

+ AKTIONÄRSBRIEF

Q1 | 2005



- + EBIT von EUR 2,27 Mio. auf EUR 6,60 Mio. gesteigert
- + Immobilienvermögen auf EUR 507,02 Mio. ausgebaut
- + Wachstumskurs wird fortgesetzt



1060 Wien, Mariahilfer Straße 27

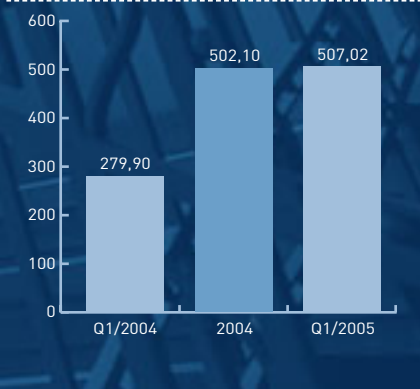


1130 Wien, Lainzer Straße 31



10627 Berlin, Schillerstraße 48, 49

IMMOBILIENVERMÖGEN IN EUR MIO.



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Mit diesem Aktionärsbrief können wir Ihnen über den erfreulichen Start der conwert Immobilien Invest AG in das Geschäftsjahr 2005 berichten. Aufgrund der erfolgreichen Unternehmensexpansion konnten die Vermietungserlöse verdoppelt und sämtliche Ertragskennzahlen substanziell gesteigert werden: Das Betriebsergebnis (EBIT) wurde von EUR 2,27 Mio. auf EUR 6,60 Mio. erhöht, das Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter auf EUR 2,63 Mio. Das Immobilienvermögen belief sich zum 31. März 2005 auf EUR 507,02 Mio. Unseren Wachstumskurs werden wir im Gesamtjahr 2005 fortsetzen. Im laufenden 2. Quartal wurden bereits zahlreiche Akquisitionen durchgeführt.

MARKTUMFELD ANHALTEND ATTRAKTIV

Das anhaltend attraktive Marktumfeld wirkte sich positiv auf die Unternehmensentwicklung aus. Insbesondere der Markt für hochwertige Altbau-Wohnungen in den innerstädtischen Lagen von Wien, dem Kerngeschäft der conwert, erfreute sich ungebrochen starker Nachfrage. Mieten wie auch Verkaufspreise für Eigentumswohnungen erfuhren im Berichtszeitraum eine weitere Steigerung.

Aufgrund dieser positiven Rahmenbedingungen erfreute sich auch der Investmentmarkt in Wien hoher Beliebtheit. Dies hatte vor allem bei Einzelinvestitionen eine Intensivierung des Wettbewerbs und höhere Einstiegspreise zur Folge. Aufgrund der ausgezeichneten Marktkenntnis und der Möglichkeit, ganze Immobilien-Pakete von institutionellen Investoren zu übernehmen, 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 hochwertigen City-Wohnungen ist unverändert größer als das zur Verfügung stehende Angebot. In Brunn war die Nachfrage nach Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen, die westlichen Standards entsprechen, unverändert groß.

IMMOBILIEN-PORTFOLIO AUF EUR 507,02 MIO. AUSGEBAUT

Das Immobilien-Portfolio hat conwert im 1. Quartal 2005 selektiv ausgebaut. Durch den Erwerb weiterer Liegenschaften in Wien und Berlin belief sich das Immobilienvermögen zum 31. März 2005 auf EUR 507,02 Mio., nach EUR 502,10 Mio. zum Jahreswechsel und EUR 279,90 Mio. im 1. Quartal 2004. Entsprechend der Investitionsstrategie wurden im Berichtszeitraum sowohl in Wien als auch in Berlin überwiegend Patrizierhäuser in bevorzugten Wohngebenden erworben.

Zum 31. März 2005 umfasste das Immobilien-Portfolio insgesamt 216 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 445.112 m². 72 % dieser Flächen wurden für Wohnungen genutzt. 69 % der Flächen befanden sich in Österreich, 22 % in Deutschland und 9 % in Tschechien. Zusätzlich verfügte conwert über 1.094 PKW-Stellplätze.



VERMIETUNGSERLÖSE UND ERTRAGSKENNZAHLEN DEUTLICH GESTEIGERT

conwert konnte die Vermietungserlöse im Berichtszeitraum um 98 % auf EUR 7,52 Mio. steigern. Hauptursache für die Verdoppelung der Vermietungserlöse waren die Flächenexpansion durch den Ausbau des Immobilien-Portfolios, sowie erfolgreich umgesetzte Development-Maßnahmen, durch die conwert höhere bzw. zusätzliche Mieteinnahmen lukrieren kann. 81 % der Vermietungserlöse stammten aus dem Kerngeschäftsfeld Vermietung & Development von Wohn-Altbauten. Das Geschäftsfeld Verkauf von Altbau-Wohnungen trug mit 13 % zu den Vermietungserlösen bei und 6 % kamen aus der Vermietung von geförderten Wohn-Neubauten.

