

**Äußerung des
Vorstandes und des Aufsichtsrats der
conwert Immobilien Invest AG
zum freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot
der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH & Co KG**

Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH & Co KG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Seidengasse 28, 1070 Wien, Firmenbuchnummer FN 300575 y (die "**Bieterin**"), stellt und veröffentlicht am [29.11.2007] an alle Aktionäre der conwert Immobilien Invest AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Albertgasse 35, 1080 Wien, Firmenbuchnummer FN 212163 f (die "**Zielgesellschaft**"), ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (das "**Angebot**") gemäß den §§ 4 ff des Übernahmegesetzes zum Erwerb von bis zu 8.535.927 Stück an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Aktien der conwert Immobilien Invest AG.

Gemäß § 14 ÜbG sind der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft verpflichtet, unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine begründete Äußerung zum Angebot zu verfassen. Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes 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 Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Diese Äußerung enthält, jeweils als "Bieterangabe" oder auf sonst geeignete Art gekennzeichnet, auch Angaben der Bieterin, deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Zielgesellschaft nicht überprüft wurden. Der Zielgesellschaft ist kein Umstand bekannt, der zu Zweifeln an der Richtigkeit und der Vollständigkeit dieser Angaben der Bieterin Anlass gibt. Die Zielgesellschaft geht daher in dieser Äußerung von der Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben der Bieterin aus.

1. Ausgangslage

Die Aktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000697750) notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Marktsegment Prime Market. Nach Kenntnis der Zielgesellschaft und nach den Angaben der Bieterin in der Angebotsunterlage gibt es keinen Aktionär, der 5% oder mehr des Kapitals oder der Stimmrechte an der Zielgesellschaft hält.

Die Bieterin hält derzeit keine Aktien an der Zielgesellschaft. Nach den Angaben der Bieterin in der Angebotsunterlage halten Gesellschafter der Bieterin und diesen nahestehende Personen/Gesellschaften derzeit insgesamt 4.349.007 Aktien der Zielgesellschaft (entsprechend rund 5,09 % des Kapitals und der Stimmrechte) und sind

14

weitere 3.150.000 Stimmrechte (entsprechend 3,70% der Stimmrechte) auf Grund abgeschlossener Optionsvereinbarungen hinzuzurechnen. Diese auf Bieterangaben beruhende Darstellung erscheint der Zielgesellschaft auf Grundlage der an die Finanzmarktaufsicht ergangenen "Director's Dealing" Meldungen plausibel.

Das Angebot der Bieterin steht in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Erwerb aller Anteile an der conwert Management GmbH, der ECO Management GmbH und der Alt & Kelber Holding GmbH & Co KG sowie weiterer Gesellschaften (insgesamt 25 Gesellschaften) durch die Zielgesellschaft um insgesamt rund Euro 216 Millionen. Diese Erwerbe wurden von der Hauptversammlung der Zielgesellschaft am 25.10.2007 mit einer Mehrheit von 99,78% der abgegebenen Stimmen genehmigt. Die Mehrzahl dieser Erwerbe, insbesondere die Erwerbe der conwert Management GmbH, ECO Management GmbH und der Alt & Kelber Immobilien-Gruppe GmbH, wurden bereits durchgeführt. Gesellschafter der Bieterin sind Personen, die Verkäufer dieser Gesellschaften an die Zielgesellschaft sind. Die aus der Angebotsunterlage ersichtlichen Gesellschafter der Bieterin haben sich in der Bieterin zusammen geschlossen, um einen Teil ihrer Nettoerlöse aus den Anteilskaufverträgen in dem Angebot zu investieren. Sie wollen mit diesem Angebot ihr weiteres Engagement bei der Zielgesellschaft unterstreichen. Die Aktien an der Zielgesellschaft sollen als Finanzinvestment gehalten werden.

Am 26.11.2007 wurde seitens des IVA – Interessensverband für Anleger eine Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Zielgesellschaft vom 25.10.2007 eingebracht. In dieser Klage wird ausdrücklich festgehalten, dass die Durchführung der obigen Anteilskäufe nicht verhindert werden soll. Auf die von der Zielgesellschaft veröffentlichte Stellungnahme wird verwiesen.

