

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Aktionärsbrief über den erfolgreichen Start der conwert Immobilien Invest AG in das Geschäftsjahr 2003 berichten zu können. Die conwert Immobilien Invest AG ist das führende Wohnimmobilien- und Altbau-Development-Unternehmen an der Wiener Börse und hat in den ersten drei Monaten 2003 ihr Immobilien-Portfolio weiter ausgebaut. Das Grundkapital konnte im Zuge einer Kapitalerhöhung auf EUR 50 Mio erhöht werden. Die Ergebnisentwicklung war im 1. Quartal 2003 äußerst positiv.

Marktumfeld fördert Unternehmensentwicklung

Das Marktumfeld war für die conwert Immobilien Invest AG in den ersten drei Monaten 2003 anhaltend attraktiv. Die rückläufige Neubautätigkeit im Wohnungssektor sorgte für eine steigende Nachfrage im Altbausegment, vor allem im innerstädtischen Bereich. Insgesamt war der Wiener Wohnungsmarkt von einer spürbaren Angebotsverknappung geprägt. Die Preisentwicklung für neu vermietete Wohnungen zeigte deutlich nach oben. So sind allein im Februar die Nettomieten in Österreich laut Arbeiterkammer um 6,4 % gestiegen. Die Konjunkturunabhängigkeit des Wohnimmobilien-Marktes wurde einmal mehr bestätigt.

Neuemission bringt Mittelzufluss

Die conwert Immobilien Invest AG setzte ihren dynamischen Wachstumskurs auch im angelaufenen Geschäftsjahr 2003 fort. Zur Unterstützung dieser Expansion und um Marktchancen optimal zu nutzen, erfolgte vom 18. Februar bis 6. März 2003 eine Kapitalerhöhung. Das Grundkapital wurde um EUR 20 Mio auf EUR 50 Mio erhöht. Die emittierten zwei Millionen Aktien konnten vollständig platziert werden. Der Ausgabepreis der jungen Aktien lag bei EUR 11,26, womit insgesamt EUR 22,52 Mio Erlöst wurden.

Kapitalerhöhung verbreitert Aktionärsstruktur

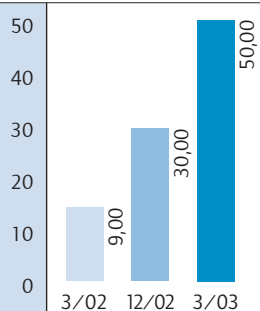
Neben der Aufbringung von zusätzlichem Expansionskapital war ein wesentliches Ziel der Kapitalerhöhung auch die verstärkte Öffnung für Privatanleger. Als Lead Manager fungierte die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG. Co-Lead Manager war die bereits beim Börsengang erfolgreich vertretene Capital Bank – GRAWE Gruppe AG.

Die Aktionärsstruktur konnte im Rahmen der Kapitalerhöhung durch die erfolgreiche Ansprache neuer Investorengruppen signifikant verbreitert werden. Die conwert Immobilien GmbH sowie das Management halten seitdem weniger als 20 % nach rund 23 % zum 31. Dezember 2002. Der Streubesitz wurde von rund 77 % auf über 80 % erhöht, wobei keiner der Streubesitzaktionäre einen Anteil von mehr als 10 % besitzt. Mit Wirkung vom 20. Jänner 2003 wurden die Aktien der conwert Immobilien Invest AG zudem in den Immobilien-ATX aufgenommen. Dieser umfasst die wichtigsten Immobilien-Wertpapiere an der Wiener Börse.

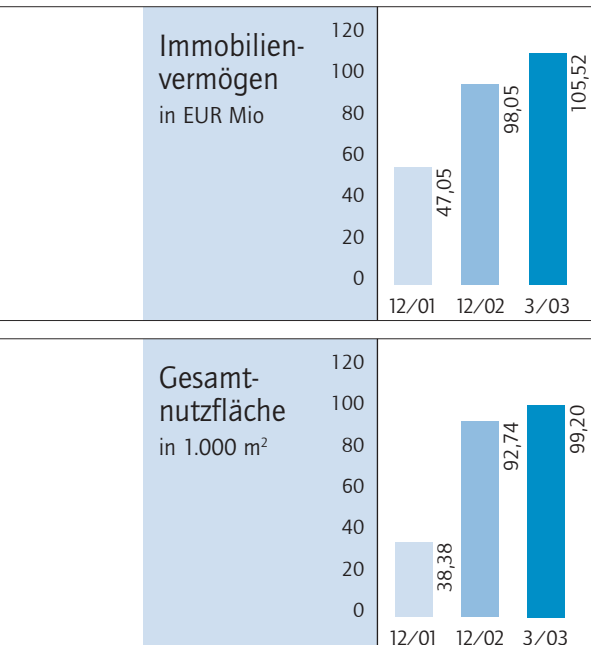
Aufsichtsrat neu besetzt

Im Aufsichtsrat der conwert Immobilien Invest AG kam es im 1. Quartal 2003 zu einer personellen Neuausrichtung. Mag. Franz Zwickl wurde anstelle von Dr. Johannes Strohmayer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Dr. Thomas Prader ersetzte Dr. Tamara Guttman als Mitglied. In ihren Funktionen bestätigt wurden Dr. Andreas Mayr als Stellvertreter des Vorsitzenden sowie Dr. Klemens Braunisch als Mitglied.

