

FREIWILLIGES ANGEBOT
gemäß § 4 Übernahmegesetz ("ÜbG")

der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH & Co KG
an die Aktionäre der
conwert Immobilien Invest SE¹

ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS

- Angebot:** Kauf von bis zu 8.535.927 Stück an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen Aktien der conwert Immobilien Invest SE.
- Angebotspreis:** EUR 15,-- je Aktie (ISIN AT0000697750).
- Annahmefrist:** 30.11.2007 bis 14.12.2007, das sind 11 Börsenstage (zwei Wochen).
- Annahme- und Zahlstelle:** Bank Austria Creditanstalt AG, Firmenbuchnummer FN 150714 p, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien.
- Bieterin:** Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH & Co KG, eine Kommanditgesellschaft nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Seidengasse 28, 1070 Wien, Firmenbuchnummer FN 300575 y (die "**Bieterin**").
- Zielgesellschaft** conwert Immobilien Invest SE, eine *societas euopea* nach österreichischem Recht mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien, Firmenbuchnummer FN 212163 f ("**conwert**"). Das Grundkapital der conwert beträgt Nominale EUR 853.592.730,-- und ist in 85.359.273 Stückaktien mit jeweils gleichem Anteil am Grundkapital unterteilt (die "**Aktien**" und jede eine "**Aktie**"). Die Aktien sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen.
- Veröffentlichungen:** Die Angebotsunterlage wird am 29.11.2007 auf der Website der Übernahmekommission (www.takeover.at) und der Website der conwert (www.conwert.at) sowie in Form einer Broschüre am Sitz der conwert veröffentlicht. Eine Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 30.11.2007.

¹ In der Hauptversammlung der conwert am 25.10.2007 wurde die Umwandlung in eine SE beschlossen. Das entsprechende Firmenbucheintragungsverfahren ist noch im Laufen. In dieser Angebotsunterlage wird die erfolgte Eintragung, die während der Angebotsfrist erwartet wird, als bereits erfolgt vorausgesetzt.

1. Ausgangslage und Gründe für das Angebot

a) Beteiligungsverhältnisse an der Zielgesellschaft

Die Bieterin hält derzeit keine Aktien an conwert. Laut den an die Finanzmarktaufsicht ergangenen Meldungen sowie anderen zugänglichen Quellen geht die Bieterin von folgender Struktur der Aktionäre der conwert aus:

Aktionär	Aktien	Anteil am Grundkapital
Streubesitz	85.359.273	100%
davon Gesellschafter der Bieterin und diesen nahestehende Personen:		
Mag Johann Kowar	465.450	0,54528%
Kerbler Holding GmbH ¹	4.150.656	4,86256%
conwert Management GmbH	50.000	0,05858%
Kowar KEG	80.000	0,09372%
Günter Kerbler	1.045.000	1,22424%
Gabriele Kerbler	376.600	0,44119%
K5 Privatstiftung	150.000	0,17573%
T.T. Projektentwicklung GmbH	85.000	0,09958%
Dr Thomas Prader	57.400	0,06724%
Herta Sekardi	8.000	0,00937%
Thomas Rohr	735	0,00086%
Dr Helmut Hardt	18.494	0,02166%
KR Friedrich Scheck	50.000	0,05858%
Erika Scheck	3.825	0,00448%
Alt & Kelber Holding GmbH & Co KG	7.847	0,00919%
Capital Bank American ²	1.000.000	1,17152%
Zwischensumme	7.549.007	8,84380%

¹ davon für 2.150.000 Aktien lediglich Zurechnung aufgrund von Put-/Call-Optionsvereinbarungen.

² lediglich Zurechnung aufgrund einer Put-/Call-Optionsvereinbarung.

Quellen: Information der conwert Immobilien Invest SE; Information der Bieterin

b) Gründe für das Angebot

Die Gesellschafter der Bieterin boten am 30.9.2007 die von ihnen in unterschiedlichem Ausmaß an verschiedenen Gesellschaften gehaltenen Anteile im Wege von Angeboten zum Abschluss von Anteilskaufverträgen der conwert zum Kauf an. Die Hauptversammlung der conwert hat den Abschluss der Anteilskaufverträge am 25.10.2007 genehmigt. conwert hat die Anteilskaufverträge betreffend die

Mehrzahl der Gesellschaften, einschließlich der conwert Management GmbH, ECO Management GmbH und der Alt & Kelber Gesellschaften, am 15.11.2007 und am 16.11.2007 angenommen.

