

PRESSEINFORMATION | 26.05.2010

conwert im 1. Quartal 2010 mit zufriedenstellender operativer Entwicklung – deutlich positive Ergebnisse

- + **Operative Entwicklung durch stabile Erträge im Vermietungs- und Dienstleistungsgeschäft getragen**
- + **Deutlich positive Ergebnisentwicklung: EBIT auf EUR 22,2 Mio. Cash-Ertrag (FFO) auf EUR 13,0 Mio.**
- + **Positive Unternehmensentwicklung in 2010 erwartet**

Wien, 26.05.2010. Die börsennotierte conwert Immobilien Invest SE hat im 1. Quartal 2010 eine operativ zufriedenstellende Entwicklung mit stabilen Vermietungs- und Dienstleistungserlösen verzeichnet. Im Verkaufsgeschäft konnten erneut attraktive Preise und hohe Verkaufsmargen erzielt werden. Ausbleibende Paket-Transaktionen führten jedoch zu unter dem Vorjahresniveau liegenden Verkaufserlösen. Die Umsatzerlöse beliefen sich somit auf EUR 92,7 Mio. nach EUR 115,4 Mio. im 1. Quartal 2009. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen EBITDA betrug EUR 24,9 Mio. (1-3/2009: EUR 26,9 Mio.), das Betriebsergebnis (EBIT) EUR 22,2 Mio. (EUR 24,2 Mio.).

„Im 1. Quartal haben wir die Mieterträge auf Like-for-Like-Basis um 2,8%, deutlich über dem Marktniveau in Österreich und Deutschland, erhöht. Gleichzeitig konnten wir den Leerstand auf Like-for-Like Basis um 7,9% reduzieren. Im Verkaufsgeschäft haben wir zwar ein geringeres Volumen umgesetzt, dafür besonders gute Preise erzielt. Die Verkaufsmargen lagen mit 17 % deutlich über der Vorjahresperiode und für das 2. Quartal sehen wir bereits wieder eine signifikante Zunahme des Transaktionsvolumens. Für das Gesamtjahr sind wir daher sehr zuversichtlich“, kommentiert Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums der conwert, die Unternehmensentwicklung der ersten drei Monate 2010.

+ Stabile Vermietungs- und Dienstleistungserlöse

conwert nutzte die anhaltend gute Nachfrage nach Wohnimmobilien im Startquartal 2010. Durch Neuvermietungen sowie den Verkauf von Objekten konnte der Leerstand von 18,3 % im 1. Quartal 2009 auf nunmehr 17,3 % reduziert werden, gleichzeitig wurde im 1. Quartal ein Neubaudevelopment in der Slowakei mit 6.000 m² fertiggestellt und dem Vertrieb zur Neuvermietung übergeben. Die Mieterträge wurden auf Like-for-Like-Basis um 2,8 % und somit deutlich über der Inflationsrate erhöht. Dadurch konnten die Vermietungserlöse trotz des Verkaufs fertig entwickelter, zu Marktpreisen vermieteter Objekte stabil bei EUR 39,2 Mio. (1-3/2009: EUR 40,0 Mio.) gehalten werden.

Vermietungserlöse auf stabilem Niveau

Im traditionell nachfrageschwächeren 1. Quartal lag der Fokus im Verkaufsgeschäft auf der ertragsstarken Veräußerung von Eigentumswohnungen und kleineren Einzelliegenschaften. Die Verkäufe erfolgten so erneut deutlich über den IFRS-Buchwerten: Die Gewinnmarge belief sich auf 17 % und lag damit über dem Vorjahreswert von 13 %. Der IFRS-Verkaufsgewinn lag bei EUR 6,7

Verkäufe zu attraktiven Margen

Mio. Auf Basis der Anschaffungskosten konnte ein cashwirksamer Gewinn von EUR 9,4 Mio. erzielt werden. Da im Gegensatz zum Vorjahr im Berichtszeitraum jedoch keine größeren Paket-Transaktionen stattgefunden haben, gingen die Veräußerungserlöse auf nunmehr EUR 45,3 Mio. nach EUR 67,3 Mio. zurück.

