



Bericht des Sachverständigen
gemäß §§ 13 ff ÜbG
der
ECO Business-Immobilien AG
als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes
der
conwert Immobilien Invest SE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
2. Eckdaten des Übernahmeangebotes	2
2.1. Bedingungen des Angebotes	2
2.2. Verflechtungen zwischen Bieter und Zielgesellschaft	3
2.3. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	3
2.4. Angebotspreis	3
2.5. Transaktionen in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gemäß § 16 Abs 2 ÜbG	4
2.6. Ziele der Übernahme	4
3. Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises	5
3.1. Gesetzliche Untergrenze des Angebotspreises	5
3.2. Entwicklung des Aktienkurses der Zielgesellschaft	6
3.3. Bewertung auf Basis des Net Asset Value	7
3.3.1. Bewertungsmethode	7
3.3.2. Immobiliengutachten	7
3.3.3. NAV - Analyse	8
3.4. Marktmultiplikatoren	10
3.5. Vergleichbare Transaktionen	11
3.5.1. Übernahme CA Immo 2010	11
3.5.2. M&A-Transaktionen seit 2007	12
3.6. Darstellung der Zielgesellschaft in der Bilanz des Bieters	13
3.7. Fairness Opinion	13
3.8. Analystenschätzung	14
4. Beurteilung der Äußerungen der Verwaltungsorgane	15
4.1. Äußerung des Vorstands	15
4.2. Äußerung des Aufsichtsrats	21
5. Zusammenfassende Beurteilung	23

Beilagenverzeichnis

Beilage

Nachweis der Versicherung gemäß § 9 Abs 2 lit a ÜbG	I
Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 5. Juli 2010	II
Angebotsunterlage vom 2. Juli 2010	III
Allgemeine Auftragsbedingungen	IV

Rundungshinweis: Bei der Summierung gerundeter Zahlen können Summendifferenzen auftreten

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Definition
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Angebotsaktie	Sämtliche Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft, die sich nicht im Besitz des Bieters und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger befinden
Angebotspreis Bieter / die	Der Preis je Aktie in bar, der für jede Angebotsaktie geboten wird
Bieterin	conwert Immobilien Invest SE, Albertgasse 35, 1080 Wien, FN 212163f
BörseG	Börsegesetz
CEE	Central Eastern Europe
Credit Suisse	Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Frankfurt
SEE	South Eastern Europe
EBIT	Earnings before interest and tax
EBITDA	Earnings before interest tax, depreciation and amortization
ECO	ECO Business-Immobilien AG, Opernring 1, 1010 Wien, FN 241364y
EPRA	European Public Real Estate Association
EU	Europäische Union
EUR	Euro
FN	Firmenbuchnummer
Gemeinsam vorgehende Rechtsträger	Gem. §1 Z 6 ÜbG und Angebotsunterlage im vorliegenden Fall der Bieter und Herr Mag. Johann Kowar (einschließlich der von ihm kontrollierten Gesellschaften)
ISIN	International Securities Identification Number
KGV	Kurs Gewinn Verhältnis
KMG	Kapitalmarktgesetz
KWT	Kammer der Wirtschaftstreuhänder
Mio	Millionen
Mrd	Milliarden
NAV	Net Asset Value
NNNAV	Triple Net Asset Value nach EPRA
rd	Rund
Stichtag	Tag vor Veröffentlichung der Übernahmeabsicht: 14. Juni 2010
ÜbG	Übernahmegesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
va	vor allem
WKN	Wertpapierkennnummer
Z	Ziffer
Zielgesellschaft	ECO Business-Immobilien AG, Opernring 1, 1010 Wien, FN 241364y
6m	Zeitraum von 6 Monaten

1. Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Vorstand der ECO Business-Immobilien AG hat KPMG Alpen-Treuhand GmbH („KPMG“ oder „wir“ bzw. „uns“) aus Anlass des freiwilligen Übernahmeangebotes zur Kontrollerlangung der conwert Immobilien Invest SE („Conwert“ oder „Bieter“) an die Aktionäre der

ECO Business-Immobilien AG,
(„ECO“ oder „Zielgesellschaft“)

mit Schreiben vom 18. Juni 2010 als unabhängigen Sachverständigen gemäß §§ 13 ff ÜbG beauftragt. Die Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen wurde mit Beschluss vom 24. Juni 2010 erteilt.

Wir sind gegenüber der ECO gemäß den berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Der gemäß § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor (Anlage I).

Unserer Beauftragung liegen die "**Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe**" zugrunde (Anlage IV).

Dieser Bericht wird ausschließlich zur Beurteilung des Übernahmeangebotes erstellt. Eine Verwendung zu anderen Zwecken ist unzulässig.

Die Mitglieder des Vorstandes und der Aufsichtsrat der ECO haben uns durch Unterfertigung einer **Vollständigkeitserklärung** bestätigt, dass sie uns alle ihnen bekannten und für die Beurteilung des Angebotes relevanten Unterlagen und Informationen richtig und vollständig zur Verfügung gestellt haben.

Wir haben unsere Arbeiten in den Geschäftsräumen der Auftraggeberin sowie in unserem Büro in Wien durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit den Vorständen der Zielgesellschaft und mit von ihm benannten Auskunftspersonen geführt.

2. Eckdaten des Übernahmeangebotes

Der Bieter hat am 15. Juni 2010 seine Absicht öffentlich bekannt gegeben, den Aktionären der ECO ein Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung für die Anteile an der Zielgesellschaft zu unterbreiten. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage fand am 2. Juli 2010 statt.

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von insgesamt 25.380.086 Aktien („Angebotsaktien“), die nicht durch den Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger gehalten werden. Bei vollständiger Annahme des Angebots ergibt sich für den Bieter unter Berücksichtigung von Transaktionskosten lt. Angebotsunterlage ein voraussichtliches Gesamtfinanzierungsvolumen von rd 185,5 Mio EUR.

Die Annahme des Angebots durch die Inhaber von Beteiligungspapieren an der Zielgesellschaft ist vom 2. Juli 2010 bis zum 30. Juli 2010 möglich.

Der Bieter kommt für Transaktionskosten auf. Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktionskosten zu werten sind, werden durch den Bieter nicht erstattet.

2.1. Bedingungen des Angebotes

Das Angebot zur Übernahme der Anteile an der Zielgesellschaft ist gemäß Angebotsunterlage an folgende aufschiebende Bedingungen gebunden:

- i. Nichtuntersagung des Vollzuges bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses durch die zuständigen Kartellbehörden in Österreich und Deutschland bis zum 31. August 2010.
- ii. Erwerb von mehr als 50% der Aktien der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind. Parallel zum Angebot durch den Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger erworbene Aktien werden den Annahmeerklärungen hinzugerechnet.
- iii. Die Zielgesellschaft ist weder zahlungsunfähig oder in Liquidation, noch wurde über ihr Vermögen ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren (Sanierungsverfahren) oder ein Verfahren nach dem österreichischem Unternehmensreorganisationsgesetz eröffnet, noch wurde eine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens von einem zuständigen Gericht mangels Masse abgelehnt.
- iv. Bis zum Ende der Annahmefrist treten keine Veränderung oder Ereignisse ein, die dazu führen oder höchst wahrscheinlich dazu führen könnten, dass eine Verringerung des konsolidierten Eigenkapitals (ohne Anteile von Minderheiten) der Zielgesellschaft in Höhe von 15% oder mehr im Vergleich zum Eigenkapital (ohne Anteile von Minderheiten) zum 31. März 2010 eintritt.

Der Bieter behält sich ferner das Recht vor, einseitig auf den Eintritt von einzelnen oder beiden in (iii) und (iv) genannten Bedingungen zu verzichten. In diesem Fall gelten die entsprechenden aufschiebenden Bedingungen als eingetreten.

Der Bieter behält sich gem. Angebotsunterlage 4.10 den Rücktritt bei Konkurrenzangeboten vor.

2.2. Verflechtungen zwischen Bieter und Zielgesellschaft

Derzeit hält der Bieter 8.490.900 Aktien an der Zielgesellschaft, das entspricht einem Anteil an der Zielgesellschaft von rd 24,90%.

Der Bieter weist darauf hin, dass mehrere personelle, organisatorische, wirtschaftliche sowie rechtliche Beziehungen zwischen der Zielgesellschaft und dem Bieter sowie deren Tochtergesellschaften bestehen. Die personellen Verflechtungen betreffen insbesondere auch den Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft. Organisatorische Beziehungen bestehen insbesondere hinsichtlich der ECO Management GmbH, die sich im Alleineigentum des Bieters befindet und über einen Managementvertrag alle laufenden, ordentlichen Geschäfte der ECO und deren Tochtergesellschaften ausführt. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen im Punkt 5.4 der Angebotsunterlage.

2.3. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind lt Angebotsunterlage Hr Mag. Johann Kowar und von ihm kontrollierte Gesellschaften. Daraus ergibt sich, dass der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger über 8.490.900 bzw. 229.014 Aktien an ECO verfügen. Nicht enthalten sind Angaben über mögliche Rechtsgeschäfte, die Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft bzw. deren zukünftigen bzw. optionalen Erwerb durch den Bieter zum Gegenstand haben.

2.4. Angebotspreis

Der Angebotspreis beträgt EUR 7,15 je Aktie („Angebotspreis“) in bar.

Gemäß den Angaben in der Angebotsunterlage orientieren sich die Wertüberlegungen des Bieters unter anderem am durchschnittlichen volumengewichteten Börsenkurs der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs bzw. zwölf Monate unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Mindestpreis. Weitere öffentlich verfügbare Informationen insbesondere hinsichtlich der Zielgesellschaft wurden berücksichtigt. Unter anderem wird auf eine Analystenschätzung der Erste Group Bank zum Preisziel für ECO, welches mit 6,20 EUR angegeben wurde, sowie Börsedaten von vergleichbaren Unternehmen verwiesen.

Der Angebotspreis liegt laut Angebotsunterlage oberhalb des Schlusskurses der Aktien der Zielgesellschaft am Tag vor der Bekanntgabe des Übernahmeangebotes und dem 6-monatigen volumengewichteten Durchschnittskurs der Zielgesellschaft.

Der Bieter und gemeinsam mit ihm vorgehender Rechtsträger geben an, in den letzten 12 Monaten vor Anzeige des Angebots keine Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben zu

haben. Der gesetzliche Mindestpreis wird daher lt Angebotsunterlage durch den Angebotspreis übertroffen.

2.5. Transaktionen in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gemäß § 16 Abs 2 ÜbG

Der Bieter bestätigt in der Angebotsunterlage, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Angebotsaktien gleich ist und dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Erfolgt ein Erwerb des Bieters oder mit ihm gemeinsam vorgehender Rechtsträger von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft innerhalb einer Frist von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist für die Annahme des Angebots zu einer höheren Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so gelten diese Bedingungen auch gegenüber Inhabern von Beteiligungspapieren, die das Angebot bereits angenommen haben. Der Unterschiedsbetrag ist über eine Nachzahlung durch den Bieter auszugleichen.

Eine Nachzahlungsverpflichtung wird ausgeschlossen, sofern der Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger Anteile an der Zielgesellschaft durch Kapitalerhöhung erwerben oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

2.6. Ziele der Übernahme

Ziel der Übernahme ist gem. Angaben des Bieters eine Vereinfachung der Struktur und die Erhöhung der Flexibilität, um wertsteigernde Maßnahmen implementieren zu können. Auch im Fall einer vollständigen Übernahme wird der Bieter die Positionierung als Wohnimmobilien-Unternehmen beibehalten.

