

**Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrats der
ECO Business-Immobilien AG (FN 241364 y)
zum
freiwilligen Angebot zur Kontrollerlangung (§ 25a Übernahmegesetz)
der
conwert Immobilien Invest SE (FN 212163 f)**

I. Äußerung des Vorstandes der ECO Business-Immobilien AG

Die conwert Immobilien Invest SE („**Bieterin**“), eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f, mit der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien, hat am 02.07.2010 ein freiwilliges Angebot („**Angebot**“) zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz („**ÜbG**“) zum Erwerb aller Aktien der ECO Business-Immobilien AG („**Zielgesellschaft**“ oder „**ECO**“), eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 241364 y, mit der Geschäftsanschrift Opernring 1, 1010 Wien, die an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Aktien, die sich nicht im Besitz der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern befinden, somit effektiv 25.380.086 Aktien („**Aktien**“; ISIN AT0000617907), gelegt. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 341.000.000,- und ist in 34.100.000 Stückaktien mit jeweils gleichem Anteil am Grundkapital unterteilt.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand („**Vorstand**“) und Aufsichtsrat („**Aufsichtsrat**“) der Zielgesellschaft verpflichtet, unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage begründete Äußerungen zum Angebot zu verfassen. Diese haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich Vorstand oder Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Auf dieser Grundlage äußert sich der Vorstand der ECO und hält fest, dass diese Äußerung auch Angaben der Bieterin enthält (diese sind als solche gesondert gekennzeichnet), deren Vollständigkeit und Richtigkeit von der Zielgesellschaft nicht überprüft werden können. Soweit sich die Äußerung auf den Angebotspreis oder auf die zukünftige Entwicklung, Prognosen und Ereignisse bezieht, hängen diese in erheblichem Ausmaß von zukünftigen Entwicklungen, Erwartungen und Einschätzungen ab, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind und sich daher letztlich auch als unzutreffend erweisen können. In Bezug auf Rechtsfragen ist zu beachten, dass die Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen auch zu anderen Beurteilungen kommen können.

1. Ausgangslage

Laut Angebot ist die Bieterin eine im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f registrierte Societas Europaea, mit Sitz in Wien. Die Aktien der Bieterin sind zum amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen. Die Bieterin ist ein Wohnimmobilienkonzern und bietet neben Immobilieninvestments auch sämtliche Immobiliendienstleistungen an. Die Bieterin ist derzeit in Österreich und Deutschland sowie in Tschechien, Ungarn und der Slowakei aktiv. Nähere Informationen zur Bieterin stehen auf der Website der Bieterin (www.conwert.at) zur Verfügung (vgl. Punkt 5.1 des Angebots).

Nach Kenntnis der Bieterin verfügt zum 21.06.2010 die BNP Paribas über 4.275.621 Aktien (Stimmrechte) an der Bieterin, was rund 5,01% der Stimmrechte darstellt. Weitere Gesellschafter die 5% oder mehr der Stimmrechte halten, sind der Bieterin zum oben genannten Datum nicht bekannt. Günther Kerbler (samt ihm zurechenbarer Gesellschaften) hält 3.250.583 Aktien an der Bieterin (rund 3,81% der Stimmrechte) und Mag. Johann Kowar (samt ihm zurechenbarer Gesellschaften) hält 2.644.574 Aktien an der Bieterin (rund 3,10% der Stimmrechte) - (vgl. Punkt 5.2 des Angebots).

Die Bieterin hat am 05.05.2010 in einer Stimmrechts-Mitteilung gemäß § 93 Abs. 2 BörseG bekannt gegeben, dass Petrus Advisers Investment Ltd (über die kontrollierten Unternehmen Albona LP und Albona Ltd) Put-/Call-Optionen auf den Erwerb von Aktien mit 7.032.124 Stimmrechten (rund 8,24% der Stimmrechte) abgeschlossen hat und ihr mit Ausübung der Option weitere 1.110.500 Aktien und Stimmrechte (rund 1,30% der Stimmrechte) zurechenbar wären. Nach Ausübung der Option würde Günther Kerbler nur noch 583 Aktien an der Bieterin und Mag. Johann Kowar keine Aktien an der Bieterin halten. Die Bieterin hält per 18.06.2010 553.244 eigene Aktien und ist berechtigt, weitere eigene Aktien zu erwerben (vgl. Punkt 5.2 des Angebots).

