im Rahmen der IFRS-Bilanzierung beliefen sich auf EUR 5,7 Mio. (Q1 2007: EUR 2,4 Mio.) oder 0,5% der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Dabei kamen vor allem Wertsteigerungsmaßnahmen im Rahmen des Asset Managements und die Erhöhung der Marktwerte für attraktive Standorte zum Tragen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte der guten operativen Entwicklung entsprechend um 64% auf EUR 19,4 Mio. gesteigert werden (EUR 11,8 Mio. im ersten Quartal 2007). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich in der Berichtsperiode auf EUR 8,5 Mio., nach EUR 7,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Konzernergebnis wurde im Vergleich zum ersten Quartal 2007 um 55% auf EUR 8,7 Mio. gesteigert. Der Gewinn je Aktie erhöhte sich bei einer höheren Aktienanzahl um rund 13% auf EUR 0,25.

Bei einem gegenüber dem Vorjahreszeitraum höheren Zinsniveau und auch aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens gestiegener Finanzierungskosten konnte der FFO (Funds From Operations) nach Zinsen und Steuern mit EUR 4,23 Mio. ausgewiesen werden (Q1 2007: EUR 4,85 Mio.).

NAV-Anstieg auf EUR 12,54 je Aktie

Das Eigenkapital (inkl. Minderheitsgesellschafter) der ECO belief sich zum Berichtsstichtag auf EUR 434,65 Mio., nach EUR 325,80 Mio. zum Vorjahreszeitpunkt. Die Eigenkapitalquote lag bei 33%. Von den Finanzverbindlichkeiten waren rund ein Drittel gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert, wobei das durchschnittliche Zinsniveau unter Berücksichtigung der Zinssicherungsmaßnahmen per 31. März 2008 rund 5,2% betrug.

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie konnte im Vergleich zum Vorjahresstichtag von EUR 12,00 auf EUR 12,54 je Aktie gesteigert werden, ein Plus von 4,5%.

Das Immobilienvermögen wurde innerhalb eines Jahres von rund EUR 697,5 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2007 auf rund EUR 1,2 Mrd. ausgebaut. Hauptverantwortlich dafür waren die Akquisitionen Ende 2007. Insgesamt umfasste das Immobilienportfolio von ECO zum 31.03.2008 inklusive Development-Projekte 126 Immobilien, nach 119 Immobilien Ende des ersten Quartals 2007. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf rund 671.500 m².

Ausblick 2008

Aufgrund des guten Starts in das Geschäftsjahr 2008 und der positiven Ergebnisentwicklung in den ersten Monaten erwartet der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG eine solide Gesamtjahresbilanz 2008. Die Schwerpunkte von ECO im laufenden Geschäftsjahr liegen auf Ertragssteigerung durch effektives Immobilienmanagement, d.h. Steigerung der Mieterträge durch Neuvermietungen und Leerstandsreduktion, gewinnbringende Trading-Aktivitäten und verstärkte Development-Aktivitäten. Die Umsetzung der geplanten Aktivitäten zum selektiven Ausbau des Immobilienportfolios wird auf Basis eines ausgewogenen Einsatzes von Eigen- und Fremdkapital erfolgen.

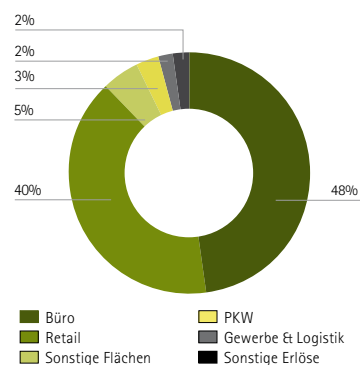
Wien, im Mai 2008

Der Vorstand

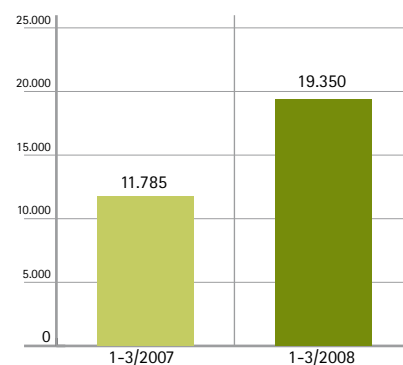
KR Friedrich Scheck
Vorsitzender des Vorstandes

Mag. Wolfgang Gössweiner
Mitglied des Vorstandes

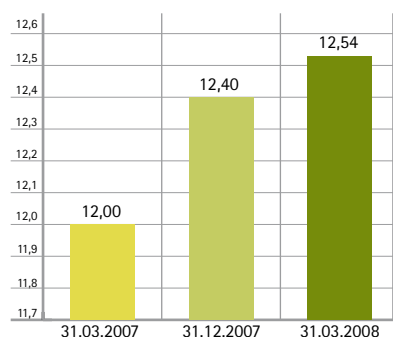
MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSARTEN ZUM 31.03.2008



ENTWICKLUNG EBIT (TEUR)



NAV (EUR/AKTIE)



Segmentbericht



Hold-Portfolio

Im 1. Quartal 2008 konzentrierte ECO ihre Geschäftstätigkeit auf die Ertrags- und Wertsteigerung des Hold-Portfolios. Durch effektives Asset Management konnte die Auslastung der im Bestand befindlichen Immobilien erhöht und somit die Mieterträge gesteigert werden. Sowohl in Österreich als auch in Deutschland konnten prominente Mieter im Büro- und Retailbereich für ECO-Immobilien wie dem SpreeEck in Berlin, dem campus21 südlich von Wien oder dem Kaufpark Vösendorf gewonnen werden. Erste Vermietungserfolge konnten bereits im Ende 2007 übernommenen BAWAG-Portfolio erzielt werden. Weiters hat ECO ihr hochwertiges Portfolio in Deutschland mit einer Büroimmobilie in Wiesbaden im Gesamtwert von rund EUR 8,8 Mio. und einer Nutzfläche von 4.700 m² zuzüglich 90 Garagenplätzen erweitert. In Wien wurde eine Büroetage im Hotel Marriott um EUR 13,5 Mio. veräußert und damit ein Gewinn von EUR 2,9 Mio. gegenüber dem bereits aufgewerteten IFRS-Buchwert erzielt. Das Hold-Portfolio machte zum 31.03.2008 EUR 1,1 Mrd. oder rund 91,3% des gesamten Immobilienvermögens aus und war für rund 95% der Mieterlöse verantwortlich. Diese konnten im Berichtszeitraum von EUR 8,4 Mio. auf EUR 14,5 Mio. gesteigert werden. Das EBIT belief sich im Hold-Portfolio auf EUR 19,2 Mio., ein Anstieg von rund EUR 10,3 Mio. im Vergleich zum 1. Quartal 2007.