Der Bieter weist darauf hin, dass im Fall einer Verschmelzung der Zielgesellschaft mit dem Bieter, die Zielgesellschaft als übertragende Gesellschaft ohne Liquidation aufgelöst und die Aktionäre der Zielgesellschaft Aktien an der aufnehmenden Gesellschaft erhalten würden. Ferner besteht bei einem Anteilsbestand von 90% oder mehr des Grundkapitals an der Zielgesellschaft die Möglichkeit eines Squeeze-out nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz.

Darüber hinaus behält sich der Bieter das Recht vor, andere gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten des Ausscheidens von nach dem Angebot (samt Nachfrist) verbleibenden Aktionären an der Zielgesellschaft auszuschöpfen.

Im Angebot wird auf das mögliche Ausscheiden der Zielgesellschaft aus dem Prime Market und die potentielle Beendigung des Börsenhandels (Delisting) hingewiesen, was voraussichtlich zu einer Einschränkung der Liquidität der Aktien führen würde.

3. Beurteilung des Angebotes

Wir weisen darauf hin, dass die Bewertungen von Immobiliengesellschaften in der jüngeren Vergangenheit unüblich großen Wertschwankungen unterlagen, die sich auf die Sicherheit der folgenden Wertüberlegungen negativ auswirken können. Wir haben die Beurteilung der Angemessenheit anhand von unterschiedlichen marktorientierten Bewertungsüberlegungen vorgenommen. Eine Analyse im Sinn einer Fundamentalbewertung (zB: DCF) haben wir nicht durchgeführt, da keine aktuelle von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedete Planung zur Verfügung steht. Weiters stehen aus unserer Sicht für die Bewertung von Immobiliengesellschaften andere Bewertungsüberlegungen im Vordergrund.

3.1. Gesetzliche Untergrenze des Angebotspreises

Der im Angebot offerierte Angebotspreis beträgt EUR 7,15 je Angebotsaktie. Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG muss der Preis des freiwilligen Übernahmeangebotes zur Kontrollerlangung zwei Anforderungen erfüllen:

1. Der Preis eines freiwilligen Angebots darf die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten (§ 26 Abs 1 1. Satz ÜbG).

Laut Angebot hat weder der Bieter noch ein mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Tag der Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben. Falls durch den Bieter oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger Angebotsaktien zu besseren Konditionen als dem Angebotspreis erworben werden, so gelten diese besseren Bedingungen innerhalb gewisser Fristen grundsätzlich für alle Inhaber von Angebotsaktien, unabhängig davon, ob sie das Angebot bereits angenommen haben oder nicht (siehe Angebotsunterlage 4.13).

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft hatten wir keine Einsicht in die Unterlagen des Bieters oder mit ihm gemeinsam vorgehender Rechtsträger, um die Richtigkeit der Angaben zu beurteilen. Laut den Angaben im Angebot wird diese Preisuntergrenze eingehalten.

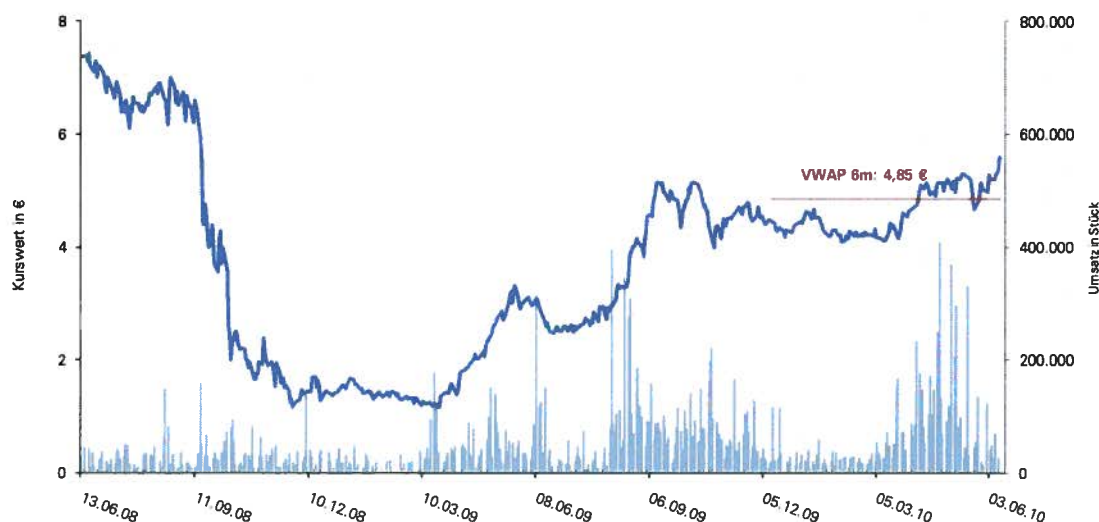
2. Der Angebotspreis muss des Weiteren mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten 6 Monate vor demjenigen Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Diese Bekanntmachung erfolgte am 15. Juni 2010. Der nach den Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten 6 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 4,85 je Aktie (auf Basis der „Intraday“ volumengewichteten Transaktionspreise gem. Bloomberg-Daten). Der Barangebotspreis von EUR 7,15 liegt daher rund 47% über dem gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

3.2. Entwicklung des Aktienkurses der Zielgesellschaft

ECO ist seit 2005 an der Wiener Börse gelistet und notiert seit 2007 im Prime-Segment. Die Zielgesellschaft hat zum Stichtag 34,1 Mio Stammaktien begeben. 24,9% der Aktien werden lt. Angebotsunterlage vom Bieter gehalten (bzw. ca. 25,6% durch die gemeinsam vorgehenden Rechtsträger).

Im Rahmen unserer Analysen beziehen wir uns auf den Stichtag 14. Juni 2010, das ist jener Börsetag vor Bekanntwerden der Übernahmeabsichten durch den Bieter. Die Aktie schloss am Stichtag bei einem Kurs von 5,58 EUR.

ECO Business-Immobilien - Kursverlauf bis 14. Juni 2010



Der Aktienkurs ist bedingt durch die Immobilien- und Finanzkrise im letzten Quartal des Jahres 2008 massiv eingebrochen und hat sich seit dem nur teilweise erholt. Im Vergleich zum Emissionskurs 2005, der bei rd 10,6 EUR je Aktie lag, liegt der Börsenwert zum Stichtag rd 47% niedriger. Der Angebotspreis iHv 7,15 EUR je Aktie liegt somit rd 33% unter dem damaligen Emissionskurs.

Seit April 2010 liegt der Kurs der ECO mehrheitlich über dem nach dem Handelsvolumen gewichteten 6m Durchschnitt zum Stichtag iHv rd 4,85 EUR je Aktie. Zum Stichtag liegt der Aktienkurs um rd 15% über dem 6m Durchschnitt. Der Angebotspreis enthält gegenüber dem Stichtagskurs eine Prämie von rd 28%, gegenüber dem 6m Durchschnitt von rd 47%. Unten stehende Tabelle zeigt die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse für unterschiedliche Beobachtungszeiträume sowie die im Angebotspreis darauf enthaltenen Prämien.

Prämienanalyse				
	14.06.10	Ø 3m	Ø 6m	Ø 12m
Kurs	5,58	4,98	4,85	4,45
Angebotspreis	7,15	7,15	7,15	7,15
Differenz zum Angebot	1,57	2,17	2,30	2,70
Prämie in %	28,1%	43,6%	47,4%	60,7%

Unsere Analysen zeigen, dass der Angebotspreis eine deutliche Prämie gegenüber den durchschnittlichen Aktienkursen enthält. Die langfristige Kursentwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch auch, dass der aktuelle Kurs deutlich unter jenen vor Beginn der Immobilien- und Finanzkrise liegt.

3.3. Bewertung auf Basis des Net Asset Value

3.3.1. Bewertungsmethode

Ein wesentlicher Maßstab für den Wert eines Immobilienunternehmens ist der Net Asset Value („NAV“). Der NAV versteht sich grundsätzlich als Summe der Vermögenswerte (zu Marktwerten) vermindert um die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Darüber hinaus empfiehlt die European Public Real Estate Association („EPRA“) weitere Anpassungen, die zuerst zu modifizierten Berechnungsvarianten des NAV führen, zB zum NNNNAV (Triple net asset value).

Auch wenn der Wert der Gesellschaft maßgeblich durch das Immobilienvermögen bestimmt ist, muß für diesen Bewertungszeck die Gesellschaft als Ganzes betrachten werden. Aus diesem Grund beziehen wir uns in unserer Analyse auf den NAV, der sich auf Basis des IFRS Eigenkapitals abzüglich Minderheiten ergibt, ohne dabei weitere Anpassungen nach EPRA vorzunehmen.

3.3.2. Immobiliengutachten

Der Wert eines Immobilienunternehmens ist maßgeblich durch den Verkehrswert des Immobilienportfolios bestimmt. Für die Bewertung der Immobilien in den Abschlüssen werden sämtliche Immobilien des Unternehmens mindestens einmal jährlich von externen Gutachtern bewertet. Die Werte werden quartalsweise auf Basis von jüngsten Mietzinslisten, neuen Mietverträgen, Kündigungen und Investitionsplänen aktualisiert. Die aktualisierten Verkehrswerte zum 31. März 2010 wurden uns zur Verfügung gestellt.

Die Gutachten wurden im Wesentlichen von drei Gutachtern erstellt, die sich bei ihrer Arbeit am Liegenschaftsbewertungsgesetz orientiert haben. Die Wertermittlung wurde vorwiegend nach einem Ertragswert- bzw DCF-Kalkül vorgenommen.

Wir stützen uns bei der Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises unter anderem auf den IFRS-Wert des Immobilienportfolios. Aus diesem Grund haben wir eine stichprobenartige Durchsicht einzelner Immobiliengutachten vorgenommen, wobei wir die wesentlichen Werttreiber und Prämissen (Mietansätze, Bewirtschaftungskosten, Leerstandsdaten, Renditen) grob plausibilisiert haben. Der Schwerpunkt unserer Arbeiten lag auf der Plausibilisierung der methodischen Vorgehensweise sowie der Einhaltung von Bewertungsstandards. Gemäß IAS 40 ist der beizulegende Zeitwert als "der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte" definiert. Diese Definition entspricht auch der Verkehrswertdefinition nach § 2 Abs. 2 und 3 des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Eine darüber hinaus gehende Analyse haben wir nicht durchgeführt. Insbesondere haben wir keine Beurteilung zusätzlicher Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Urkunden, Verträge oder Pläne, sowie eine Besichtigung der Immobilien vor Ort durchgeführt.

3.3.3. NAV - Analyse

Auf Basis der im Jahresabschluss veröffentlichten Zahlen weist die ECO folgende Entwicklung des NAV (bzw. des NNNAV) auf:

ECO Business-Immobilien AG - NAV und NNNAV Berechnung				
in Mio €	Dez. 07	Dez. 08	Dez. 09	Mrz. 10
Eigenkapital nach Minderheiten (NAV)	422,9	368,2	356,5	354,4
stille Reserven Hold-Portfolio lt Jahresabschluss	30,3	-	-	-
Latente Steuern	14,7	8,2	5,6	4,9
EPRA NAV nach Anpassungen	468,0	376,4	362,1	359,3
Wertanpassung für Finanzinstrumente	2,4	0,1	-	-
Latente Steuern	-1,1	-10,9	-11,0	-11,2
EPRA NNNAV	469,3	365,6	351,1	348,1
NNNAV je Aktie in €	13,76	10,72	10,30	10,21
Veränderung NNN zur Vorperiode	12,5 %	-22,1 %	-4,0 %	-0,8 %
NAV/Aktie in €	12,40	10,80	10,45	10,39
Veränderung NNN zum Vorjahr	5,2 %	-12,9 %	-3,2 %	-0,6 %

Berechnung lt Jahres-/ Quartalsabschluss

Als Resultat der erfolgten Abwertungen des Immobilienportfolios erfolgte 2009 ein Rückgang des NAV um rd 3,2%, in 2008 um rd 12,9%. Im ersten Quartal 2010 reduzierte sich der NAV geringfügig (-0,6%) auf 10,39 EUR. Der NNNAV nach EPRA, der im gegenständlichen Fall im Wesentlichen den Effekt von latenten Steuern eliminiert, weicht nur geringfügig vom NAV ab.