Laut Angebot der Bieterin hält die Bieterin am Tag der Veröffentlichung des Angebots 8.490.900 Aktien an der ECO, was 24,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte entspricht. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger (Mag. Johann Kowar und ihm zurechenbaren Gesellschaften) halten am Tag der Veröffentlichung des Angebots 229.014 Aktien oder 0,67 % der Aktien an der ECO. Insgesamt entspricht dies einem Anteilsbesitz von 25,57% (vgl. Punkt 5.3 des Angebots).

Die Bieterin ist Alleingesellschafterin der ECO Management GmbH, die als Management-Gesellschaft der ECO auf Basis eines Managementvertrages alle Tätigkeiten des laufenden, ordentlichen Geschäfts der ECO sowie der Gesellschaften der ECO-Gruppe durchführt. Mag. Wolfgang Gössweiner und Dipl. Kfm. Frank Brün FRICS sind Geschäftsführer der ECO Management GmbH und Mitglieder des Vorstandes der ECO. Mag. Elke Englert ist Prokuristin der ECO Management GmbH und Prokuristin der ECO.

Das Angebot der Bieterin richtet sich auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Aktien der ECO, die sich nicht im Besitz der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern befinden. Das Angebot der Bieterin richtet sich nicht auch auf den Erwerb der von Mag. Johann Kowar (und ihm zurechenbarer Gesellschaften) gehaltenen Aktien, da Mag. Johann Kowar als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gilt. Entsprechend den Angaben in der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin im Fall eines erfolgreichen Angebots den mit ihr zum Datum der Angebotsunterlage gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern anzubieten, deren Aktien an ECO während der Nachfrist zu den Bedingungen des Angebots zu erwerben. Gegenstand des Angebots sind somit 25.380.086 Aktien oder 74,43% der gesamten ausgegebenen Aktien der ECO (vgl. Punkt 2.1 des Angebots).

Das Angebot unterliegt gemäß Punkt 2.3.1 des Angebots folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- (1) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses durch die zuständigen Kartellbehörden in Österreich und Deutschland bis zum 31.08.2010.
- (2) Die Bieterin erwirbt mehr als 50% der Aktien der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind. Erwerben die Bieter oder ein mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger parallel zum Angebot Aktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen hinzuzurechnen.
- (3) Die Zielgesellschaft ist weder zahlungsunfähig oder in Liquidation, noch wurde über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren (Sanierungsverfahren) oder ein Verfahren nach dem österreichischen Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet, noch wurde eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt.

- (4) Bis zum Ablauf der Annahmefrist treten keine Veränderungen oder Ereignisse ein, die dazu führen oder höchst wahrscheinlich dazu führen können, dass eine Verringerung des konsolidierten Eigenkapitals (ohne Anteile von Minderheiten) der Zielgesellschaft in Höhe von 15% oder mehr im Vergleich zum konsolidierten Eigenkapital (ohne Anteile von Minderheiten) zum 31.03.2010 eintritt.

Die Bieterin behält sich gemäß Punkt 2.3.2 des Angebots vor, auf den Eintritt von einzelnen oder beiden in Punkt 2.3.1 (3) und Punkt 2.3.1 (4) genannten aufschiebenden Bedingungen spätestens bis zum Ende der Annahmefrist zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten. Auf den Eintritt der in Punkt 2.3.1 (1) genannten Bedingung sowie auf den Eintritt der in Punkt 2.3.1 (2) gesetzlich genannten Bedingungen kann nicht verzichtet werden.

Die nach den Bestimmungen des Punktes 4.1 des Angebots verlängerbare Frist, während der das Angebot angenommen werden kann, beträgt 21 Börsenstage somit rund vier Wochen. Das Angebot kann von (einschließlich) 02.07.2010 bis (einschließlich) 30.07.2010, 17 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Für Details hierzu wird insbesondere auf Punkt 4. des Angebots und die Ausführungen in Punkt 3. dieser Äußerung verwiesen.

2. Beurteilung des Übernahmeangebots

2.1. Angebotspreis

Der im Angebot enthaltene Angebotspreis beträgt EUR 7,15.