KENNZAHLEN HOLD-PORTFOLIO		31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Anzahl Immobilien	(Anz.)	72	55	73
Gesamtnutzfläche ¹⁾	(m ²)	575.800	408.500	572.100
Garagenplätze	(Anz.)	2.950	2.070	2.870
Leerstandsrate Nutzfläche	(%)	14,4	15,4	14,8%
Immobilienvermögen	(TEUR)	1.136.064	615.524	1.132.236
davon Anlagen in Bau	(TEUR)	1.948	11.963	3.711
Vermietungserlöse	(TEUR)	17.303	10.002	43.842
EBIT	(TEUR)	19.217	8.931	52.968

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

Trading-Portfolio

Nach den starken Verkäufen aus dem Trading-Portfolio im 4. Quartal 2007 verlief die Entwicklung im 1. Quartal 2008 saisonal bedingt ruhiger. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt zwei Wohnungen im Wert von rund TEUR 408 verkauft. Der Verkaufsgewinn belief sich auf TEUR 111, die Gewinnmarge auf rund 37%. Die Vermietungserlöse im Berichtszeitraum trugen EUR 1 Mio. oder rund 5% zu den gesamten Erlösen bei.

KENNZAHLEN TRADING-PORTFOLIO ¹⁾		31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Anzahl Immobilien	(Anz.)	46	63	46
Gesamtnutzfläche ²⁾	(m ²)	42.600	49.200	42.800
Garagenplätze	(Anz.)	280	266	280
Leerstandsrate Nutzfläche	(%)	21,5	17,9	22,7%
Immobilienvermögen	(TEUR)	58.195	81.973	58.319
davon Anlagen in Bau	(TEUR)	0	0	0
Vermietungserlöse	(TEUR)	1.000	1.520	4.747
EBIT	(TEUR)	649	3.185	10.183

1) Angaben zum Trading-Portfolio beziehen sich auf den von ECO gehaltenen Anteil von 50%

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

Development-Portfolio

Seit dem Jahr 2007 beteiligt sich ECO in West- und Osteuropa an ausgewählten Development-Projekten. Durch diese Verbreiterung der Geschäftstätigkeit kann ECO zusätzlich Wertschöpfungs- und Ertragsmöglichkeiten nutzen und die Investmentstrategie ergänzen. Im 1. Quartal 2008 umfasste das Development-Portfolio insgesamt acht Projekte mit einem prognostizierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 107 Mio. Die Gesamtnutzfläche aller Projekte belief sich auf rund 50.000 m². Die Fertigstellung und Eröffnung der aktuellen Entwicklungsprojekte ist in den Jahren 2008 und 2009 geplant.

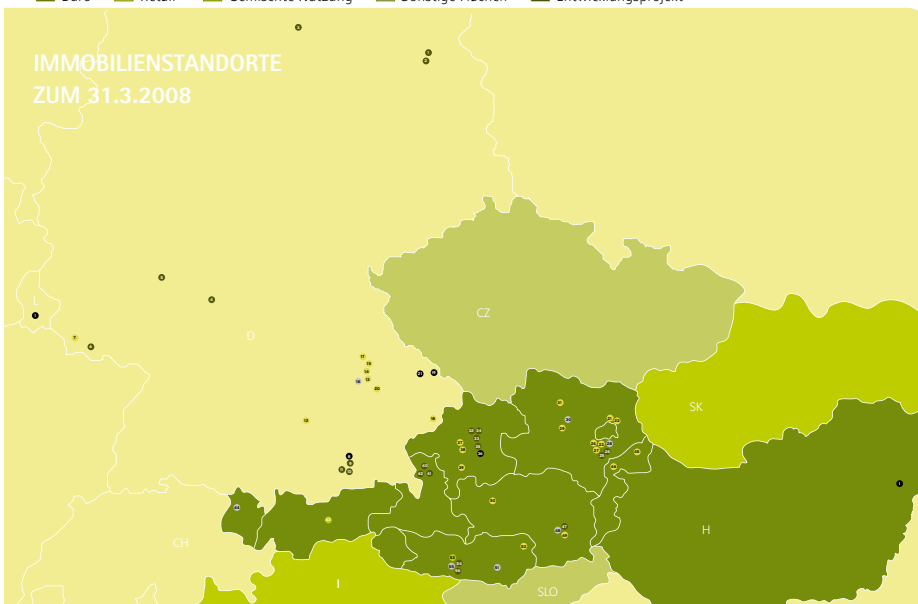
In Österreich befand sich im Berichtszeitraum ein Development-Projekt (Hotel und Fachmarktzentrum) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 6.400 m² in Umsetzung. In Deutschland standen der Ausbau bestehender Retail-Flächen sowie die Neuerrichtung von Handelsflächen bzw. gemischt genutzten Objekten im Fokus. Insgesamt wurden hier vier Projekte mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 19.000 m² vorangetrieben. In Luxemburg und auch in der Ukraine verlief der Baufortschritt bei den im Jahr 2007 gestarteten, großvolumigen Development-Projekten plangemäß. Die Projekte werden auf Basis einer Rendite nach Fertigstellung von durchschnittlich 8,5% realisiert, wobei die westlichen Märkte zwischen 6,2% und 8,1% liegen und die Projekte in den CEE-Märkten bei rund 12,9%.



KENNZAHLEN CEE-PORTFOLIO		31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Anzahl Immobilien	(Anz.)	8	1	8
Gesamtnutzfläche ¹⁾	(m ²)	53.100	5.600	53.100
Garagenplätze	(Anz.)	230	0	230
Investitionsvolumen	(TEUR)	106.600	13.400	106.600
Mieterlöse nach Fertigstellung p.a.	(TEUR)	9.081	1.141	9.081
Rendite nach Fertigstellung	(%)	8,5	8,5	8,5

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

■ Büro ■ Retail ■ Gemischte Nutzung ■ Sonstige Flächen ■ Entwicklungsprojekt



Verkürzte Konzernbilanz zum 31. März 2008

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

VERMÖGENSWERTE	ANHANG	31.03.2008	31.12.2007
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		231	237
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4	1.147.809	1.140.019
Sonstige Sachanlagen		208	210
Anlagen in Bau	5	38.597	34.746
		1.186.846	1.175.211
Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen		25	35
Beteiligung		0	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	6	58.195	58.319
Aktive latente Steuern		2.174	1.076
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		5.148	10.125
		1.252.388	1.244.766
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Immobilienveräußerungen		24.606	20.257
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		38.861	38.365
Bankguthaben und Kassenbestand		19.063	34.708
		82.530	93.330
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.334.917	1.338.095
EIGENKAPITAL UND VERBINDICHKEITEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital	9	341.000	341.000
Kapitalrücklagen		43.411	43.411
Gewinnrücklagen		43.187	38.491
Auf Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallendes Eigenkapital		427.598	422.902
Minderheitsgesellschafter		7.047	12.784
		434.645	435.685
Langfristige Verbindlichkeiten			
Bankdarlehen		536.031	545.063
Sonstige Darlehen		43.748	43.748
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	8	14.685	14.804
Passive latente Steuern		15.874	14.728
		610.338	618.343
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		2.279	2.214
Kontokorrentkredite und kurzfristiger Anteil von Bankdarlehen		162.384	158.722
Kurzfristiger Anteil von sonstigen Darlehen		51.944	52.093
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	8	316	316
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.575	8.595
Verbindlichkeiten aus Immobilienerwerben		44.953	46.921
Sonstige Verbindlichkeiten		20.483	15.205
		289.934	284.067
SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDICHKEITEN		1.334.917	1.338.095

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzernbilanz.