Die Veräußerungserlöse kamen erwartungsgemäß unter dem Niveau der Vorjahresperiode zu liegen. In den ersten drei Monaten 2005 beliefen sie sich auf insgesamt EUR 3,16 Mio., nach EUR 9,49 Mio. im 1. Quartal 2004. Aufgrund eines attraktiven Angebots wurde im 1. Quartal 2004 im Kerngeschäftsfeld Vermietung & Development von Wohn-Altbauten ein Immobilienpaket mit 3 Liegenschaften im Wert von EUR 6,75 Mio. gewinnbringend veräußert. Entsprechend dem Anlageziel des Kerngeschäfts, der langfristigen Wert- und Ertragssteigerung von Immobilien, wurde in diesem Geschäftsfeld heuer nur eine kleinere Immobilie abgegeben. conwert wird aber auch in Zukunft Angebote prüfen und selektiv wahrnehmen und die Erlöse in das weitere Wachstum des Unternehmens investieren. Insgesamt erzielte conwert aus der selektiven Veräußerung von Immobilien sowie dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Berichtszeitraum einen Gewinn von EUR 0,59 Mio.

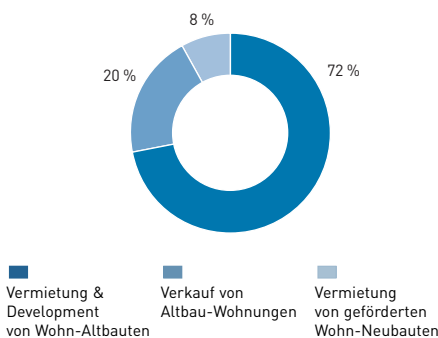
Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte im Vergleich zum 1. Quartal 2004 um 191 % auf EUR 6,60 Mio. gesteigert werden. Verantwortlich für die Steigerung waren die höheren Vermietungserlöse, Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften und Eigentumswohnungen sowie die positiven Auswirkungen der Fair-Value-Anpassungen. Das Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter wurde um 396 % auf EUR 2,63 Mio. angehoben. Die Ertragskennzahlen sind mit der Vorjahresperiode allerdings nur bedingt vergleichbar, da im 1. Quartal 2004 keine Fair-Value-Anpassungen vorgenommen wurden.

WACHSTUMSKURS WIRD FORTGESETZT

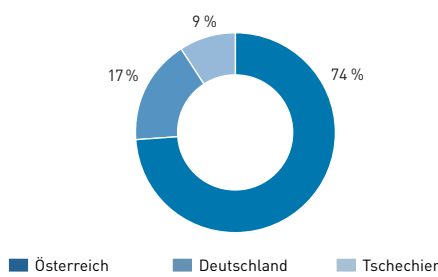
Im März/April 2005 führte conwert die bisher umfangreichste Kapitalerhöhung der Unternehmensgeschichte durch. Durch die erfolgreiche Platzierung von 13 Mio. neuen Aktien bei einem Ausgabepreis von EUR 13,20 konnte ein Emissionserlös von EUR 171,60 Mio. erzielt werden. Damit verfügt conwert über eine entsprechende Eigenkapitalausstattung, um die Unternehmensexpansion auf Basis einer soliden Bilanzstruktur unverändert fortzusetzen.

Den Wachstumskurs hat conwert daher auch im laufenden 2. Quartal 2005 beibehalten. So wurde ein Immobilienpaket mit 15 Liegenschaften im Gesamtwert von EUR 49 Mio. erworben. Diese Neuerwerbungen wurden um weitere selektive Objekte in Wien und Berlin ergänzt. Insgesamt hat conwert ihr Immobilien-Portfolio heuer bereits um 36 Liegenschaften aufgestockt. Die Gesamtnutzfläche der Neuerwerbungen beträgt 71.600 m², der Gesamtwert EUR 98 Mio.