2.2. Gesetzliche Preisuntergrenze

Der Preis eines freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung (§ 26 ÜbG)

- darf die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG) innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten. Dasselbe gilt in Bezug auf Gegenleistungen für Beteiligungspapiere, zu deren zukünftigem Erwerb der Bieter oder ein gemeinsam mit ihm vorgehender Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG) berechtigt oder verpflichtet ist;
- hat weiters mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag zu entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

Der nach dem Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs der letzten sechs Kalendermonate vor dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (14. Juni 2010) beträgt EUR 4,85. Damit liegt der Angebotspreis eindeutig über dem gewichteten Durchschnittskurs der letzten sechs Kalendermonate. Nach den Angaben der Bieterin haben weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben (vgl. Punkt 2.2 des Angebots).

Nach den Angaben der Bieterin entspricht der Preis von EUR 7,15 dem gesetzlichen Mindestpreis.

Die Bieterin schließt eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises von EUR 7,15 je Aktie ausdrücklich aus (vgl. Punkt 4.11 des Angebots).

Der Vorstand weist darauf hin, dass er keine Einsicht in Unterlagen der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger hatte, um die Richtigkeit der von der Bieterin gemachten Angaben zu beurteilen. Es kann daher insbesondere nicht beurteilt werden, ob in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben wurden.

2.3. Angemessenheit des Angebotspreises

2.3.1. Bewertung der Zielgesellschaft durch die Bieterin

Die Bieterin hat für die Bewertung der Zielgesellschaft die öffentlich verfügbaren Informationen betreffend der Zielgesellschaft herangezogen sowie die Markt- und Börsesituation börsennotierter Wohn- und Gewerbeimmobiliengesellschaften im EU-Raum analysiert. In Punkt 2.2 des Angebots ermittelt die Bieterin den Angebotspreis insbesondere auf Basis folgender Analysen:

- Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen
- Durchschnittlicher Börsenkurs der Beteiligungspapiere
- Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft
- Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft

Des Weiteren hat die Bieterin den Research Report und das letzte Kursziel vor Veröffentlichung von EUR 6,20 des Erste Group Analysten in ihre Berechnungen miteinbezogen.

Ebenso berücksichtigt die Angebotspreisfindung der Bieterin die gesetzlichen Vorgaben des Mindestpreises sowie die volumengewichteten Durchschnittskurse der 6 und 12 Monate vor Bekanntmachung des Angebots.

2.3.2. Durchschnittliche Börsenkurse und Kennzahlen der Zielgesellschaft

Durchschnittskurse und Differenzen zum Angebotspreis

	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Gewichteter Durchschnittskurs in EUR	4,98	4,85	4,45
Differenz zum Angebotspreis in EUR	2,17	2,30	2,70
Differenz zum Angebotspreis in %	43,6%	47,4%	60,7%

Quellen: Wiener Börse, Berechnungen der Zielgesellschaft.

Der Angebotspreis in Höhe von EUR 7,15 je Aktie enthält eine Prämie von 47,4% auf den gesetzlichen Mindestangebotspreis, dem volumengewichteten 6 Monatsdurchschnittskurs in Höhe von EUR 4,85.

Gleichzeitig stellt der Angebotspreis im Vergleich zum Schlusskurs des Vortages der Angebotsankündigung von EUR 5,58 einen Aufschlag in Höhe von 28,1% dar.

Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft

Die nachfolgende Tabelle bildet die wesentlichen Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft ab.

in EUR	Q1 2010	2009	2008	2007
Höchst-/Tiefstkurs	4,54 / 4,39	5,15 / 1,17	8,38 / 1,17	14,77 / 6,10
Gewinn je Aktie auf Basis Anteil des Mutterunternehmens am Konzernergebnis	0,10	(0,20)	(1,05)	1,11
Dividende je Aktie	keine	keine	keine	keine
Buchwert je Aktie	10,39	10,45	10,80	12,49

Quelle: Wiener Börse (www.wienerbourse.at)

2.3.3. Bewertung durch Analysten

Der letzte vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht durch die Bieterin verfügbare Analystenreport über die Zielgesellschaft wurde von Erste Group Research erstellt und nannte ein Kursziel von EUR 6,20 je Aktie. Nach Veröffentlichung der Angebotsabsicht erhöhte die Erste Group Research das Kursziel auf den in der Presseinformation der Bieterin vom 15.06.2010 genannten Angebotspreis von EUR 6,50 je Aktie. Weitere Analysen wurden nach Kenntnis der Zielgesellschaft im Jahr 2010 bislang nicht veröffentlicht.

