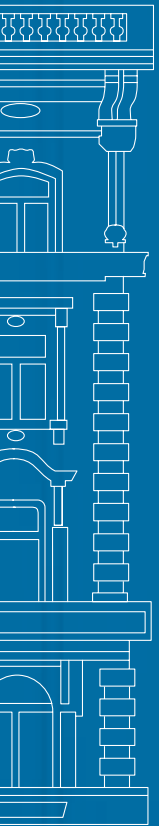


**+ AKTIONÄRSBRIEF**

**Q2** | 2005



- + EBIT um 82,4 % auf EUR 15,77 Mio. gesteigert
- + Immobilienvermögen auf EUR 591,99 Mio. ausgebaut
- + Kapitalerhöhung bringt Emissionserlös von EUR 171,60 Mio.



1010 Wien, Hohenstaufengasse 5

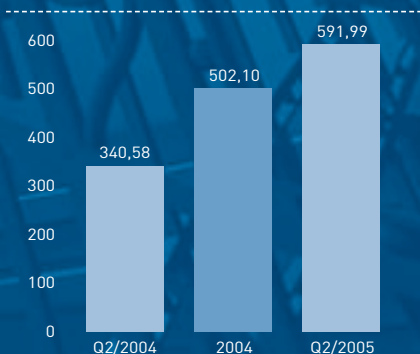


1190 Wien, Gatterburggasse 23



12161 Berlin, Südwestkorso 4

IMMOBILIENVERMÖGEN IN EUR MIO.



### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Mit diesem Aktionärsbrief können wir Ihnen von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung im 1. Halbjahr 2005 berichten. Nach einem erfreulichen Start im 1. Quartal 2005 setzten wir unseren Wachstumskurs konsequent fort. Sämtliche Unternehmenskennzahlen konnten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres substantiell gesteigert und neue Rekordwerte bei Umsatz und Ertrag erzielt werden. Das Immobilienvermögen wurde auf EUR 591,99 Mio. ausgebaut. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um 82,4 % auf EUR 15,77 Mio. gesteigert werden. Diese Wachstumsstrategie werden wir auch im 2. Halbjahr 2005 weiterverfolgen. Im laufenden 3. Quartal 2005 wurden in Wien und Berlin bereits zahlreiche Liegenschaften erworben.

### GÜNSTIGES MARKTUMFELD

Das anhaltend günstige Marktumfeld bildete im 1. Halbjahr 2005 die Basis für die positive Unternehmensentwicklung. Die steigende Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen in Top-Lagen hielt im Berichtszeitraum unverändert an. Dies führte im Kernmarkt Wien zu einem weiteren kontinuierlichen Anstieg der Verkaufs- und Mietpreise in diesem Segment.

Aufgrund dieser attraktiven Rahmenbedingungen erfreute sich der Investmentmarkt in Wien ungebrochen reger Nachfrage. Insbesondere bei Einzelinvestitionen hatte dies im Berichtszeitraum eine anhaltende Intensivierung des Wettbewerbs und damit verbundene höhere Einstiegspreise zur Folge. conwert profitierte in diesem Umfeld von der ausgezeichneten Marktkennntnis, die es dem Unternehmen ermöglichte, Immobilienpakete sowie auch einzelne Immobilien zu nach wie vor attraktiven Preisen zu erwerben und sich so Wertsteigerungspotenzial für die Zukunft zu sichern.

In Berlin war der Wohnimmobilienmarkt wie schon in den vorhergehenden Perioden von einer Verknappung des Angebots im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien in zentralen Lagen gekennzeichnet. Die Nachfrage nach erstklassigen City-Wohnungen war nach wie vor größer als das zur Verfügung stehende Angebot. In Brunn war die Suche nach Qualitätsflächen, die westlichen Standards entsprechen, in allen Segmenten des Immobilienmarktes unverändert groß.