Am 26.11.2007 wurde seitens des IVA – Interessensverband für Anleger eine Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss vom 25.10.2007 eingebracht. In dieser Klage wird nach Information der Bieterin ausdrücklich festgehalten, dass die Anfechtung die Durchführung der Unternehmenserwerbe nicht verhindert.

Die Gesellschafter der Bieterin (siehe Punkt 3.b) unten) haben sich in der Bieterin zusammen geschlossen, um einen Teil ihrer Erlöse aus den Anteilskaufverträgen zum Erwerb von Aktien an conwert in einem freiwilligen öffentlichen Angebot zu investieren. Sie wollen mit diesem Angebot ihr weiteres Engagement bei conwert unterstreichen.

2. Kaufangebot

a) Kaufgegenstand

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 8.535.927 an der Wiener Börse im Amtlichen Handel notierten, auf Inhaber lautende Stückaktien der conwert Immobilien Invest SE (ISIN AT0000697750), einschließlich aller mit den Aktien verbundenen Rechten; dazu gehören insbesondere (aber nicht ausschließlich) die Stimmrechte, die Dividendenansprüche und die Bezugsrechte bei Kapitalerhöhungen. Die Gesellschafter der Bieterin haben erklärt, das Angebot hinsichtlich derzeit von ihnen gehaltenen Aktien nicht anzunehmen. Es steht den Gesellschaftern aber frei, zugeteilte Andienungsrechte (siehe unten Absatz d) zu übertragen.

b) Kaufpreis und Preisfindung

Die Bieterin bietet an, Aktien zu einem Preis von EUR 15,-- je Aktie ("**Angebotspreis**") zu kaufen und zu erwerben. Da es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG handelt, kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen.

Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen: Die Aktien notieren seit 01.06.2004 im Amtlichen Handel an der Wiener Börse, davor notierten die Aktien von 28.11.2002 bis 28.05.2004 im Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse. Am

letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, am 28.9.2007, schloss die Aktie an der Wiener Börse bei EUR 12,96. Der Angebotspreis liegt somit um 15,74 % über dem Schlusskurs vom 28.09.2007.

Die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse der letzten 3, 6 und 12 Kalendermonate vor dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (28.09.2007) 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)	13,02	14,22	15,51
Differenz zum Angebotspreis in EUR / in %	1,98 / 15,21%	0,78 / 5,49%	-0,51 / -3,29%

Quelle: Bloomberg

Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft: Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten drei vollen geprüften konsolidierten IFRS Jahresabschlüsse der conwert lauten (in EUR):

in EUR	2006	2005	2004
Jahres-Höchst-/Tiefstkurs	16,57/14,55	14,55/13,15	13,20/12,04
Gewinn je Aktie auf Basis Anteil des Mutterunternehmens am Konzernergebnis	0,97	0,95	0,86
Dividende pro Aktie	n.a.	n.a.	n.a.
Buchwert je Aktie	14,49	13,21	11,88

Quellen: Bloomberg; Konzernabschlüsse 2006, 2005 und 2004 der conwert

Die letzte Kapitalerhöhung der conwert erfolgte im März 2007 mit einem Angebots- und Bezugspreis von EUR 15,50 je Aktie.

Weitere Informationen über conwert sind auf der Webseite der Zielgesellschaft www.conwert.at verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

Bewertung der Zielgesellschaft: Die Bieterin hat keine Unternehmensbewertung der conwert durchgeführt. Der Angebotspreis orientiert sich vielmehr an dem zuletzt veröffentlichten Buchwert je Aktie der conwert von EUR 15,33 entsprechend dem Aktionärsbrief 1-6/2007: Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1.1.-30.6.2007 (Buchwert je Aktie zum 30.09.2007 gemäß Aktionärsbrief Quartal 3 2007: EUR 15,52).

