

+ AKTIONÄRSBRIEF

Q2 | 2004



- + EBIT auf EUR 8,65 Mio. um 267 % gesteigert
- + Immobilienvermögen um EUR 105,06 Mio. auf EUR 340,58 Mio. ausgebaut
- + Kapitalerhöhungen bringen EUR 43,64 Mio. Emissionserlös



1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7

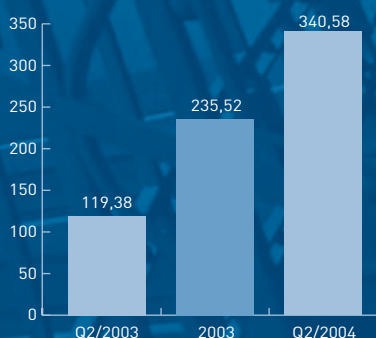


1070 Wien, Siebensterngasse 1



1090 Wien, Fuchsthallergasse 2

IMMOBILIENVERMÖGEN IN EUR MIO.



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Mit diesem Aktionärsbrief können wir Ihnen über ein äußerst erfolgreiches 1. Halbjahr 2004 berichten. Die gute Performance des 1. Quartals 2004 wurde unvermindert fortgesetzt, sodass in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres neuerlich Rekordwerte bei Umsatz- und Ertragskennzahlen erzielt werden konnten.

Das attraktive Marktumfeld, erfolgreich platzierte Kapitalerhöhungen und eine starke Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen haben dazu geführt, dass wir unsere Wachstumsziele für das Gesamtjahr 2004 bereits zum Halbjahr signifikant überschritten haben. Unterstützt durch die beiden Kapitalerhöhungen mit einem Emissionserlös von insgesamt EUR 43,64 Mio. wurde das Immobilienvermögen auf EUR 340,58 Mio. ausgebaut. Das EBIT konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um 267 % auf EUR 8,65 Mio. gesteigert werden. Unseren Wachstumskurs werden wir auch im 2. Halbjahr 2004 fortsetzen.

ATTRAKTIVES MARKTUMFELD UNTERSTÜTZT WACHSTUMSKURS

Ein weiterhin günstiges Marktumfeld unterstützte die Unternehmensentwicklung auch im 1. Halbjahr 2004. In Wien setzte sich die Spaltung des Wohnimmobilienmarktes unverändert fort: Die Nachfragesteigerung nach gut ausgestatteten Altbau-Wohnungen in attraktiven, innerstädtischen Lagen hielt unvermindert an, während die Preise für Wohnungen in schlechten Lagen oder mit unzureichender Ausstattung sanken.

Auf der Investmentseite war eine deutliche Dynamisierung zu verzeichnen, sodass die Anschaffungspreise in Wien zum Teil spürbar anzogen. Aufgrund der ausgezeichneten Marktkenntnis konnte conwert aber weiterhin zu attraktiven Preisen investieren und sich so Wertsteigerungspotenzial für die Zukunft sichern.

In Berlin war der Wohnimmobilienmarkt in zentralen Lagen weiterhin von einer Verknappung gekennzeichnet. Die Nachfrage nach hochwertigen City-Wohnungen ist weiterhin größer als das zur Verfügung stehende Angebot. In Brunn hielt die Suche nach Qualitätsflächen in allen Segmenten des Immobilienmarktes unverändert an.

IMMOBILIEN-PORTFOLIO AUF EUR 340,58 MIO. AUSGEBAUT

Im 1. Halbjahr 2004 hat conwert das Immobilienvermögen auf EUR 340,58 Mio. gesteigert, ein Zuwachs von EUR 105,06 Mio. im Vergleich zum 31. Dezember 2003. Damit konnte das ambitionierte Ziel für das Geschäftsjahr 2004, das Immobilienvermögen auf EUR 320 Mio. zu steigern, bereits nach sechs Monaten signifikant überschritten werden.