### IMMOBILIEN-PORTFOLIO AUF EUR 591,99 MIO. AUSGEBAUT

conwert hat in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres das Immobilien-Portfolio durch die Übernahme ganzer Immobilienpakete sowie Einzelinvestitionen auf 243 Objekte in Wien, Berlin und Brunn ausgebaut, nach 209 Objekten zum 31. Dezember 2004. So wurde im Berichtszeitraum ein Immobilienpaket mit 15 Liegenschaften im Gesamtwert von rund EUR 49 Mio. erworben. Weitere selektive Neuerwerbungen in Wien und Berlin werteten das Immobilienportfolio zusätzlich auf.

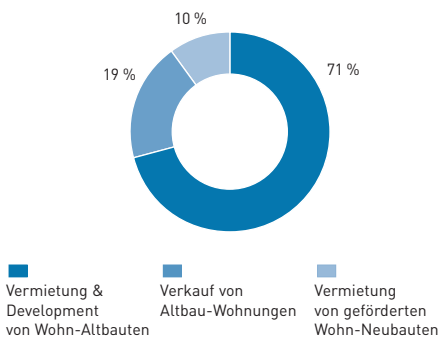
Zum 30. Juni 2005 umfassten die 243 Immobilien eine Gesamtnutzfläche von 496.579 m<sup>2</sup>. 72 % dieser Flächen wurden als Wohnungen genutzt, 14 % als Geschäfte und 12 % als Büros. Zusätzlich verfügte conwert über 1.122 PKW-Stell-/Garagenplätze. In Österreich befanden sich 71 % der Flächen, 21 % in Deutschland und 8 % in Tschechien. Das Immobilienvermögen konnte auf EUR 591,99 Mio. gesteigert werden, ein Zuwachs von EUR 89,89 Mio. seit dem 31. Dezember 2004.



REKORDWERTE BEI UMSATZ UND ERTRAG

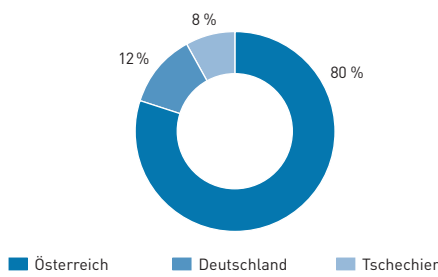
In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2005 erzielte conwert neue Höchststände bei Umsatz- und Ertragskennzahlen. Die Umsatzerlöse konnten von EUR 22,62 Mio. in der Vorjahresperiode um 15,8 % auf nunmehr EUR 26,19 Mio. gesteigert werden. Die Vermietungserlöse beliefen sich dabei auf EUR 15,35 Mio. und lagen um 85,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Gründe für den kontinuierlichen Anstieg der Vermietungserlöse waren der konsequente Ausbau des Immobilien-Portfolios sowie abgeschlossene Development-Maßnahmen, die zu einer Steigerung der Mieteinnahmen führten. 68 % der Vermietungserlöse stammten aus dem Kerngeschäftsfeld „Vermietung & Development von Wohn-Altbauten“. Das Geschäftsfeld „Verkauf von Altbau-Wohnungen“ zeichnete für 26 % der Vermietungserlöse verantwortlich und 6 % entfielen auf das Geschäftsfeld „Vermietung von geförderten Wohn-Neubauten“.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELD



Die Veräußerungserlöse lagen mit EUR 10,83 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 14,36 Mio., da im Kerngeschäft „Vermietung & Development von Wohn-Altbauten“ planmäßig weniger Liegenschaften verkauft wurden. Nach 4 Liegenschaften in der Vorjahresperiode wurden heuer 2 Liegenschaften um insgesamt EUR 5,22 Mio. veräußert. Mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen wurde ein Veräußerungserlös von EUR 5,62 Mio. erreicht. Insgesamt erzielte conwert im Berichtszeitraum durch den selektiven Verkauf von Immobilien und die Veräußerung von Eigentumswohnungen einen Gewinn von EUR 1,54 Mio.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGION

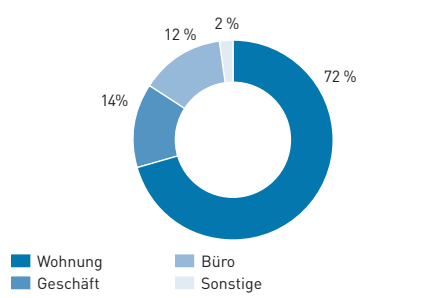


Bei sämtlichen Ertragskennzahlen wurden mit signifikanten Steigerungen im Vergleich zur Vorjahresperiode neue Rekordwerte erreicht. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte um 82,4 % auf EUR 15,77 Mio. angehoben werden. Das Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter betrug EUR 7,98 Mio., ein Plus von 160,1 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Diese äußerst positive Ergebnisentwicklung resultierte vor allem aus höheren Vermietungserlösen, Gewinnen aus Wohnungs- und Immobilienverkäufen sowie positiven Auswirkungen der Fair-Value-Anpassungen.

KAPITALERHÖHUNG BRINGT EUR 171,60 MIO. EMISSIONSERLÖS

Zur Unterstützung des Wachstumskurses führte conwert im März/April 2005 ihre bisher umfangreichste Kapitalerhöhung durch. Die angebotenen 13 Mio. Stück neuen Aktien konnten vollständig bei nationalen und internationalen Investoren platziert werden. Der Emissionserlös von EUR 171,60 Mio. dient als Eigenkapitalausstattung, um die Unternehmensexpansion auf Basis einer soliden Bilanzstruktur weiter fortsetzen zu können.

NUTZFLÄCHE NACH SEGMENT



Im 1. Halbjahr 2005 wurde die conwert-Aktie zudem in zwei der weltweit wichtigsten Immobilien-Indizes aufgenommen. Mit Wirkung vom 1. April 2005 erfolgte die Aufnahme in den GPR 250 Index, der die 250 größten und liquidesten Immobiliengesellschaften der Welt umfasst. Seit 20. Juni 2005 ist conwert weiters im EPRA-Benchmarkindex (FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index) vertreten.



**AUSBLICK AUF DAS GESAMTJAHR 2005**

Für das Gesamtjahr 2005 gehen wir von einer anhaltend günstigen Marktlage im Kerngeschäft der Altbau-Wohnungen aus. Sowohl in Wien als auch in Berlin und Brunn rechnen wir mit einer unverändert starken Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in innerstädtischen Lagen.

Dieses attraktive Marktumfeld werden wir nutzen, um unseren dynamischen Wachstumskurs auch im 2. Halbjahr fortzusetzen. So wurden im 3. Quartal 2005 bereits zahlreiche weitere Objekte erworben. Neben einem gezielten Ausbau des Immobilien-Portfolios in Österreich soll der internationale Anteil am Immobilienvermögen konsequent gesteigert werden.

Bei den Vermietungs- und Veräußerungserlösen rechnen wir für das Gesamtjahr 2005 mit einem kontinuierlichen Zuwachs. Auf Basis dieser Umsatzausweitung werden auch die Erträge weiter ansteigen, was eine substanzielle Überschreitung der Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2004 ermöglichen wird.

Über die weitere Entwicklung der conwert Immobilien Invest AG werden wir Sie nach Vorliegen der Ergebnisse für das 3. Quartal 2005 informieren. Zwischenzeitlich stehen wir Ihnen für Anfragen telefonisch oder per E-Mail jederzeit gerne zur Verfügung.