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft: Die (nach IFRS) konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der conwert in den ersten neun Monaten 2007 war entsprechend dem Aktionärsbrief Quartal 3 2007 der conwert (ungeprüft) wie folgt:

<u>in TEUR</u>	<u>erste neun Monate 2007</u>	<u>erste neun Monate 2006</u>
Vermietungserlöse	77.184	54.727
Betriebsergebnis (EBIT)	137.696	73.454
Konzernergebnis vor Ertragssteuern	116.610	54.271
Konzernergebnis nach Ertragssteuern	88.809	37.481

Quelle: conwert Aktionärsbrief Quartal 3 2007

c) 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 Absatz d) "Abwicklungsspesen" unten).

d) Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

Annahmefrist: Die Frist für die Annahme beträgt 11 Börsenstage (zwei Wochen). Das Angebot kann daher von (einschließlich) 30.11.2007 bis (einschließlich) 14.12.2007, 15 Uhr Ortszeit, angenommen werden. Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist 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 Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zu veröffentlichen. Die gemäß diesem Absatz definierte (allenfalls verlängerte) Annahmefrist ist die "**Annahmefrist**".

Annahme- und Zahlstelle: Die Annahme- und Zahlstelle für die Abwicklung dieses Angebots ist die Bank Austria Creditanstalt AG, FN 150714 p, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien.

Andienungsrechte: Jedem Inhaber von Aktien, die am 29.11.2007 zum Handelsschluss Aktien halten, wird je Aktie ein Andienungsrecht für Zwecke dieses Angebots zugeteilt und in sein Wertpapierdepot eingebucht. Die Aktien notieren daher ab dem ersten Tag der Angebotsfrist, dem 30.11.2007 ohne dem

Andienungsrecht ("ex Andienungsrecht"). Jeweils 10 Andienungsrechte berechtigen einen Inhaber von Aktien, das Angebot für eine Aktie zum Angebotspreis anzunehmen. Die Andienungsrechte sind übertragbar und die Zahlstelle hat für die Andienungsrechte die Wertpapierkennnummer "ISIN AT0000A07S46" beantragt. Für die Andienungsrechte wird am 07., 10. und 11.12.2007 ein Handel an der Wiener Börse stattfinden. Inhaber von Aktien, die das Angebot annehmen wollen, aber keine durch 10 teilbare Anzahl von Aktien halten oder das Angebot für mehr als 1/10 ihrer Aktien annehmen wollen, können daher zusätzliche Andienungsrechte erwerben. Inhaber von Aktien, die das Angebot nicht annehmen wollen, können über ihre Andienungsrechte disponieren.

Annahme des Angebots: Die Inhaber von Aktien, 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.

Die Annahme des Angebots erfolgt durch Abgabe einer unbedingten und vorbehaltlosen Annahmeerklärung durch die betreffenden Inhaber der Aktien über die jeweilige Depotbank der betreffenden Aktionäre gegenüber der Zahlstelle. Die das Angebot annehmenden Aktionäre haben zur Rechtswirksamkeit der Annahmeerklärung ihre Aktien und jeweils 10 Andienungsrechte je Aktie bei ihrer Depotbank zu hinterlegen, welche die Aktien und die Andienungsrechte gesperrt halten wird. Die Zahlstelle hat für die Aktien eine Wertpapierkennnummer "ISIN AT0000A07S53 dem Angebot unterstellte Stücke" und für die Andienungsrechte eine Wertpapierkennnummer "ISIN AT0000A07S61 dem Angebot unterstellte Andienungsrechte" beantragt. Die Depotbanken werden ersucht, die Annahme des Angebots der Zahlstelle anzuzeigen und die eingereichten Aktien und Andienungsrechte vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme gesperrt zu halten und diese spätestens am Ende der Annahmefrist an die Annahme- und Zahlstelle zu übertragen, die die eingereichten Aktien und Andienungsrechte ebenfalls gesperrt hält.

Soweit die Abgabe der Annahmeerklärung oder die Hinterlegung der Aktien und Andienungsrechten 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 Börsetage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Zahlung des Kaufpreises und Übereignung: Die Übereignung der Aktien erfolgt dahingehend, dass der Kaufpreis den Inhabern der Aktien, die das Angebot wirksam angenommen haben, am dritten Börsetag nach Ende der (allenfalls verlängerten) Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien und der entsprechenden Anzahl von Andienungsrechten über die jeweilige Depotbank ausbezahlt wird.