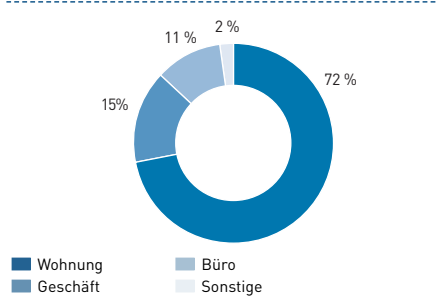
IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELD



IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGION



NUTZFLÄCHE NACH SEGMENT





AUSBLICK AUF DAS GESAMTJAHR 2005

Für das Geschäftsjahr 2005 gehen wir von einem weiterhin attraktiven Marktumfeld aus – sowohl bei der Vermietung von Altbau-Wohnungen als auch bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen. In Österreich und an den Auslandsstandorten in Berlin und Brunn erwarten wir eine weiterhin starke Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen in innerstädtischen Lagen.

Unseren Wachstumskurs werden wir daher konsequent fortsetzen. Neben selektiven Investments, sowie dem Erwerb ganzer Immobilien-Portfolios in Österreich, wird conwert im Geschäftsjahr 2005 vor allem die Auslandsaktivitäten verstärken. Der internationale Anteil am Immobilienvermögen soll daher mittelfristig auf bis zu 46 % ausgebaut werden.

Bei den Vermietungs- und Veräußerungserlösen rechnen wir mit einem kontinuierlichen Anstieg. Entsprechend dieser geplanten Umsatzausweitung sollen auch die Erträge weiter ansteigen und somit das Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 substantiell übertroffen werden.

Über die Entwicklung der conwert Immobilien Invest AG werden wir Sie nach Vorliegen der Ergebnisse für das 1. Halbjahr 2005 informieren. Zwischenzeitlich stehen wir Ihnen für Anfragen telefonisch oder per E-Mail jederzeit gerne zur Verfügung.

Wien, am 1. Juni 2005

Der Vorstand der conwert Immobilien Invest AG

Günter Kerbler, Mag. Johann Kowar, MMag. Dr. Helmut Hardt

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN EUR MIO.	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Umsatzerlöse	10,68	13,28	44,92
davon Vermietungserlöse	7,52	3,80	18,53
davon Veräußerungserlöse	3,16	9,49	26,39
Betriebsergebnis (EBIT)	6,60	2,27	20,51
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3,43	0,79	12,81
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	2,63	0,53	9,07
Eigenkapital	199,06	82,39	194,31
Eigenkapitalquote in %	36,5	28,3	36,7
Adaptierte Eigenkapitalquote in % *	37,6	30,4	37,8
Bilanzsumme	545,35	285,35	529,29

* Eigenkapital einschließlich Mieterfinanzierungsbeträge

KENNZAHLEN IMMOBILIEN-PORTFOLIO	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Anzahl der Objekte	216	148	209
Gesamtnutzfläche in m ²	445.112	255.563	434.921
PKW-Stell-/Garagenplätze	1.094	738	1.207
Immobilienvermögen in EUR Mio.	507,02	279,90	502,10

BÖRSEKENNZAHLEN	1-3/2005	1-3/2004	1-12/2004
Gewinn je Aktie	0,16	0,07	0,86
Ultimokurs der Aktie	13,21	12,25	13,20
Anzahl der Aktien zum Ultimo	16.342.300	7.263.295	16.342.300
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	215,88	88,98	215,72

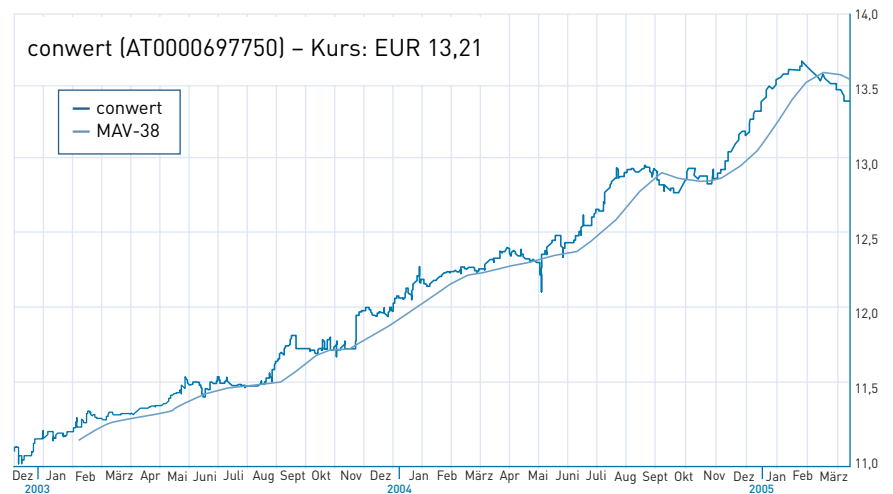
Zum 31.3.2004 erfolgte keine Bewertung der Immobilien durch unabhängige Sachverständige.