Wien, am 26. August 2005  
 Der Vorstand der conwert Immobilien Invest AG  
 Günter Kerbler, Mag. Johann Kowar, MMag. Dr. Helmut Hardt

**AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN**

<b>UNTERNEHMENSKENNZAHLEN IN EUR MIO.</b>	<b>1-6/2005</b>	<b>1-6/2004</b>	<b>1-12/2004</b>
Umsatzerlöse	26,19	22,62	44,92
davon Vermietungserlöse	15,35	8,26	18,53
davon Veräußerungserlöse	10,83	14,36	26,39
Betriebsergebnis (EBIT)	15,77	8,65	20,51
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10,23	5,31	12,81
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	7,98	3,07	9,07
Eigenkapital	367,10	125,57	194,31
Eigenkapitalquote in %	51,2	35,1	36,7
Adaptierte Eigenkapitalquote in % *	52,4	36,8	37,8
Bilanzsumme	716,98	358,00	529,29

\* Eigenkapital einschließlich Mieterfinanzierungsbeträge

<b>KENNZAHLEN IMMOBILIEN-PORTFOLIO</b>	<b>30.6.2005</b>	<b>30.6.2004</b>	<b>31.12.2004</b>
Anzahl der Objekte	243	164	209
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	496.579	284.158	434.921
PKW-Stell-/Garagenplätze	1.122	866	1.207
Immobilienvermögen in EUR Mio.	591,99	340,58	502,10

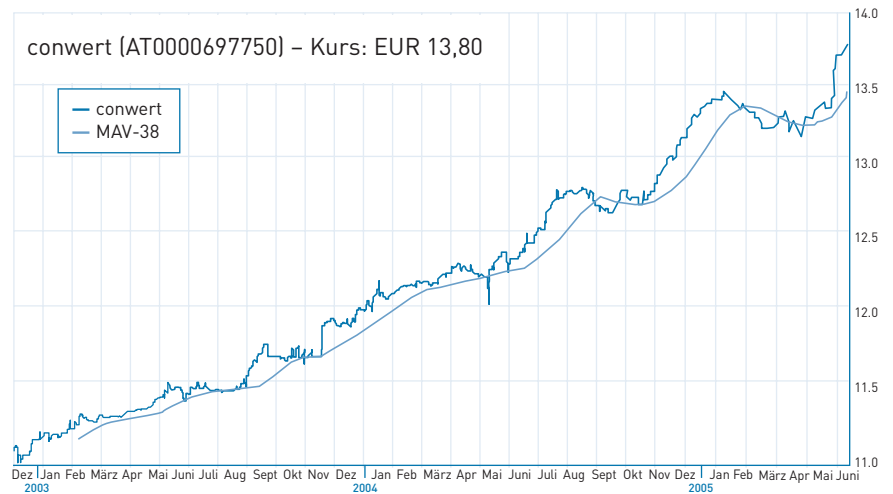
<b>BÖRSEKENNZAHLEN</b>	<b>30.6.2005</b>	<b>30.6.2004</b>	<b>31.12.2004</b>
Gewinn je Aktie	0,37	0,39	0,86
Ultimokurs der Aktie	13,80	12,51	13,20
Anzahl der Aktien zum Ultimo	29.342.300	10.894.942	16.342.300
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	404,92	136,30	215,72



**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 30. Juni 2005 um 9,7 % p.a. zugelegt. Bei einer KEST-pflichtigen Alternativanlage entspräche dies einer Vorsteuerrendite von 12,9 %.

**WERTENTWICKLUNG CONWERT PER 30. JUNI 2005**



**Wertentwicklung per 30. Juni 2005**

seit Erstnotiz (28.11.2002)	+ 27,1 %
seit Erstnotiz p.a.	+ 9,7 %
12 Monate	+ 11,2 %
2005	+ 5,0 %

Marktkapitalisierung EUR 404,92 Mio.

