



## Aktionärsbrief 1. Halbjahr 2003

- Vermietungserlöse im Halbjahr 2003 beinahe auf Gesamtjahresniveau 2002
- Halbjahres-EBIT auf EUR 2,36 Mio gesteigert
- Immobilienvermögen per 30. Juni 2003 auf EUR 119,38 Mio angewachsen

HALBJAHR 2003

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Aktionärsbrief über ein erfolgreiches 1. Halbjahr 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 sechs Monaten 2003 ihr Immobilien-Portfolio weiter ausgebaut. Die Ergebnisentwicklung war im 1. Halbjahr 2003 äußerst positiv und hat die Planungsdaten deutlich übertroffen. Eine Kapitalerhöhung auf EUR 50 Mio Grundkapital und die daraus resultierte gute Kapitalausstattung hat das Unternehmenswachstum unterstützt.

## Attraktive Rahmenbedingungen beschleunigen Wachstum

Die aktuelle Marktlage für hochwertige Altbau-Wohnimmobilien in guten Lagen förderte das dynamische Wachstum der conwert Immobilien Invest AG. Die Spaltung des Marktes hat sich in den letzten Monaten noch weiter verstärkt: Wohnungen in schlechten Lagen und mit mangelhafter Ausstattung verloren an Wert, Wohnungen mit gehobener Ausstattung in bevorzugten Wohngebieten haben gewonnen. Die von uns prognostizierte Nachfragesteigerung nach hochwertigen Altbauwohnungen hat voll eingesetzt.

Der Wiener Investmentmarkt für Wohnimmobilien hat an Dynamik gewonnen. Zahlreiche attraktive Objekte aus institutionellem Besitz kamen in den ersten sechs Monaten auf den Markt. Dank der guten Kapitalausstattung und infolge der starken Marktstellung hat die conwert Immobilien Invest AG im 1. Halbjahr 2003 sehr gut von den attraktiven Rahmenbedingungen profitieren können.

Die Kapitalerhöhung im Februar/März 2003 legte den Grundstein für das beschleunigte Unternehmenswachstum. Das Grundkapital wurde um EUR 20 Mio auf EUR 50 Mio aufgestockt und die Aktionärsstruktur nachhaltig verbreitert.

## Immobilien-Portfolio weiter ausgebaut

Die conwert Immobilien Invest AG hat ihr Immobilien-Portfolio im 1. Halbjahr 2003 um neun weitere Immobilien mit erstklassigem Entwicklungspotenzial ausgebaut.

### Neuzugänge im 1. Halbjahr 2003

Liegenschaft	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Dachausbaupotenzial in m <sup>2</sup>
1020 Wien, Taborstraße 64	3.050	erfolgt
1030 Wien, Leonhardgasse 3-5	2.723	750
1030 Wien, Weißgerberländer 52	2.527	erfolgt
1060 Wien, Mariahilferstraße 93 *	3.573	-
1060 Wien, Schmalzhofgasse 6	1.982	170
1090 Wien, Roßbauer Lände 29	3.413	803
1160 Wien, Gablenzgasse 60-60a	1.928	750
1190 Wien, Grinzing Allee 15	1.298	300
1190 Wien, Grinzing Allee 17	1.449	300

\* Miteigentum von 2/3 erworben.

*Nachfragesteigerung  
hat voll eingesetzt*

Leonhardgasse 3-5

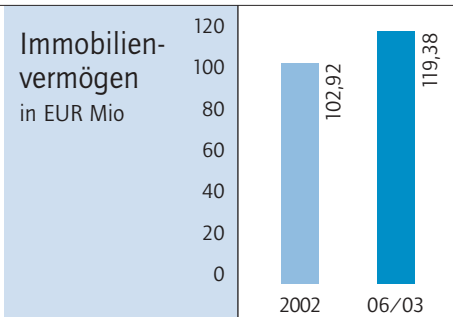


Grinzing Allee 15



Weißgerberländer 52





*EBIT mit EUR 2,36 Mio  
deutlich positiv*

*Positive Marktentwicklung  
wird anhalten*

Die Gesamtnutzfläche der Neuzugänge im ersten Halbjahr 2003 belief sich auf 22.000 m<sup>2</sup> mit einem zusätzlichen Dachausbaupotenzial von 3.073 m<sup>2</sup>. Die Anschaffungswerte summierten sich auf EUR 17,5 Mio. Aufgrund der für die conwert Immobilien Invest AG attraktiven Marktlage wurde der Schwerpunkt bewusst auf Wien gelegt. Alle Immobilien befinden sich in bevorzugten Wohngebieten.

Das Immobilienvermögen konnte zum Stichtag 30. Juni 2003 auf EUR 119,38 Mio gesteigert werden. Zum 30. Juni 2003 besaß die conwert Immobilien Invest AG 48 Häuser mit einer Gesamtnutzfläche von 114.695 m<sup>2</sup>, nach 39 Immobilien bzw. 92.740 m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2002.