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen oder Rücktrittsvorbehalten. Die Annahmefrist beginnt am 30.11.2007 und endet am 14.12.2007. Sie beträgt insgesamt zwei Wochen.

Anzumerken ist, dass in der Angebotsunterlage die in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft am 25.10.2007 beschlossene Umwandlung der Zielgesellschaft in eine *societas europea* (SE) bereits vorweggenommen ist.

2. Beurteilung des Angebots

a) Angebotspreis

Der Angebotspreis beträgt EUR 15,- je Aktie. Da es sich um ein freiwilliges Angebot gemäß den §§ 4 ff ÜbG handelt, besteht keine gesetzliche Preisuntergrenze.

b) Angemessenheit des Angebotspreises

Zur Beurteilung des Angebotspreises haben weder die Bieterin noch die Zielgesellschaft eine formale Unternehmensbewertung durch Wirtschaftsprüfer, Investmentbanken oder andere Sachverständige vornehmen lassen. Die Bieterin orientiert sich nach ihren Angaben am von der Zielgesellschaft bekanntgegebenen Buchwert je Aktie von EUR 15,33 zum 30.06.2007. Eine Analyse der durchschnittlichen Börsenkurse und der letzten drei kon-

JW

solidierten Jahresabschlüsse der Zielgesellschaft sowie des Aktionärsbrief Quartal 3 2007 der Zielgesellschaft zeigen folgendes Bild:

Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht der Biererin, 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 28.9.2007.

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, Bieterangaben

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten drei vollen konsolidierten IFRS Jahresabschlüsse der Zielgesellschaft 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: Bieterangaben; Konzernabschlüsse 2006, 2005 und 2004 der conwert

Die (nach IFRS) konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft in den ersten neun Monaten 2007 lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die Vermietungserlöse betragen TEUR 77.184 (2006: TEUR 54.727), das Betriebsergebnis (EBIT) belief sich auf TEUR 137.696 (2006: TEUR 73.454), das Konzernergebnis vor Ertragsteuern betrug TEUR 116.610 (2006: TEUR 54.271) und das Konzernergebnis nach Ertragsteuern (einschließlich Minderheitenanteilen) belief sich auf TEUR 88.809 (2006: TEUR 37.481). Der Buchwert je Aktie zum 30.09.2007 war EUR 15,52.

In Summe erscheint der Zielgesellschaft der Angebotspreis plausibel, da im Bereich von Immobiliengesellschaften eine Orientierung am Buchwert je Aktie üblich ist.

3. Annahme und Abwicklung des Angebots

Betreffend die Annahmefrist von zwei Wochen und die technische Abwicklung des Angebots wird auf die Darstellung in Punkt 2 d) der Angebotsunterlage verwiesen.

Hervorzuheben ist die Abwicklung des Angebots im Wege der Zuteilung von einem Andienungsrecht je Aktie, wobei zur Annahme des Angebots für eine Aktie jeweils 10 Andienungsrechte erforderlich sind. Dadurch erreicht die Bieterin, dass der wirtschaftliche Vorteil des Angebots allen Aktionären für 10% der jeweils gehaltenen Aktien zukommt. Durch die Übertragbarkeit des Andienungsrechts können auch Aktionäre an diesem Vorteil (Differenz Angebotspreis zum aktuellen Börsenkurs) partizipieren, die das Angebot nicht annehmen wollen.

4. Gleichbehandlung

Die Zielgesellschaft verweist auf die gesetzlichen Vorgaben zur Gleichbehandlung, die auch in der Angebotsunterlage wiedergegeben sind. Insbesondere sind die Bieterin und die mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gemäß § 16 ÜbG gegenüber den Annehmern dieses Angebotes verpflichtet, bei einem Erwerb von Aktien zu besseren Bedingungen während der Angebotsfrist und innerhalb eines Zeitraums vom neun Monaten eine entsprechende Nachbesserung des Angebotspreises vorzunehmen.

