

## **PRESSEINFORMATION** | 25.08.2010

### **conwert mit erfolgreicher Halbjahresbilanz: EBIT steigt um 9 % auf EUR 51,7 Mio.**

- + **2. Quartal zeigt steigende Umsätze in allen Geschäftsbereichen im Vergleich zum 1. Quartal 2010**
- + **Deutlich positive Ergebnisentwicklung: EBIT im 1. Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf EUR 51,7 Mio. gesteigert**
- + **Erfolgreiche ECO-Übernahme wirkt bereits ab 3. Quartal wert- und ertragssteigernd**

**Wien, 25.08.2010.** Die börsennotierte conwert Immobilien Invest SE schloss das 1. Halbjahr 2010 mit einer erfreulichen Zwischenbilanz ab. Dabei konnte das Wohnimmobilienunternehmen die zufriedenstellende operative Performance des Startquartals im 2. Quartal 2010 deutlich steigern. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien und die forcierten Vertriebsaktivitäten wirkten sich in allen Geschäftsbereichen positiv aus. So verzeichnete conwert im 2. Quartal 2010 bei den Vermietungserlösen Zuwächse um +5 % (EUR 41,3 Mio.), bei den Verkaufsumsätzen um +62 % (EUR 73,3 Mio.) und bei den Dienstleistungserlösen um +30 % (EUR 10,7 Mio.) im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres.

Mit dieser starken operativen Entwicklung im 2. Quartal 2010 konnten in den ersten sechs Monaten 2010 die Ergebnisniveaus der Vorjahresperiode gehalten oder sogar übertroffen werden. Bei leicht unter dem Vorjahr liegenden Umsatzerlösen von EUR 218,0 Mio. im 1. Halbjahr 2010 (1-6/2009: EUR 227,9 Mio.) erzielte conwert im Vergleich zur Vorjahresperiode ein EBIT-Plus von 9 % auf EUR 51,7 Mio.

„Wie erwartet haben wir im 2. Quartal 2010 in allen Geschäftsbereichen deutlich an Dynamik zugelegt – wobei sich vor allem das Verkaufsgeschäft sehr stark entwickelte und wir abermals zweistellige Gewinnmargen erzielt haben. Nun macht sich voll bezahlt, dass wir auf unseren attraktiven Märkten die gesamte Wertschöpfungskette abdecken. So konnten wir im Halbjahr trotz des Wegfalls einmaliger positiver Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen im Vorjahr die Ergebnisse halten oder sogar steigern. Diese Entwicklung und unsere starke Positionierung stimmen uns für das 2. Halbjahr 2010 zuversichtlich, in dem wir noch einmal zulegen wollen“, kommentiert Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums, die Unternehmensentwicklung.

Darüber hinaus wird sich die Vollkonsolidierung der ECO Business-Immobilien AG ab dem 3. Quartal 2010 wert- und ertragssteigernd auswirken: So rechnet conwert im Rahmen der Erstkonsolidierung mit einem positiven Ergebniseffekt von rund EUR 35-50 Mio.

## + Positive Entwicklung in Kernmärkten Österreich und Deutschland

Die Wohnimmobilienmärkte in den conwert-Kernmärkten Österreich und Deutschland zeigten eine äußerst robuste Entwicklung. Die auf historisch niedrigen Niveaus liegende Neubautätigkeit wirkte sich positiv auf die Nachfrage bei bestehenden Wohnungen aus. Zudem sorgten private Investoren mit einem unverändert hohen Veranlagungsdruck für einen zusätzlichen Nachfrageschub. Sowohl in Wien als auch in den deutschen Metropolregionen konnten somit steigende Mieten und Eigentumswohnungspreise verzeichnet werden.

In Österreich entwickelte sich das Vermietungsgeschäft trotz des Verkaufs hochwertiger Liegenschaften stabil. Bei Wohnungsneuvermietungen konnten durchschnittlich EUR 8,61/m<sup>2</sup> erzielt werden. Diese lagen damit um 71 % über den aktuellen Ist-Mieten des Bestands-Portfolios. Das Transaktionsvolumen im Verkaufsgeschäft wurde im 2. Quartal 2010 deutlich gesteigert, lag im 1. Halbjahr mit EUR 81,5 Mio. aber noch unter dem Vorjahreswert von EUR 114,6 Mio. Ausgebaut wurde dagegen das Dienstleistungsgeschäft, in dem die RESAG Makler mit dem Verkauf des Opernringhofs in Wien eine der größten Immobilientransaktionen begleitete.

