



Präsentation der  
Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates  
der ECO Business-Immobilien AG zum  
freiwilligen Angebot zur Kontrollerlangung der  
conwert Immobilien Invest SE

Juli 2010

Diese Präsentation stellt weder eine Einladung noch eine Empfehlung dar, Aktien der ECO Business-Immobilien AG („ECO“) anzubieten bzw. das Angebot der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) anzunehmen.

ECO weist darauf hin, dass die vorliegende Präsentation nicht sämtliche Inhalte der gesetzlich vorgeschriebenen Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der ECO zum freiwilligen Angebot zur Kontrollerlangung (§ 25a Übernahmegesetz) („Äußerung“) der conwert Immobilien Invest SE wiedergibt.

Die vollständige Äußerung sowie den vollständigen Bericht des Sachverständigen gemäß § 13 Übernahmegesetz („Bericht“) finden Sie auf der Homepage der ECO ([www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)) sowie auf der Homepage der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Darüber hinaus liegen sowohl die Äußerung und der Bericht als auch die Broschüre in den Geschäftsräumlichkeiten der ECO auf. Nur diese vollständigen Dokumente sind maßgeblich.

Aktionäre sollten sich daher ihre Meinung nicht aufgrund dieser Präsentation bilden, sondern die Äußerung sowie den Bericht vor Abschluss der Meinungsbildung jedenfalls vollständig gelesen haben.