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 31. März 2005 8,6 % p.a. zugelegt. Bei einer KEST-pflichtigen Alternativanlage entspräche dies einer Vorsteuerrendite von 11,4 %.

WERTENTWICKLUNG CONWERT PER 31. MÄRZ 2005



Wertentwicklung per 31. März 2005

seit Erstnotiz (28.11.2002)	+ 20,1 %
seit Erstnotiz p.a.	+ 8,6 %
12 Monate	+ 7,8 %
2005	+ 0,1 %

Informationen zur Aktie

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

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

	1-3/2005	1-3/2004
Vermietungserlöse	7.515	3.795
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf bestimmten Immobilien	1.842	2.737
Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.321	6.750
ERLÖSE	10.677	13.282
Immobilienaufwendungen	-2.657	-1.675
Abgang von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-1.356	-2.153
Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.219	-6.387
ZWISCHENSUMME	5.444	3.067
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	2.091	0 ¹¹
Sonstige betriebliche Erträge	211	27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.146	-824
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	6.600	2.270
Zinserträge und ähnliche Erträge	209	115
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.381	-1.597
FINANZERGEBNIS	-3.172	-1.482
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)	3.428	788
Ertragsteuern	-800	-214
KONZERNERGEBNIS	2.628	575
davon Anteile anderer Gesellschafter	-3	-43
KONZERNERGEBNIS NACH ANTEILEN ANDERER GESELLSCHAFTER	2.625	532
Ergebnis pro Aktie in Euro	0,16	0,07
Durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	16.342.300	7.263.295

¹¹ Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes: Zum 31.3.2004 erfolgte keine Bewertung der Immobilien durch unabhängige Sachverständige.

KONZERN-BILANZ NACH IFRS (IN TEUR)

AKTIVA	31.3.2005	31.12.2004
Negativer Unterschiedsbetrag	0	-3.321
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	403.510	385.496
davon in Bau befindliche Projekte	12.778	11.797
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	103.509	103.531
Sonstiges Sachanlagevermögen	12	12
Finanzanlagevermögen	2.993	2.892
Aktive latente Steuern	4.937	4.238
SUMME LANGFRISTIGES VERMÖGEN	514.962	492.849
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.500	5.395
Sonstige Forderungen	8.555	10.113
Flüssige Mittel	17.329	20.929
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
SUMME KURZFRISTIGES VERMÖGEN	30.386	36.439
SUMME AKTIVA	545.348	529.287
PASSIVA		
Grundkapital	163.423	163.423
Kapitalrücklagen	18.860	19.539
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	16.664	11.206
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-128	-96
ZWISCHENSUMME	198.819	194.072
Anteile anderer Gesellschafter	244	241
SUMME EIGENKAPITAL	199.064	194.313
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	229.998	222.325
Anleiheverbindlichkeiten	48.890	48.880
Latente Steuerrückstellungen	12.392	11.368
Mieterfinanzierungsbeiträge	6.022	5.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.062	8.833
SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	307.364	297.320
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	21.674	22.183
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.323	6.510
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	2.075	4.268
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	8.848	4.693
SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	38.920	37.653
SUMME PASSIVA	545.348	529.287

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

	1-3/2005	1-3/2004
Konzernergebnis vor Steuern	3.428	789
Cashflow aus dem Ergebnis	3.804	1.411
Cashflow aus dem operativen Bereich	8.031	-2.791
Cashflow aus dem Investitionsbereich	-14.767	-9.377
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	4.097	3.574
Differenz aus der Währungsumrechnung	-961	19
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.600	-8.575
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	20.929	11.462
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	17.329	2.887
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.600	-8.575

TERMINE IM ÜBERBLICK

Ergebnis 2. Quartal 2005	26. August 2005
Ergebnis 3. Quartal 2005	24. November 2005
Jahresergebnis 2005	31. März 2006

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (IN TEUR)

	1-3/2005	1-3/2004
Stand zum 31.12. des Vorjahres	194.313	82.176
Kapitalerhöhung	0	125
Kapitalerhöhungskosten	-904	-303
Veränderungen Cashflow Hedge	-673	-460
Veränderungen latenter Ertragssteuern auf eigenkapitalneutrale Positionen	394	259
Währungsveränderungen	-15	19
Ergebnisneutrale Verrechnung negativer Firmenwert	3.320	0
Konzernergebnis	2.628	575
Stand zum Ultimo des Quartals	199.064	82.391