



Aktionärsbrief 1 – 3/2004

- EBIT auf EUR 2,27 Mio mehr als vervierfacht
- Immobilienvermögen um EUR 44,38 auf EUR 279,90 Mio ausgebaut
- Erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung unterstützt Wachstumskurs

Q1 2004

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125



10789 Berlin, Wormserstraße 4

1120 Wien, Gatterholzgasse 9



Wir freuen uns, Ihnen in diesem Aktionärsbrief über den erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2004 berichten zu können. Sämtliche Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten signifikant gesteigert werden. Das Immobilienvermögen wurde auf EUR 279,90 Mio ausgebaut. Die im Vorjahr eingeleitete Diversifikation im Wohnimmobilien-Segment zeigte damit von Beginn an deutliche positive Auswirkungen. Ihre Stellung als führendes Wohnimmobilien- und Altbau-Development-Unternehmen an der Wiener Börse konnte die conwert Immobilien Invest AG damit erneut ausbauen.

Anhaltend attraktives Marktumfeld

Auch im 1. Quartal 2004 wurde die Unternehmensentwicklung von einem anhaltend vorteilhaften Marktumfeld unterstützt. Die Nachfragesteigerung nach gut ausgestatteten Altbau-Wohnungen in guten, innerstädtischen Lagen hält unvermindert an. In diesem Marktsegment zeigen die Preise sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen unverändert nach oben, während sich die Spaltung des Marktes weiter verstärkt hat: Wohnungen in guten Lagen und mit guter Ausstattung konnten ihren Wert steigern, die Preise für Wohnungen in schlechten Lagen oder mit unzureichender Ausstattung gaben nach.

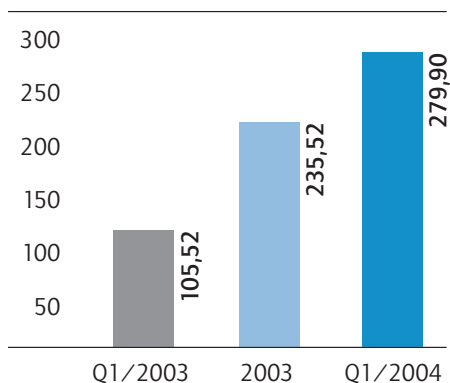
In Berlin entsprach die Marktentwicklung jener am Heimatmarkt Wien. In Brunn war eine steigende Nachfrage nach Büros, Geschäftsräumen und Wohnungen, die westlichen Standards entsprechen, zu verzeichnen.

Immobilien-Portfolio deutlich ausgebaut

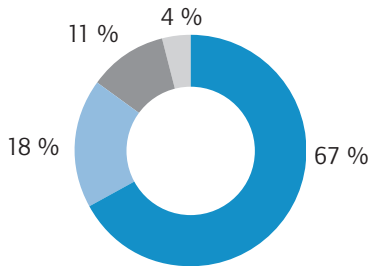
Das Immobilienvermögen hat conwert im 1. Quartal 2004 bereits um EUR 44,38 Mio auf EUR 279,90 Mio zum 31. März 2004 gesteigert. Insgesamt wurden 26 Objekte in Wien erworben, drei Wiener Liegenschaften wurden veräußert. Das Immobilien-Portfolio umfasste somit zum Ende des 1. Quartals 148 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 255.600 m².

Die anhaltend günstige Marktlage hat conwert im 1. Quartal 2004 genutzt, um ihr Immobilien-Portfolio in den neuen Geschäftsfeldern aufzustocken. Im Geschäftsfeld „Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen“ wurde ein Immobilien-Paket mit insgesamt 25 Altbau-Objekten mit rund 22.000 m² Gesamtnutzfläche in Wien angekauft. Des Weiteren hat conwert die KALLCO PROJEKT „Wiesenstadt“ Entwicklungsgesellschaft m.b.H. erworben, in deren Eigentum sich ein gefördertes Neubauprojekt in 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125, mit rund 21.000 m² befindet.