Verkürzte Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

	ANHANG	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
1. Vermietungserlöse				
a) Mieterlöse		15.232	9.543	39.959
b) Weiterverrechnete Hauseigentümeraufwendungen		3.072	1.979	8.630
		18.303	11.522	48.589
2. Nettogewinn aus der Anpassung der Zeitwerte		5.700	2.410	17.146
3. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen		2.748	2.292	16.508
b) Übrige		290	241	1.263
		3.038	2.534	17.771
4. Hauseigentümeraufwendungen		-4.721	-2.930	-14.117
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-14	-6	-27
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.956	-1.744	-8.561
7. ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT	1	19.350	11.785	60.801
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		804	735	2.947
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.702	-5.103	-22.094
10. FINANZERGEBNIS		-10.898	-4.368	-19.147
11. ERGEBNIS VOR STEUERN		8.453	7.417	41.654
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-78	-161	-325
13. Latente Steuern	2	-1.149	-1.661	-8.091
		-1.227	-1.823	-8.416
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		7.226	5.594	33.238
Davon entfallen auf				
Gesellschafter der Muttergesellschaft		8.694	5.625	32.772
Minderheitsgesellschafter		-1.468	-31	466
		7.226	5.594	33.238
Gewinn je Stückaktie in EUR	3	0,25	0,23	1,11
Gewogene durchschnittliche Anzahl von Stückaktien (in Stück)		34.100.000	25.000.000	29.550.000

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzerngewinn- und Verlustrechnung.

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2008

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

	ANHANG	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		434	1.194	4.311
Auszahlungen für erworbene Immobilien		-17.235	-40.783	-239.555
Auszahlungen für Anlagen in Bau		-4.575	-6.545	-19.402
Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien		12.735	11.776	34.425
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen		0	0	-157.834
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen		0	-30	310
Einzahlungen aus Abgängen von Tochterunternehmen		0	1.149	7.916
Sonstige Geldflüsse netto		-2.644	-23	-1.035
NETTO-GELDFLUSS AUS LAUFENDER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	10	-11.719	-34.406	-375.174
Zuflüsse aus Kapitalerhöhungen		0	24.900	109.650
Verrechnung der Kapitalerhöhungskosten		-422	-800	-14.078
Veränderungen von Finanzdarlehen		-5.639	-9.900	250.699
Sonstige Geldflüsse netto		1.701	0	-656
NETTO-GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	10	-4.360	14.200	345.615
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		-15.646	-19.013	-25.248
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode		34.708	59.956	59.956
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		19.063	40.944	34.708
VERÄNDERUNG		-15.646	-19.013	-25.248

Der folgende Konzernanhang bildet einen integralen Bestandteil dieser verkürzten Konzernkapitalflussrechnung.

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2008

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

	DAVON ENTFALLEN AUF DIE GESELLSCHAFTER			
	ANHANG	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGEN	GEWINN- RÜCKLAGEN
STAND ZUM 1.1.2007		250.000	34.311	8.879
Kapitalerhöhungskosten		0	0	-2.540
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		0	0	635
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften		0	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung		0	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern		0	0	-1.905
Jahresergebnis		0	0	5.625
Gesamtergebnis der Periode		0	0	3.720
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	0	0
Änderung des Konsolidierungskreises		0	0	12
Sonstige Änderungen		0	0	0
STAND ZUM 31.3.2007		250.000	34.311	12.611
STAND ZUM 1.1.2008		341.000	43.411	31.363
Sonstige Kapitalkosten		0	0	-199
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		0	0	50
Fair Value Anpassung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		0	0	0
Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften		0	0	0
Differenzen aus Währungsumrechnung		0	0	0
Direkt im Eigenkapital berücksichtigte Gewinne/Verluste nach Ertragsteuern		0	0	-149
Jahresergebnis		0	0	8.694
Gesamtergebnis der Periode		0	0	8.544
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	0	0
Rückkäufe aus Kapitalerhöhungen bei Tochtergesellschaften		0	0	0
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter		0	0	0
Änderung des Konsolidierungskreises	7	0	0	47
Sonstige Änderungen		0	0	-7
STAND ZUM 31.03.2008		341.000	43.411	39.947

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

DER MUTTERGESELLSCHAFT			MINDERHEITS- GESELLSCHAFTER	SUMME EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN
RÜCKLAGE FÜR DERIVATE	WÄHRUNGS- DIFFERENZEN	GESAMT		
1.672	-161	294.701	1.647	296.348
0	0	-2.540	-806	-3.346
0	0	635	202	837
1.619	0	1.619	0	1.619
0	1	1	0	1
1.619	1	-285	-605	-890
0	0	5.625	-31	5.594
1.619	1	5.340	-635	4.705
0	0	0	24.900	24.900
0	0	12	-166	-154
0	0	0	0	0
3.291	-161	300.052	25.746	325.798
7.253	-125	422.902	12.784	435.685
0	0	-199	0	-199
0	0	50	0	50
0	0	0	-1.571	-1.571
-3.695	0	-3.695	0	-3.695
0	-193	-193	0	-193
-3.695	-193	-4.037	-1.571	-5.608
0	0	8.694	-1.468	7.226
-3.695	-193	4.656	-3.039	1.617
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	47	-2.698	-2.650
0	0	-7	0	-7
3.558	-317	427.598	7.047	434.645

Verkürzter Konzern-Anlagenspiegel zum 31. März 2008

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

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2008	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielles Anlagevermögen	313	0	0
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.140.019	13.955	0
Sonstige Sachanlagen	282	7	0
Anlagen in Bau	34.746	3.851	0
	1.175.047	17.813	0
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	1.175.359	17.814	0
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	58.319	173	0
GESAMT	1.233.678	17.987	0
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			
	01.01.2008	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	76	5	0
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	73	8	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	0	0
	73	8	0
SUMME ABSCHREIBUNGEN	149	14	0

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	31.03.2008	BUCHWERT	
			31.03.2008	01.01.2008
0	0	313	231	237
11.864	5.700	1.147.809	1.147.809	1.140.019
0	0	289	208	210
0	0	38.597	38.597	34.746
11.864	5.700	1.186.695	1.186.614	1.174.974
11.864	5.700	1.187.008	1.186.846	1.175.211
297	0	58.195	58.195	58.319
12.161	5.700	1.245.203	1.245.040	1.233.529
<hr/>				
ABGÄNGE	31.03.2008			
0	81			
0	0			
0	81			
0	0			
0	81			
0	162			

Verkürzter Konzern-Anlagespiegel zum 31. März 2007

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

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielles Anlagevermögen	309	0	4
Sachanlagen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	598.885	2.312	0
Sonstige Sachanlagen	32	24	0
Anlagen in Bau	3.892	8.090 *)	0
	602.810	10.426	0
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	603.119	10.426	4
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	94.445	2.695	0
GESAMT	697.564	13.121	4

*) In den Anlagen in Bau ist der Zugang einer sich im Bau befindlichen Immobilie in Höhe von TEUR 7.067 enthalten.