### Ergebnisentwicklung äußerst positiv

Sämtliche betriebswirtschaftlichen Kennzahlen entwickelten sich äußerst positiv. So konnte das Betriebsergebnis (EBIT) auf EUR 2,36 Mio (nach EUR 0,57 Mio im Gesamtjahr 2002) angehoben werden. Die Vermietungserlöse stiegen im Halbjahr auf EUR 3,09 Mio und haben damit beinahe das Niveau des Gesamtjahres 2002 erreicht (EUR 3,56). Das Konzernergebnis drehte von EUR -0,90 Mio auf EUR 0,71 Mio. Die Eigenkapitalquote belief sich zum Stichtag auf 42 % (nach 33% zu Jahresende 2002).

Mit diesem Halbjahres-Ergebnis konnte die conwert Immobilien Invest AG ihre Plandaten trotz hoher Investitionen deutlich übertreffen. Die Ergebnisverbesserungen kamen ausschließlich aus dem operativen Bereich, es wurden keine Immobilien veräußert. Die conwert Immobilien Invest AG wendet für die Ermittlung ihrer Ertragskennzahlen die international übliche Verkehrswertmethode an. Dabei werden Wertsteigerungen der Immobilien im Gesamterfolg des Unternehmens ausgewiesen. Insbesondere für Altbau-Development-Gesellschaften ist die Gewinnberechnung nach der Verkehrswertmethode ein transparenter Ansatz, da die Wertsteigerungen der einzelnen Immobilien besonders große Bedeutung für den Unternehmenserfolg haben.

### Wachstumspfad wird fortgesetzt

Die conwert Immobilien Invest AG geht auch für das zweite Halbjahr 2003 von einer anhaltend positiven Marktentwicklung bei hochwertigen Wohnimmobilien aus. Vor allem die Nachfrage nach hochwertigen City-Altbau-Wohnungen wird neuerlich größer sein als das Angebot. Die Preise haben bereits angezogen und werden weiter steigende Tendenz zeigen.

Die conwert Immobilien Invest AG wird daher ihren Wachstumskurs im zweiten Halbjahr 2003 beibehalten. So wurde allein in den Sommermonaten Juli und August 2003 das Immobilienvermögen auf EUR 144,50 Mio nochmals erhöht. Der Liegenschaftsbestand beträgt damit 53 Objekte mit rund 138.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Diese Neuerwerbungen befinden sich ebenfalls alle in Wien.

## Kapitalerhöhung soll Wachstumskurs absichern

Für das zweite Halbjahr 2003 erwartet die conwert Immobilien Invest AG eine anhaltend positive Entwicklung der Gesellschaft. Auf einer a.o. Hauptversammlung am 15. September 2003 sollen die Aktionäre eine weitere Kapitalerhöhung im Ausmaß von maximal EUR 35 Mio genehmigen. Diese Mittel sollen zur Absicherung des eingeschlagenen Wachstumskurses verwendet werden. Erklärtes Ziel der Gesellschaft ist es, ein langfristiges Wachstum beim Immobilienvermögen von EUR 30 Mio bis EUR 50 Mio p.a. zu realisieren. Heuer wird diese Bandbreite aufgrund des attraktiven Marktumfelds allerdings deutlich übertroffen werden.

Über die Entwicklung unseres Unternehmens im 3. Quartal 2003 werden wir Sie, sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär, in einem weitem Aktionärsbrief informieren.

Wien, im September 2003

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

### Ausgewählte Kennzahlen per 30. Juni 2003 In EUR Mio

	1-6/2003	1-12/2002
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3,09</b>	<b>8,02</b>
davon Mieterlöse	3,09	3,56
davon Veräußerungserlöse	0	4,45
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>2,36</b>	<b>0,57</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1,07</b>	<b>-1,36</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>0,73</b>	<b>-0,90</b>
<b>Bilanzwert der Immobilien</b>	<b>104,11</b>	<b>83,19</b>
<b>Grundkapital</b>	<b>50,00</b>	<b>30,00</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>54,43</b>	<b>32,32</b>
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>42,0</b>	<b>33,0</b>
<b>Immobilienvermögen *</b>	<b>119,38</b>	<b>102,92</b>
<b>Anzahl der Objekte</b>	<b>48</b>	<b>39</b>
davon in Österreich	38	29
davon in Tschechien	10	10
<b>Gesamtnutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>114.695</b>	<b>92.740</b>
Anteil Österreich	79 %	73 %
Anteil Tschechien	21 %	27 %

\* Verkehrswertmethode gem. IAS 40 inkl. fiktiver Anschaffungswerte zweier Leasingobjekte.

## Erläuterung zum Halbjahresergebnis

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