Insgesamt wurden 44 Objekte erworben, 18 davon im 2. Quartal 2004. Der Schwerpunkt der Akquisitionstätigkeit lag auf hochwertigen Patrizierhäusern in den bevorzugten Wohngebieten von Wien (innerhalb des Gürtels sowie ausgewählte Cottage-Lagen). Abgerundet wurden die Akquisitionen durch selektive Investments in Berlin und Brunn. Das Immobilien-Portfolio umfasste zum 30. Juni 2004 somit abzüglich der verkauften Liegenschaften 164 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 284.158 m². Zusätzlich verfügt conwert über 866 PKW-Stellplätze.



UMSATZ UND ERTRAG BEREITS ÜBER GESAMTJAHRESWERT 2003

Im 1. Halbjahr 2004 konnten die Umsatzerlöse von EUR 3,09 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 22,62 Mio. erhöht werden. Die Vermietungserlöse beliefen sich dabei auf EUR 8,26 Mio. und lagen damit um 167 % über dem Wert des 1. Halbjahres 2003 bzw. um 6 % über jenen des Gesamtjahres 2003 (EUR 7,79 Mio.). Aus dem Kerngeschäftsfeld „Entwicklung und Vermietung von Altbau-Liegenschaften“ kamen 59,7 % der Vermietungserlöse. Das Geschäftsfeld „Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen“ trug mit 24,6 % zu den Vermietungserlösen bei. Auf das seit dem 1. Quartal 2004 operativ tätige Geschäftsfeld „Erwerb und Vermietung von geförderten Wohnungsneubauten“ entfielen 15,7 % der Vermietungserlöse.

Die Veräußerungserlöse beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2004 auf insgesamt EUR 14,36 Mio. Im Kerngeschäftsfeld Altbau-Development wurden 4 Liegenschaften um EUR 8,01 Mio. und damit deutlich über den IAS-Werten veräußert. Der Verkauf von Eigentumswohnungen erreichte mit EUR 6,35 Mio. ein äußerst erfreuliches Niveau. Insgesamt erzielte conwert daraus im 1. Halbjahr 2004 einen Ergebnisbeitrag von EUR 1,91 Mio. Aus dem selektiven Verkauf von Immobilien sowie der Veräußerung von Eigentumswohnungen kann conwert daher wie angekündigt attraktive Cashflows erzielen und so das Unternehmenswachstum weiter vorantreiben.

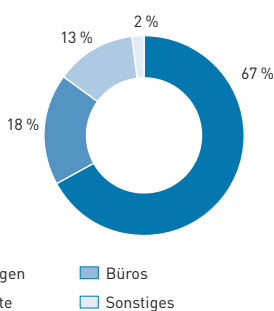
Bei sämtlichen Ertragskennzahlen wurden neue Halbjahres-Bestwerte aufgestellt, die bereits die Zahlen des Rekordjahres 2003 signifikant überschritten. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte auf EUR 8,65 Mio. mehr als verdreifacht werden (1. Halbjahr 2003: EUR 2,36 Mio.). Das Konzernergebnis nach Minderheiten lag mit EUR 3,07 Mio. um 332 % über dem Vorjahreswert (EUR 0,71 Mio.) und um 54 % über dem Gesamtjahreswert 2003 (EUR 1,99 Mio.).

KAPITALERHÖHUNGEN BRINGEN EUR 43,64 MIO. EMISSIONSERLÖS

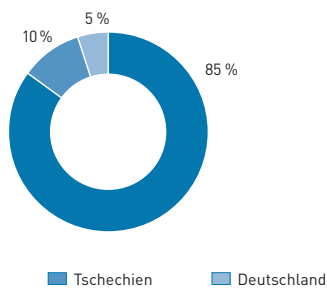
Äußerst erfolgreich verliefen die beiden Kapitalerhöhungen der conwert im 1. Halbjahr 2004. Die erste Kapitalerhöhung im April/Mai wurde wegen der starken Nachfrage am 19. Mai 2004 vorzeitig geschlossen. Bei dieser bisher umfangreichsten Kapitalerhöhung waren die angebotenen drei Millionen Aktien bereits eine Woche vor dem geplanten Zeichnungsschluss deutlich überzeichnet. Da bei einigen institutionellen Investoren die Nachfrage nicht befriedigt werden konnte, nutzte conwert im Juni das restliche genehmigte Kapital von 631.647 Aktien aus. Auch diese Emission musste aufgrund der starken Nachfrage vorzeitig geschlossen werden.

