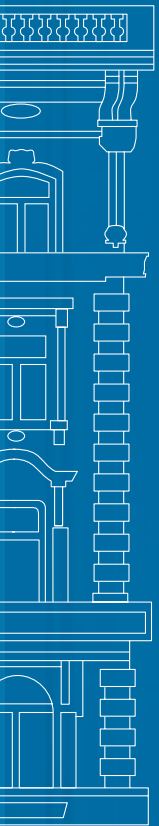


+ AKTIONÄRSBRIEF

Q3 | 2004



- + EBIT um 372 % auf EUR 12,91 Mio. gesteigert
- + Immobilienvermögen um EUR 141,39 Mio. auf EUR 376,91 Mio. ausgebaut
- + 3. Kapitalerhöhung bringt weitere EUR 68,64 Mio. Emissionserlös



1160 Wien, Seeböckgasse 34

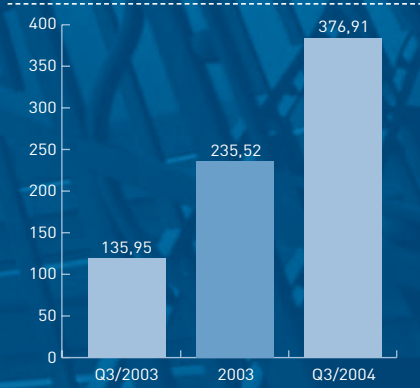


1180 Wien, Türkenschanzstraße 1



1210 Wien, Brünner Straße 175

IMMOBILIENVERMÖGEN IN EUR MIO.



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Mit diesem Aktionärsbrief können wir Ihnen von einer nachhaltig erfreulichen Unternehmensentwicklung der conwert Immobilien Invest AG im 3. Quartal 2004 berichten. Nachdem wir bereits zum Halbjahr 2004 unsere Wachstumsziele für das Jahr 2004 übertroffen hatten, setzten wir unseren Wachstumskurs auch in der Berichtsperiode konsequent fort. Sämtliche Umsatz- und Ertragskennzahlen konnten weiter verbessert und auf neue Rekordstände gehoben werden.

Das anhaltend attraktive Marktumfeld, erfolgreich platzierte Kapitalerhöhungen und eine starke Nachfrage nach Wohnungen an den Investitionsstandorten der conwert waren die Basis für die erfolgreiche Unternehmensexpansion. Unterstützt durch die Kapitalerhöhungen im 1. Halbjahr 2004 (Emissionserlös EUR 43,64 Mio.) wurde das Immobilienvermögen auf EUR 376,91 Mio. ausgebaut. Das EBIT konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um 372 % auf EUR 12,91 Mio. gesteigert werden. Eine weitere Kapitalerhöhung, die am 8. September 2004 gestartet wurde, sowie der Kauf von hochwertigen Immobilienpaketen stellen sicher, dass wir unseren Wachstumskurs auch für das restliche Jahr beibehalten werden.

MARKTUMFELD UNVERÄNDERT ATTRAKTIV

Die erfreuliche Unternehmensentwicklung wurde von einem unverändert günstigen Marktumfeld begleitet. Die Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen in guten, innerstädtischen Lagen lag auf weiterhin hohem Niveau und zeigte positive Auswirkungen auf Mieten und Verkaufspreise von Eigentumswohnungen. Dagegen stagnierten die Preise für Wohnungen mit unzureichender Infrastruktur bzw. mit mangelhafter Ausstattung.

Der Investmentmarkt in Wien war aufgrund der attraktiven Investitionschancen von einer steigenden Wettbewerbsintensität gekennzeichnet. Aufgrund der ausgezeichneten Marktkennntnis konnte conwert aber weiterhin zu attraktiven Preisen investieren und sich so Wertsteigerungspotenzial für die Zukunft sichern.

In Berlin setzte sich die Verknappung bei hochwertigen Wohnimmobilien in zentralen Lagen fort. Die Nachfrage nach City-Wohnungen übersteigt das zur Verfügung stehende Angebot. In Brunn war die Suche nach Qualitätsflächen unverändert groß.

IMMOBILIEN-PORTFOLIO AUF EUR 376,91 MIO. AUSGEBAUT

conwert hat das Immobilienvermögen seit 31. Dezember 2003 in den ersten neun Monaten 2004 um EUR 141,39 Mio. auf nunmehr EUR 376,91 Mio. gesteigert. Das ambitionierte Ziel für das Geschäftsjahr 2004, das Immobilienvermögen um rund EUR 100 Mio. auf EUR 320 Mio. zu steigern, wurde bereits in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres überschritten.