Eine Analyse der Relation „Börsenkurs zu NAV“ einer peer group vergleichbarer börsennotierter Immobilienunternehmen ergibt hohe Abschläge auf den NAV. Der durchschnittliche Abschlag der peer group beträgt zum Stichtag (14. Juni 2010) rd 42-45%. Im Jahr 2008 lag er bei rd 69-71%. Im Jahr 2007 vor Beginn der Immobilien- und Finanzkrise konnten Abschläge iHv rd 23 -25% beobachtet werden.

Im Durchschnitt der letzten Jahre beträgt der NAV Abschlag der peer group rd 26 – 27 % (siehe folgende Tabelle). Es ist jedoch anzumerken, dass der durchschnittliche Abschlag bei ECO höher ausfällt und rd 34% beträgt.

NAV Analyse	Ø 06-Q1/10 ²	30.12.2005	29.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	14.06.2010
Beträge in €								
NAV je Aktie¹								
Immofinanz AG ³⁾		7,2	8,4	9,3	4,9	4,9	4,9	4,9
Sparkassen Immobilien AG		7,3	8,5	8,9	8,5	7,03	7,01	7,01
Atrium European Real Estate		13,5	15,2	14,4	10,2	5,7	5,8	5,8
Conwert Immobilien Invest SE ¹⁾		13,2	14,5	16,2	15,6	15,7	15,8	15,8
CA Immo International AG		19,5	20,8	22,0	18,6	17,9	17,6	17,6
ECO Business-Immobilien AG		11,0	11,8	12,4	10,8	10,5	10,4	10,4
Ø Aktienkurs im Quartal								
Immofinanz AG		8,0	9,8	7,5	0,8	2,7	2,5	2,5
Sparkassen Immobilien AG		8,4	9,1	7,9	3,0	5,2	4,8	4,8
Atrium European Real Estate		14,8	17,7	9,5	3,5	4,7	4,8	3,7
Conwert Immobilien Invest SE ¹⁾		13,8	15,9	11,9	4,8	8,8	8,5	8,8
CA Immo International AG		20,4	21,3	16,6	5,1	9,2	7,8	9,0
ECO Business-Immobilien AG		11,3	12,9	8,6	1,9	4,6	4,3	5,6
Discount (-) / Premium (+) zum NAV								
Immofinanz AG		10,2%	16,6%	-19,5%	-63,2%	-44,7%	-49,4%	-48,6%
Sparkassen Immobilien AG		16,2%	7,1%	-11,0%	-64,3%	-25,9%	-32,1%	-32,2%
Atrium European Real Estate		9,7%	17,0%	-34,0%	-65,6%	-17,1%	-21,1%	-36,1%
Conwert Immobilien Invest SE ¹⁾		4,4%	9,8%	-26,6%	-68,6%	-44,1%	-46,0%	-44,8%
CA Immo International AG		4,7%	2,7%	-24,9%	-72,5%	-46,6%	-55,5%	-48,6%
Median		-26,7%	9,7%	9,6%	-24,9%	-68,6%	-44,1%	-46,0%
Durchschnitt		-26,0%	9,0%	10,6%	-23,2%	-70,9%	-36,1%	-42,1%
ECO Business-Immobilien AG		-33,5%	2,7%	9,1%	-30,4%	-82,0%	-58,3%	-46,3%
Delta ECO zu Median		-6,8%	-6,9%	-0,7%	-5,5%	-13,2%	-12,2%	-1,6%

1) Berechnung exkl eigene Aktien
 2) Berechnung erfolgt auf Quartalsbasis
 3) Jahresabschluss zum 30. April, Zahlen daher im Vergleich zur peer group um 1m verzerrt
 Quelle: Bloomberg, KPMG

Weiterhin zu berücksichtigen sind jüngste Verkäufe in 2010, deren prominentestes Beispiel der Opernringhof ist. In Summe konnten Objekte im Gegenwert von rd 106,9 Mio EUR mit Gewinn über dem IFRS-Buchwert verkauft werden. Der Vorstand der Zielgesellschaft rechnet mit einem positiven Effekt auf den NAV je Aktie von rd 0,10 bis 0,15 EUR.

Ausgehend vom NAV je Aktie zum 31.3.2010, einem historischen NAV-Abschlag sowie dem Wertzuwachs aus den jüngsten Transaktionen liegt der Transaktionswert je Aktie bei 7,06 EUR.

Wertkalkül NAV			
Beträge in €			
NAV Eco je Aktie zum 31.3.2010		10,39	10,39
Historischer NAV-Abschlag Eco	33,5%	-3,48	-3,48
Analoger Transaktionswert		6,91	6,91
Verkaufserlöse über IFRS Buchwert je Aktie		0,10	0,15
Abgeleiteter Transaktionswert je Aktie an Eco		7,01	7,06

Auf Basis des historischen NAV-Abschlages der ECO ergibt sich ein abgeleiteter Wert von 7,01 EUR/Aktie bzw. 7,06 EUR/Aktie, der vom Angebotspreis um 0,14 EUR (ca. 2%) bzw. 0,09 EUR (ca. 1%) übertroffen wird. Bezogen auf die peer group ergäbe sich ein Wert von 7,71 EUR/Aktie (7,76 EUR/Aktie), der um ca. 8% (9%) über dem Angebotspreis liegt. Bezogen auf den Stichtag 14.6.2010 ergäbe sich bei Anwendung des NAV Abschlages der peer group von 44,8% ein Wert von 5,84 EUR/Aktie (5,89 EUR/ Aktie); diesen Wert übertrifft der Angebotspreis um ca. 22% (21%).

An den Märkten sind seit längerem teilweise erhebliche Abweichungen zwischen dem NAV und den (niedrigeren) Börsenkursen zu beobachten. Diese Wertdifferenzen sind u.a. methodisch verursacht, da für den NAV die Verkehrswerte der einzelnen Immobilien ausschlaggebend sind, der Börsenkurs jedoch den Wert des gesamten Unternehmens reflektiert. Dabei bleiben das ganze Unternehmen betreffende Kostenfaktoren (zB: Verwaltungskosten, hier insbesondere große Teile der Kosten des Managementvertrages) in der Immobilienbewertung typischerweise unberücksichtigt. Daneben ist die Ermittlung der Zinssätze, die zur Diskontierung der Einnahmüberschüsse verwendet werden, bei der Immobilien- und der Unternehmensbewertung nicht einheitlich (Leverage-Effekt und seine Berücksichtigung im Risikomaß). Der Börsenkurs spiegelt insbesondere auch Liquiditäts- und Ausfallrisiken wider. Diese haben auf den NAV keine Auswirkung. Die aktuell sehr hohen Abschläge des Börsenkurses auf den NAV dürften insbesondere auch mit der Unsicherheit an den Finanzmärkten zusammenhängen.

3.4. Marktmultiplikatoren

Für die Analyse des Angebotspreises anhand von Börsenmultiplikatoren haben wir eine peer group österreichischer Immobilienunternehmen verwendet und die Ergebnismultiplikatoren für 2009 sowie das Planjahr 2010 errechnet. Der Berechnung der Multiplikatoren 2010 wurden Schätzungen der Analysten zugrunde gelegt.

Unternehmen	Land	Markt- kap.	Enterprise Value	Umsatz 2009	Enterprise Value /											
					Umsatz			EBITDA			EBIT			Net income		
					2009	2010e	2011e	2009	2010e	2011e	2009	2010e	2011e	2009	2010e	2011e
IMMOFINANZ AG	AUSTRIA	2.831,4	7.475,8	783,0	8,8x	12,4x	11,2x	24,1x	20,4x	17,5x	n/a	17,3x	14,8x	n/a	8,1x	8,0x
SPARKASSEN IMMOBILIEN AG	AUSTRIA	323,8	1.838,1	153,8	10,7x	8,4x	7,4x	30,7x	17,1x	15,0x	n/a	17,4x	13,5x	n/a	10,5x	8,5x
ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE	JERSEY	1.378,8	1.418,1	207,8	8,8x	8,8x	10,0x	15,8x	out	14,7x	n/a	42,1x	13,9x	n/a	out	17,2x
CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE	AUSTRIA	748,8	2.270,4	281,5	8,1x	11,8x	11,2x	21,8x	18,7x	17,7x	23,9x	18,8x	18,7x	31,4x	20,8x	18,8x
CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	AUSTRIA	785,3	2.334,3	288,7	8,1x	13,8x	12,6x	18,4x	20,8x	18,2x	out	19,7x	15,8x	n/a	32,8x	17,1x
Mittelwert					8,7x	11,1x	10,5x	21,7x	18,2x	18,8x	n/a	23,0x	14,8x	n/a	18,3x	13,1x
Median					8,1x	11,8x	11,2x	21,8x	18,8x	17,8x	n/a	18,8x	14,8x	n/a	18,8x	18,8x
ECO BUSINESS-IMMOBILIEN AG	AUSTRIA	180,3	848,8	81,4	10,8x	8,8x	9,4x	21,7x	14,8x	17,7x	52,3x	12,1x	13,3x	n/a	8,7x	11,2x

Source: Bloomberg 14.06.2006, Jahresabschluss

- Extreme Ausreißer wurden in der Darstellung eliminiert („out“).
- Für das Jahr 2009 wird auf Grund von negativen Ergebnissen (EBIT und Net Income) und daher zu geringer Größe der peer group kein Multiple für EBIT und für Net Income berechnet.
- Den Umsatzmultiplikator erachten wir aufgrund des geringen Aussagewertes über die Ertragskraft der Unternehmen als nur wenig relevant. Er bleibt daher in der weiteren Analyse unberücksichtigt.
- Eine höhere Bedeutung messen wir hingegen dem EBITDA Multiplikator bei. Dieser errechnet sich aus dem operativen Ergebnis vor Fair-Value Anpassungen und bezieht sich daher auf die operative Ertragskraft aus dem Vermietungsgeschäft.

Die Berechnung mittels Börsenmultiplikatoren wurde in drei Szenarien durchgeführt:

1. Auf Basis der Ist-Daten 2009

2. Auf Basis der um die Verkäufe modifizierten Ist-Daten für 2009:

Anpassung um Verkäufe		2009
<i>Beträge in €</i>		
EBITDA lt JA		29,8
Eliminieren Nettoerlöse aus verkauften Objekten		-4,0
Adaptiertes EBITDA		25,8
Jahresüberschuss lt JA		-6,9
Eliminieren Nettoerlöse aus versteuertem Ergebn		-3,0
Adaptierter Jahresüberschuss		-9,9
Anpassung Nettoverschuldung		
Nettoverschuldung zum 31.3.2010		456,3
Rückzahlung Darlehen		-64,0
Liquiditätseffekt		-40,9
Nettoverschuldung adaptiert um Verkäufe		351,5

3. Auf Basis einer Bandbreite von Schätzungen des EBITDA und Jahresüberschuss der ERSTE Group Research.

Daraus ergibt sich die folgende Wertbandbreite für die Zielgesellschaft:

	Sz 1	Sz 2	Sz 3a	Sz 3b
Peer Group Multiplikatoren				
	2009	adj 2009 ¹	2010E	2010E
EBITDA	21,6x	21,6x	19,5x	19,5x
KGV ³	n/a	n/a	15,5x	15,5x
ECO Kennzahlen				
	2009	adj 2009 ¹	2010E	2010E
in Mio €				
EBITDA ²	29,8	25,8	27,0	29,0
Jahresüberschuss ⁴	-6,9	-9,9	13,0	15,0
Nettoverschuldung ⁵⁾	456,3	351,5	351,5	351,5
Anzahl Aktien in Mio	34,1	34,1	34,1	34,1
Eigenkapitalwert				
	2009	adj 2009 ¹	2010E	2010E
in Mio €				
EBITDA	5,5	6,1	5,2	6,3
Jahresüberschuss	n/a	n/a	5,9	6,8

1) Adaptiert um Verkäufe
 2) Annahme 2010: nachhaltiges EBITDA auf Basis der Schätzungen von Erste Group Research
 3) Profit after Tax (exkl. Minorities)
 4) Annahme 2010: Jahresüberschuss auf Basis der Schätzungen von Erste Group
 5) Die Nettoverschuldung wurde in den Szenarien 3a und 3b mit dem adaptierten Wert aus Sz 2 angenommen.