Bei den Dienstleistungserlösen verzeichnete conwert im 1. Quartal eine stabile Entwicklung. Insgesamt stiegen die Erlöse insbesondere aufgrund der voranschreitenden Überführung von Bestandsimmobilien in die eigene Immobilienverwaltung im Vergleich zum Vorjahr um 15 % auf EUR 17,3 Mio. Davon wurden 47 % bzw. EUR 8,2 Mio. im Geschäft mit externen Auftraggebern erwirtschaftet.

+ Positive Ertragskennzahlen und Cash-Erträge

Aufgrund der operativ zufriedenstellenden Entwicklung erwirtschaftete conwert im 1. Quartal 2010 deutlich positive Ergebnisse. Der volumensmäßige Rückgang im Verkaufsgeschäft konnte auf der Ergebnisseite aber auch durch den Fokus auf ertragsstarke Einzeltransaktionen nicht vollständig wettgemacht werden. Im 1. Quartal 2009 hatte conwert aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen zudem einen außerordentlichen, positiven Ergebniseffekt von EUR 7,8 Mio. erzielt, sodass die Ertragskennzahlen nunmehr unter den hohen Niveaus der Vorjahresperiode zu liegen kamen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) belief sich auf EUR 24,9 Mio. (1-3/2009: EUR 26,9 Mio.). Das Bewertungsergebnis fiel wie bereits im Vorjahr neutral aus (EUR -0,2 Mio. nach EUR -0,1 Mio.), sodass ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 22,2 Mio. (1-3/2009: EUR 24,2 Mio.) erzielt wurde. Das Finanzergebnis lag mit EUR -16,8 Mio. unter dem Wert der Vorjahresperiode von EUR -13,6 Mio. Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern war mit EUR 4,1 Mio. (1-3/2009: EUR 7,4 Mio.) positiv. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,05 (1-3/2009: 0,08). Bei den Cash-Erträgen (FFO) erwirtschaftete conwert EUR 13,0 Mio. (1-3/2009: EUR 23,9 Mio.).

**Cash-Ertrag FFO bei
EUR 13,0 Mio.**

+ Wertstabiles Immobilien-Portfolio - Buchwert bei EUR 15,84 je Aktie

Zum Stichtag 31. März 2010 blieb das Eigenkapital der conwert mit EUR 1.266,6 Mio. im Vergleich zum Ende 2009 (EUR 1.279,9 Mio.) stabil. Die Eigenkapitalquote war mit 41 % auf unverändert hohem Niveau (12/2009: 43 %). Die liquiden Mittel lagen zum Stichtag 31. März bei EUR 165,0 Mio. und damit signifikant über dem Wert zum Jahresende 2009 von EUR 61,6 Mio.

Das Nettovermögen je Aktie (Buchwert (NAV)/Aktie) stieg im Vergleich zum Jahresende 2009 von EUR 15,68 auf EUR 15,84. Damit liegt der Aktienkurs immer noch um rund 45 % unter dem NAV.

**Buchwert (NAV) bei
EUR 15,84 je Aktie**

+ Positiver Ausblick für 2010 – Verkaufstransaktionen in Vorbereitung

Für die Wohnimmobilienmärkte in Österreich und Deutschland erwartet conwert eine anhaltend stabile Entwicklung. Insbesondere Metropolregionen sollten vom erwarteten wirtschaftlichen Aufschwung und dem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs profitieren. Neben dem bereits bestehenden Nachfrageüberhang ist aufgrund der unverändert niedrigen Neubautätigkeit vor allem in guten Lagen mit weiter steigenden Preisen und Mieten zu rechnen. Hinzu kommt eine anhaltend starke Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien als inflationsgeschützte Anlageform.