Insgesamt wurden 61 Objekte erworben, 17 davon im 3. Quartal 2004. Der Schwerpunkt der Akquisitionstätigkeit lag unverändert auf hochwertigen Patrizierhäusern in den bevorzugten Wohngebieten von Wien. Von der österreichischen Volksbanken-Gruppe wurde ein Immobilienpaket mit zehn Liegenschaften in Wien erworben, die aufgrund ihrer Ertragsstärke ein besonders attraktives Investment innerhalb des Immobilien-Portfolios darstellen.

Das Immobilien-Portfolio umfasste zum 30. September 2004 somit abzüglich der verkauften Liegenschaften 177 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 303.698 m². Zusätzlich verfügt conwert über 1.040 PKW-Stellplätze.



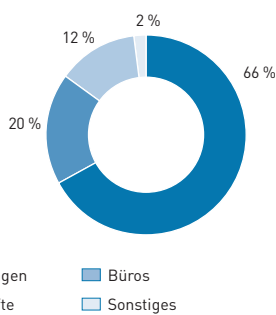
NEUE REKORDSTÄNDE BEI UMSATZ UND ERTRAG

Im den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres konnten die Umsatzerlöse auf EUR 31,97 Mio. erhöht werden, nach EUR 6,15 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Vermietungserlöse beliefen sich dabei auf EUR 12,96 Mio., ein Zuwachs von 162% im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2003 bzw. von 66% im Vergleich zum Gesamtjahr 2003 (EUR 7,79 Mio.). Aus dem Kerngeschäftsfeld „Entwicklung und Vermietung von Altbau-Liegenschaften“ kamen 64% der Vermietungserlöse. Das Geschäftsfeld „Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen“ trug mit 22% zu den Vermietungserlösen bei. Auf das Geschäftsfeld „Erwerb und Vermietung von geförderten Wohnungsneubauten“ entfielen 14% der Vermietungserlöse.

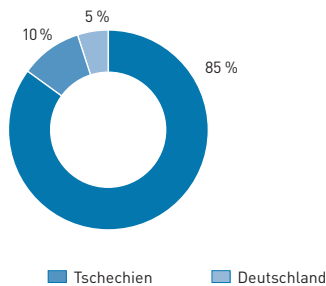
Die Veräußerungserlöse beliefen sich in der Berichtsperiode auf insgesamt EUR 19,01 Mio. Im Kerngeschäftsfeld Altbau-Development wurden sieben Liegenschaften um EUR 11,18 Mio. veräußert. Der Verkauf von Eigentumswohnungen erreichte mit EUR 7,83 Mio. ein äußerst erfreuliches Niveau. Insgesamt erzielte conwert durch den selektiven Verkauf von Immobilien sowie der Veräußerung von Eigentumswohnungen einen Gewinn von EUR 2,56 Mio., der in das weitere Unternehmenswachstum reinvestiert wird.

Bei den Ertragskennzahlen wurde der Rekordkurs des 1. Halbjahres 2004 fortgeschrieben. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte auf EUR 12,91 Mio. um 372% gesteigert werden (1-9/2003: EUR 2,74 Mio.). Das Konzernergebnis nach Minderheiten lag mit EUR 5,58 Mio. um EUR 5,10 Mio. über dem Vorjahreswert (EUR 0,48 Mio.) bzw. um 180% über dem Gesamtjahreswert 2003 (EUR 1,99 Mio.).

GESAMTNUTZFLÄCHE NACH SEGMENTEN



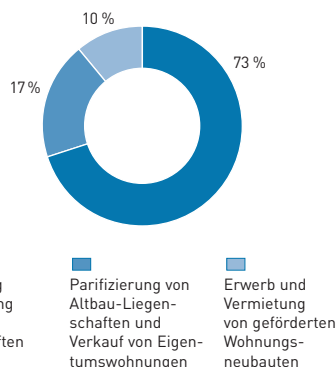
IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGIONEN



ERWEITERUNG DES VORSTANDES

Mit Wirkung vom 26. August 2004 wurde Dr. Helmut Hardt zum Vorstandsmitglied der conwert bestellt. Damit erweitert der 44-jährige Jurist und Betriebswirt den bisher aus Günter Kerbler und Mag. Johann Kowar bestehenden Vorstand des Unternehmens. Helmut Hardt wird für die Bereiche Unternehmensorganisation, Legal & Compliance sowie den Geschäftsbereich „Parifizierung von Altbau-Liegenschaften und Verkauf von Eigentumswohnungen“ verantwortlich sein.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN



WEITERE KAPITALERHÖHUNG BRINGT EUR 68,64 MIO. EMISSIONSERLÖS

Im September/Oktober 2004 führte conwert eine weitere Kapitalerhöhung im Umfang von EUR 68,64 Mio. durch. Auch die dritte Kapitalerhöhung im laufenden Geschäftsjahr musste aufgrund der deutlichen Überzeichnung vorzeitig geschlossen werden. Insgesamt hat conwert damit heuer bereits EUR 112,28 Mio. an Eigenmitteln für die weitere Unternehmensexpansion lukriert.

Auch bei der jüngsten Kapitalerhöhung konnte die Aktionärsbasis deutlich verbreitert werden. Der Streubesitz beträgt nunmehr 100%. Der Emissionserlös aus den Kapitalerhöhungen dient als Eigenkapitalbasis für den Erwerb weiterer Immobilien sowie für das Development von im Bestand befindlichen Objekten. Nachdem bereits im 1. Halbjahr 2004 die Marktkapitalisierung auf über EUR 100 Mio. gesteigert werden konnte, konnte nach der 3. Kapitalerhöhung die EUR 200 Mio.-Marke überschritten werden.

conwert emittiert vom 23. bis 26. November 2004 eine hypothekarisch besicherte Wohnimmobilien-Anleihe. Mit dem Erlös der Unternehmensanleihe wird das hochwertige Immobilien-Portfolio der 100%-igen Konzerngesellschaft conwert Invest GmbH auf der Fremdkapitalseite refinanziert. Das Emissionsvolumen beläuft sich auf EUR 50 Mio. und dient als 70% Fremdkapitalanteil – zusätzlich zum zumindest 30 %-igen Eigenkapitalanteil.



AUSBLICK AUF DAS GESAMTJAHR 2004

Für das Gesamtjahr 2004 rechnen wir sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf von Eigentumswohnungen mit einer anhaltend günstigen Marktlage. In Österreich und an den Auslandsstandorten Berlin und Brunn ist mit einer weiterhin starken Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen in innerstädtischen Lagen zu rechnen.

Unseren Wachstumskurs werden wir im laufenden vierten Quartal fortsetzen. So wurde bereits ein erstklassiges Immobilienpaket erworben. Darin befinden sich 20 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von über 37.500 m². Der Anschaffungswert beläuft sich auf EUR 37,29 Mio. Bis zum Jahresende soll das Immobilienvermögen noch auf EUR 420 bis 450 Mio. gesteigert werden.

Die dynamische Unternehmensentwicklung wird sich auch in den Umsatz- und Ertragskennzahlen der conwert widerspiegeln, wobei die erfreuliche Entwicklung der ersten neun Monate 2004 im Gesamtjahr 2004 ihren Niederschlag finden 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 Geschäftsjahr 2004 informieren. Zwischenzeitlich stehen wir Ihnen für Anfragen telefonisch oder per E-Mail jederzeit gerne zur Verfügung.

Wien, am 24. November 2004

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

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Unternehmenskennzahlen in EUR Mio.	1-9/2004	1-9/2003	GJ 2003
Umsatzerlöse	31,97	6,15	17,67
davon Vermietungserlöse	12,96	4,94	7,79
davon Veräußerungserlöse	19,01	1,21	9,88
Betriebsergebnis (EBIT)	12,91	2,74	7,66
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7,55	0,70	4,61
Konzernergebnis nach Minderheiten	5,58	0,48	1,99
Eigenkapital	126,84	54,12	80,62
Eigenkapitalquote in %	33,0	37,0	32,8
Adaptierte Eigenkapitalquote in % *	34,6	--	--
Bilanzsumme	384,42	146,31	245,50

* Eigenkapital einschließlich Mieterfinanzierungen

Kennzahlen Immobilienvermögen *	1-9/2004	1-9/2003	GJ 2003
Anzahl der Objekte	177	53	125
Gesamtnutzfläche in m ²	303.698	130.556	219.973
PKW-Stell-/Garagenplätze	1.040	323	456
Immobilienvermögen in EUR Mio.	376,91	135,95	235,52

* Inklusive 1 Leasing-Objekt.