Abwicklungsspesen: Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehenden 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. Die Zuteilung der Andienungsrechte ist für die Inhaber von Aktien spesenfrei. Die Kosten eines allfälligen Erwerbs oder Verkaufs von Andienungsrechten übernimmt die Bieterin nicht.

Gewährleistung: Die Inhaber der Aktien, die das Angebot angenommen haben, leisten Gewähr dafür, dass die von der Annahmeerklärung erfassten Aktien (samt der entsprechenden Anzahl von Andienungsrechten) in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

e) Rücktrittsrecht 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 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.

f) Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses

Das Ergebnis dieses Angebots wird unverzüglich nach dem Ende der Annahmefrist auf der Webseite der conwert (www.conwert.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 Kaufangebot.

g) Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis von EUR 15,-- je Aktie für alle Aktionäre gleich ist, und dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden. Gibt die Bieterin während der Laufzeit dieses Angebotes eine Erklärung auf Erwerb zu besseren Bedingungen als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Aktionäre der conwert, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben.

Nach § 15 Abs 1 ÜbG kann die Bieterin das Angebot während dessen Laufzeit zugunsten der Aktionäre ändern. Gemäß § 15 Abs 3 ÜbG gelten allfällige Verbesserungen der Gegenleistung in diesem Fall auch für bereits erklärte Annahmen.

Erwirbt die Bieterin innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der - allenfalls verlängerten - Frist 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.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich von der Bieterin veröffentlicht (vgl. Punkt f) oben). Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn 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.

3. Angaben zur Bieterin

a) Kurzdarstellung der Bieterin

Die Bieterin ist eine zu FN 300575 y registrierte Kommanditgesellschaft. Sie ist eine von ihren Gesellschaftern für die Zwecke dieses Angebots gegründete Zweckgesellschaft mit einem Haftkapital von EUR 124.887,56. Persönlich haftende und selbstständig vertretungsbefugte Gesellschafterin ist Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH (FN 296325 y); deren alleiniger Gesellschafter ist Dr Thomas Prader, der die Anteile an Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH treuhändig für die Kommanditisten der Bieterin hält.

b) Beteiligung an der Bieterin

An der Bieterin sind derzeit die folgenden Personen und Gesellschaften wie folgt beteiligt:

Kommanditist	Hafteinlage	Beteiligung in Prozent
Günter Kerbler	EUR 21.604,55	17,30 %
Gabriele Kerbler	EUR 6.285,85	5,03 %
K 5 Privatstiftung	EUR 26.712,84	21,39 %
Mag Johann Kowar	EUR 15.692,90	12,57 %
Kowar KEG	EUR 7.436,35	5,95 %
KR Friedrich Scheck	EUR 167,38	0,13 %
S 8 Privatstiftung	EUR 16.571,02	13,27 %
Dr Helmut Hardt	EUR 2.514,25	2,01 %
Jürgen F. Kelber	EUR 22.063,40	17,67 %
Ursula Kelber	EUR 1.408,30	1,13 %
Walter Leitner	EUR 674,80	0,54 %
Seiller-Tarbuk Liegenschafts- verwaltung GmbH	EUR 1.877,96	1,50 %
Thomas Rohr	EUR 1.877,96	1,50 %
SUMME	EUR 124.887,56	100 %

c) Beteiligungsbesitz der Bieterin an der conwert

Am Tag der Veröffentlichung dieses Angebotes hält die Bieterin keine Aktien an conwert. Die Bieterin hat keine Vereinbarungen abgeschlossen, die diese zum Erwerb von Aktien berechtigen. Im übrigen wird zur Beteiligungsstruktur an der conwert (einschließlich betreffend Gesellschafter der Bieterin) auf Punkt 1 verwiesen. Die Gesellschafter der Bieterin haben erklärt, das Angebot hinsichtlich derzeit von ihnen gehaltenen Aktien nicht anzunehmen. Es steht den Gesellschaftern aber frei, zugeteilte Andienungsrechte (siehe unten Absatz d) zu übertragen.

d) Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch Koordination der Stimmrechte, oder die aufgrund einer Absprache mit der Zielgesellschaft zusammenarbeiten, um den Erfolg des Übernahmeangebotes zu verhindern. 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.