2.3.4. Analyse des Net Asset Value (NAV)

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Abschlag des Börsenkurses auf den NAV von vergleichbaren Unternehmen:

Unternehmen	Aktienkurs ¹ in EUR	NAV pro Aktie in EUR	Abschlag zum NAV
Alstria	8,57	11,47	(25,3%)
DIC Asset	6,15	14,60	(57,9%)
CA Immo Anlagen	9,00	17,57	(48,8%)
Immofinanz	2,52	4,92	(48,8%)
IVG	5,08	6,75	(24,8%)
sIMMO	4,75	7,01	(32,2%)
Median			(40,5%)
Durchschnitt			(39,6%)
ECO Angebotspreis	7,15	10,39	(31,2%)

Quellen: Bloomberg, aktuelle Finanzberichte der Unternehmen, Berechnungen der Zielgesellschaft.

Der Angebotspreis enthält einen NAV-Abschlag von 31,2% und liegt somit nahezu 10 Prozentpunkte oberhalb des durchschnittlichen Abschlags vergleichbarer börsennotierter Unternehmen.

2.3.5. Beurteilung des Angebotspreises durch Credit Suisse

Die Credit Suisse Securities (Europe) Limited („**Credit Suisse**“), die von der Zielgesellschaft zur Abgabe einer Stellungnahme zur wirtschaftlichen Angemessenheit des Angebots („Fairness Opinion“) beauftragt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie aus wirtschaftlicher Sicht fair und angemessen ist.

¹ Aktienkurse der vergleichbaren Unternehmen entsprechen den Schlusskursen vom 14. Juni 2010

2.3.6. Zusammenfassende Beurteilung des Angebotspreises durch den Vorstand

Der Vorstand hat zur Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises die oben angeführten Bewertungsüberlegungen angestellt und die Credit Suisse mit der Erstellung einer Fairness Opinion beauftragt. Neben diesen quantitativen Faktoren hat der Vorstand auch qualitative Entscheidungskriterien berücksichtigt. Für die Bewertung waren auch die relativ geringe Unternehmensgröße der Zielgesellschaft und die derzeitigen Eigentumsverhältnisse an der Zielgesellschaft von Bedeutung. Diese Faktoren können in schwierigen Phasen den Zugang zum Kapitalmarkt erschweren und können daher die Wachstumsperspektive einschränken. Dies kann weiterhin zu einer relativ geringen Liquidität der Aktie und zu einer beträchtlichen Differenz zwischen Börsenkurs und NAV führen.

Der Vorstand kommt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bewertungsmethoden und der angeführten Umstände zu dem Ergebnis, dass der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie fair und angemessen ist.

3. Annahmefrist und Abwicklung des Übernahmeangebots

Annahmefristen und Abwicklung des Übernahmeangebots sind der Angebotsunterlage unter Punkt 4 zu entnehmen. Wesentlich ist, dass kein Inhaber von Beteiligungspapieren verpflichtet ist, das Angebot anzunehmen.

Die Bieterin hat sich das Recht vorbehalten, die Annahmefrist einmal oder mehrmals zu verlängern (vgl. Punkt 4.1 des Angebots).

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots.

Wird ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind die Inhaber von Beteiligungspapieren berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebots bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zu widerrufen.

Wird während der Laufzeit des Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, behält sich die Bieterin das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten. In diesem Fall wird das Angebot unwirksam und es kommen keine Vereinbarungen wirksam zustande. Alle eingereichten und gesperrt gehaltenen Aktien werden in diesem Fall unverzüglich freigegeben (vgl. Punkt 4.10 des Angebots).

4. Gleichbehandlung

Der Angebotspreis beträgt EUR 7,15 je Aktie, der Angebotspreis ist für alle Aktionäre gleich.

Geben die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger während der Laufzeit des Angebots eine Erklärung auf Erwerb von Angebotsaktien zu besseren Bedingungen als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Inhaber von Angebotsaktien, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben (vgl. Punkt 4.13 des Angebots).

Zu den Nachzahlungsverpflichtungen der Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG wird auf Punkt 4.13 des Angebots verwiesen.