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

a) Geschäftspolitische Ziele und Absichten der Bieterin

Die Bieterin beabsichtigt entsprechend der Angebotsunterlage, 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 sollen die Stimmrechte aus den im Angebot erworbenen Aktien einheitlich ausgeübt werden. Die Übertragung von erworbenen Aktien ist nur mit Zustimmung aller Gesellschafter der Bieterin zulässig. Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass ab Anfang 2009 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 nach Bieterangaben 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.

Die Bieterin erwirbt mit dem Angebot maximal 8.535.927 Aktien, somit maximal 10 % am Grundkapital und der Stimmrechte an der Zielgesellschaft. Die Bieterin wird damit größte Aktionärin der Zielgesellschaft. Die Zielgesellschaft begrüßt die Zustimmung der Bieterin zur strategischen Ausrichtung der Zielgesellschaft entsprechend

der Darstellung des Vorstands in der Hauptversammlung vom 25.10.2007 (Verstärkung des Dienstleistungsgeschäfts; Schaffung eines europäischen, voll-integrierten Wohnimmobilien-Konzerns).

b) Interessen der Aktionäre, Mitarbeiter und Gläubiger und öffentliche Interessen

Die Interessen der Mitarbeiter und Gläubiger sind durch das Angebot nicht berührt. Die Arbeitnehmer wurden über das Angebot informiert und haben keine Stellungnahme abgegeben, ein Betriebsrat ist bei der Zielgesellschaft nicht eingerichtet.

Das Angebot trägt nach Einschätzung der Zielgesellschaft dem Interesse der Aktionäre angemessene Rechnung. Ihnen wird durch das Angebot die Möglichkeit eröffnet, einen Teil ihrer Aktien zu einem aktuellen deutlich über dem Börsenkurs gelegenen Preis zu veräußern. Das Angebot könnte einen positiven Einfluss auf den Börsenkurs der Aktie haben. Auch führt das Angebot nicht zur Begründung von Kontrolle im Sinne des § 22 Abs 2 ÜbG über die Zielgesellschaft.

Das Angebot trägt nach Einschätzung der Zielgesellschaft insofern auch dem öffentlichen Interesse Rechnung, als die Bieterin ihrer Ankündigung der Angebotsabsicht (trotz des negativen Marktumfeldes) tatsächlich nachkommt.

6. Weitere Auskünfte

Für Auskünfte zur vorliegenden Stellungnahme der Zielgesellschaft steht Mag Peter Sidlo, Investor Relations, Telefon +43 (1) 521 45-250, E-Mail: sidlo@conwert.at, während der allgemeinen Geschäftszeiten der Zielgesellschaft zur Verfügung.

7. Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG

Die Zielgesellschaft hat Audit Partner Austria Wirtschaftsprüfer GmbH, 1220 Wien, Wagramer Straße 19, zum Sachverständigen bestellt.

8. Interessenkollision von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft

Mehrere der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft sind Gesellschafter der Bieterin oder nehmen Organfunktionen bei der Bieterin oder Gesellschaftern der Bieterin wahr.

Ausgehend von der beschlossenen Rechtsform der Zielgesellschaft als SE bestehen folgende Organbeziehungen: Günter Kerbler ist Gesellschafter der Bieterin und Vorsitzender des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft. Dr Thomas Prader ist Geschäftsführer der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH und Stellvertreter des Vorsitzenden des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft. Mag Franz Zwickl ist Mitglied von Vorständen/Geschäftsführungen von Gesellschaftern der Bieterin und Verwaltungsrat der Zielgesellschaft. 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 Zielgesellschaft. Dr Thomas Prader, ist Geschäftsführer der Albertgasse 35 Beteiligungs GmbH und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft. Mag Franz Zwickl ist Mitglied von Vorständen/Geschäftsführungen von Gesellschaftern der Bieterin und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft. Mag Johann Kowar ist Gesellschafter der Bieterin und Vorsitzender des Vorstands der Zielgesellschaft.