Wir erachten das Ergebnis auf Basis des EBITDA Multiplikators tendenziell für aussagekräftiger, da dieses nicht durch Bewertungsdifferenzen der Immobilien verzerrt wird und eine Beurteilung der operativen Ertragskraft zulässt. Der Angebotspreis liegt über den verschiedenen Vergleichswerten aus der Analyse der Marktmultiplikatoren.

3.5. Vergleichbare Transaktionen

3.5.1. Übernahme CA Immo 2010

Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo International AG wurde am 20. April 2010 veröffentlicht. Darin wurde ein Preis von 6,50 EUR je Aktie angeboten. Der NAV zum 31. Dezember 2009 lag bei 9,33 EUR je Aktie. Der angebotene Preis impliziert daher einen Abschlag vom NAV von rd 30,3%.

Wir erachten die jüngst durchgeführte Transaktion der CA Immo International AG für vergleichbar, da sie zeitnah ist und das Portfolio prinzipiell übereinstimmt (Konzentration auf Büroimmobilien, Ertragsobjekte). Wesentliche Unterschiede sind der regionale Fokus (CEE, SEE) und dass bereits vor der Transaktion eine kontrollierende Mehrheit bestand.

Der regionale Fokus der CA Immo International AG kann unterschiedlich bewertet werden. Einerseits ist das Wachstumspotenzial unzweifelhaft stärker ausgeprägt, andererseits ist angesichts des derzeitigen Marktumfeldes auch ein deutlich höheres Risiko unstrittig. Dies betrifft nicht nur das aktuell niedrige Investitionsvolumen, sondern auch die angespannte realwirtschaftliche Situation, die sich auf das Vermietungsgeschäft niederschlägt.

Transaktionsmultiplikator CA Immo		
Beträge in €		
NAV Eco je Aktie zum 31.3.2010		10,39
Abschlag bei CA Immo Transaktion	30,3%	-3,15
Analoger Transaktionswert		7,24

Der Angebotspreis weicht nur geringfügig (ca.1%) von diesem Wert ab. In dieser Berechnung ist jedoch nicht berücksichtigt, dass bei der ECO eine Kontrollprämie anzusetzen wäre, die den Vergleichswert tendenziell erhöht.

3.5.2. M&A-Transaktionen seit 2007

Im Rahmen der Bewertung der Angemessenheit des angebotenen Preises für die CA Immo International AG wurden weitere Transaktionen als Bewertungsmaßstab herangezogen. Vor diesem Hintergrund haben wir eine weitere Plausibilisierung anhand dieser Vergleichsgruppe vorgenommen und in unsere Bandbreitenüberlegungen miteinbezogen. Die sich aus diesen Transaktionen ergebenden Multiplikatoren sind in unten stehender Tabelle dargestellt.

Datum	Zielunternehmen	Land	Transaktionswert EUR(m)	Enterprise Value EUR(m)	Revenue EUR(m)	EBITDA Multiple	EBIT Multiple
29/04/2010	Immoeast Immobilien Anlagen AG	Austria	1.484,0	6.480,5	407,0	39,7x	n/a
22.09.2009	Parquesol SA	Spain	88,0	898,6	113,6	28,4x	35,7x
19/08/2009	Din Bostad Sverige AB	United Kingdom	445,0	445,1	52,1	17,7x	49,7x
12/06/2009	Rutley European Property Limited	United Kingdom	522,3	527,0	44,8	n/a	n/a
16/10/2008	GTC Real Estate N.V	Netherlands	105,1	671,8	86,4	30,5x	34,3x
12/06/2008	Bennet Property Plc	United Kingdom	28,0	28,4	3,9	9,8x	9,8x
01/04/2008	Metrovacesa, SA (29.48% stake)	-	1.709,0	12.744,2	913,3	27,2x	27,6x
01/06/2007	Norrvidden Fastigheter AB	Sweden	438,0	476,5	48,5	16,7x	19,3x
06.08.2007	Deutsche Real Estate AG	Germany	269,0	281,9	30,3	15,6x	15,7x
24.02.2007	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine	Germany	84,0	88,5	6,5	20,7x	20,8x
Mittelwert						22,9x	26,6x
Median						20,7x	24,2x

Quelle: Mergers Market

Auf Grundlage der Multiplikatoren ergibt sich unten stehendes Wertkalkül, wobei hinsichtlich der Annahmen der Kennzahlen der ECO auf Kapitel 3.4 verwiesen wird.

Peer Group Multiple		
	2009	adj 2009 ¹
EBITDA	20,7x	20,7x

ECO Kennzahlen		
in Mio €	2009	adj 2009 ¹
EBITDA ²	29,8	25,8
Nettoverschuldung	456,3	351,5
Anzahl Aktien in Mio	34,1	34,1

Equity Value		
in Mio €	2009	adj 2009 ¹
EBITDA	4,7	5,4

¹) Adaptiert um Verkäufe

²) 2010: normalisierte Erträge aus Abgang von Anlagevermögen

Unter Bezugnahme auf oben genannte Transaktionen ergibt sich eine Wertbandbreite von nur 4,7 – 5,4 EUR je Aktie. Festzuhalten ist jedoch, dass die als Bewertungsmaßstab herangezogenen Transaktionen schwerpunktmäßig in UK stattgefunden haben, was die Vergleichbarkeit unseres Erachtens einschränkt.

Die Österreichische Volksbank AG hat am 24. Juni 2010 den Verkauf ihrer Immobilientochter Europolis AG an die CA Immo Anlagen AG um 272 Mio EUR fixiert. Ohne Berücksichtigung der Barwerteffekte aus der Stundung des Kaufpreises sowie den weiteren Finanzierungsarrangements entspricht der Kaufpreis laut ad-hoc Meldung der CA Immo Anlagen AG vom 24. Juni 2010 einem Abschlag von 10% auf den NAV. Der sehr geringe Abschlag von 10% erscheint uns jedoch nicht marktüblich zu sein und ist unseres Erachtens auf die mit der Transaktion verbundenen spezifischen Zahlungs- und Finanzierungsvereinbarungen zurückzuführen: Die Hälfte des Kaufpreises ist über 5 Jahre gestundet. Unter Berücksichtigung des Barwerteffektes ergibt sich lt der „Investor Presentation“ der CA Immo aus Juni 2010 daraus ein Abschlag von 25% auf den NAV. Weiterhin wurde im Rahmen der Transaktion vereinbart, dass die Österreichische Volksbank AG bestehende Immobilienfinanzierungen um 5 Jahre verlängert bzw. ein nachrangiges Darlehens iHv rd 75 Mio EUR für 5 Jahre gewährt.

3.6. Darstellung der Zielgesellschaft in der Bilanz des Bieters

Der Bieter ist an der Zielgesellschaft mit 8.490.900 Aktien beteiligt, das entspricht einem Anteil von rd 24,9%. Im Jahresabschluss des Bieters ist die Beteiligung an der ECO mit rd 71 Mio EUR erfasst, das entspricht einem Wert je Aktie von rd 8,36 EUR. Der Beteiligungsansatz wurde mit 31. März 2010 auf rd 70,6 Mio EUR abgewertet. Daraus ergibt sich ein Wert je Aktie von rd 8,31 EUR. Zu den Grundlagen und Annahmen der Bewertung haben wir keine weiteren Informationen.

3.7. Fairness Opinion

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat die Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Frankfurt, mit der Erstellung einer Fairness Opinion zum Angebotspreis beauftragt. Credit Suisse kommt in ihrem Schreiben vom 2. Juli 2010 zu der Schlussfolgerung, dass der Angebotspreis iHv 7,15 EUR in finanzieller Sicht fair ist.

3.8. Analystenschätzung

ECO wird auf ständiger Basis von der Erste Group Research analysiert. Der letzte Company Report stammt vom 22. April 2010, wobei dieser durch ein Company Update vom 16. Juni 2010 aktualisiert wurde.

Am 22. April 2010 wurde die Buy Empfehlung bestätigt. Begründet wurde die Einschätzung mit dem Kurspotenzial, das bei über 20% auf den damaligen Aktienkurs gesehen wurde. Das Kursziel wurde mit 6,2 EUR je Aktie angegeben. Laut Meinung der Analysten der Erste Group Research würde ECO von der leichten Erholung der Immobilienmärkte und dem niedrigen Zinsniveau profitieren. Negativ wurde das externe Management der ECO sowie die fehlende Übernahmephantasie gesehen.

Am 16. Juni wurde ECO von Buy auf Hold herabgestuft, das Kursziel wurde auf den vom Bieter zu diesem Zeitpunkt angebotenen Preis iHv 6,5 EUR je Aktie leicht angehoben. Mit der Einschätzung einher ging die Empfehlung, das Angebot anzunehmen. Dies wurde mit einem 5%-Aufschlag auf das eigene Kursziel sowie die Prämie auf den letzten Schlusskurs und den 6m Durchschnittskurs begründet.

4. Beurteilung der Äußerungen der Verwaltungsorgane

4.1. Äußerung des Vorstands

Die Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft hat gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- Eine Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen, und
- welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

- Mag. Wolfgang Gössweiner
- Dipl.-Kfm. Frank Brün, FRICS

Die Äußerungen des Vorstandes der Zielgesellschaft („Äußerung“) zum freiwilligen Angebot zur Kontrollerlangung (§25a ÜbG) des Bieters beinhalten zusammengefasst folgende Punkte:

- Der Vorstand stellt fest, dass die Äußerung auch gesondert gekennzeichnete Angaben des Bieters enthält, die von der Zielgesellschaft nicht überprüft werden können.
- Äußerungen über zukünftige Entwicklungen und Ereignisse können mit Unsicherheiten verbunden sein und sich daher letztlich auch als unzutreffend herausstellen.
- Der Vorstand fasst die rechtliche Situation, den Aktienbesitz und die wirtschaftliche Tätigkeit der ECO und des Bieters zusammen. Er berichtet, dass der Bieter bekannt gab, dass die BNP Paribas über rund 5,01% der Aktien des Bieters verfügt. Weitere Aktionäre, welche einen Anteil von mehr als 5% auf sich vereinen, sind dem Bieter nicht bekannt. Ferner halten Herr Günther Kerbler (inkl. ihm zurechenbarer Gesellschaften) rund 3,81% sowie Herr Mag. Johann Kowar (samt ihm zurechenbarer Gesellschaften) rund 3,10% der Anteile. Weiters informierte Petrus Advisers Investment Ltd den Bieter am 03.05.2010, dass diese (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 haben 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 dem Bieter und Mag. Johann Kowar keine Aktien an dem Bieter halten. Der Bieter gibt an per 18.06.2010 553.244 Stück eigene Aktien zu halten und ist ferner berechtigt, weitere eigene Aktien im Rahmen eines Rückkaufprogrammes zu erwerben.
- Der Vorstand informiert, dass das Angebot des Bieters den Erwerb aller Aktien der Zielgesellschaft betrifft, die sich nicht im Besitz des Bieters und mit ihm gemeinsam

vorgehender Rechtsträger befinden, das sind 25.380.086 Aktien. Ferner geht er auf die aufschiebenden Bedingungen des Angebotes und auf die Regelungen bezüglich der Angebotsfrist ein.