Die Gesellschafter der Bieterin haben eine gemeinsame Stimmrechtsausübung für von der Bieterin erworbene Aktien vereinbart. Die Bieterin hat anerkannt, dass für Zwecke dieses Angebots die Bieterin und ihre Gesellschafter als gemeinsam vorgehende Rechtsträger angesehen werden. Die Vermutung des gemeinsamen Vorgehens besteht auch für Gesellschaften an denen Gesellschafter der Bieterin eine kontrollierende Beteiligung halten, wie etwa Wiener Privatbank Immobilieninvest AG.

Für die Pflichten aus diesem Angebot haftet für die Dauer ihres Bestehens ausschließlich die Bieterin.

e) Sonstige wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Zielgesellschaft

Zwischen der Bieterin und der Zielgesellschaft bestehen keine Rechtsbeziehungen. Eine Reihe von Gesellschaftern der Bieterin und der Geschäftsführer der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH (als persönlich haftende Gesellschafterin der Bieterin) üben aber Organfunktionen bei conwert aus.

Ausgehend von der beschlossenen Rechtsform der conwert als SE bestehen folgende Organbeziehungen: Günter Kerbler ist Gesellschafter der Bieterin und Vorsitzender des Verwaltungsrats der conwert. Dr Thomas Prader, ist Geschäftsführer der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH und Stellvertreter des Vorsitzenden des Verwaltungsrats der conwert. Mag Franz Zwickl ist Mitglied von Vorständen/Geschäftsführungen von Gesellschaftern der Bieterin und Verwaltungsrat der conwert. Mag Johann Kowar, Jürgen F. Kelber und Walter Leitner sind jeweils Gesellschafter der Bieterin und Geschäftsführende Direktoren der Zielgesellschaft.

Ausgehend von der derzeitigen Rechtsform der Zielgesellschaft als AG bestehen folgende Organbeziehungen: Günter Kerbler ist Gesellschafter der Bieterin und Mitglied des Aufsichtsrats der conwert. Dr Thomas Prader ist Geschäftsführer der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH und Aufsichtsrat der conwert. Mag Franz Zwickl ist Mitglied von Vorständen/Geschäftsführungen von Gesellschaftern der Bieterin

und Vorsitzender des Aufsichtsrats der conwert. Mag Johann Kowar ist Gesellschafter der Bieterin und Vorsitzender des Vorstands der conwert.

f) Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebotes den Organmitgliedern der conwert keine über die aufrechten Bedingungen hinausgehenden vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt.

4. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik

Die Bieterin erwirbt mit diesem Angebot maximal 8.535.927 Aktien, somit maximal 10% am Grundkapital und der Stimmrechte an conwert. Es besteht derzeit keine Absicht, die Unternehmenspolitik der conwert entsprechend der Darstellung des Vorstands in der Hauptversammlung am 25.10.2007 (Verstärkung des Dienstleistungsgeschäfts; Schaffung eines europäischen, voll-integrierten Wohnimmobilien-Konzerns) zu verändern.

Die Bieterin beabsichtigt, die im Angebot erworbenen Aktien als Finanzinvestment zu halten. Die Bieterin wird die im Angebot erworbenen Aktien zeitnah nach Abschluss des Angebots an ihre Gesellschafter auskehren. Gemäß bis Ende 2012 geltender Vereinbarung unter den Gesellschaftern der Bieterin werden die Stimmrechte aus den im Angebot erworbenen Aktien einheitlich ausgeübt werden. Die Übertragung von Aktien, die die Bieterin erworben hat, ist nur mit Zustimmung aller Gesellschafter der Bieterin zulässig. Jeder Gesellschafter kann ab Anfang Jänner 2009 verlangen, dass ein Drittel seiner Aktien freigelassen werden und er über diese frei verfügen kann. Alle Beschränkungen enden spätestens mit Ablauf des 31.12.2012.

Die Bindungen der Vereinbarung unter den Gesellschaftern der Bieterin erfassen nur die im Angebot und sonst von der Bieterin erworbenen Aktien, nicht jedoch sonst von den Gesellschaftern der Bieterin gehaltene oder erworbene Aktien. Für solche Aktien besteht keine Beschränkung oder Verpflichtung oder sonstige Bindung.