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		
	01.01.2007	ZUGÄNGE	ÄNDERUNG KONSOLIDIERUNGS- KREIS
Immaterielles Anlagevermögen	55	5	0
Sachanlagen			
Als Investitionen gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Sachanlagen	16	1	0
	16	1	0
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0	0	0
SUMME ABSCHREIBUNGEN	71	6	0

ABGÄNGE	WERTERHÖHUNGEN	31.03.2007	BUCHWERT	
			31.03.2007	01.01.2007
0	0	314	254	255
29	2.410	603.578	603.578	598.885
0	0	56	39	16
0	0	11.982	11.982	3.892
29	2.410	615.616	615.599	602.793
29	2.410	615.930	615.853	603.048
15.167	0	81.973	81.973	94.445
15.196	2.410	697.903	697.825	697.493
<hr/>				
ABGÄNGE	31.03.2007			
0	60			
0	0			
0	17			
0	17			
0	0			
0	77			

Anhang zum Konzernzwischenabschluss

Erläuternde Bemerkungen zum 31.03.2008

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

Darstellung des Konzernzwischenabschlusses

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß IAS 34 erstellt. Alle Änderungen der Standards, die mit 01.01.2008 in Kraft traten, wurden auch auf den Zwischenabschluss 2008 angewendet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu jenen des Konzernabschlusses zum 31.12.2007.

Der Konzernzwischenabschluss ist in tausend Euro („TEUR“) dargestellt, wodurch es zu Rundungsdifferenzen kommen kann. Den meisten Konzerntransaktionen liegt der Euro zugrunde. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet. Aufwendungen und Erträge des Konzerns unterliegen nur unwesentlichen saisonalen Schwankungen. Der Konzernzwischenabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, modifiziert durch die Zeitwertbewertung von Grundstücken und Gebäuden gemäß IAS 40 sowie bestimmten Finanzinstrumenten erstellt. Die in 2006 gegründeten Objektgesellschaften, die quotal dem Konzern zuzurechnen sind, halten Liegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt sind. Diese Liegenschaften werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf die Ausführungen des Konzernabschlusses zum 31.12.2007 verwiesen.

Das Management ist unverändert zum letzten Konzernabschluss der Ansicht, dass die wesentlichen 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.

A. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenabschlussergebnis- und Verlustrechnung

1. Betriebsergebnis (EBIT)

Die Vermietungserlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31.03.2008	31.03.2007
	TEUR	TEUR
Mieterlöse	15.232	9.543
Weiterverrechnete Hauseigentümergebühren	3.072	1.979
SUMME	18.303	11.522

Von den genannten Vermietungserlösen entfallen TEUR 14.198 (1-3/2007: TEUR 8.242) auf inländische und TEUR 4.105 (1-3/2007: TEUR 3.280) auf ausländische Erträge. Der Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes beläuft sich auf TEUR 5.700 (1-3/2007: TEUR 2.410).

Die Buchgewinne aus dem Abgang von Anlageverkäufen in Höhe von TEUR 2.748 (1-3/2007: TEUR 2.292) stammen überwiegend aus der Veräußerung von Wohnungseigentumsanteilen im Objekt 1010 Wien, Parkring 12a. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte von TEUR 11.785 (1-3/2007) um TEUR 7.565 auf TEUR 19.350 gesteigert werden.

2. Ertragsteueraufwand

Die sich aus der erfolgsneutralen Verrechnung der Kosten der Kapitalerhöhung ergebende Steuergutschrift von TEUR 50 wurde unmittelbar in der Konzernbilanz erfasst.

Den in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen liegen 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. der lokalen Steuersätzen im Ausland.

3. Ergebnis je Aktie

	31.03.2008	31.03.2007
	TEUR	TEUR
Ergebnis des Geschäftsjahres	8.694	5.625
Anzahl der Aktien in Stück	34.100.000	25.000.000
ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR	0,25	0,23

In der Berichtsperiode wurde keine Dividende bezahlt. Es sind auch keine Ausschüttungen geplant.

B. Ausgewählte Erläuterungen zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Mai 2008 durchgeführten Folgebewertungen zum Stichtag 31.03.2008 unabhängiger Immobiliengutachter, die in keiner Verbindung mit dem Konzern stehen.

Der Konzern hat den überwiegenden Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur Besicherung gewährter Kredite verpfändet.

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

Im ersten Quartal wurde eine Liegenschaft in Deutschland zu einem Kaufpreis von EUR 8,0 Mio. erworben. Der Kaufpreis wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme eines unabhängigen Gutachters bestätigt.

Die im Zusammenhang mit dem BAWAG-Portfolio gegen das Eigenkapital von Minderheitsgesellschaftern per 31.12.2007 vorgenommenen Anpassungen an den Zeitwert wurden teilweise per 31.3.2008 wieder zurückgenommen. Diese Adaptionen erfolgten vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch laufenden Verhandlungen über die Aufteilung des BAWAG-Portfolios zwischen der ECO-Gruppe und den diesbezüglichen Minderheitsgesellschaftern. Zeitwertanpassungen per 31.3.2008 wurden nur entsprechend dem Anteil der ECO-Gruppe am BAWAG-Portfolio erfolgswirksam vorgenommen.

Sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasingverträgen vermietet. Da sich die Gesellschaft ausschließlich 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.

5. Anlagen in Bau

Die Anlagen in Bau wurden mit den Anschaffungswerten in der Bilanz ausgewiesen. Von den Anlagen in Bau entfallen per 31.03.2008 TEUR 1.948 auf Investitionen in das Hold-Portfolio sowie TEUR 36.649 auf Entwicklungsprojekte.

Die Entwicklungsprojekte setzen sich wie folgt zusammen:

PROJEKTORT	AKTIVIERTER GRUND UND BODEN 31.03.2008 TEUR	AKTIVIERTE ANLAGEN IN BAU 31.03.2008 TEUR
Ansfelden, A	1.132	2.343
München, D	189	10.703
Deggendorf, D	3.165	5.101
Tittling, D	762	680
Leudelange, L	6.000	9.254
Zaporizhya, UA	138	8.567
SUMME	11.386	36.649

Der Anlagenspiegel ist in der Beilage angeführt. Neben diesen Entwicklungsprojekten hat sich der Konzern vertraglich zum Erwerb einer Projektgesellschaft verpflichtet. Die Übertragung der Gesellschaftsanteile ist mit der Fertigstellung des Entwicklungsprojektes aufschiebend bedingt. Die Berechnungsgrundlage für den Kaufpreis der Gesellschaftsanteile bildet ein einvernehmlich festgelegter Wert der fertig gestellten Immobilie in Höhe von EUR 10,0 Mio. sowie eine Besserung für den Fall eines höheren Mietertrages. Für den Erwerb dieser Gesellschaftsanteile wurde bereits ein Kaufpreisteil in Höhe von EUR 1,0 Mio. geleistet.