**Positive operative
Geschäftsentwicklung
erwartet** Seite 2 von 4

In diesem Umfeld rechnet conwert mit einer weiterhin positiven operativen Geschäftsentwicklung. conwert wird den Leerstand im Immobilien-Portfolio weiter reduzieren. Die mit 1. April 2010 um 3,8 % angehobenen Richtwertmieten in Österreich werden sich zusätzlich positiv auf die Vermietungserlöse auswirken. Im Verkaufsgeschäft sind zahlreiche Transaktionen in Vorbereitung. Im 2. Quartal ist somit mit steigenden Verkaufsumsätzen zu rechnen. Für das Gesamtjahr plant conwert daher unverändert einen Verkaufsumsatz von rund 10 % des aktuellen Immobilienbestandes bzw. EUR 275 Mio. Die Verkaufsmargen sollen dabei auf den bisher erzielten historischen Niveaus (10-15 % IFRS-Gewinnmarge) zu liegen kommen. Insgesamt sollen im Geschäftsjahr 2010 die Zukäufe die Verkäufe jedoch übersteigen.

Im Segment Immobilien-Dienstleistungen liegt der Fokus auf dem weiteren Ausbau des Drittgeschäfts. Insbesondere im Bereich Asset-Management für Fremdfonds sieht conwert weitere Wachstumsmöglichkeiten.

Sofern die aktuellen Kapitalmarkturbulenzen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Realwirtschaft und auf die Finanzierungsmöglichkeiten der Immobilienwirtschaft haben, rechnet conwert mit einer Fortsetzung der positiven operativen Unternehmensentwicklung. Für das Gesamtjahr 2010 wird dementsprechend eine Ergebnisentwicklung erwartet, die an die Erfolge des Jahres 2009 anschließt.

Der Finanzbericht 1-3/2010 der conwert Immobilien Invest SE steht auf der Website www.conwert.at zur Verfügung.

Ertragskennzahlen

		1-3/2010	1-3/2009	Veränderung	1-12/2009
Vermietungserlöse	EUR Mio.	39,2	40,0	-2 %	162,3
Veräußerungserlöse	EUR Mio.	45,3	67,3	-33 %	361,3
Umsatzerlöse Dienstleistungen	EUR Mio.	8,2	8,1	+1 %	36,6
Umsatzerlöse	EUR Mio.	92,7	115,4	-20 %	560,1
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	24,9	26,9	-7 %	105,0
Betriebsergebnis (EBIT)	EUR Mio.	22,2	24,2	-8 %	94,9
Funds from Operations (FFO) ¹⁾	EUR Mio.	13,0	23,9	-46 %	72,6
Net Operating Income (NOI)	EUR Mio.	23,3	23,6	-1 %	94,6
Cash Profit ²⁾	EUR Mio.	13,0	23,8	-46 %	68,0
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,05	0,08	-38 %	0,29
Verwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,05	0,08	-38 %	0,29
Funds from Operations/Aktie	EUR	0,16	0,29	-45 %	0,90

Bilanzkennzahlen

		3/2010	3/2009	Veränderung	12/2009
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.056,8	3.006,8	+2 %	2.962,5
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	978,9	1.007,7	-3 %	968,3
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	289,8	323,3	-25 %	320,8
Eigenkapital	EUR Mio.	1.266,6	1.261,7	-	1.279,9
Eigenkapitalquote	%	41,4	42,0	-	43,2
Gearing	%	118,7	120,3	-	115,0
Buchwert (NAV)/Aktie	EUR	15,84	15,39	+3 %	15,68

Immobilienkennzahlen

		3/2010	3/2009	Veränderung	12/2009
Anzahl Immobilien	Anz.	1.746	1.696	+3 %	1.752
Mieteinheiten	Anz.	24.576	24.659	+0 %	24.548
Gesamtnutzfläche	m ²	2.019.795	2.033.158	-1 %	2.018.254
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.533,2	2.543,6	+0 %	2.517,4

1) FFO: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Nettogewinn Zeitwertanpassung + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und Investitionskosten

2) Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Rückfragenhinweis:

conwert Immobilien Invest SE

Mag. Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums
T +43 / 1 / 521 45-200
E kowar@conwert.at

Mag. Peter Sidlo, Leiter Konzernkommunikation – Investor Relations
T +43 / 1 / 521 45-250
E sidlo@conwert.at

Metrum Communications

Mag. (FH) Roland Mayrl
T +43 / 1 / 504 69 87-331
E r.mayrl@metrum.at

Diese Mitteilung enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die auf Basis aller zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. conwert weist darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in dieser Mitteilung dargestellten Erwartungen abweichen können.