Börsekennzahlen	1-9/2004	1-9/2003	GJ 2003
Gewinn je Aktie	0,63	0,11	0,39
Ultimokurs der Aktie	12,65	11,68	12,00
Anzahl der Aktien zum Ultimo	10.894.942	5.000.000	7.263.295
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	137,82	58,40	87,16



DIE CONWERT-WOHNIMMOBILIEN-AKTIE

Die Aktionäre der conwert Immobilien Invest AG profitieren über die Kursentwicklung direkt am Vermögenszuwachs des Unternehmens. Seit dem Börsegang im November 2002 hat die conwert-Wohnimmobilien-Aktie per Stichtag 30. September 2004 8,1 % p.a. zugelegt. Bei einer KEST-pflichtigen Alternativanlage entspräche dies einer Vorsteuerrendite von 10,9 %.

WERTENTWICKLUNG CONWERT PER 30. SEPTEMBER 2004

conwert (AT0000697750) - Kurs: EUR 12,65

Wertentwicklung per 30. September 2004

seit Erstnotiz (28.11.2002)	+ 15,0 %
1 Jahr	+ 8,3 %
seit Erstnotiz p.a.	+ 8,1 %
seit 02.01.2004	+ 4,9 %

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



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

	1-9/2004	1-9/2003
Vermietungserlöse	12.957	4.943
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf bestimmten Immobilien	7.829	0
Veräußerungserlöse aus von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.180	1.210
Erlöse	31.966	6.153
Immobilienaufwendungen	-5.268	-2.453
Abgang von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-5.919	0
Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.528	-1.313
Zwischensumme	10.251	2.388
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.797	1.001
Abschreibungen	-6	0
Sonstige betriebliche Erträge	145	511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.275	-1.164
Betriebsergebnis (EBIT)	12.912	2.735
Zinserträge und ähnliche Erträge	528	331
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.896	-2.371
Finanzergebnis	-5.368	-2.040
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	7.545	697
Ertragsteuern	-1.548	-214
Konzernergebnis vor Minderheiten	5.997	483
Minderheitenanteil	-421	0
Konzernergebnis nach Minderheiten	5.576	483

KONZERN-BILANZ NACH IFRS (IN TEUR)

AKTIVA	30.9.2004	31.12.2003
Negativer Unterschiedsbetrag	-3.280	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	302.626	166.118
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	61.229	51.355
Sonstiges Sachanlagevermögen	19	25
Finanzanlagevermögen	8	2.369
Aktive latente Steuern	2.611	2.184
SUMME LANGFRISTIGES VERMÖGEN	363.211	222.051
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.251	2.780
Sonstige Forderungen	14.121	9.191
Flüssige Mittel	1.838	11.462
Rechnungsabgrenzungsposten	0	12
SUMME KURZFRISTIGES VERMÖGEN	21.210	23.445
SUMME AKTIVA	384.421	245.495
PASSIVA		
Grundkapital	108.949	72.633
Kapitalrücklagen	8.986	4.474
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	8.933	3.494
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-26	14
SUMME EIGENKAPITAL	126.841	80.615
ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER	1.133	1.561
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	200.313	98.270
Latente Steuerrückstellungen	9.756	7.701
Mieterfinanzierungsbeiträge	6.099	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.807	6.737
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	222.975	112.708
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	21.626	34.038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.053	11.943
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	2.914	1.565
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	2.878	3.065
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	33.471	50.611
SUMME PASSIVA	384.421	245.495

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

	1-9/2004	1-9/2003
Cashflow aus dem Ergebnis	5.309	2.051
Cashflow aus dem operativen Bereich	-6.712	-6.258
Cashflow aus dem Investitionsbereich	-104.562	-38.662
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	101.691	43.563
Differenz aus der Währungsumrechnung	-41	0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-9.624	-1.357
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	11.462	2.790
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.838	1.433
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-9.624	-1.357

TERMINE IM ÜBERBLICK

Jahresergebnis 2004 **31. März 2005**

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (IN TEUR)

	1-9/2004	1-9/2003
Stand zum 31.12. des Vorjahres	80.615	32.315
Kapitalerhöhung	43.642	22.520
Kapitalerhöhungskosten	-2.815	-1.201
Veränderungen Cashflow Hedge	-145	0
Währungsveränderungen	-32	0
Konzernergebnis	5.576	483
Stand zum 31.9.	126.841	54.116