Bericht und Beurteilung zum Angebotspreis durch den Vorstand

- Der Angebotspreis beträgt EUR 7,15 je Angebotsaktie.
- Der Preis je Aktie für ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung muss den gesetzlichen Bestimmungen des §26 ÜbG genügen:

Der Preis eines freiwilligen Angebots darf die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten (§ 26 Abs 1 1. Satz ÜbG).

Laut Angebot hat weder der Bieter noch ein mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Tag der Anzeige des Angebots Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben. Der Angebotspreis muss des Weiteren mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten 6 Monate vor demjenigen Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde. Diese Bekanntmachung erfolgte am 15. Juni 2010. Der nach den Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten 6 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 4,85 je Aktie.

Gem. den Ausführungen des Bieters entspräche der Preis von EUR 7,15 den gesetzlichen Anforderungen.

Der Vorstand weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Einsicht in die Dokumentationen des Bieters und den mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern hat und aus diesem Grund die Richtigkeit der Ausführungen nicht beurteilen kann.

Angemessenheit des Angebotspreises

Der Vorstand hat eine Reihe von verschiedenen Bewertungsüberlegungen angestellt. Diese basieren im Wesentlichen auf den historischen Börsenkursen, der Betrachtung des NAV im Vergleich zu anderen Unternehmen sowie der Bezugnahme auf eine Fairness Opinion durch die CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED („Credit Suisse“). Danach bestätigt die Credit Suisse den Angebotspreis als aus finanzieller Sicht fair. Der Vorstand kommt zu der folgenden abschließenden Beurteilung:

„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.“

Wir verweisen auf das Kapitel 2.3. der Äußerung des Vorstandes sowie auf unsere Analysen in Kapitel 3 dieses Berichtes.

Annahmefrist und Abwicklung des Übernahmeangebotes

- Der Vorstand stellt die Fristenregelung dar und verweist auch auf die Angebotsunterlage. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Inhaber von Beteiligungspapieren verpflichtet ist, das Angebot anzunehmen.
- Der Bieter hat die Nachbesserung des Angebotspreises ausdrücklich ausgeschlossen.
- Bei konkurrierenden Angeboten verlängern sich die Annahmefristen gem. § 19 Abs 1c ÜbG. Ferner weist der Vorstand auf Tatbestände hin, die bei konkurrierenden Angeboten einen Widerruf vorangegangener Annahmeerklärungen durch Inhaber von Beteiligungspapieren erlauben.

Gleichbehandlung

- Der Angebotspreis gilt für alle Inhaber von Angebotsaktien gleichermaßen. Falls durch den Bieter oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger Angebotsaktien während der Laufzeit des Angebotes zu besseren Konditionen als dem Angebotspreis erworben werden, so gelten diese besseren Bedingungen grundsätzlich für alle Inhaber von Angebotsaktien, unabhängig davon, ob sie das Angebot bereits angenommen haben oder nicht.
- In diesem Zusammenhang verweist der Vorstand auch auf Nachzahlungspflichten gem. § 16 Abs 7 ÜbG und auf die Angebotsunterlage.

Gründe des Bieters für das Angebot

Der Bieter begründet das Angebot wie folgt: Laut Angebotsunterlage hält der Bieter bereits rund 24,9% der Aktien der Zielgesellschaft. Die Beteiligung besteht in dieser Höhe seit Juli 2007 und wurde vor dem Hintergrund gemeinsamer Geschäftsaktivitäten eingegangen. Ferner ist der Bieter mit der Zielgesellschaft über einen Managementvertrag auch operativ verbunden. Seit 2007 führt der Bieter alle ordentlichen Geschäfte der Zielgesellschaft sowie deren Tochtergesellschaften aus. Gem. Bieter liegt der Aktienkurs unter dem Buchwert der Gesellschaft. Mit dieser Situation ist der Bieter als größter Einzelaktionär der Zielgesellschaft nicht zufrieden.

Geschäftspolitische Absichten und Ziel des Bieters

Der Bieter legt seine Absichten wie folgt dar:

- Mit dem Angebot verfolgt der Bieter das Ziel die Werte der ECO im Sinne der ECO- als auch conwert Aktionäre zu heben. Der Bieter erwartet durch die Transaktion positive Auswirkungen auf wichtige Finanzkennzahlen des Bieters.
- Der Bieter beabsichtigt seine Positionierung als Wohnimmobilien-Unternehmen auch bei einer vollständigen Übernahme fortzuführen. Ferner erwartet der Bieter durch die Transaktion eine Vereinfachung der Struktur und eine Erhöhung der Flexibilität. Wertmaximierung kann durch Asset Management Expertise sowie der langjährigen Erfahrung im Trading-Geschäft erreicht werden.
- Das erklärte Ziel des Bieters ist die umfassende Eingliederung der Zielgesellschaft und deren Tochtergesellschaften in die Bietergesellschaft. Der Bieter weist ausdrücklich auf die Möglichkeit eines Squeeze-Outs nach den Bestimmungen des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes sowie auf andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen (z.B. Verschmelzung mit der Zielgesellschaft) hin, die gesetzt werden können.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung

Der Bieter macht hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen folgende Angaben.

- Eine Verschmelzung der Zielgesellschaft auf den Bieter würde Beschlüsse der Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von jeweils 75% verlangen. Rechtsfolge wäre, dass die Zielgesellschaft ohne Liquidation aufgelöst würde und die Inhaber von Beteiligungspapieren an der Zielgesellschaft mit Aktien des Bieters abgefunden würden.
- Bei einer Beteiligungsquote von 90% oder mehr Prozent an der Zielgesellschaft wären die Voraussetzungen eines Ausschlusses nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz grundsätzlich erfüllt und Inhaber von Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft könnten gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung ausgeschlossen werden. Dies würde nicht zu einer Nachzahlung im Sinn des § 16 Abs 7 ÜbG führen.
- Der Bieter hält sich darüberhinaus weitere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen vor.
- Ferner weist der Bieter darauf hin, dass bei einem erfolgreichen Angebot die Voraussetzungen für eine Notierung im Prime Market Segment der Wiener Börse nicht mehr erfüllt sein könnten. Ferner ist ein Widerruf der Zulassung zum amtlichen Handel an der Wiener Börse verpflichtend, wenn die Bestimmungen gem. § 66a Abs 1 Z 7 nicht mehr erfüllt werden.
- Nach Darstellung des Bieters könnte durch ein erfolgreiches Angebot und einer möglichen Beendigung des Börsehandels eine verringerte Liquidität der Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft die Folge sein.

Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation der Mitarbeiter und Standorte der Zielgesellschaft

Der Vorstand berichtet über die Einschätzung des Bieters, dass die Zielgesellschaft im Rahmen des Managementvertrages keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt und aus diesem Grund keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der Zielgesellschaft erwartet werden. Er schließt sich dieser Auffassung an.

Auswirkungen auf Gläubiger und öffentliches Interesse

Der Vorstand führt aus, dass er aufgrund der Übernahme keine Verschlechterung der Situation der Gläubiger oder eine Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses durch die Übernahme erwartet.

Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft

Der Vorstand empfiehlt die Annahme des Angebotes, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Übernahmeangebot für Aktionäre im Einzelfall 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 Angebotes entscheiden.

Aus Sicht des Vorstandes sprechen folgende Überlegungen für die Annahme des Angebots:

a) 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.

b) Deutliche Prämie gegenüber Börsenkursen 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 Monate 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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 Durchschnittskurs der letzten 3 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lag bei EUR 4,98 je Aktie.

f) Ein erfolgreiches Übernahmeangebot kann Liquidität der Aktie weiter einschränken

Ein erfolgreiches Übernahmeangebot (Bieter 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.

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

a) 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.

b) Eventuell höherer Preis bei „Squeeze Out“

Erwirbt der Bieter 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.

c) Möglicher zukünftiger Anstieg des Börsenkurses

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

Interessenslage des Vorstandes der Zielgesellschaft

Der Vorstand führt aus, dass seinen Mitgliedern keinerlei vermögenswerte Vorteile bei einem erfolgreichen Angebot durch den Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehender Rechtsträger angeboten oder gewährt wurden, die über bestehende Bedingungen hinausgehen. Dies gilt gleichermaßen bei einem Scheitern der Übernahme. Auch für diesen Fall wurden keinerlei vermögenswerte Vorteile gewährt oder angeboten, die über aufrechte Bedingungen hinausgehen.

Der Vorstand weist für seine Mitglieder folgende Bestände an Beteiligungspapieren an der Zielgesellschaft aus: Herr Mag. Wolfgang Gössweiner 22.500 Stück. Herr Mag. Wolfgang Gössweiner hat erklärt, das Angebot anzunehmen.

Der Vorstand weist darauf hin, dass zahlreiche und weitgehende organisatorische, rechtliche sowie personelle Verflechtungen zwischen der Zielgesellschaft und dem Bieter bestehen:

„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 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 Aufsichtsrates 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.“

4.2. Äußerung des Aufsichtsrats

Die Äußerung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft hat - analog jener des Vorstandes – gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen und
- welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse auf Grund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird.

Falls sich der Aufsichtsrat nicht in der Lage sieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

- Dr. Alexander Schoeller
- Mag. Johann Kowar

- Ao. Univ.-Prof. Dr. Franz Hörmann
- Ing. Andreas Nittel
- KR Dipl.-Ing. Gottfried Johann Parizek
- Thomas Rohr

Der Aufsichtsrat hat zum freiwilligen Angebot zur Kontrollerlangung des Bieters am 5. Juli 2010 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG ("Äußerung Aufsichtsrat") abgegeben.

Darin wurde zusammenfassend Folgendes festgestellt:

- Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft nimmt nach Befassung mit der vorliegenden Äußerung des Vorstandes und ausführlicher Erörterung der Angebotsunterlage die Äußerung des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis und schließt sich der Äußerung des Vorstandes vollinhaltlich an.
- Weiters legt der Aufsichtsrat in seiner Äußerung die von den Mitgliedern des Aufsichtsrates gehaltenen Aktien der Zielgesellschaft wie folgt offen:

Dr. Alexander Schoeller: 19.662 Stück
Mag. Johann Kowar: 229.014 Stück
- Dr. Alexander Schoeller hat erklärt, das Angebot anzunehmen. Das Angebot des Bieters gilt nicht für den Erwerb der von gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern gehaltenen Aktien, es wird jedoch gemäß Angebotsunterlage beabsichtigt, den gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern in der Nachfrist den Erwerb ihrer Aktien zu den Bedingungen des Angebots anzubieten. Mag. Johann Kowar hat erklärt, während der Nachfrist das Angebot anzunehmen.
- Der Aufsichtsrat erklärt, dass seinen Mitgliedern von dem Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehender Rechtsträger für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots keine vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt wurden, die über aufrechte Bedingungen hinausgehen. Dem Aufsichtsrat wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots von keiner Seite vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt, die über aufrechte Bedingungen hinausgehen.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Wir wurden von der ECO Business-Immobilien AG als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG beauftragt, das Übernahmeangebot der conwert Immobilien Invest SE und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu beurteilen und darüber schriftlich zu berichten.