Darüber hinaus hält der Konzern 40% der Gesellschaftsanteile einer assoziierten Projektentwicklungsgesellschaft in Ungarn, die zum Bilanzstichtag ein Projekt entwickelt. Der Konzern hat eine Option auf Erwerb der restlichen 60% der Gesellschaftsanteile auf Basis eines bereits einvernehmlich vereinbarten Immobilienwertes. Die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf EUR 9,0 Mio.

6. Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien stehen je zur Hälfte im Eigentum der ECO-Gruppe und der conwert-Gruppe. Diese Immobilien sowie die Fremdfinanzierung für diese Immobilien werden daher quotal im Konzernabschluss berücksichtigt. Im ersten Quartal 2008 wurden aus diesem Portfolio zwei Wohnungen mit einem Verkaufspreis von TEUR 408 veräußert.

7. Beteiligungsunternehmen

Die Konzernobergesellschaft verfügt zum 31.03.2008 über folgende Anteile an verbundenen Unternehmen:

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2008
ÖSTERREICH				
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Holding	
EBI Beteiligungen GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Eastern Europe Real Estate AG	86,10%	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	86,10%	Vollkonsolidierung	Holding	

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2008
ÖSTERREICH				
Immobilien-Allianz Holding GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Holding	
ECO Finance Holding GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Immobilien GmbH	60%	Vollkonsolidierung	Holding	
PI Beteiligungen GmbH	60%	Vollkonsolidierung	Holding	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 32 OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1070 Wien, Westbahnstraße 28 OEG	50%	Quoten-konsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1090 Wien, Schlickgasse 5 OEG	50%	Quoten-konsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 38-42 OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Eins OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zwei OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Drei OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Vier OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Fünf OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Acht OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Neun OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. Projekt Zehn OEG	50%	Quotenkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH & Co., 1010 Wien, Opernringhof OEG	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Kapital & Wert Immobilienbesitz AG	99,25%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	99,26%	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	
„MSU“ Immobilien-treuhand GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
„TPW“ Immobilien GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EB Immobilien Invest GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co., 1190 Wien, Rampengasse 3-5 KEG	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
EBI Beteiligungen GmbH & Co., 1110 Wien Simmeringer Hauptstraße 24 KEG	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KEG	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO KB GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
GETINA Immobilien-Management GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Treasury GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Verwaltung	
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
PI Hochholzerhof GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Fleischmarkt 1, 3-5 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Fleischmarkt 19 GmbH	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM ANLAGEVERMÖGEN	HÖHE DES ANTEILS	KONSOLIDIERUNG	HAUPTTÄTIGKEIT	GRÜNDUNG / ERWERB IN 2008
ÖSTERREICH				
PI Kärntnerstraße 9 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Theobaldgasse 19 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Praterstraße 62-64 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Stubenring 2 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Wohllebengasse 12-14 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	60%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DEUTSCHLAND				
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
DINAMI GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	94,5%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG, München	94,8%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG, München	94,8%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG, München	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	Projektentwicklung	
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co KG	94,8%	Vollkonsolidierung	Vermietung v. Immobilien	
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	100%	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
LUXEMBURG				
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100%	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	
UNGARN				
My-Box Kecskemet Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
My-Box Kisvarda Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
My-Box Debrecen Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
My-Box 4. Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
My-Box 5. Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
My-Box 6. Ingatlan-Fejlesztő kft	34,44%	Equitykonsolidierung	Projektentwicklung	
ZYPERN				
Graforco Investments Limited	86,10%	Vollkonsolidierung	Holding	
UKRAINE				
Ukrainska Comertsiina Nerukhomist	86,10%	Vollkonsolidierung	Projektentwicklung	

Weiters wurden im ersten Quartal 2008 260.000 Aktien an der ECO Eastern Europe Real Estate AG sowie 18.538 Aktien an der KAPITAL & WERT Immobilienbesitz AG von Minderheitsgesellschaftern erworben. Diese Zugänge sind in der Konzerneigenkapitalüberleitungsrechnung erfolgsneutral enthalten.

Die Anteile an sechs ungarischen Gesellschaften werden zu je 40% von der ECO CEE & Real Estate Development GmbH (Tochtergesellschaft der ECO Eastern Europe Real Estate AG) gehalten und wurden at-equity einbezogen. Die Gesellschaften sollen in Ungarn Fachmarktzentren errichten und vermieten. Die Projektgesellschaft My-Box Debrecen Inyatlan-Fejlesztő kft hat in 2007 eine Liegenschaft erworben, mit dem Bau wurde im dritten Quartal 2007 begonnen.

Im Berichtszeitraum wurde weder ein Gesellschaft erworben, gegründet noch veräußert.

Im ersten Quartal 2007 wurden insgesamt 3 Objektgesellschaften aus dem Trading-Portfolio verkauft. Die folgende Tabelle erläutert die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Konzern:

Verkauf von Tochterunternehmen

	2007 PROJEKT 7 31.03.2007 TEUR	2007 PROJEKT 6 28.02.2007 TEUR	2007 NAGLERGASSE 15.03.2007 TEUR	2007 GESAMT TEUR
VERKAUFTES NETTOVERMÖGEN:				
Immobilien	9.531	899	4.201	14.631
Anpassung an den beizulegenden Wert	108	9	48	165
Beizulegender Zeitwert	9.639	908	4.249	14.796
Forderungen L&L	5	1	4	10
Sonstige Forderungen	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	-3	-5	0	-8
Verbindlichkeiten Banken	-7.356	-692	0	-8.048
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten an Joint Venture Partner	-2.409	-234	-4.334	-6.977
Sonstige Verbindlichkeiten	-31	-16	-5	-52
	-155	-38	-86	-279
Buchgewinn	614	116	698	1.428
Gesamtgegenleistung	459	78	612	1.149
NETTOZUFLUSS AN ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM VERKAUF:				
Ausgleich durch Barzahlung	-610	-89	-646	-1.345
Abgegebene Bankguthaben	151	11	34	196
	-459	-78	-612	-1.149

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen

Der Konzern nutzt Zinsswaps und Zinscaps, um sich gegen finanzielle Risiken aus Veränderungen von Zinsen abzusichern. Der Konzern benutzt derivative Finanzinstrumente nicht für spekulative Zwecke.