5. Angaben der Bieterin sowie Äußerung zum öffentlichen Interesse und den Interessen der Aktionäre, der Mitarbeiter und der Gläubiger

5.1. Gründe der Bieterin für das Angebot (wirtschaftlich und rechtlich)

Die Bieterin begründet das Angebot wie folgt (Zusammenfassung des Angebots der Bieterin, vgl. Punkt 1.2 des Angebots):

Die Bieterin hält seit Juli 2007 24,9% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Diese Beteiligung wurde laut Bieterin insbesondere im Hinblick auf gemeinsame Geschäftsaktivitäten von der Bieterin und der Zielgesellschaft (Bieten für gemischte Immobilienportfolios aus Wohn- und Gewerbeimmobilien) eingegangen. Seit dem vierten Quartal 2007 hält die Bieterin sämtliche Anteile an der ECO Management GmbH, die über einen Managementvertrag alle Tätigkeiten des laufenden, ordentlichen Geschäftes der ECO sowie der Gesellschaften der ECO-Gruppe durchführt.

Obwohl laut Bieterin ECO operativ gut wirtschaftet, ist die Aktie der ECO wegen der Unternehmensgröße und der eingeschränkten Wachstumsmöglichkeit aufgrund des derzeit schwierigen Kapitalmarktzugangs nur wenig liquide. Dadurch liegt der Aktienkurs aktuell deutlich unter dem Buchwert. Mit dieser Situation ist die Bieterin als größte Gesellschafterin der ECO nicht zufrieden.

5.2. Geschäftspolitische Absichten und Ziele der Bieterin

Die Bieterin führt folgende Ziele und Absichten an (Zusammenfassung des Angebots der Bieterin):

Durch das Angebot möchte die Bieterin die Werte der ECO im Sinne der ECO- als auch der conwert-Aktionäre rasch und effizient heben. Die Bieterin erwartet aus der Transaktion eine Erhöhung des Buchwerts je Aktie an der Bieterin und eine Verbesserung zentraler Finanzkennzahlen, wie Funds from Operations und Gewinn je Aktie (vgl. Punkt 1.2 des Angebots).

Selbst bei einer vollständigen Übernahme der ECO wird die Bieterin ihre Positionierung als Wohnimmobilien-Unternehmen beibehalten. Durch die geplante Übernahme wird die Struktur vereinfacht und die Flexibilität erhöht, um wertsteigernde Maßnahmen umzusetzen. Die Bieterin würde Kontrolle über ein rund 732 Mio. schweres Immobilien-Portfolio (94% in Österreich und Deutschland) mit einer Mietrendite von ca. 6,2% p.a. erlangen. Bei der Wertmaximierung kann die Bieterin aus einer Vielzahl an Optionen wählen und von der Asset Management-Expertise der hausinternen Dienstleistungsgesellschaften sowie von der langjährigen Erfahrung und dem ausgezeichneten Marktzugang im Trading - Geschäft profitieren (vgl. Punkt 1.2 des Angebots).

Die Bieterin strebt eine vollständige Eingliederung der Zielgesellschaft und deren Tochtergesellschaften in die conwert an. Dies kann im Wege eine Squeeze-Outs nach den Bestimmungen des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes oder durch andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen – wie z.B.: Verschmelzung zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft – erfolgen (vgl. Punkt 7.1 des Angebots und Punkt 5.3 dieser Äußerung).

5.3. Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung

Die Bieterin macht hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen und Börsenotierung folgende Angaben (Zusammenfassung des Angebots der Bieterin, vgl. Punkt 7.2 des Angebots):

Eine Verschmelzung der ECO auf die Bieterin würde Beschlüsse in den Hauptversammlungen (sowohl bei der Bieterin als auch der ECO), jeweils mit einer Mehrheit von 75% des bei der Beschlussfassung vertreten Kapitals erfordern. In einem solchen Fall würde ECO als übertragende Gesellschaft ohne Liquidation aufgelöst und die Aktionäre der ECO würden Aktien an der aufnehmenden Bieterin erhalten.

Erwirbt die Bieterin 90% oder mehr des Grundkapitals der ECO, kann sie eine Verschmelzung in vereinfachter Weise (ohne Zustimmung der Hauptversammlung der Bieterin nach § 231 AktG) durchführen oder die verbleibenden Gesellschafter der ECO nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz gegen Zahlung einer Barabfindung aus der ECO ausschließen. Die in einem solchen Fall gezahlte höhere Gegenleistung (Barabfindung) führt nicht zu einer Nachzahlung nach § 16 Abs 7 ÜbG.

Darüber hinaus schließt die Bieterin andere gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten des Ausscheidens von nach dem Angebot (samt Nachfrist) verbleibenden Aktionären in der ECO und andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen nicht aus.