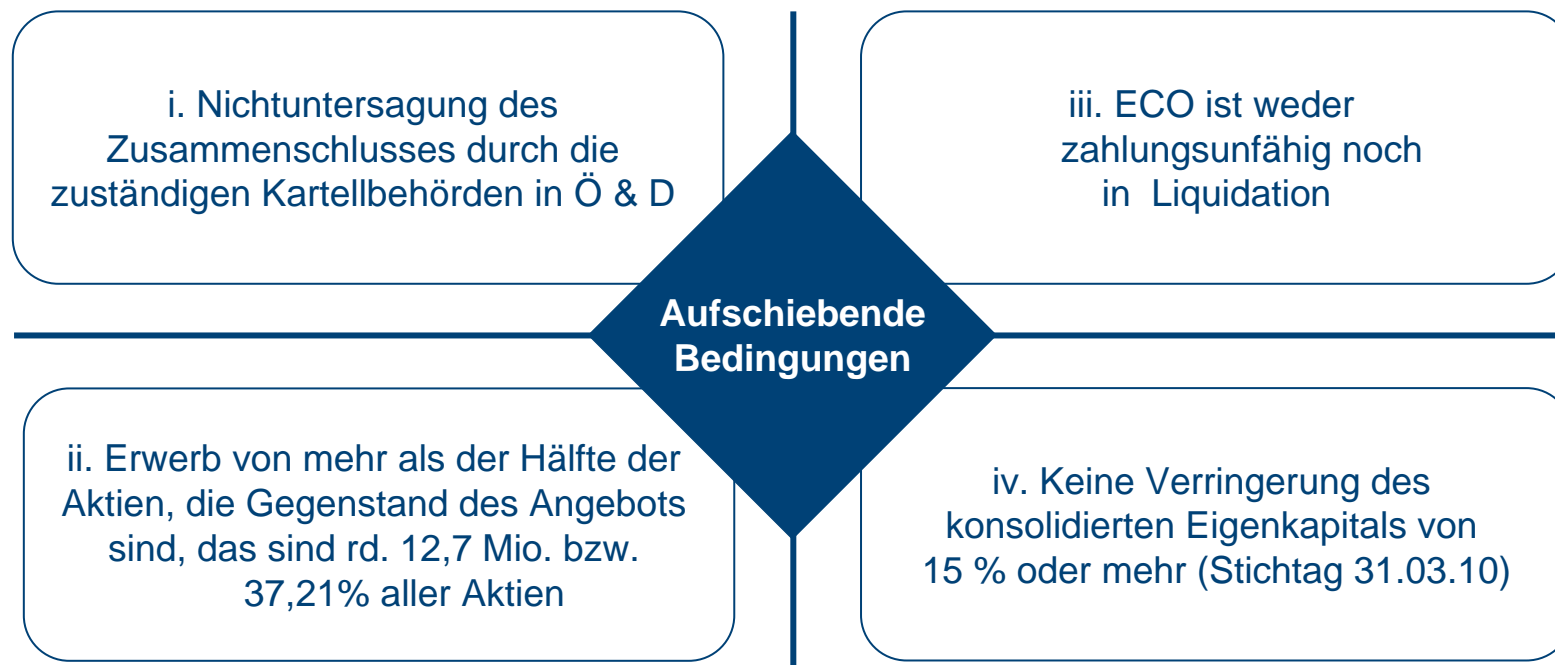
**> Eckpunkte des Übernahmeangebots**

**Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates  
sowie Beurteilung des Angebots durch Credit Suisse**

**Beurteilung des Angebots durch KPMG**

- > **Veröffentlichung der Angebotsunterlagen am 2. Juli 2010** durch die conwert Immobilien Invest SE
- > Angebot richtet sich auf den Erwerb von insgesamt **25.380.086 ECO-Aktien** (Angebotsaktien); das sind **74,43 % aller ausgegebenen Aktien**
- > **Angebotspreis EUR 7,15 / ECO-Aktie**
- > Zeitrahmen für die Annahme des Angebots durch die Inhaber von Beteiligungspapieren an der ECO **2. Juli bis 30. Juli 2010**
- > **Abwicklung und Abrechnung** der 1. Angebotsphase wird voraussichtlich am **13. August 2010** stattfinden

Das Angebot zur Übernahme der Aktien ist an folgende aufschiebende Bedingungen gebunden:



## Eckpunkte des Übernahmeangebots

- > **Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie Beurteilung des Angebots durch Credit Suisse**

**Beurteilung des Angebots durch KPMG**

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

conwert ermittelt den Angebotspreis insbesondere auf Basis folgender Analysen:

- > **Angebotspreis** in Relation **zu historischen Kursen**
- > **Durchschnittlicher Börsenkurs** der Beteiligungspapiere
- > **Aktienkennzahlen** der ECO
- > **Research Report und das Kursziel** der Erste Group Analysten mit **EUR 6,20** je Aktie
- > Berücksichtigung der **Vorgaben des Mindestpreises**

## ECO Business-Immobilien - Kursverlauf bis 14. Juni 2010



# Entwicklung des Aktienkurses – Prämienanalyse

Prämienanalyse					Analyst
	14.06.10	Ø 3m	Ø 6m	Ø 12m	22.04.10
Kurs / Analystenziel	5,58	4,98	4,85	4,45	6,20
Angebotspreis	7,15	7,15	7,15	7,15	7,15
Differenz Angebot	1,57	2,17	2,30	2,70	0,95
<b>Prämie in %</b>	<b>28,1%</b>	<b>43,6%</b>	<b>47,4%</b>	<b>60,7%</b>	<b>15,3%</b>

- > Der Angebotspreis um rd. 15 % über dem Kursziel des Analysten
- > Der Angebotspreis enthält gegenüber dem **Stichtagskurs** eine **Prämie** von **rd. 28 %**, gegenüber dem **6m Durchschnitt** von **rd. 47 %**



**Deutliche Prämie** gegenüber dem **durchschnittlichen Aktienkurs**.

# Analyse des Net Asset Value (NAV) von vergleichbaren Unternehmen

Unternehmen	Aktienkurs <sup>[1]</sup> 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	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%)

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



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

## Analyse der ECO auf ständiger Basis durch Erste Group Research

Letzter Company Report vom 22. April 2010 – durch ein Company Update vom 16. Juni 2010 aktualisiert

### Company Report vom 22. April 2010

- > „Buy“-Empfehlung bestätigt.
- > Kurspotential von über 20 % auf den damaligen Aktienkurs.
- > Kursziel mit EUR 6,20 je Aktie angegeben.

### Company Update vom 16. Juni 2010

- > ECO auf „Hold“ herabgestuft.
- > Kursziel auf EUR 6,50 je Aktie leicht angehoben.



Mit der Einschätzung vom 16. Juni 2010 ging die **Empfehlung das Angebot anzunehmen** einher.

Dies wurde mit 5%igem Aufschlag auf das eigene Kursziel sowie die Prämie auf den letzten Schlusskurs und den 6m Durchschnittskurs begründet.