Der effektive Teil der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, welche zur Absicherung zukünftiger Cashflows dienen, wird direkt im Eigenkapital erfasst, der ineffektive Teil hingegen sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Bei den Zinscaps wird nur der innere Wert zur Absicherung herangezogen.

Für den Zeitraum Jänner bis März 2008 wurde ein Betrag von TEUR -3.695 (1-3/2007: TEUR +1.619) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Per 31. März 2008 wurde in der Gewinnrücklage ein Betrag in Höhe von insgesamt TEUR 3.558 (31. März 2007: TEUR 3.291) ausgewiesen.

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 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 für die Bewertung von Finanzanlagen und übrigen Verbindlichkeiten nicht von Bedeutung ist. Die Verringerung der gesamten Bankverbindlichkeiten von EUR 703,8 Mio. zum 31.12.2007 auf EUR 698,4 Mio. zum 31.03.2008 ist mit rund EUR 2,8 Mio. auf Zuzahlungen und mit rund EUR 8,2 Mio. auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen von Objekten im ersten Quartal 2008 zurückzuführen.

Für einzelne Bankkredite ist die Einhaltung von vertraglich definierten Kennzahlen vorgesehen. Das Management geht davon aus, diese Verpflichtungen erfüllen zu können.

Darüber hinaus bestanden von Versicherungen gewährte sonstige Darlehen über EUR 46,3 Mio. (31.03.2007: EUR 48,9 Mio.) sowie sonstige Darlehen im Zusammenhang mit der Finanzierung des BAWAG-Portfolios in Höhe von EUR 49,4 Mio. (31.03.2007: EUR 0,0 Mio.).

Forderungen

Die Forderungen aus Immobilienveräußerungen enthalten einen Betrag von EUR 14,1 Mio., der aus einem Verkauf in 2007 stammt.

In den sonstigen Forderungen sind Anzahlungen auf Erwerb einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft in Höhe von EUR 1,4 Mio. enthalten. Weiters sind darunter laufende Verrechnungen mit Mietern (EUR 1,6 Mio.) und Finanzamtsverrechnungen (EUR 26,0 Mio.) ausgewiesen. Eine Forderung in Höhe von EUR 4,5 Mio. gegenüber einem assoziierten Unternehmen ist ebenfalls in den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

Die langfristigen sonstigen Forderungen enthalten Abgrenzungen aus der Derivatbewertung in Höhe von EUR 5,1 Mio.

8. Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing resultieren aus dem Ankauf eines Einkaufszentrums in Deutschland und eines Fachmarktzentrums in Österreich. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 15 Jahre. Zum 31.03.2008 betragen die Zeitwerte der in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus Finanzierungsleasing TEUR 24.575.

Die Leasingverpflichtungen lauten auf Euro.

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

9. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	ANZAHL (IN STÜCK)	NOMINALE JE STÜCK EUR	NOMINALE AM	
			31. MÄRZ 2008 TEUR	31. MÄRZ 2007 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	250.000
SUMME	34.100.000		341.000	250.000

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 17.5.2006 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinzahlung von Nominale TEUR 225.000 um Nominale TEUR 25.000 auf Nominale TEUR 250.000 durch die Ausgabe von Stück 2.500.000 neue auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennbetragslose Aktien erhöht. Die Eintragung im Firmenbuch dieser Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital erfolgte am 20.12.2006. 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 TEUR 250.000 um Nominale TEUR 91.000 auf Nominale TEUR 341.000 durch Ausgabe von Stück 9.100.000 auf Inhaber lautende Stückaktien im Juni 2007 erhöht. Diese ordentliche Kapitalerhöhung wurde 30.06.2007 im Firmenbuch eingetragen. Im 1. Quartal 2008 gab es keine Änderung des Grundkapitals der ECO.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Gesellschaft wurde mit Beschluss der ordentliche 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 teilweisem Bezugsrechtsausschluss gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

10. Konzern-Kapitalflussrechnung

Erwerb von Tochterunternehmen

Im ersten Quartal 2008 wurden keine Unternehmen erworben. Mit Verträgen vom 1. März 2007 wurden zwei reine Holding-Gesellschaften erworben, die Tochter- bzw. Enkelunternehmen der Immobilien-Allianz Holding GmbH & Co. 1050 Wien, Siebenbrunnengasse 19-21 OEG sind. Im Hinblick auf die ruhende Tätigkeit dieser Gesellschaften trugen diese nur unwesentlich zum Konzernergebnis bei.

Investitionen und Finanzierungen

Im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit sind neben Zahlungen für laufende Immobilienerwerbe in Höhe von EUR 14 Mio. (Vorperiode: EUR 0,0 Mio.) auch Zahlungen für Immobilienerwerbe in Vorjahren von insgesamt EUR 3,1 Mio. (Vorperiode EUR 40,7 Mio.) enthalten. Weiters sind Einzahlungen aus 2007 erfolgten Veräußerungen von EUR 6,5 Mio. (Vorperiode: EUR 9,2 Mio.) inkludiert. Der Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit beinhaltet außerdem Einzahlungen aus laufenden Immobilienveräußerungen in Höhe von EUR 6,2 Mio. (Vergleichsperiode: EUR 2,5 Mio.). In den sonstigen Geldflüssen ist eine Zahlung in Höhe von EUR 2,6 Mio. (Vorperiode: EUR 0,0 Mio.) für den Ankauf von Minderheitsanteilen enthalten. Die erhaltenen Zinsen wurden im ersten Quartal 2008 erstmalig im Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen, in den Vorperioden fand der Ausweis im Netto-Geldfluss aus laufender Investitionstätigkeit statt.

Im Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit sind Kreditzuzahlungen von EUR 2,8 Mio. und Kredittilgungen von EUR 8,2 Mio. (Vergleichsperiode: EUR 9,7 Mio.) berücksichtigt. Im sonstigen Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit ist die Gewährung eines kurzfristigen Darlehens einer Projektgesellschaft, die at-equity konsolidiert wurde, in Höhe von EUR 1,7 Mio. enthalten.

11. 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.

Abgesehen von einer solidarischen Zinszahlungsgarantie für die Finanzierung des BAWAG-Portfolios bestehen keine in oder unter der Bilanz nicht ausgewiesene von der Gesellschaft zugunsten Dritter eingeräumte Garantien, übernommene Haftungen oder andere Eventualverbindlichkeiten (soweit diese nicht an anderer Stelle genannt sind).

12. 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.

Segmentberichterstattung

Angaben zum primären Segment

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der ECO-Gruppe legten als primäres Berichtsformat für die Segmentberichterstattung die Aufteilung nach geografischen Gesichtspunkten fest. Die wesentlichen geografischen Regionen sind Österreich, Deutschland, sonstige westeuropäische Länder („Sonstige Länder West“) und sonstige osteuropäische Länder („Sonstige Länder Ost“). Diese Festlegung fand auch vor dem Hintergrund der geplanten Expansion in den ost- und südosteuropäischen Raum statt.