Immobilienvermögen in EUR Mio

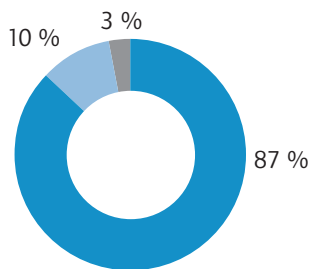


Gesamtnutzfläche nach Segmenten



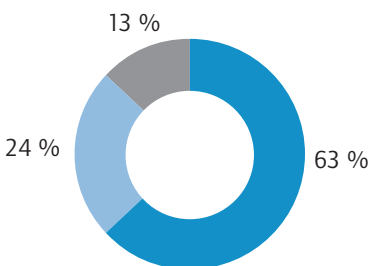
- Wohnungen
- Büros
- Geschäfte
- Sonstiges

Immobilienvermögen nach Regionen



- Österreich
- Deutschland
- Tschechien

Immobilienvermögen nach Geschäftsfeld



- Entwicklung & Vermietung von Altbau-Liegenschaften
- Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen
- Erwerb und Vermietung von geförderten Wohnungsneubauten

Rekordwerte bei Umsatz und Ertrag

Die Umsatzerlöse wurden im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 1,49 Mio auf nunmehr EUR 13,28 Mio erhöht. Die Vermietungserlöse beliefen sich dabei auf EUR 3,80 Mio, ein Anstieg von 154,0 %. Aus dem Kerngeschäftsfeld „Entwicklung und Vermietung von Altbau-Liegenschaften“ kamen 62,5 % der Vermietungserlöse. Das Geschäftsfeld „Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen“ trug mit 24,2 % zu den Vermietungserlösen bei. Auf das seit dem 1. Quartal 2004 operativ tätige Geschäftsfeld „Erwerb und Vermietung von geförderten Wohnungsneubauten“ entfielen 13,3 % der Vermietungserlöse.

Die Veräußerungserlöse beliefen sich im 1. Quartal 2004 auf insgesamt EUR 9,49 Mio. Im Kerngeschäftsfeld Altbau-Development wurden drei Liegenschaften um EUR 6,75 Mio und damit deutlich über den IAS-Werten veräußert. Die über den Verkehrswerten liegenden Veräußerungserlöse unterstreichen zudem den konservativen Bewertungsansatz der conwert. Der Verkauf von Eigentumswohnungen erreichte im 1. Quartal 2004 ein außergewöhnliches Niveau von EUR 2,74 Mio. Wie prognostiziert konnte conwert durch den Verkauf von Eigentumswohnungen attraktive Cashflows generieren.

Auf die Ertragslage der conwert hatte diese Umsatzentwicklung einen äußerst positiven Einfluss: Bei den Ertragskennzahlen konnten ohne Berücksichtigung von Gewinnen aus der Fair-Value-Anpassung neue Quartals-Rekordwerte erzielt werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte auf EUR 2,27 Mio mehr als vervierfacht werden (1. Quartal 2003: EUR 0,52 Mio). Das Konzernergebnis nach Minderheiten war mit EUR 0,53 Mio deutlich positiv, nach EUR -0,12 Mio im 1. Quartal 2003.

Starke Nachfrage nach conwert-Aktien

Äußerst erfolgreich verlief die Kapitalerhöhung der conwert im April/Mai 2004, die am 19. Mai 2004 vorzeitig geschlossen werden konnte. Bei der bisher umfangreichsten Kapitalerhöhung waren die angebotenen drei Millionen Aktien bereits eine Woche vor dem geplanten Zeichnungsschluss deutlich überzeichnet. Bei einem Ausgabepreis von EUR 12 je neuer Aktie belief sich der Emissionserlös auf EUR 36 Mio. Das Grundkapital konnte auf EUR 102,63 Mio gesteigert werden. Die Marktkapitalisierung erhöhte sich auf über EUR 125 Mio. Die Aktionärsbasis wurde neuerlich signifikant verbreitert. Per 1. Juni 2004 erfolgte zudem der Wechsel in den Amtlichen Handel der Wiener Börse.

Der Emissionserlös dient als Eigenkapitalbasis für den Erwerb weiterer Immobilien sowie für das Development von im Bestand befindlichen Objekten. Die aktuell auf über 40 % gesteigerte Eigenkapitalquote lässt conwert Raum für Investitionen im Umfang von rund EUR 100 Mio. Der Schwerpunkt der Akquisitionstätigkeit wird unverändert auf Patrizierhäusern an den bisherigen Standorten Wien, Berlin und Brunn liegen.