Auf Basis der uns vorliegenden Informationen und Unterlagen halten wir das von der Bieterin vorgelegte Angebot für gesetzeskonform.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen die Annahme des Angebotes. Die Darstellungen der Vor- und Nachteile der Übernahme sind nach unserer Beurteilung nachvollziehbar und plausibel, uE ermöglichen sie den Aktionären der Zielgesellschaft eigenständige Einschätzungen für die Entscheidung über das vorliegende Angebot vorzunehmen.


Wir haben die Beurteilung der Angemessenheit des Angebotspreises auf Basis verschiedener Bewertungsüberlegungen vorgenommen. Der Angebotspreis liegt deutlich über dem aktuellen und den historischen Aktienkursen der Zielgesellschaft und über dem Zielkurs des Analysten. Credit Suisse hat in der vom Vorstand der ECO beauftragten Fairness Opinion die Angemessenheit des Angebotspreises in finanzieller Sicht bestätigt. Der Angebotspreis erreicht den NAV der ECO nicht; er liegt jedoch bei bzw. über dem Niveau, welches sich bei Anwendung der marktüblichen Abschläge auf den NAV ergeben würde.

Auf Basis unserer Analysen kommen wir zu dem Schluss, dass der Angebotspreis iHv 7,15 EUR je Aktie innerhalb der von uns als angemessen betrachteten Wertbandbreite liegt.

Wien, am 5. Juli 2010

KPMG Alpen-Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


.....
DDr. Hans Zöchling
Wirtschaftsprüfer


.....
Dr. Jens Kaden
Wirtschaftsprüfer (D)

Anlage 1



Es schreibt Ihnen:
Mag. Lara Orbelian

Übernahmekommission gemäß ÜbG

Telefon-Durchwahl / Fax DW:
211 75-3371/ 793371

Fax: 532 28 30 / 650

E-Mail:
lara.orbelian@uniqa.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Datum:
1. Juli 2010

**KPMG Alpen Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, 1090 Wien, Porzellangasse 51**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit, dass bei unserem Unternehmen für die

**KPMG-Alpen Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 1090 Wien,
Porzellangasse 51**

bezüglich Übernahmeverfahren (Bietergesellschaft)

Conwert Immobilien Invest SE, 1080 Wien, Albertgasse 35

für deren Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG (Übernahmegesetz, BGBl Nr. 127/1998)
auf der Seite der Zielgesellschaft

**Eco Business Immobilien AG
1010 Wien, Opernring 17**

eine Haftpflichtversicherung im Sinne des § 13 iVm § 9 ÜbG besteht.

Die Versicherungssumme beträgt EUR 7.300.000,--.
Gleichzeitig bestätigen wir, dass die Versicherungsprämie zur Gänze bezahlt ist.

Freundliche Grüße von Ihrem UNIQA Team


Mag. Ursula Bauernberger


Mag. Lara Orbelian

Anlage 2

**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 aufschlebenden 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.wienerborse.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 Börsentage 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 Angebotsaktion 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 wertstielgernde 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 vertretenen 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.

Welters 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 Börsenhandels 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
(Sprecher des Vorstandes / CFO)



Dipl.-Kfm. Frank Brün FRICS
(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 Angebot 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Alexander Schoeller

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Anlage 3

Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG, deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt außerhalb der Republik Österreich liegt, werden ausdrücklich auf Punkt 8.3 dieser Angebotsunterlage hingewiesen.

Shareholders of ECO Business-Immobilien AG whose seat, place of residence or habitual abode is outside of the Republic of Austria shall note the information set forth in section 8.3 of this offer document.

FREIWILLIGES ANGEBOT ZUR KONTROLLERLANGUNG

gemäß § 25a Übernahmegesetz ("ÜbG")

der conwert Immobilien Invest SE

an die Aktionäre der

ECO Business-Immobilien AG

ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS

Bieterin: **conwert Immobilien Invest SE**, eine Societas Europaea nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien, FN 212163 f ("**Bieterin**").

Zielgesellschaft: ECO Business-Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Opernring 1, 1010 Wien, FN 241364 y ("**ECO**" oder "**Zielgesellschaft**"). Das Grundkapital der ECO beträgt EUR 341.000.000,-- und ist in 34.100.000 Stückaktien mit jeweils gleichem Anteil am Grundkapital unterteilt (die "**Aktien**" und jede eine "**Aktie**"). Die Aktien (ISIN AT0000617907) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen.

Angebot: Kauf von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen Aktien der ECO, die sich nicht im Besitz der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden. Dieses Angebot richtet sich daher effektiv auf den Erwerb von insgesamt 25.380.086 Aktien an der ECO.

Angebotspreis: EUR 7,15 je Aktie (ISIN AT0000617907).

Annahmefrist: 2. Juli 2010 bis 30. Juli 2010, das sind 21 Börsenstage (rund vier (4) Wochen).

Annahme- und Zahlstelle: UniCredit Bank Austria AG, FN 150714 p, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

Bedingungen: Das Angebot unterliegt folgenden aufschiebenden Bedingungen:
(1) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses bis zum 31. August 2010 durch die zuständigen Kartellbehörden in Österreich und Deutschland.

- (2) Die Bieterin erwirbt mehr als 50% der Aktien der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind. Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende 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 könnten, dass eine Verringerung des konsolidierten Eigenkapitals (ohne Anteile von Minderheiten) der Zielgesellschaft in Höhe von 15% oder mehr im Vergleich zum Eigenkapital (ohne Anteile von Minderheiten) zum 31. März 2010 eintritt.

1. Ausgangslage und Gründe für das Angebot

1.1 Beteiligungsverhältnisse an der Zielgesellschaft

Die Bieterin hält derzeit 8.490.900 Aktien an ECO. Laut den an die Finanzmarktaufsicht ergangenen Beteiligungsmeldungen sowie anderen zugänglichen Quellen geht die Bieterin von folgender Struktur der Aktionäre der ECO zum 21. Juni 2010 aus:

Aktionär	Aktien	Anteil am Grundkapital
conwert Immobilien Invest SE	8.490.900	24,90%
Mag Johann Kowar (einschließlich ihm zuzurechnender Gesellschaften)	229.014	0,67%
Zwischensumme	8.719.914	25,57%
Petrus Advisers Management Ltd (einschließlich zuzurechnender Gesellschaften)	1.809.869	5,31%
Wiener Privatbank Immobilien Invest SE	1.180.847	3,46%
davon Handelsbestand 180.847Aktien / 0,53%		
Streubesitz	22.389.370	65,66%
Summe	34.100.000	100%

Quellen: Beteiligungsmeldungen nach Börsegesetz; der Bieterin über deren Anfrage erteilte Informationen; Website der ECO

1.2 Gründe für das Angebot

Die Bieterin ist Gesellschafterin der Zielgesellschaft. Diese Beteiligung wurde insbesondere in Hinblick auf verstärkte gemeinsame Geschäftsaktivitäten von der Bieterin und der Zielgesellschaft (Bieten für gemischte Immobilienportfolios aus Wohn- und Gewerbeimmobilien) eingegangen. Die Bieterin hält seit Juli 2007 24,9% des Grundkapitals an der Zielgesellschaft. Darüber hinaus erwarb die Bieterin im vierten Quartal 2007 sämtliche Anteile an ECO Management GmbH, die über einen Managementvertrag alle Tätigkeiten des laufenden, ordentlichen Geschäftes der ECO sowie der Gesellschaften der ECO-Gruppe durchführt. ECO selbst hat keine Mitarbeiter, alle Personen (einschließlich der Mitglieder des Vorstands der ECO) sind Dienstnehmer der ECO Management GmbH.

ECO wurde als spezialisierter Investor in Gewerbeimmobilien gegründet mit dem Ziel, Wachstumschancen in Österreich, Deutschland und in der Folge auch benachbarten CEE Ländern zu nutzen. Obwohl ECO operativ gut wirtschaftet, ist sie an der Börse wegen ihrer Unternehmensgröße und der eingeschränkten Wachstumsmöglichkeit aufgrund des derzeit schwierigen Kapitalmarktzugangs nur wenig liquide. Dadurch liegt der Aktienkurs aktuell deutlich unter dem Buchwert der ECO. Mit dieser Situation ist auch die Bieterin als größte Gesellschafterin der ECO nicht zufrieden.

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. Aktionäre der ECO erhalten die Möglichkeit, bei Annahme des Angebots eine attraktive Prämie auf den Börsenkurs der Aktie vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht zu erhalten.

Selbst bei einer vollständigen Übernahme der ECO wird die Bieterin ihre Positionierung als Wohnimmobilien-Unternehmen beibehalten. Bereits jetzt wird ECO durch eine Tochtergesellschaft der Bieterin gemanagt. Durch die geplante Übernahme wird die Struktur vereinfacht und die Flexibilität erhöht, um wertsteigernde Maßnahmen umzusetzen. Die Bieterin würde die Kontrolle über ein rund EUR 732 Mio. schweres Immobilien-Portfolio (94% in Österreich und Deutschland) mit einer Mietrendite von ca. 6,2 % p.a.¹ erlangen. Dieses umfasst zum Teil innerstädtische Immobilien mit gemischter Nutzung, die auch den Investmentkriterien der Bieterin entsprechen, sowie Büro- und Gewerbeimmobilien. 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.

2. Kaufangebot

2.1 Kaufgegenstand

Das Angebot 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 vorgehender Rechtsträger befinden. Dieses Angebot richtet sich daher unter Berücksichtigung von 8.490.900 von der Bieterin und 229.014 von Mag Johann Kowar und Kowar KG gehaltenen Aktien somit auf den Erwerb von 25.380.086 Aktien an der ECO ("**Angebotsaktien**"). Die Bieterin beabsichtigt aus heutiger Sicht, 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.

2.2 Kaufpreis und Preisfindung

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien an, Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 7,15 je Angebotsaktie ("**Angebotspreis**") nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Angebots zu kaufen und zu erwerben.

¹ Diese Werte beruhen auf einer Schätzung der Bieterin auf Basis des Finanzberichts Q1 1-3 2010 der ECO unter Berücksichtigung des Verkaufs der Liegenschaft Operringhof durch ECO.

Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen: Die Aktien notieren seit 17. März 2005 im Amtlichen Handel an der Wiener Börse. Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, am 14. Juni 2010, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 5,58. Der Angebotspreis liegt somit um rund 28,1% über dem Schlusskurs vom 14. Juni 2010.

Gesetzlicher Mindestpreis: Der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie liegt um 47,4% über dem nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktie in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 4,85 je Aktie. Die Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben in den letzten zwölf (12) Monaten vor Anzeige des Angebots keine Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft erworben.