Berechnung nach BVI-Methode

**Informationen zur Aktie**

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

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

	1-6/2005 reviewed	1-6/2004 reviewed
Vermietungserlöse	15.353	8.258
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf bestimmten Immobilien	5.618	6.349
Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.215	8.010
<b>ERLÖSE</b>	<b>26.185</b>	<b>22.617</b>
Immobilienaufwendungen	-5.554	-3.528
Abgang von zum Verkauf bestimmten Immobilien	-4.457	-4.855
Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.836	-7.597
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>11.338</b>	<b>6.637</b>
Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.932	4.167
Abschreibungen	0	-6
Sonstige betriebliche Erträge	374	99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.875	-2.251
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>	<b>15.769</b>	<b>8.647</b>
Zinserträge und ähnliche Erträge	1.136	515
Ergebnis aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens	47	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.727	-3.855
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-5.543</b>	<b>-3.339</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>	<b>10.226</b>	<b>5.307</b>
Ertragsteuern	-2.240	-1.820
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>7.986</b>	<b>3.487</b>
davon Anteile anderer Gesellschafter	-7	-419
<b>KONZERNERGEBNIS NACH ANTEILEN ANDERER GESELLSCHAFTER</b>	<b>7.979</b>	<b>3.068</b>
Ergebnis pro Aktie in Euro	0,37	0,39
Durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	21.800.864	7.905.233

## KONZERN-BILANZ NACH IFRS (IN TEUR)

AKTIVA	30.6.2005 reviewed	31.12.2004 geprüft
Negativer Unterschiedsbetrag	0	-3.321
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	477.046	385.496
davon in Bau befindliche Projekte	15.923	11.797
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	114.945	103.531
Sonstiges Sachanlagevermögen	12	12
Finanzanlagevermögen	4.863	2.892
Aktive latente Steuern	6.522	4.238
<b>SUMME LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>603.387</b>	<b>492.849</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.157	5.395
Sonstige Forderungen	17.646	10.113
Flüssige Mittel	56.317	20.929
Wertpapiere des Umlaufvermögens	29.460	0
Rechnungsabgrenzungsposten	15	1
<b>SUMME KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>113.594</b>	<b>36.439</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>716.981</b>	<b>529.287</b>
<b>PASSIVA</b>		
Grundkapital	293.423	163.423
Kapitalrücklagen	53.768	19.539
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	19.784	11.206
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-123	-96
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>366.852</b>	<b>194.072</b>
Anteile anderer Gesellschafter	249	241
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>367.101</b>	<b>194.313</b>
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	239.453	222.325
Anleiheverbindlichkeiten	48.479	48.880
Latente Steuerrückstellungen	12.442	11.368
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.687	5.914
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9.748	8.833
<b>SUMME LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>318.809</b>	<b>297.320</b>
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	16.795	22.183
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.138	6.510
Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen	2.205	4.268
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	4.935	4.693
<b>SUMME KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>31.071</b>	<b>37.653</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>716.981</b>	<b>529.287</b>

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

	1-6/2005 reviewed	1-6/2004 reviewed
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>10.226</b>	<b>5.307</b>
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>7.677</b>	<b>3.279</b>
Cashflow aus dem operativen Bereich	-5.773	2.486
Cashflow aus dem Investitionsbereich	-82.168	-69.175
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	151.166	69.834
Differenz aus der Währungsumrechnung	-719	-21
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>62.506</b>	<b>3.124</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	20.929	11.462
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	83.435	14.586
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>62.506</b>	<b>3.124</b>

## TERMINE IM ÜBERBLICK

<b>Ergebnis 3. Quartal 2005</b>	<b>24. November 2005</b>
<b>Jahresergebnis 2005</b>	<b>31. März 2006</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (IN TEUR)

	1-6/2005 reviewed	1-6/2004 reviewed
<b>Stand zum 31.12. des Vorjahres</b>	<b>194.313</b>	<b>82.176</b>
Kapitalerhöhung	171.600	43.068
Kapitalerhöhungskosten	-9.826	-3.061
Veränderungen Cashflow Hedge	-3.649	404
Veränderungen latenter Ertragssteuern auf eigenkapitalneutrale Positionen	3.368	932
Währungsveränderungen	-13	-28
Ergebnisneutrale Verrechnung negativer Firmenwert	3.321	0
Konzernergebnis	7.986	3.487
<b>Stand zum Ultimo der Periode</b>	<b>367.101</b>	<b>126.978</b>