5. Sonstige Angaben

a) Finanzierung des Angebotes

Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 15,-- je Aktie ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktionskosten ein

Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot von (bei voller Annahme) maximal EUR 128.250.000,--. Die Bieterin wird von ihren Gesellschaftern mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet werden, um den Erwerb gemäß diesem Angebot zu finanzieren. Die Gesellschafter der Bieterin erhielten diese Mittel im Wesentlichen als Kaufpreise aus den abgeschlossenen Anteilskaufverträgen.

b) Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere-Stadt.

c) 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.

Die Andienungsrechte sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 ("**Securities Act**") registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten nicht angeboten oder verkauft werden, ausgenommen auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act oder in einer Transaktion, die nicht den Registrierungserfordernissen des Securities Act unterliegt. Ein öffentliches Angebot der in dieser Angebotsunterlage genannten Andienungsrechte findet weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch in einer sonstigen Jurisdiktion statt. Insbesondere wird das vorliegende Angebot weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder Besitzungen 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.

Weder diese Angebotsunterlage noch die Einbuchung der in dieser Angebotsunterlage genannten Andienungsrechte stellt ein Angebot von Aktien oder der Andienungsrechte 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 und/oder von den in dieser Angebotsunterlage genannten Andienungsrechte, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage und/oder der Andienungsrechte 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.

d) Berater und Weitere Auskünfte

DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte GmbH, Dr Karl Lueger-Ring 10, 1010 Wien, als Rechtsberater sowie als Vertreter der Bieterin gegenüber der Übernahmekommission.

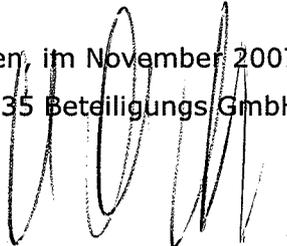
Für weitere Auskünfte zum freiwilligen Angebot sowie Auskünfte betreffend die Abwicklung steht Dr Thomas Prader unter der Telephonnummer +43 1 526 3031 und Faxnummer +43 1 526 3031 111 zur Verfügung.

Für weitere Auskünfte zur Abwicklung des Angebots steht auch die Zahl- und Annahmestelle, Bank Austria Creditanstalt AG, während der üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

e) Angaben zum Sachverständigen der Bieterin

Die Bieterin hat SOT Wirtschaftsprüfungs GmbH, 8043 Graz, Mariatroster Straße 21, gemäß § 9 ÜbG zum Sachverständigen bestellt.

Wien, im November 2007
Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH & Co KG



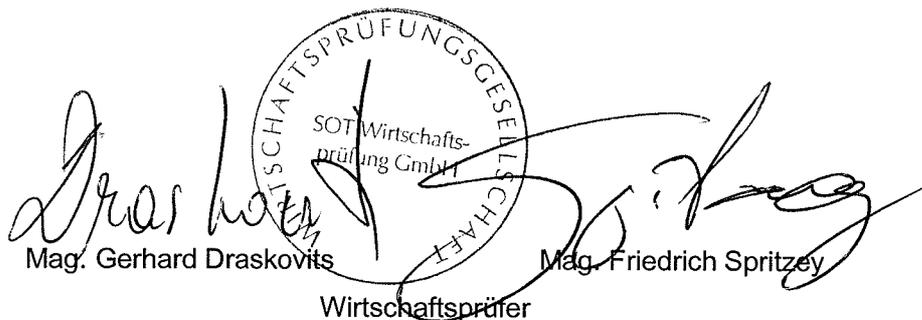
Zusammenfassende Prüfungsfeststellung gemäß § 9 ÜbG

Als Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir, der von der Albertgasse 34 Beteiligungs GmbH & Co KG erstellten Angebotsunterlage die folgende abschließende Bestätigung gemäß § 9 Abs 1 ÜbG:

Auf Grund der durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz wird festgestellt, dass das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Albertgasse 34 Beteiligungs GmbH & Co KG vollständig und gesetzmäßig ist und die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der Albertgasse 34 Beteiligungs GmbH & Co KG stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebotes erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SOT Wirtschaftsprüfung GmbH


Mag. Gerhard Draskovits
Mag. Friedrich Spritzey
Wirtschaftsprüfer

Graz, am 27. November 2007