Durchschnittliche Börsenkurse der Beteiligungspapiere: Die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse der letzten drei (3), sechs (6) und zwölf (12) Kalendermonate vor dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (14. Juni 2010) in EUR sowie der Betrag und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse über- oder unterschreitet, betragen:

	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Durchschnittkurs (EUR)	4,98	4,85	4,45
Differenz zum Angebotspreis in EUR / in %	2,17 / 43,6%	2,30 / 47,4%	2,70 / 60,7%

Quelle: Wiener Börse; Berechnungen der Bieterin

Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft: Die wesentlichen Aktienkennzahlen der ECO auf Basis der letzten drei geprüften konsolidierten IFRS Jahresabschlüsse lauten:

in EUR	2009	2008	2007
Jahres-Höchst-/Tiefstkurs	5,15/1,17	8,38/1,17	14,77/6,10
Gewinn je Aktie auf Basis Anteil des Mutterunternehmens am Konzernergebnis	(0,2)	(1,05)	1,11
Dividende je Aktie	n.A.	n.A.	n.A.
Buchwert je Aktie	10,45	10,80	12,40

Quellen: Wiener Börse und veröffentlichte Jahresfinanzberichte der ECO

Das Closing der letzten Kapitalerhöhung der ECO erfolgte im Juli 2007 mit einem Angebots- und Bezugspreis von EUR 11,-- je Aktie. Weitere Informationen über ECO sind auf der Webseite der Zielgesellschaft www.eco-immo.at verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

Bewertung der Zielgesellschaft: Die Bieterin hat die öffentlich verfügbaren Informationen betreffend die Zielgesellschaft sowie die Markt- und Börsesituation börsennotierter Wohn- und Gewerbeimmobiliengesellschaften im EU-Raum analysiert. Die letzte vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht verfügbare Analyse der Zielgesellschaft durch Erste Group Research (vor Update in Folge der Veröffentlichung der Angebotsabsicht) nannte ein Kursziel für die Aktien von EUR 6,20. Der Angebotspreis berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben zum Mindestpreis und orientiert sich am durchschnittlichen volumengewichteten Börsenkurs der Aktie in den sechs (6) und zwölf (12) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht zuzüglich einer Prämie.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft: Die (nach IFRS) konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der ECO in den ersten drei (3) Monaten 2010 und im Gesamtjahr 2009 war wie folgt:

in TEUR	1-3 / 2010	1-3 / 2009	2009	2008
Vermietungserlöse	14.324	16.523	61.370	74.794
Betriebsergebnis (EBIT)	9.235	(6.193)	12.360	(6.790)
Konzernergebnis vor Ertragssteuern	4.484	(12.679)	(9.002)	(49.940)
Konzernergebnis nach Ertragssteuern	3.462	(9.882)	(7.019)	(37.965)

Quelle: Finanzbericht Q1 1-3 2010 (ungeprüft) der ECO; Jahresfinanzbericht 2009 (geprüft) der ECO

2.3 Bedingungen

2.3.1 Aufschiebende Bedingungen

Das Angebot unterliegt folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- (1) Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses durch die zuständigen Kartellbehörden in Österreich und Deutschland bis zum 31. August 2010.
- (2) Die Bieterin erwirbt mehr als 50% der Aktien der Zielgesellschaft, die Gegenstand des Angebots sind. Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende 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 könnten, 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. März 2010 eintritt.

2.3.2 Verzicht auf aufschiebende Bedingungen

Die Bieterin behält sich 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) genannten gesetzlichen Bedingungen kann nicht verzichtet werden.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf aufschiebende Bedingungen unverzüglich veröffentlichen. Sobald die Bieterin Kenntnis darüber hat, dass eine der aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb vorgenannter Frist erfüllt wird, wird die Bieterin dies sowie einen allfälligen Verzicht auf den Eintritt dieser Bedingung unverzüglich veröffentlichen.

3. Steuerrechtliche Hinweise

Die Bieterin trägt lediglich die Transaktionskosten, insbesondere die Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktionskosten zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen (siehe Punkt 4.8).

4. Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

4.1 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme beträgt 21 Börsenstage (rund vier (4) Wochen). Das Angebot kann daher von (einschließlich) 2. Juli 2010 bis (einschließlich) 30. Juli 2010, 17 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist einmal oder mehrmals zu verlängern. Eine Verlängerung des Angebotes ist gemäß § 19 Abs 1b ÜbG frühestens am zweiten Börsenstag nach Einlangen der Anzeige bei der Übernahmekommission und spätestens drei (3) Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zu veröffentlichen. Die gemäß diesem Absatz definierte (allenfalls verlängerte) Annahmefrist ist die "**Annahmefrist**".

Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt.

4.2 Nachfrist

Unter der Voraussetzung der erfolgreichen Durchführung des Angebots (Erfüllung aller Bedingungen, einschließlich der Mindestannahmeschwelle) verlängert sich das

Angebot für alle Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, gemäß § 19 Abs 3 Z 3 ÜbG um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses.

4.3 Annahme- und Zahlstelle

Die Annahme- und Zahlstelle für die Abwicklung dieses Angebots ist UniCredit Bank Austria AG, Firmenbuchnummer 150714 p, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

4.4 Annahme des Angebots

Die Inhaber von Angebotsaktien, die das Angebot annehmen wollen, werden eingeladen, dies ihrer Depotbank mitzuteilen. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Annahme- und Zahlstelle über die jeweilige Depotbank wirksam.

Aktionäre der Zielgesellschaft können dieses Angebot nur durch schriftliche Erklärung der Annahme des Angebots für eine bestimmte Zahl von Aktien, die in jedem Fall in der Annahmeerklärung anzugeben ist, gegenüber der jeweiligen Depotbank annehmen. Die Depotbank leitet diese Annahme des Angebots (die "**Annahmeerklärung**") unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend an die Zahlstelle weiter und wird die eingereichten Aktien mit der ISIN AT0000617907 vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als "*ECO Business-Immobilien AG - zum Verkauf eingereichte Aktien*" ("**Angediente Aktien**") gesperrt halten.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der OeKB für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A0JG73 "*ECO Business-Immobilien AG – zum Verkauf eingereichte Aktien*" beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den Angedienten Aktien (siehe Punkt 4.7) verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs; sie werden jedoch neu eingebucht und als "*ECO Business-Immobilien AG – zum Verkauf eingereichte Aktien*" gekennzeichnet.

Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am dritten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A0JG73 und die Sperre der ISIN AT0000617907) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Soweit die Abgabe der Annahmeerklärung über die jeweilige Depotbank erfolgt, empfiehlt die Annahme- und Zahlstelle jenen Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

4.5 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebotes kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die Angedienten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zu Stande.

4.6 Annahme während der Nachfrist

Die in Punkt 4.4 enthaltenen Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebotes während der Nachfrist sinngemäß mit der Maßgabe, dass aus abwicklungstechnischen Gründen die während der Nachfrist zum Verkauf eingereichten Aktien eine separate ISIN erhalten und als "*ECO Business-Immobilien AG – zum Verkauf eingereichte Aktien/Nachfrist*" gekennzeichnet werden. Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Nachfrist annehmen möchten, sollten sich mit etwaigen Fragen hinsichtlich der technischen Abwicklung an ihre Depotbank wenden.

4.7 Zahlung des Kaufpreises und Übereignung

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot bereits während der Annahmefrist angenommen haben, (i) nach Ablauf der Annahmefrist und (ii) nach Eintritt der oder nach Verzicht auf alle aufschiebenden Bedingungen, spätestens jedenfalls am zehnten (10.) Börsetag nach (i) dem Eintritt aller aufschiebenden Bedingungen oder Verzicht und (ii) dem Ablauf der Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien ausgezahlt.

Inhabern von Aktien der Zielgesellschaft, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 ÜbG annehmen, wird der Angebotspreis spätestens zehn (10) Börsetage nach Ende dieser Nachfrist Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien ausbezahlt.

4.8 Abwicklungsspesen

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehenden angemessenen und üblichen Kosten und Gebühren wie Kundenprovisionen, Spesen etc. entsprechend der mit der Annahme- und Zahlstelle getroffenen Vereinbarung. Die Inhaber von Aktien werden gebeten, die Spesenregelung mit ihrer Depotbank abzuklären. Die Depotbanken werden gebeten, sich wegen der Erstattung der Kundenprovisionen mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

4.9 Gewährleistung

Die Inhaber der Angebotsaktien, die das Angebot angenommen haben, leisten Gewähr dafür, dass die von der Annahmeerklärung erfassten Aktien in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

4.10 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten; Rücktrittsrecht der Bieterin bei Konkurrenzangeboten

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind die Inhaber von Beteiligungspapieren gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebotes bis spätestens vier (4) Börsetage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist (§ 19 ÜbG) zu widerrufen. Der Widerruf muss schriftlich über die jeweilige Depotbank oder die Annahme- und Zahlstelle erfolgen.

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, behält sich die Bieterin das Recht vor, von diesem Angebot zurückzutreten. In diesem Fall wird dieses Angebot unwirksam und es kommen keine Vereinbarungen wirksam zustande, die sonst im Fall der Annahme des Angebots als abgeschlossen gelten würden. Alle eingereichten und gesperrt gehaltenen Aktien werden in diesem Fall unverzüglich freigegeben.

4.11 Keine Verbesserung

Die Bieterin schließt eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises von EUR 7,15 je Aktie ausdrücklich aus.

4.12 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Das Ergebnis dieses Angebots wird unverzüglich nach dem Ende der Annahmefrist auf der Webseite der Bieterin (www.conwert.at), der ECO (www.eco-immo.at) sowie der Übernahmekommission (www.takeover.at) veröffentlicht werden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wird im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht. Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

4.13 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie für alle Inhaber von Angebotsaktien gleich ist, und dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Geben die Bieterin oder gemeinsam vorgehende Rechtsträger während der Laufzeit dieses Angebotes 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.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für Inhaber von Angebotsaktien, die dieses Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie widersprechen.

Erwerben die Bieterin oder gemeinsam vorgehenden Rechtsträger innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Nachfrist für die Annahme des Angebotes Beteiligungspapiere der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Beteiligungspapierinhabern, die das Angebot angenommen haben, zu einer Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages verpflichtet. Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Aktien an ECO bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (Squeeze-out) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

Wenn die Bieterin eine kontrollierende Beteiligung an ECO innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist oder der Nachfrist veräußert, so ist nach Maßgabe des § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinnes an die Aktionäre, welche dieses Angebot (sei es auch innerhalb der Nachfrist) angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich von der Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn (10) Börsetagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Der von der Bieterin bestellte Sachverständige bestätigt durch Erklärung an die Übernahmekommission den Eintritt oder Nicht-Eintritt eines Nachzahlungsfalles.

5. Angaben zur Bieterin

5.1 Kurzdarstellung der Bieterin

Die Bieterin ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 212163 f registrierte Societas Europaea mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien. Die Aktien der Bieterin sind unter der ISIN AT0000697750 zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen. conwert Immobilien Invest SE ist ein auf hochwertige innerstädtische Altbau-Immobilien spezialisierter Wohnimmobilienkonzern. Neben Immobilieninvestments (Erwerb, Entwicklung und Verkauf) bietet die Bieterin auch sämtliche Immobiliendienstleistungen an. Die Bieterin ist derzeit in Österreich und Deutschland sowie auch in Tschechien, Ungarn und der Slowakei aktiv.

Weitere Informationen über die Bieterin stehen auf der Website der Bieterin (www.conwert.at) zur Verfügung. Der Geschäftsbericht der Bieterin für das Geschäftsjahr 2009 und der Zwischenbericht über das 1. Quartal 2010 sind ebenfalls auf dieser Website verfügbar und können von dieser heruntergeladen werden.

5.2 Wesentliche Aktionäre an der Bieterin

Zum Stand 21. Juni 2010 verfügt nach Kenntnis der Bieterin BNP Paribas über 4.275.621 Aktien (Stimmrechte) an der Bieterin (entsprechend rund 5,01% der Stimmrechte). Weitere Gesellschafter, die fünf (5) Prozent oder mehr der Stimmrechte halten, sind der Bieterin zum Stand 21. Juni 2010 nicht bekannt. Günther Kerbler (samt ihm zurechenbarer Gesellschaften) hält 3.250.583 Aktien an der Bieterin (entsprechend rund 3,81% der Stimmrechte) und Mag Johann Kowar (samt ihm zurechenbarer Gesellschaften) hält 2.644.574 Aktien an der Bieterin (entsprechend rund 3,10% der Stimmrechte).