Insgesamt flossen conwert aus diesen beiden Kapitalerhöhungen somit EUR 43,64 Mio. zu. Gleichzeitig konnte die Aktionärsbasis deutlich verbreitert und der Streubesitz auf über 90 % erhöht werden. Der Emissionserlös diente als Eigenkapitalbasis für den Erwerb weiterer Immobilien sowie für das Development von im Bestand befindlichen Objekten.

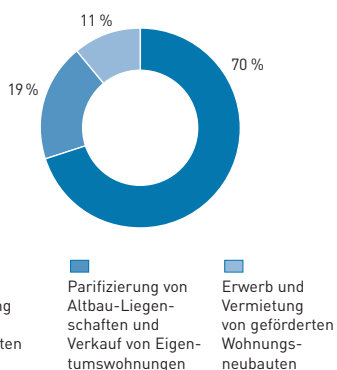
GESAMTNUTZFLÄCHE NACH SEGMENTEN



IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGIONEN



IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELD




AUSBLICK AUF DAS GESAMTJAHR 2004

Auch für das Gesamtjahr 2004 ist mit einer weiterhin günstigen Marktentwicklung im Bereich der innerstädtischen Wohnimmobilien zu rechnen. In Österreich wie auch an den Auslandsstandorten Berlin und Brunn gehen wir von einer anhaltend starken Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen aus.

Wir werden dieses attraktive Marktumfeld auch im 2. Halbjahr 2004 nutzen und unseren Wachstumskurs fortsetzen. Bis zum Jahresende könnte die Marke von EUR 400 Mio. beim Immobilienvermögen überschritten werden.

Die dynamische Unternehmensentwicklung wird sich auch in den Umsatz- und Ertragskennzahlen der conwert niederschlagen, wobei sich die erfreuliche Entwicklung des 1. Halbjahres 2004 auch im Gesamtjahr 2004 fortsetzen wird.

Über die weitere Entwicklung der conwert Immobilien Invest AG werden wir Sie, sehr geehrte Aktionärin, sehr geehrter Aktionär, nach Vorliegen der Ergebnisse für das 3. Quartal 2004 in einem Aktionärsbrief informieren. Zwischenzeitlich stehen wir Ihnen für Anfragen telefonisch oder per E-Mail jederzeit gerne zur Verfügung.

Wien, am 16. August 2004

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

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen in EUR Mio.	1-6/2004	1-6/2003	GJ 2003
Umsatzerlöse	22,62	3,09	17,67
davon Vermietungserlöse	8,26	3,09	7,79
davon Veräußerungserlöse	14,36	--	9,88
Betriebsergebnis (EBIT)	8,65	2,36	7,66
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5,31	1,07	4,61
Konzernergebnis nach Minderheiten	3,07	0,71	1,99
Eigenkapital	125,57	54,43	80,62
Eigenkapitalquote in %	35,1	42,1	32,8
Adaptierte Eigenkapitalquote in % *	36,8	--	--
Bilanzsumme	358,00	129,25	245,50

* Eigenkapital einschließlich Mieterfinanzierungen

Kennzahlen Immobilienvermögen *	1-6/2004	1-6/2003	GJ 2003
Anzahl der Objekte	164	48	125
Immobilienvermögen in EUR Mio.	340,58	119,38	235,52
Gesamtnutzfläche in m ²	284.158	114.695	219.973

* Inklusive 1 Leasing-Objekt.

Börsekennzahlen	1-6/2004	1-6/2003	GJ 2003
Gewinn je Aktie	0,39	0,17	0,39
Ultimokurs der Aktie	12,51	11,49	12,00
Anzahl der Aktien zum Ultimo	10.894.942	5.000.000	7.263.295
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	136,30	57,45	87,16



DIE CONWERT-WOHNIMMOBILIEN-AKTIE

Über die conwert-Wohnimmobilien-Aktie partizipieren die Aktionäre der conwert Immobilien Invest AG über die Kursentwicklung direkt am Vermögenszuwachs des Unternehmens. Seit dem Börsegang im November 2002 hat die conwert-Wohnimmobilien-Aktie per 30. Juni 2004 um 8,6 % p.a. zugelegt. Bei einer KEST-pflichtigen Alternativanlage entspräche dies einer Vorsteuerrendite von 11,5 % p.a.