Weiters weist die Bieterin darauf hin, dass nach erfolgreicher Durchführung des Angebots die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals / Marktkapitalisierung für den Verbleib im Marktsegment „Prime Market“ der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein könnte (bei einem Streubesitz von zumindest 25% beträgt die Schwelle für die Marktkapitalisierung des Streubesitzes Euro 15 Mio.; bei einem Streubesitz unter 25% Euro 30 Mio.). Außerdem ist ein Widerruf der Zulassung zum amtlichen Handel an der Wiener Börse vorgeschrieben, wenn die gesetzlichen Zulassungserfordernisse nach § 66a Abs 1 Z 7 Börsegesetz nicht mehr erfüllt werden.

Ein Ausscheiden aus dem Prime Market und die potentielle Beendigung des Börsehandels würden zu einer voraussichtlich stark eingeschränkten Liquidität der Aktien führen und eine marktmäßige Preisbildung einschränken.

5.4. Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation der Mitarbeiter und Standortfragen

Die Bieterin hält im Angebot fest, dass die Zielgesellschaft derzeit keine eigenen Mitarbeiter hat, da das operative Management durch die ECO Management GmbH erfolgt. Daher hätte ein erfolgreiches Angebot keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der Zielgesellschaft (vgl. Punkt 7.3 des Angebots).

Der Vorstand schließt sich der Meinung der Bieterin an, dass aufgrund der bestehenden engen Verflechtung durch den Managementvertrag ein erfolgreiches Angebot keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der Zielgesellschaft haben wird.

5.5. Auswirkungen auf Gläubiger und öffentliches Interesse

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass ein erfolgreiches Angebot zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Position der Gläubiger führen bzw. eine Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen stattfinden würde.

5.6. Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft

Obwohl der Vorstand der Zielgesellschaft den Aktionären die Annahme des Angebots empfiehlt, weist der Vorstand ausdrücklich darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Übernahmeangebot für Aktionäre im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, jeder Aktionär nur aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, Veranlagungsstrategie etc.) selbst treffen kann. Die Aktionäre müssen daher selbst über die Annahme des Angebots entscheiden.

Aus Sicht des Vorstandes der Zielgesellschaft bestehen folgende Argumente, die für bzw. gegen die Annahme des Übernahmeangebotes sprechen:

5.6.1. Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes für die Annahme des Angebotes:

Angemessener Angebotspreis

Der Vorstand erachtet den Angebotspreis auf Basis seiner eigenen Bewertungsüberlegungen wie auch auf Basis der Fairness Opinion der Credit Suisse als fair und angemessen.

Deutliche Prämie gegenüber dem Börsenkurs der letzten 2 Jahre

Der Angebotspreis liegt um 28,1 % über dem Schlusskurs des Vortages der Angebotsankündigung. Es ergibt sich auch eine deutliche Prämie zu den Durchschnittskursen der letzten 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots (43,6%, 47,4% und 60,7 %).

Ein Börsenkurs von über EUR 7,15 je Aktie wurde letztmals Ende Juni 2008 erreicht.

Barangebot

Das Barangebot verschafft Aktionären größtmögliche Flexibilität in ihrer Vermögensdisposition und ermöglicht den Aktionären in Aktien mit einer größeren Differenz von NAV zu Börsenkurs und gleichzeitig mit einer höheren Liquidität zu reinvestieren.

Relativ geringe Liquidität der Aktie

Durch die relative geringe Unternehmensgröße der Zielgesellschaft und die bestehende Eigentümerstruktur an der Zielgesellschaft wird in schwierigen Phasen der Zugang zum Kapitalmarkt erschwert und dadurch auch die Wachstumsperspektive eingeschränkt. Dies hat zu einer relativ geringen Liquidität der Aktie geführt und wird wahrscheinlich weiterhin eine beträchtliche Differenz zwischen Börsenkurs und NAV zur Folge haben.

Niedrigerer Börsenkurs bei Scheitern des Angebots

Ein Scheitern des Angebots hätte wahrscheinlich unmittelbar negativen Einfluss auf den Börsenkurs der Aktie. Der Schlusskurs des Vortages der Angebotsankündigung betrug EUR 5,58 je Aktie, der Durchschnittkurs der letzten 3 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei EUR 4,98 je Aktie.