Darüber hinaus informierte Petrus Advisers Investment Ltd die Bieterin am 3. Mai 2010, dass diese (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 haben und ihr mit Ausübung der Optionen weitere 1.110.500 Aktien und Stimmrechte (rund 1,30% der Stimmrechte) zurechenbar wären. Nach Ausübung dieser Optionen 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. Juni 2010 insgesamt 553.244 eigene Aktien und ist berechtigt, im Zuge eines laufenden Aktienrückprogramms weitere eigene Aktien zu erwerben.

5.3 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der ECO

Am Tag der Veröffentlichung dieses Angebotes hält die Bieterin 8.490.900 Aktien an ECO, entsprechend 24,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger (Mag Johann Kowar und ihm zurechenbare Gesellschaften) halten am Tag der Veröffentlichung dieses Angebots insgesamt 229.014 Aktien an ECO.

5.4 Wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Zielgesellschaft

Die Bieterin ist Alleineigentümerin 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 Vorstands der Zielgesellschaft. Mag Elke Englert ist Prokuristin der ECO Management GmbH und Prokuristin der Zielgesellschaft.

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.

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen folgende weitere personelle Verflechtungen: Mag Johann Kowar ist geschäftsführender Direktor der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrats der ECO. Thomas Rohr ist geschäftsführender Direktor der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrats der ECO. Ing Andreas Nittel ist Mitglied des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft 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 Aufsichtsrats der Kapital & Wert AG, einer Tochtergesellschaft der ECO.

5.5 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft

Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebotes den Organmitgliedern der ECO eine über die aufrechten Bedingungen hinausgehenden vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt.

6. Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit der Bieterin auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen, dasselbe gilt, wenn mehrere Rechtsträger eine Absprache über die Ausübung ihrer Stimmrechte bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats getroffen haben.

6.1 Bescheid der Übernahmekommission GZ 2009/1/4 – 103 vom 23.10.2009

Die Übernahmekommission hat mit Bescheid zu GZ 2009/1/4 – 103 vom 23.10.2009 entschieden, dass die Bieterin, die Wiener Privatbank Immobilieninvest SE ("WPB"), Herr Mag Johann Kowar, Herr Günter Kerbler und Herr KR Friedrich Scheck gemeinsam vorgehende Rechtsträger iSd § 1 Z 6 ÜbG betreffend ECO sind und unbeabsichtigt iSv § 25 Abs 1 Z 3 2. Fall ÜbG eine kontrollierende Beteiligung an der ECO erworben haben. Die Übernahmekommission stellte weiters fest, dass Kowar KG und Sonne Privatstiftung Herrn Mag Johann Kowar und K 5 Beteiligungs GmbH und K 5 Privatstiftung Herrn Günter Kerbler als kontrollierte Rechtsträger zuzurechnen sind.

Zur Wahrung der Vermögensinteressen der übrigen Aktionäre der ECO sprach die Übernahmekommission folgende Maßnahmen aus: die gemeinsam vorgehenden Rechtsträger (i) dürfen nicht mehr als 26% der auf die ständig stimmberechtigten Aktien der ECO entfallenden Stimmrechte ausüben, (ii) müssen ihre Beteiligung an der ECO bis zum 30.3.2010 auf maximal 30% der ständig stimmberechtigten Aktien abschmelzen und (iii) Berichtspflichten gegenüber der Übernahmekommission hinsichtlich der Erfüllung der Auflagen erfüllen.

6.2 Erfüllung der Auflagen

PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH hat am 30. März 2010 gegenüber der Übernahmekommission in ihrer Funktion als unabhängiger Sachverständiger bestätigt, dass die Bieterin, die WPB, Herr Mag Johann Kowar, Herr Günter Kerbler und Herr KR Friedrich Scheck die Auflagen der Übernahmekommission gemäß dem Bescheid zu GZ 2009/1/4 - 103 vom 23. Oktober 2009 erfüllt haben.

Die Bieterin, die WPB, Herr Mag Johann Kowar, Herr Günter Kerbler und Herr KR Friedrich Scheck haben ihre Beteiligung an der ECO zum 30. März 2010 auf insgesamt rund 29,72% der Aktien abgeschmolzen, indem (i) diese Aktien verkauft, (ii) die von Herrn Günter Kerbler gehaltenen Put/Call Optionen aufgelöst wurden, (iii) die Ausübung der Stimmrechte aus Aktien, die von der WPB im Handelsbestand gehalten werden, durch organisatorische Maßnahmen ausgeschlossen wurde, (iv) die WPB eine interne Richtlinie erlassen hat, die Stimmrechte aus Aktien, die sich im Strategiebuch und Market Making Bestand der WPB befinden, nicht auszuüben, und (v) durch eine gänzliche Trennung von Veranlagungsentscheidungen über und Stimmrechtsausübung aus Aktien, die von Publikumsbeteiligungsgesellschaften mit Fondscharakter, die von der WPB indirekt verwaltet werden, gehalten werden, eine übernahmerechtliche Zurechnung dieser Aktien aufgehoben wurde.

Darüber hinaus hat Herr KR Friedrich Scheck im Juni 2009 seine Funktion als geschäftsführender Direktor der Bieterin und im Dezember 2009 seine Funktion als Vorstandsvorsitzender der ECO zurückgelegt. Weiters wurde Herr KR Friedrich Scheck im März 2010 als Geschäftsführer der ECO Management GmbH abberufen.

Nach Ansicht der Bieterin wurde aufgrund der Erfüllung der Auflagen der Übernahmekommission, insbesondere (i) durch den Ausschluss der Stimmrechtsausübung bei sämtlichen von der WPB an ECO gehaltenen Aktien, (ii) der Unterbindung des Einflusses der WPB auf die Anlageentscheidungen und Stimmrechtsausübung der Publikumsbeteiligungsgesellschaften und (iii) der durchgeführten Organentflechtung das gemeinsame Vorgehen der Bieterin mit WPB beendet. Darüber hinaus wurde das gemeinsame Vorgehen mit Herrn KR Friedrich Scheck beendet, der aus allen Funktionen bei der Bieterin und der Zielgesellschaft ausgeschieden ist und nach Kenntnis der Bieterin keine Aktien an ECO hält.

Günter Kerbler (einschließlich der von ihm kontrollierten K 5 Beteiligungs GmbH und K 5 Privatstiftung) hat sämtliche an ECO gehaltenen Aktien verkauft.

6.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Für die Zwecke dieses Angebots sind daher die Bieterin und Herr Mag Johann Kowar (einschließlich der von ihm kontrollierten Kowar KG) als gemeinsam vorgehende Rechtsträger anzusehen. Herr Mag Johann Kowar ist geschäftsführender Direktor der Bieterin und hält direkt sowie über ihm zuzurechnende Gesellschaften insgesamt 229.014 Aktien an der ECO.

Die Bieterin weist darauf hin, dass Angaben über die von der Bieterin kontrollierten Rechtsträger entfallen können, da diese für die Entscheidung der Aktionäre der Zielgesellschaft nicht von Bedeutung sind (§ 7 Abs 12 ÜbG).

7. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

7.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Die Bieterin hält bereits jetzt 24,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte an ECO. Darüber hinaus führt ECO Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der Bieterin, auf Basis eines Managementvertrages alle Tätigkeiten des laufenden, ordentlichen Geschäftes der ECO sowie der Gesellschaften der ECO-Gruppe. Die Zielgesellschaft selbst verfügt über keine Dienstnehmer. An der Struktur des Managements sind aus heutiger Sicht und bis auf weiteres keine strukturellen Änderungen geplant.

Abhängig vom Ergebnis des Angebots strebt die Bieterin die vollständige Eingliederung der ECO und ihrer Tochtergesellschaften und den Erwerb aller Aktien an ECO an. Abhängig vom Ergebnis des Angebots, der Möglichkeit des Erwerbs von Aktien von gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern und den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann dies entweder im Wege eines Squeeze-out nach den Bestimmungen des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes oder durch andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen, wie beispielsweise eine Verschmelzung der ECO mit der Bieterin, erfolgen.

7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Börsenotierung

Eine Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin würde einen Beschluss der Hauptversammlungen sowohl der Bieterin als auch der Zielgesellschaft, jeweils mit einer Mehrheit von 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, erfordern. Im Fall einer solchen Verschmelzung würde die Zielgesellschaft als übertragende Gesellschaft ohne Liquidation aufgelöst und die Aktionäre der Zielgesellschaft erhalten Aktien an der aufnehmenden Bieterin.

Erwirbt die Bieterin 90% oder mehr des Grundkapitals der Zielgesellschaft, kann sie eine Verschmelzung nach § 231 Aktiengesetz in vereinfachter Weise (ohne

Zustimmung der Hauptversammlung der Bieterin) durchführen oder die verbleibenden Gesellschafter der Zielgesellschaft in einem Verfahren nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz gegen Zahlung einer Barabfindung aus der Zielgesellschaft ausschließen. Eine im Rahmen eines allfälligen Gesellschafterausschlusses nach den Bestimmungen des Gesellschafter-Ausschlussgesetzes 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 der Zielgesellschaft und andere gesellschaftsrechtliche Maßnahmen nicht aus.

Nach erfolgreicher Durchführung des Angebots könnte die erforderliche Mindeststreuung des Grundkapitals / Marktkapitalisierung für einen Verbleib im Marktsegment "Prime Market" der Wiener Börse nicht mehr gegeben sein (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 (insbesondere ein gesetzlicher Mindeststreubesitz) 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.

7.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation

Die Zielgesellschaft hat derzeit keine eigenen Mitarbeiter (das operative Management erfolgt durch ECO Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der Bieterin). Ein erfolgreiches Angebot hätte daher keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der Zielgesellschaft.

8. Sonstige Angaben

8.1 Finanzierung des Angebotes

Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktionskosten ein Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot bei voller Annahme von maximal EUR 185,5 Mio. Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Angebots in Form von liquiden Mitteln und offenen Kreditlinien und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen.

8.2 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

8.3 Verbreitungsbeschränkungen

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung.

Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.

Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.

Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

8.4 Berater

Als Berater des Bieters sind tätig:

- Barclays Capital, dem Geschäftsbereich Investmentbanking der Barclays Bank PLC, als Investmentbank;
- DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte GmbH als Rechtsberater sowie als Vertreter der Bieterin gegenüber der Übernahmekommission; sowie
- Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. Wagramer Straße 17-19, 1220 Wien, als Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG.

8.5 Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot sowie Auskünfte betreffend die Abwicklung und die Annahme des Angebots steht Mag Peter Sidlo, Leiter Konzernkommunikation – Investor Relations der Bieterin, unter der Telefonnummer (+43-1) 52141-250 und der E-Mail Adresse sidlo@conwert.at zur Verfügung.

Wien, im Juli 2010
conwert Immobilien Invest SE

Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz (ÜbG) können wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Angebot zur Kontrollerlangung der conwert Immobilien Invest SE an die Aktionäre der ECO Business-Immobilien AG vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der conwert Immobilien Invest SE werden die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Wien, im Juli 2010

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Anlage 4

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2010)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009 sowie am 22.3.2010.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehef.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als

nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstellen.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.
- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

- (1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.
- (2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.
- (3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsbüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.
- (4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.
- (5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.
- (6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

- (1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.
- (2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.
- (3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.
- (4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

- (1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.
- (2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.
- (3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.
- (4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.
- (5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.
- (6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.
- (7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.
- (8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.
- (9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmensgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei

Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrnehmung zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt

werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruf der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,
- die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UBG, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBI Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungsstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

.....
(Ort, Datum) (firmenmäßige Zeichnung des Auftraggebers)