Grundkapital
in EUR Mio



*Streubesitz auf
über 80 % erhöht*



*Quartals-EBIT mit
EUR 0,52 Mio deutlich positiv*

*Rahmenbedingungen
für Altbau-Development
weiterhin günstig*

Immobilien-Portfolio wurde ausgebaut

Die conwert Immobilien Invest AG hat ihr Immobilien-Portfolio heuer bereits um fünf Objekte erweitert, wobei drei davon im 2. Quartal bilanzwirksam sind. Bereits im Berichtszeitraum konsolidiert wurden die Liegenschaften in der Taborstraße 64, 1020 Wien, und in der Roßbauerlände 29, 1090 Wien. Bei beiden Immobilien handelt es sich um Wiener Patrizierhäuser mit mehrheitlicher Wohnnutzung.

Neuzugänge im 1. Quartal 2003

Liegenschaft	Nutzfläche in m²
1020 Wien, Taborstraße 64	3.047
1090 Wien, Roßbauerlände 29	3.413

Das Immobilienvermögen konnte damit zum Stichtag 31. März 2003 auf EUR 105,52 Mio gesteigert werden. Zum Quartalsende besaß die conwert Immobilien Invest AG 41 Häuser mit einer Gesamtnutzfläche von 99.200 m², nach 39 Immobilien bzw. 92.740 m² zum 31. Dezember 2002.

Aktuell umfasst das Immobilienportfolio 44 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 107.200 m² im Wert von rund EUR 110 Mio, wovon knapp 20 % in Brünn investiert sind. Rund zwei Drittel der Nutzflächen entfallen auf Wohnungen.

Positive Ergebnisentwicklung

Gleichzeitig mit dem Ausbau des Immobilien-Portfolios entwickelten sich sämtliche Unternehmenskennzahlen deutlich positiv. Die Vermietungserlöse machten EUR 1,49 Mio aus, nach EUR 3,56 Mio im gesamten Geschäftsjahr 2002. Das Quartals-Betriebsergebnis (EBIT) war mit EUR 0,52 Mio bereits annähernd so hoch wie im Gesamtjahr 2002, wo es EUR 0,57 Mio betragen hatte. Die Eigenkapitalquote konnte zum 31. März 2003 auf 44 % gesteigert werden, nach 33 % zu Jahresende 2002. Diese Eigenkapitalausstattung gibt bei einer geplanten Debt-/Equity-Ratio von 70/30 Raum für weitere Zukäufe.

Dynamisches Wachstum wird fortgesetzt

Die conwert Immobilien Invest AG geht auch für das Gesamtjahr 2003 von einer anhaltend positiven Marktentwicklung bei Wohnimmobilien aus. Mit rund 5.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Neubautätigkeit in Wien heuer rund 60 % unter den Werten der Jahre 1999 oder 2000 liegen. Vor allem die Nachfrage nach hochwertigen City-Altbau-Wohnungen wird neuerlich größer sein als das Angebot. Die Preise haben bereits spürbar angezogen und zeigen weiter steigende Tendenz.

Die Rahmenbedingungen für unser Altbau-Development in bevorzugten Lagen in Wien und ausgewählten österreichischen Städten sind daher weiterhin günstig. Die conwert Immobilien Invest AG wird die Akquisitionstätigkeit im laufenden Geschäftsjahr in Österreich konsequent fortsetzen. Das Unternehmen wird weiterhin überwiegend Zinshäuser mit entsprechendem Entwicklungspotenzial erwerben und sie durch das Development von Freiflächen und Dachbodenausbauten aufwerten. Eine selektive Ausweitung der internationalen Investitionstätigkeit ist geplant. Der Erwerb zusätzlicher Objekte in Brünn, wo das Unternehmen wie am Heimmarkt Wien eine führende Stellung einnimmt, sowie der Eintritt in neue Märkte werden derzeit geprüft.

Langfristig soll das Immobilienvermögen um jährlich zumindest EUR 30 Mio bis EUR 50 Mio gesteigert werden. Bei besonders attraktiven Marktchancen, wie sie derzeit vorherrschen, kann das Unternehmenswachstum aber auch darüber liegen. Um die Expansion der Gruppe auf der Finanzierungsseite zu gewährleisten, sind weitere Kapitalmaßnahmen geplant.

Erfolgreiche Unternehmensentwicklung wird fortgesetzt

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung soll auch auf der Umsatz- und Ertragsseite fortgesetzt werden, wobei bei einem Umsatzzuwachs ein deutlich positives Betriebsergebnis (EBIT) erreicht werden soll.

Über die Entwicklung unseres Unternehmens im 2. Quartal 2003 werden wir Sie, sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär, in einem Halbjahres-Aktionärsbrief informieren.

Wien, im Mai 2003

Der Vorstand der conwert Immobilien Invest AG
Günter Kerbler, Mag. Johann Kowar

Ausgewählte Kennzahlen per 31. März 2003

In EUR Mio	1-3/2003	2002
Umsatzerlöse	1,49	8,02
davon Mieterlöse	1,49	3,56
davon Veräußerungserlöse	0	4,45
Betriebsergebnis (EBIT)	0,52	0,57
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 0,15	- 1,36
Konzernergebnis	- 0,12	- 0,90
Bilanzwert der Immobilien	90,66	83,19
Immobilien-Vermögen aus Leasing-Finanzierung	14,86	14,86
Grundkapital	50,00	30,00
Eigenkapital	53,71	32,32
Anzahl der Objekte	41	39
davon in Österreich	31	29
davon in Tschechien	10	10
Gesamtnutzfläche in m²	99.200	92.740
davon in Österreich	74.571	68.111
davon in Tschechien	24.629	24.629

Erläuterung zum Quartalsergebnis

Da die conwert Immobilien Invest AG erst seit 28. November 2002 börsennotiert ist, ist kein vergleichbares Quartalsergebnis aus dem Geschäftsjahr 2002 verfügbar. Bei den angeführten Zahlen für das Jahr 2002 handelt es sich um Zahlen aus dem Jahresabschluss 2002.