Ausblick auf das Gesamtjahr 2004

Für das Gesamtjahr 2004 ist mit einer anhaltend guten Marktentwicklung im Bereich Wohnimmobilien und Altbau-Development zu rechnen. In Österreich wie auch an den Auslandsstandorten Berlin und Brunn erwarten wir eine das Angebot übersteigende Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen.

conwert wird ihren Wachstumskurs weiter fortsetzen. Die dynamische Unternehmensentwicklung wird sich in den Umsatz- und Ertragskennzahlen positiv niederschlagen. Bei den Vermietungserlösen gehen wir auf Jahressicht von einem kontinuierlichen Anstieg aus. Bei den Ertragskennzahlen wird das Niveau des Geschäftsjahres 2003 nachhaltig übertroffen werden.

Über die weitere Entwicklung der conwert Immobilien Invest AG werden wir Sie, sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär, nach Vorliegen der Ergebnisse für das 2. Quartal 2004 im nächsten Aktionärsbrief informieren. Zwischenzeitlich stehen wir Ihnen für Anfragen telefonisch oder per E-Mail gerne zur Verfügung.

Wien, am 26. Mai 2004
Der Vorstand der conwert Immobilien Invest AG
Günter Kerbler, Mag. Johann Kowar

Ausgewählte Kennzahlen

Unternehmenskennzahlen in EUR Mio	Q1/2004	Q1/2003	GJ 2003
Umsatzerlöse	13,28	1,49	17,67
davon Vermietungserlöse	3,80	1,49	7,79
davon Veräußerungserlöse	9,49	0	9,88
Betriebsergebnis (EBIT)	2,27	0,52	7,66
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0,79	-0,15	4,61
Konzernergebnis nach Minderheiten	0,53	-0,12	1,99
Eigenkapital	80,66	53,71	80,62
Eigenkapitalquote in %	28,3	44,1	32,8
Adaptierte Eigenkapitalquote in % *	30,4	-	-
Bilanzsumme	285,35	121,76	245,50

* Eigenkapital einschließlich Mieterfinanzierungen (Objekt: 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125)

Kennzahlen Immobilienvermögen *	Q1/2004	Q1/2003	GJ 2003
Anzahl der Objekte	148	41	125
Immobilienvermögen in EUR Mio	279,90	105,52	235,52
Gesamtnutzfläche in m²	255.563	99.200	219.973

* Inklusive 3 Leasing-Objekte

Börsenkennzahlen	Q1/2004	Q1/2003	GJ 2003
Gewinn je Aktie	0,07	-0,03	0,39
Ultimokurs der Aktie	12,25	11,30	12,00
Anzahl der Aktien zum Ultimo	7.263.295	5.000.000	7.263.295
Marktkapitalisierung in EUR Mio	88,98	56,50	87,16

Zum 31. März 2004 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Somit sind keine Gewinne aus der Fair-Value-Anpassung enthalten.

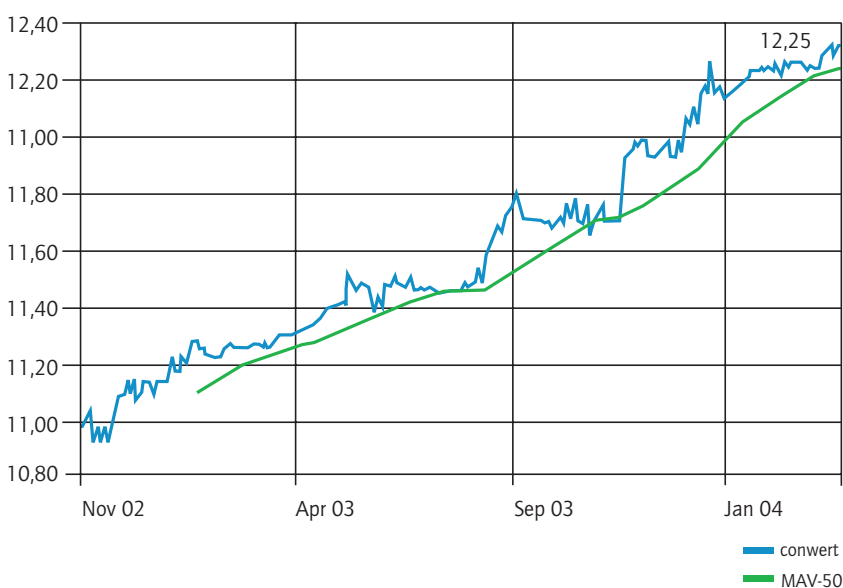
Die Wohnimmobilien-Aktie

Die Aktionäre der conwert Immobilien Invest AG partizipieren über die Kursentwicklung der Aktie am Vermögenszuwachs des Unternehmens. Seit dem Börsegang im November 2002 hat die conwert-Aktie per 31. März 2004 insgesamt 11,4 % bzw. 8,5 % p.a. zugelegt. Bei einer KEST-pflichtigen Alternativanlage entspräche dies einer Vorsteuerrendite von 11,3 % p.a.