Segmenterlöse

	VERMIETUNGSERLÖSE		ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON ANLAGEVERMÖGEN	
	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR
Österreich	14.198	8.242	2.748	2.292
Deutschland	4.105	3.215	0	0
Sonstige Länder West	0	0	0	0
Sonstige Länder Ost	0	65	0	0
SUMME	18.303	11.522	2.748	2.292

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	
	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR
Österreich	16.319	9.168	-8.791	-3.392	7.528	5.776
Deutschland	3.545	2.712	-1.904	-854	1.641	1.858
Sonstige Länder West	-32	0	0	0	-32	0
Sonstige Länder Ost	-84	199	98	-24	14	175
SUMME	19.748	12.079	-10.597	-4.270	9.151	7.809
Nicht zuordenbare Posten	-398	-293	-301	-99	-699	-392
	19.350	11.786	-10.898	-4.369	8.453	7.417
Steuern					-1.227	-1.823
ERGEBNIS NACH STEUERN					7.226	5.594

C. Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Immobilienbestand hat sich nach dem Bilanzstichtag nicht wesentlich verändert.

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 führte die Konzernobergesellschaft folgende Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durch, die nicht dem Konzern angehören:

a) Erwerb von Liegenschaften

A) ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN	ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN		OFFENE VERBINDLICHKEIT	
	1-3/2008 TEUR	1-3/2007 TEUR	31.3.2008 TEUR	31.3.2007 TEUR
Kerbler Et Kowar Holding GmbH	0	8.117	0	8.117

Die Anschaffungskosten der erworbenen Immobilien werden durch Stellungnahmen eines unabhängigen Immobiliengutachters unterstützt.

b) Transaktionen in Beziehung zur Wiener Privatbank Immobilieninvest AG

Die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG ist ein nahestehendes Unternehmen und war bei den Kapitalerhöhungen der ECO Eastern Europe Real Estate AG im Jänner 2007 sowie der ECO Business-Immobilien AG im Juni 2007 Lead-Manager und hat in dieser Funktion in der Berichtsperiode EUR 0,0 Mio. (1-3/2007: EUR 1,9 Mio.) an Kommissionsgebühren erhalten. Diese Beträge sind gänzlich im Eigenkapital verrechnet worden. Von den Kommissionsgebühren der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG sind zum 31.03.2008 noch 0,0 Mio. offen (in der Vergleichsperiode 2007: EUR 0,8 Mio.).

Die ECO-Gruppe veranlagt einen Teil der liquiden Mittel bei der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG zu einem Zinssatz, der zumindest jenen bei den sonstigen Veranlagungen entspricht. Für Aktien an Konzerngesellschaften wird bei dieser Bank ein Depot entgeltlich geführt. Weiters erhält die Wiener Privatbank Immobilieninvest AG für die laufende Kapitalmarktbetreuung ein Honorar in Höhe von TEUR 37,5 pro Quartal.

Die Hausverwaltung aller Objekte, der zum Verkauf gehaltenen Immobilien sowie einiger Objekte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden von der RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH (vormals WPB Facility Management GmbH, vormals Kapital & Wert Facility Management GmbH) geführt. Die RESAG Business Immobilienverwaltung GmbH ist ein Konzernunternehmen der conwert Immobilien Invest SE.

Der überwiegende Teil der Hausverwaltungsentgelte von insgesamt TEUR 100 im ersten Quartal 2008 (1-3/2007: TEUR 84) wird an die Mieter weiterverrechnet. In der Berichtsperiode war dies ein Betrag von TEUR 87 (1-3/2007: TEUR 66). Zum 31.03.2008 wurden Forderungen aus den Hausverwaltungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorperiode: EUR 0,6 Mio.) ausgewiesen.

Commercial Gesellschaft für Vermögensanlagen Gesellschaft m.b.H., eine weiteres Konzernunternehmen 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 (vormals IMMOROHR Zinshausvermittlung Ges.m.b.H. und MAK Immobilien Ges. m.b.H.), das ein Konzernunternehmen der Wiener Privatbank Immobilieninvest AG 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 von den Mietern getragen. Hinsichtlich der Vermittlung von Immobilientransaktionen wurden in der Berichtsperiode Entgelte der ECO Gruppe in Höhe von TEUR 35 (1-3/2007: EUR 0,1 Mio.) in Rechnung gestellt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungen von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Die RESAG Baumanagement GmbH (vormals Kerbler & Kowar Holding GmbH), ebenfalls ein Konzernunternehmen der conwert Immobilien Invest SE, hat in der Berichtsperiode für einige Objekte der zum Verkauf gehaltenen Immobilien Bauplanungs- und Bauaufsichtsleistungen in Höhe von TEUR 4 (1-3/2007: EUR 0,0 Mio.) erbracht.

Darüber hinaus ist die conwert Deutschland Immobilien GmbH Mieterin in einem Objekt in Deutschland, wofür ein monatliches Mietentgelt von EUR 2.300,00 vereinbart wurde.

Sonstige Transaktionen

Managementvertrag

Mit der ECO Management GmbH (Konzernunternehmen der conwert Immobilien Invest SE) besteht ein Managementvertrag, der am 22. Mai 2007 abgeändert wurde. Dieser Managementvertrag wurde von der Hauptversammlung am 22. Mai 2007 genehmigt. Gemäß diesem Managementvertrag erhält die ECO Management GmbH Transaktionsgebühren für Liegenschaftserwerbe in Abhängigkeit der jeweiligen Kaufpreishöhe von 1,00% bis 1,75% (1-3/2008: EUR 0,0 Mio.; 1-3/2007: EUR 0,1 Mio.) und Managementgebühren von 0,6% für die erste EUR 1 Mrd. und darüber von 0,5% (1-3/2008: EUR 1,1 Mio.; 1-3/2007: EUR 1,0 Mio.). Für jeden Liegenschaftsverkauf erhält die ECO Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von maximal 1,75% (1-3/2008: EUR 0,2 Mio.; 1-3/2007: EUR 0,0 Mio.). Die Bemessungsgrundlage für die Managementgebühr ist das monatliche in der Bilanz nach IFRS ausgewiesene buchmäßige Anlagevermögen. Die Obergrenze der Transaktionsgebühr für Liegenschaftsverkäufe beträgt 25% des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes.

Für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem quotaleinbezogenen Trading-Portfolio wurde eine Managementgebühr in Höhe von 0,6% p.a. des ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens vereinbart. Im Berichtszeitraum wurden jeweils EUR 0,1 Mio. (1-3/2007: EUR 0,1 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH bezahlt. Weiters wurde eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2% für jeden Liegenschaftsankauf und -verkauf aus dem Trading-Portfolio vereinbart. Sollten die gesamten Verkaufspreise des Trading-Portfolios bis Ende 2008 EUR 263 Mio. übersteigen, so gebührt der ECO Management GmbH überdies eine Erfolgsprämie in der Höhe von 5% des EUR 263 Mio. übersteigenden Betrages. Im ersten Quartal 2008 wurden daraus jeweils TEUR 10 (1-3/2007: EUR 0,4 Mio.) an die ECO Management GmbH und die conwert Management GmbH beglichen.