Die Beschlussfassung im Vorstand der Zielgesellschaft betreffend diese Stellungnahme erfolgte daher unter Stimmhaltung von Mag Johann Kowar. Die Beschlussfassung im Aufsichtsrat erfolgte durch den "Related Parties" Ausschuss des Aufsichtsrats.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Angebotspreis wirtschaftlich angemessen erscheint. Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zielgesellschaft und keine Auswirkungen auf ihre Gläubiger zu erwarten. Dem Interesse der Aktionäre und dem öffentlichen Interesse wird angemessen Rechnung getragen.

Im Hinblick auf das von der Zielgesellschaft zu beachtende Objektivitätsgebot sieht die Zielgesellschaft es als nicht zweckmäßig an, eine Empfehlung abzugeben. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der mittelbaren Beteiligung von Mitgliedern der Organe der Zielgesellschaft an dem Angebot. Jedenfalls sieht die Zielgesellschaft nachstehende Argumente für und gegen die Annahme des Angebots:

Argumente für die Nicht-Annahme des Angebots:

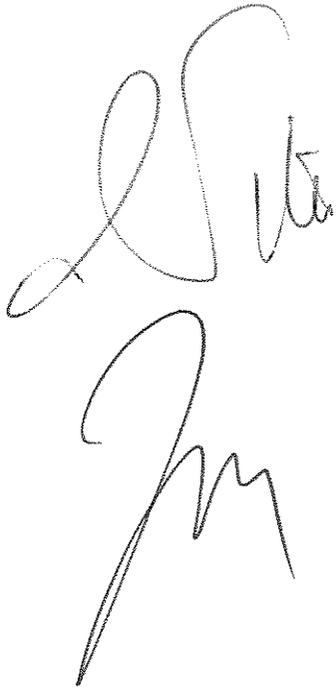
- Durch die Annahme dieses Angebots wird auf mögliche zukünftige Kursgewinne (über den Angebotspreis hinaus) verzichtet.
- Der Angebotspreis liegt unter dem zuletzt veröffentlichten Buchwert je Aktie.
- Der Angebotspreis liegt auch unter dem (gewichteten) Durchschnittskurs der letzten zwölf Monate und enthält keine signifikante Prämie auf den (gewichteten) Durchschnittskurs der letzten sechs Monate.

Argumente für die Annahme des Angebots:

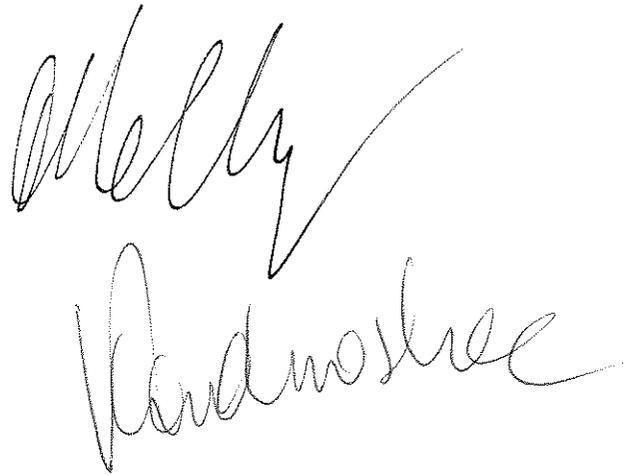
- Der Angebotspreis liegt signifikant über dem aktuellen Börsenkurs.
- Die Bewertung von Aktien von Immobiliengesellschaften und das Vertrauen des Marktes in Immobiliengesellschaften ist derzeit sehr niedrig. Es ist nicht absehbar, ob es in nächster Zeit zu einer Ände-

zung des Börsenklimas kommt. Der Börsenkurs könnte daher auf dem derzeitigen Niveau verbleiben und auch noch weiter fallen.

Wien, im November 2007



Handwritten signature of Peter Schmid, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'Schmid' and a large 'M' below it.



Handwritten signature of Helmut Rindwoschke, consisting of 'Helmut' above 'Rindwoschke'.