Ein erfolgreiches Übernahmeangebot kann Liquidität der Aktie weiter einschränken

Ein erfolgreiches Übernahmeangebot (Bieterin erwirbt mehr als 50% der Aktien, die Gegenstand des Angebots sind) würde aufgrund des sodann verringerten Streubesitzes wahrscheinlich eine weiter sinkende Liquidität der Aktie und dadurch auch einen dauerhaft niedrigeren Börsenkurs für Aktionäre zur Folge haben, die das Angebot nicht annehmen.

5.6.2. Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes gegen die Annahme des Angebotes:

Angebotspreis liegt unter dem NAV

Der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie liegt um 31,2 % unter dem NAV je Aktie, der per 31.3.2010 bei EUR 10,39 lag. Der NAV ist eine bedeutende Kennzahl bei der Bewertung von bestandhaltenden Immobiliengesellschaften. Ein Börsenkurs von EUR 10,39 je Aktie wurde letztmals im September 2007 erreicht.

Eventuell höherer Preis bei „Squeeze Out“

Erwirbt die Bieterin 90% oder mehr des Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie die verbleibenden Aktionäre der Zielgesellschaft in einem Verfahren nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz gegen Zahlung einer Barabfindung aus der Zielgesellschaft ausschließen. Diese Barabfindung je Aktie könnte möglicherweise höher sein, als der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie.

Möglicher zukünftiger Anstieg des Börsenkurses

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem günstigeren Kapitalmarktumfeld der Börsenkurs der Aktie in Zukunft den Angebotspreis übersteigt.

6. Darstellung der Märkte, auf denen die Aktien der Zielgesellschaft zum Handel zugelassen sind

Die Aktien der Zielgesellschaft sind unter ISIN AT0000617907 an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassen. Diese Aktien werden im Marktsegment Prime Market gehandelt.

7. Interessenlage des Vorstandes der Zielgesellschaft

Der Vorstand erklärt, dass seinen Mitgliedern weder von der Bieterin noch von dem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots über die aufrechten Bedingungen hinausgehende vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Dem Vorstand wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots von keiner Seite über die aufrechten Bedingungen hinausgehende vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt.

Derzeitiger Aktienbestand der Vorstandsmitglieder:

- Mag. Wolfgang Gössweiner: 22.500 Stück

Mag. Wolfgang Gössweiner, Sprecher des Vorstandes, hat erklärt, das Angebot anzunehmen.

8. Wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Bietergesellschaft

Die Bieterin ist Alleingesellschafterin der ECO Management GmbH, die als Management-Gesellschaft der ECO auf Basis eines Managementvertrages alle Tätigkeiten des laufenden, ordentlichen Geschäftes der ECO sowie der Gesellschaften der ECO-Gruppe durchführt. Mag. Wolfgang Gössweiner und Dipl.-Kfm. Frank Brün sind Geschäftsführer der ECO Management GmbH und Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft. Mag. Elke Englert ist Prokuristin der ECO Management GmbH und Prokuristin der Zielgesellschaft.

Mag. Wolfgang Gössweiner übte bis zum Jahr 2009 weitere Funktionen in der conwert-Gruppe aus. Obwohl diese Funktionen von Mag. Wolfgang Gössweiner nicht mehr ausgeübt werden, sind noch folgende Funktionen im Firmenbuch eingetragen: Prokurist der conwert Immobilien Invest SE und Geschäftsführer der GJ-Beteiligungs GmbH.

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen folgende weitere personelle Verflechtungen: Mag. Johann Kowar ist geschäftsführender Direktor der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrates der ECO. Thomas Rohr ist geschäftsführender Direktor der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrats der ECO. Ing. Andreas Nittel ist Mitglied des Aufsichtsrates der ECO und Geschäftsführer der Con value one Immobilien GmbH, einer Tochtergesellschaft der Bieterin. Darüber hinaus ist Mag. Claudia Badstöber geschäftsführende Direktorin der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrates der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG, einer Tochtergesellschaft der ECO.

Darüber hinaus bestehen eine Reihe von drittüblichen Leistungsbeziehungen betreffend Immobiliendienstleistungen zwischen Tochtergesellschaften der Bieterin einerseits und der Zielgesellschaft und deren Tochtergesellschaften andererseits. So erbringen etwa Resag Property Management GmbH und Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich und Deutschland an die Zielgesellschaft und deren Tochtergesellschaften.