Für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem erworbenen BAWAG-Portfolio wurde eine Managementgebühr in Höhe von 0,5% p.a. des ausgewiesenen buchmäßigen Anlagevermögens vereinbart (1-3/2008: EUR 0,6 Mio., in der Vergleichsperiode 2007: EUR 0,0 Mio.), wobei der ECO Management GmbH diese Managementgebühr nur entsprechend dem Beteiligungsausmaß der ECO-Gruppe an diesen Immobilien gebührt. Die ECO Business-Immobilien AG garantiert der SIGNA Holding GmbH die Zahlung der anteiligen Managementgebühr, da die ECO Management GmbH den Gesamtbetrag in Rechnung stellt.

Für diese Transaktions- und Managementgebühren waren zum 31.03.2008 noch EUR 2,2 Mio. (31.3.2007: EUR 1,0 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

In der Berichtsperiode waren Herr KR Friedrich Scheck und Herr Mag. Wolfgang Gössweiner als Vorstand tätig. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam bzw. mit einem Prokuristen.

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

- Mag. Franz Zwickl (Vorsitzender)
- Dr. Alexander Schoeller (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Mag. Johann Kowar (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Günter Kerbler (seit 22. Mai 2007)
- ao. Univ. Prof. Mag. Dr. Franz Hörmann
- Komm.-Rat Dipl. Ing. Gottfried Johann Parizek

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

Es wurden dem Vorstand keine Vergütungen ausbezahlt.

Wien, am 20. Mai 2008

Der Vorstand

KR Friedrich Scheck

Mag. Wolfgang Gössweiner

Das 1. Quartal 2008 war von einem weiter schwierigen Kapitalmarktumfeld gekennzeichnet. Die Volatilität an den Immobilienaktienmärkten war hoch und Anleger sahen sich erneut mit Kursverlusten konfrontiert. Trotz guter Fundamentaldaten des Immobiliensektors überwog die Unsicherheit unter den Anlegern. Zusätzlichen Auftrieb erhielt diese Unsicherheit nach der US-Hypothekenkrise durch die Spekulationen um eine mögliche Rezession in den USA und die teils negativen Ergebnisveröffentlichungen im Bankensektor. Ende des 1. Quartals waren dennoch erste Stabilisierungstendenzen im Immobilienaktienbereich sichtbar. Die ECO-Aktie konnte sich trotz starker operativer Unternehmensentwicklung dem negativen Marktsektiment nicht entziehen und schloss nach einem volatilen Kursverlauf am 31.03.2008 bei EUR 7,05. Zu Jahresbeginn war der Aktienkurs bei EUR 7,88 gelegen. Dieses Niveau wurde im Verlauf des 1. Quartals zwar mehrmals überschritten, konnte jedoch nicht längerfristig gehalten werden. Mit einem Kurs von EUR 7,05 notierte die ECO-Aktie Ende März 2008 damit weiterhin deutlich unter ihrem Net Asset Value (NAV), der bei EUR 12,54 lag. Der Discount zum NAV betrug somit rund 49%. Die Analysten der Erste Bank wurden durch über den Erwartungen liegenden Zahlen für das Geschäftsjahr 2007 in ihrer generell optimistischen Meinung zur Aktie bestätigt.

KURSENTWICKLUNG VON EMISSION BIS 3/08



1) Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft / Anzahl der Aktien
2) Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft + passive latente Steuern - aktive latente Steuern + stille Reserven Immobilien

BÖRSEKENNZAHLEN

		31.03.2008	31.03.2007	31.12.2007
Anzahl der Aktien	Stk	34.100.000	25.000.000	34.100.000
Ultimokurs der Aktie	EUR	7,05	14,40	8,00
Marktkapitalisierung	EUR	240.405.000	360.000.000	272.800.000
Gewinn je Aktie annualisiert	EUR	1,00	0,92	1,11
Kurs-Gewinn-Verhältnis		6,91	16,00	7,21
Substanzwert (NAV) je Aktie	EUR	12,54	12,00	12,40
Adaptierter Substanzwert je Aktie ¹⁾	EUR	13,76	12,38	13,76
Return on Equity (ROE)	%	8,2%	7,6%	9,5%
Return on Capital Employed (ROCE) ²⁾	%	6,2%	6,6%	7,8%
Eigenkapitalquote	%	32,6%	41,8%	32,6%
Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital)	%	184,0%	110,9%	181,8%

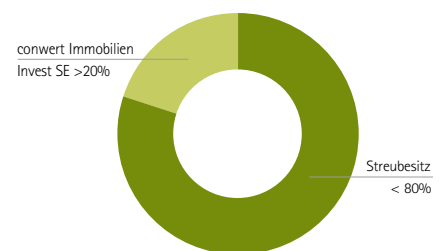
Bestandsgrößen beziehen sich auf den jeweiligen Ultimo des Berichtszeitraums, Flussgrößen jeweils auf die gesamte Periode.

1) Eigenkapital der Gesellschafter der Muttergesellschaft + passive latente Steuern - aktive latente Steuern + stille Reserven Immobilien
2) Auf Basis EBIT

WERTENTWICKLUNG PER 31.03.2008

Seit Emission (17.03.2005)	-32,79%
seit Emission p.a.	-12,25%
6 Monate	-30,00%
12 Monate	-50,40%
2008	-11,88%
Marktkapitalisierung (TEUR)	243.470

AKTIONÄRSSTRUKTUR



nach Kenntnis der Gesellschaft per April 2008

KONTAKT

KR Friedrich Scheck

Vorsitzender des Vorstandes

T +43 1 535 21 99

scheck@eco-immo.at

Mag. Dr. Peter Pechar

Head of Investor Relations

T +43 1 535 21 99 35

pechar@eco-immo.at

Investment Highlights

- Attraktives und ausgewogenes Portfolio, das vorwiegend aus Büro- und Retail-Immobilien besteht
- Stabile Kernmärkte Österreich und Deutschland und Wachstumschancen im CEE-Raum
- Wertsteigerung des Portfolios durch effektives Asset Management
- Einzigartige Positionierung zwischen reinem Immobilien-Developer und langfristigem Buy-and-Hold Investor
- Eindrucksvoller Track Record mit hohen Cash-Erträgen
- Erfahrenes Management mit Branchenexpertise

UNTERNEHMENSKALENDER

Ordentliche Hauptversammlung	21. Mai 2008
Ergebnis 2. Quartal 2008	26. August 2008
Ergebnis 3. Quartal 2008	25. November 2008
Jahresergebnis 2008	26. März 2009

Kontaktdaten

ECO Business-Immobilien AG

Albertgasse 35

A-1080 Wien

Österreich

T +43 1 535 21 99

F +43 1 535 21 99-99

office@eco-immo.at

www.eco-immo.at

Unterbaumstraße