Wertentwicklung per 31. März 2004

seit Erstnotiz (28.11.2002)	+ 11,4 %
1 Jahr	+ 8,4 %
seit Erstnotiz p.a.	+ 8,5 %
seit 02.01.2004	+ 1,6 %

Kursentwicklung conwert



Informationen zur Aktie

Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel, Standard Market/Auction
ATX-Segment	Immobilien-ATX
ISIN-Code	AT0000697750
Wiener Börse-Kürzel	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS (in TEUR)

	1-3/2004	1-3/2003
Vermietungserlöse	3.795	1.494
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf bestimmten Immobilien	2.737	0
Veräußerungserlöse aus von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.750	0
Erlöse	13.282	1.494
Immobilienaufwendungen	-1.675	-595
Abgang von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-2.153	0
Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.387	0
Zwischensumme	3.067	899
Sonstige betriebliche Erträge	27	85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-824	-467
Betriebsergebnis (EBIT)	2.270	517
Zinserträge und ähnliche Erträge	115	16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.597	-684
Finanzergebnis	-1.481	-668
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	788	-150
Ertragsteuern	-214	29
Konzernergebnis vor Minderheiten	575	-121
Minderheitenanteil	-43	0
Konzernergebnis nach Minderheiten	532	-121

Konzern-Bilanz nach IFRS (in TEUR)

	31.3.2004	31.12.2003
AKTIVA		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	198.990	166.118
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	61.262	51.355
Sonstiges Sachanlagevermögen	25	25
Finanzanlagevermögen	7	2.369
Aktive latente Steuern	2.500	2.184
SUMME LANGFRISTIGES VERMÖGEN	262.785	222.051
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.112	2.780
Sonstige Forderungen	14.514	9.191
Flüssige Mittel	2.887	11.462
Rechnungsabgrenzungsposten	56	12
SUMME KURZFRISTIGES VERMÖGEN	22.569	23.445
SUMME AKTIVA	285.354	245.495
PASSIVA		
Grundkapital	72.633	72.633
Kapitalrücklagen	4.274	4.474
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	3.718	3.494
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	37	14
SUMME EIGENKAPITAL	80.662	80.615
ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER	1.729	1.561
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	130.933	98.270
Latente Steuerrückstellungen	9.507	7.701
Mieterfinanzierungsbeiträge	6.075	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.122	6.737
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	153.637	112.708
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	29.477	34.038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.150	11.943
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	1.415	1.565
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	3.284	3.065
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	49.326	50.611
SUMME PASSIVA	285.354	245.495

Konzern-Cashflow Statement (Geldflussrechnung) nach IFRS (in TEUR)

	1-3/2004	1-3/2003
Cashflow aus dem Ergebnis	1.411	544
Cashflow aus dem operativen Bereich	-2.791	-13.082
Cashflow aus dem Investitionsbereich	-9.377	-7.624
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	3.574	24.158
Differenz aus der Währungsumrechnung	19	0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.575	3.453
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	11.462	2.790
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.887	6.243
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.575	3.453

Finanzkalender

3. ordentliche Hauptversammlung	22. Juni 2004
Ergebnis 2. Quartal 2004	16. August 2004
Ergebnis 3. Quartal 2004	24. November 2004
Jahresergebnis 2004	31. März 2005

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals (in TEUR)

	1-3/2004	1-3/2003
Stand zum 31.12. des Vorjahres	80.615	32.316
Kapitalerhöhung	0	22.520
Kapitalerhöhungskosten	-200	-1.003
Veränderungen Cash-flow Hedge	-304	0
Währungsveränderungen	19	0
Konzernergebnis	532	-121
Stand zum 31.3.	80.662	53.712