- > Credit Suisse Securities (Europe) Limited („Credit Suisse“) wurde von ECO Business-Immobilien AG mit der Abgabe einer Stellungnahme zur wirtschaftlichen Angemessenheit des freiwilligen Angebots der conwert Immobilien Invest SE („Fairness Opinion“) beauftragt.
- > Die von der Credit Suisse vorgenommene Bewertung der Aktien der Zielgesellschaft hat ergeben, dass der Angebotspreis von EUR 7,15 je Aktie aus wirtschaftlicher Sicht fair und angemessen ist.
- > Diese Beurteilung deckt sich mit der eigenen Einschätzung des Vorstandes.

## Auswirkung auf die Beschäftigungssituation der Mitarbeiter und Standorte der ECO

Lt. Einschätzung des Vorstandes und lt. Ankündigung von conwert, wird die Übernahme der ECO im Rahmen des Managementvertrags **keine Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standort-situation** haben.

## Auswirkungen auf Gläubiger und öffentliches Interesse

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

## Pro

**Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes für die Annahme des Angebots:**

- > Angemessener Angebotspreis
- > Deutliche Prämie gegenüber dem Börsenkurs der letzten 2 Jahre
- > Barangebot
- > Relativ geringe Liquidität der Aktie
- > Niedrigerer Börsenkurs bei Scheitern des Angebots
- > Erfolgreiches Übernahmeangebot kann Liquidität der Aktie weiter einschränken

## Contra

**Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes gegen die Annahme des Angebots:**

- > Angebotspreis liegt unter dem NAV
- > Eventuell höherer Preis bei „Squeeze Out“
- > Möglicher zukünftiger Anstieg des Börsenkurses

## Gemeinsame Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat

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



## Zusammenfassende Beurteilung

**Vorstand und Aufsichtsrat der ECO kommen 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.**

**Nach eingehender Prüfung des Angebots empfehlen der Vorstand und Aufsichtsrat der ECO daher den Aktionären das Angebot anzunehmen.**

## Eckpunkte des Übernahmeangebots

Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates  
sowie Beurteilung des Angebots durch Credit Suisse

> **Beurteilung des Angebots durch KPMG**

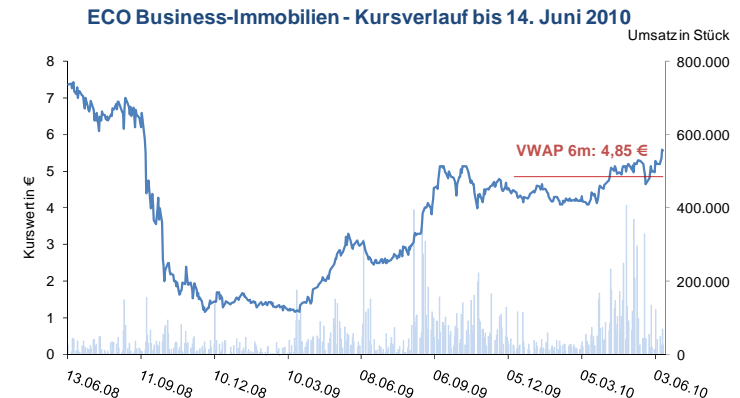
Für das Ergebnis der KPMG verweisen wir auf den Bericht im Volltext, der auf [www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at) bzw. [www.takeover.at](http://www.takeover.at) verfügbar ist. Nur der Bericht im Volltext stellt den Prüfbericht nach § 13 ÜbG dar. Die folgende Zusammenfassung kann daher nicht vollständig sein.

## > Verschiedene Bewertungsüberlegungen

- > Analyse Börsenkurse (aktuell, historisch)
- > Analystenschätzung
- > Net Asset Value Abschläge (aktuell, historisch)
- > Börsenmultiplikatoren der peer group
- > M&A Transaktionen