9. Berater

Rechtsberater der Zielgesellschaft und deren Vertreter gegenüber der Übernahmekommission ist Prochaska Heine Havranek Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Julius-Raab-Platz 4, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 219613 k.

Weiters wird die Zielgesellschaft von der Credit Suisse Securities (Europe) Limited, 60311 Frankfurt am Main, Junghofstraße 16, („**Credit Suisse**“) als financial advisor unterstützt.

10. Sachverständige gemäß § 13 Übernahmegesetz

Die Zielgesellschaft hat KPMG Alpen-Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 1090 Wien, Porzellangasse 51, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 269874 z als Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des gesamten Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen ihrer Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

11. Weitere Auskünfte

Weitere Auskünfte zur Äußerung des Vorstandes der ECO erteilt Herr Mag. Wolfgang Gössweiner, Tel: +43 1 580 88 , Fax: +43-1-580 88-88, E-Mail: goessweiner@eco-immo.at

Weitere Informationen sind auf der Website der Zielgesellschaft (www.eco-immo.at) abrufbar.

12. Zusammenfassung und Empfehlung

Die von der Credit Suisse vorgenommene Bewertung der Aktien der Zielgesellschaft hat ergeben, dass der Angebotspreis fair und angemessen ist. Diese Beurteilung deckt sich mit der eigenen Einschätzung des Vorstandes.

Nach eingehender Prüfung des Angebots

empfiehlt

der Vorstand daher den Aktionären das Angebot anzunehmen.

Wien, 05.07.2010

Der Vorstand

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

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

II. Äußerung des Aufsichtsrates der ECO Business-Immobilien AG

conwert Immobilien Invest SE („**Bieterin**“), eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 212163 f, mit der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien, hat am 02.07.2010 ein freiwilliges Angebot („**Angebot**“) zur Kontrollerlangung gemäß § 25a Übernahmegesetz („**ÜbG**“) zum Erwerb aller Aktien der ECO Business-Immobilien AG („**Zielgesellschaft**“ oder „**ECO**“), eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 241364 y, mit der Geschäftsanschrift Opernring 1, 1010 Wien, die an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Aktien, die sich nicht im Besitz der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern befinden, somit effektiv 25.380.086 Aktien („**Aktien**“; ISIN AT0000617907), gelegt. Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 341.000.000,- und ist in 34.100.000 Stückaktien mit jeweils gleichem Anteil am Grundkapital unterteilt.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand („**Vorstand**“) und Aufsichtsrat („**Aufsichtsrat**“) der Zielgesellschaft verpflichtet, unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage begründete Äußerungen zum Angebot zu verfassen. Diese haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhabern von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich Vorstand oder Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Dem Aufsichtsrat wurde die Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft zur Kenntnis gebracht.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat diese Äußerung des Vorstandes nach ausführlicher Erörterung der Angebotsunterlage in einer Sitzung des Aufsichtsrates und nach ausführlicher Befassung mit der vorliegenden Äußerung des Vorstandes durch Beschluss vom 05.07.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen und schließt sich dieser vollinhaltlich an.

Derzeitiger Aktienbestand der Aufsichtsratsmitglieder:

- Dr. Alexander Schoeller: 19.662 Stück
- Mag. Johann Kowar und ihm zurechenbare Gesellschaften: 229.014 Stück

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Alexander Schoeller hat erklärt, das Angebot anzunehmen.

Das Angebot der Bieterin richtet sich nicht auch auf den Erwerb der von Mag. Johann Kowar (und ihm zurechenbarer Gesellschaften) gehaltenen Aktien, da Mag. Johann Kowar als mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechtsträger gilt. Entsprechend den Angaben in der Angebotsunterlage beabsichtigt die Bieterin im Fall eines erfolgreichen Angebots den mit ihr zum Datum der Angebotsunterlage gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern anzubieten, deren Aktien an ECO während der Nachfrist zu den Bedingungen des Angebots zu erwerben. Mag. Johann Kowar hat erklärt, während der Nachfrist das Anbot anzunehmen.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass seinen Mitgliedern weder von der Bieterin noch von dem mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots über die aufrechten Bedingungen hinausgehende vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Dem Aufsichtsrat wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots von keiner Seite über die aufrechten Bedingungen hinausgehende vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt.

Wien, 05.07.2010

Für den Aufsichtsrat

Dr. Alexander Schoeller e.h.
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)