WERTENTWICKLUNG CONWERT PER 30.06.2004

Wertentwicklung per 30.06.2004

seit Erstnotiz (28.11.2002)	+ 13,7 %
1 Jahr	+ 8,9 %
seit Erstnotiz p.a.	+ 8,6 %
seit 02.01.2004	+ 3,7 %

Informationen zur Aktie

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

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Gewinne.

conwert (AT0000697750) – Kurs: EUR 12,51



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH IFRS (IN TEUR)

	1-6/2004	1-6/2003
Vermietungserlöse	8.258	3.090
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf bestimmten Immobilien	6.349	0
Veräußerungserlöse aus von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.010	0
Erlöse	22.617	3.090
Immobilienaufwendungen	-3.528	-1.551
Abgang von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-4.855	0
Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.597	0
Zwischensumme	6.637	1.540
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	4.167	1.052
Abschreibungen	-6	0
Sonstige betriebliche Erträge	99	567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.251	-802
Betriebsergebnis (EBIT)	8.647	2.357
Zinserträge und ähnliche Erträge	515	192
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.855	-1.478
Finanzergebnis	-3.339	-1.286
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.307	1.072
Ertragsteuern	-1.820	-359
Konzernergebnis vor Minderheiten	3.487	713
Minderheitenanteil	-419	0
Konzernergebnis nach Minderheiten	3.068	713

KONZERN-BILANZ NACH IFRS (IN TEUR)

AKTIVA	30.6.2004	31.12.2003
Negativer Unterschiedsbetrag	-3.298	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	266.008	166.118
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	61.512	51.355
Sonstiges Sachanlagevermögen	17	25
Finanzanlagevermögen	8	2.369
Aktive latente Steuern	2.053	2.184
SUMME LANGFRISTIGES VERMÖGEN	326.300	222.051
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.880	2.780
Sonstige Forderungen	13.236	9.191
Flüssige Mittel	14.586	11.462
Rechnungsabgrenzungsposten	0	12
SUMME KURZFRISTIGES VERMÖGEN	31.702	23.445
SUMME AKTIVA	358.002	245.495
PASSIVA		
Grundkapital	108.949	72.633
Kapitalrücklagen	9.780	4.474
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	6.864	3.494
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-21	14
SUMME EIGENKAPITAL	125.572	80.615
ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER	1.406	1.561
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	166.062	98.270
Latente Steuerrückstellungen	10.017	7.701
Mieterfinanzierungsbeiträge	6.104	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.285	6.737
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	188.469	112.708
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	21.703	34.038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.609	11.943
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	2.465	1.565
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	4.777	3.065
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	42.554	50.611
SUMME PASSIVA	358.002	245.495

KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) NACH IFRS (IN TEUR)

	1-6/2004	1-6/2003
Cashflow aus dem Ergebnis	3.279	1.453
Cashflow aus dem operativen Bereich	2.486	-3.829
Cashflow aus dem Investitionsbereich	-69.175	-19.893
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	69.834	29.934
Differenz aus der Währungsumrechnung	-21	0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.124	6.213
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	11.462	2.790
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.586	9.003
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.124	6.213

TERMINE IM ÜBERBLICK

Ergebnis 3. Quartal 2004	24. November 2004
Jahresergebnis 2004	31. März 2005

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (IN TEUR)

	1-6/2004	1-6/2003
Stand zum 31.12. des Vorjahres	80.615	32.315
Kapitalerhöhung	43.642	22.520
Kapitalerhöhungskosten	-2.020	-1.117
Veränderungen Cashflow Hedge	295	0
Währungsveränderungen	-29	0
Konzernergebnis	3.068	713
Stand zum 30.6.	125.572	54.430