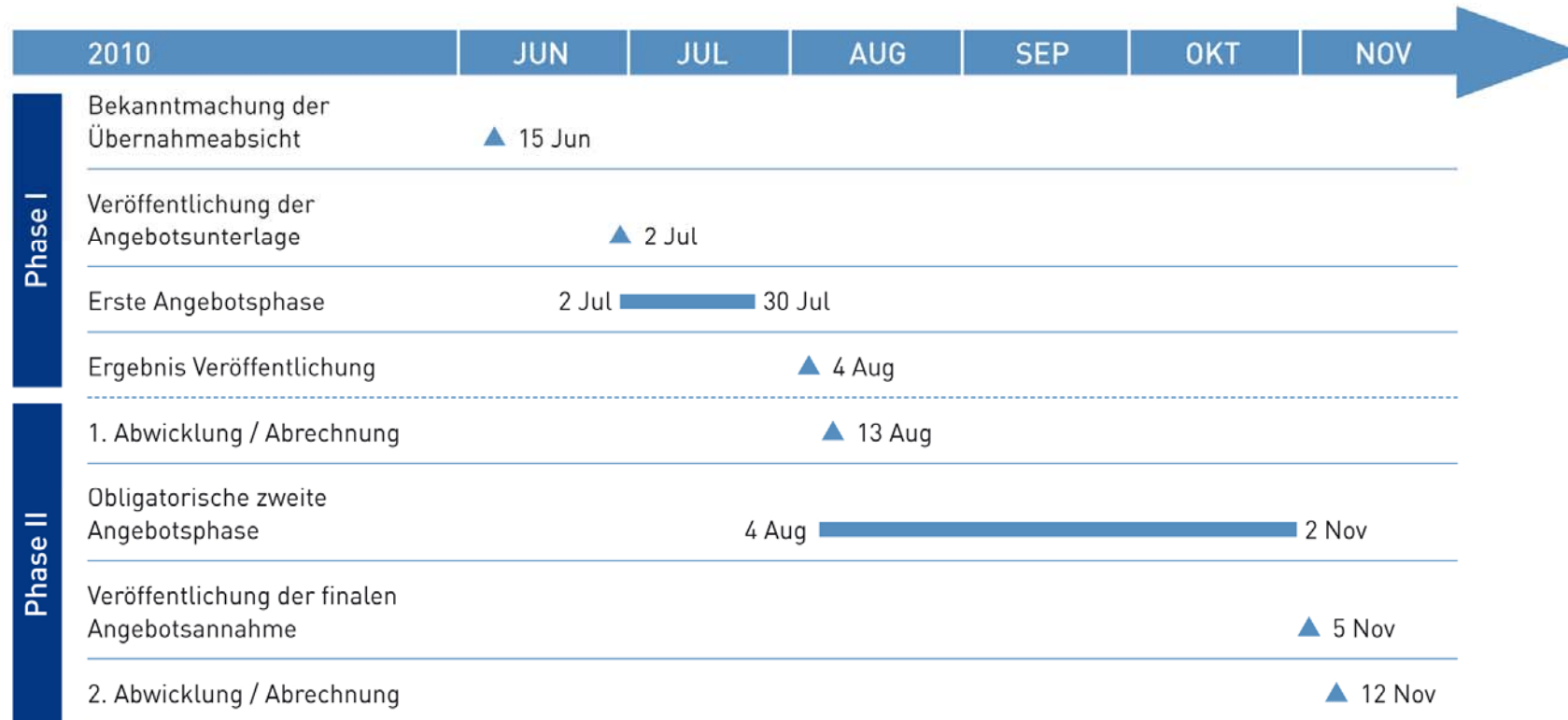
## > Ergebnis

- > Der Angebotspreis liegt deutlich über dem aktuellen und den historischen Aktienkursen der Zielgesellschaft und über dem Zielkurs der Analysten. 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 ihrer Analysen kommt KPMG zu dem Schluss, dass der Angebotspreis iHv EUR 7,15 je Aktie innerhalb der von ihr als angemessen betrachteten Wertbandbreite liegt.



Prämienanalyse	Analyst				
	14.06.10	Ø 3m	Ø 6m	Ø 12m	22.04.10
Kurs / Analystenziel	5,58	4,98	4,85	4,45	6,20
Angebotspreis	7,15	7,15	7,15	7,15	7,15
Differenz Angebot	1,57	2,17	2,30	2,70	0,95
Prämie in %	<b>28,1%</b>	<b>43,6%</b>	<b>47,4%</b>	<b>60,7%</b>	<b>15,3%</b>

# Indizierter Zeitplan Übernahmeverfahren durch die conwert



## Kontakt

ECO Business-Immobilien AG

**Wolfgang Gössweiner**  
Sprecher des Vorstandes / CFO

Opernring 1  
1010 Wien

T +43 1 580 88 0  
M +43 676 62 15 580

goessweiner@eco-immo.at  
[www.eco-immo.at](http://www.eco-immo.at)