**Österreich: stabile  
Geschäftsentwicklung  
mit gewinnbringenden  
Verkäufen**

In Deutschland lag der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten im 1. Halbjahr 2010 auf der weiteren Optimierung der Bestandsimmobilien durch Wertsteigerungs- und Entwicklungstätigkeiten sowie der Intensivierung des Verkaufsgeschäfts. Erfolge zeigten sich bereits durch die mit EUR 36,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr vervierfachen Veräußerungserlöse (1-6/2009: EUR 8,9 Mio.). Im Vermietungsgeschäft konnten fertig gestellte (Re-)Development-Projekte in Leipzig und Berlin erfolgreich verwertet werden. Im Dienstleistungssegment konnte das Drittgeschäft weiter ausgebaut werden. Ein von alt+kelber für die Fondsgesellschaft DWS gemanagter geschlossener Wohnimmobilienfonds erreichte ein Fondsvolumen von EUR 100 Mio. Rund EUR 70 Mio. davon wurden bereits investiert.

**Vervierfachung der  
Verkaufsumsätze in  
Deutschland**

Insgesamt wurden in den Monaten Jänner bis Juni 1.218 Wohnungen neu vermietet. Die Neuvermietungsmiete lag bei durchschnittlich EUR 5,80/m<sup>2</sup> und damit um 12 % über der durchschnittlichen Ist-Miete des conwert-Wohnungsbestandes. Der Leerstand reduzierte sich innerhalb von 12 Monaten um 7 % auf aktuell 16,7 %.

## + Steigerung bei Vermietungs- und Dienstleistungserlösen

Die Vermietungserlöse steigerte conwert im 1. Halbjahr 2010 im Jahresvergleich um 0,2 % auf EUR 80,5 Mio. Den Wegfall von Mieteinnahmen durch den Verkauf von insgesamt 636 Einheiten machte conwert damit im Berichtszeitraum durch Erfolge im Asset Management wieder wett.

**Vermietungserlöse  
durch Erfolge im Asset  
Management erhöht**

Im Verkaufsgeschäft baute conwert die Umsätze im 2. Quartal 2010 deutlich aus und erzielte mit EUR 73,3 Mio. einen Zuwachs von 62 % im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2010. Da im Gegensatz zum Vorjahr im 1. Quartal 2010 keine größeren Paket-Transaktionen stattgefunden haben, gingen die Veräußerungserlöse in den ersten sechs Monaten auf nunmehr EUR 118,6 Mio. nach EUR 130,2 Mio. zurück. Erneut erfolgten die Verkäufe signifikant über den IFRS-Buchwerten. Der IFRS-Verkaufsgewinn belief sich auf EUR 14,3 Mio., die Gewinn-Marge damit auf 14 %. Auf Basis der Gesamtinvestitionskosten erzielte

**Zunahme der Verkäufe  
bei weiterhin attraktiven  
Margen**

conwert einen cashwirksamen Gewinn von EUR 20 Mio. bzw. eine Gewinnmarge von 20 %.

Die Dienstleistungserlöse steigerte conwert im 1. Halbjahr 2010 von EUR 33,2 Mio. auf EUR 37,1 Mio. Davon wurden EUR 18,9 Mio. im Geschäft mit externen Auftraggebern erwirtschaftet, was einer 9 %-Steigerung zum Vorjahreswert von EUR 17,4 Mio. entspricht. Stark entwickelte sich dabei vor allem das 2. Quartal 2010, in dem in Österreich und Deutschland bedeutende Vermittlungs- und Asset Management-Aufträge umsatzwirksam wurden.

#### **+ Positive Ertragskennzahlen und Cash-Erträge**

conwert erzielte im 1. Halbjahr 2010 deutlich positive Ergebnisse. Durch die operativ starke Entwicklung konnten die Ergebnisniveaus trotz fehlender Sondererträge aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen (EUR 0,5 Mio. nach EUR 10,2 Mio. im 1. Halbjahr 2009) gehalten oder sogar übertroffen werden. Bei geringeren Umsätzen erwirtschaftete conwert ein Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen von EUR 50,6 Mio. (1-6/2009: EUR 55,6 Mio.). Die Werthaltigkeit der conwert-Immobilien, die Erfolge des Asset Managements sowie das weiter verbesserte Marktumfeld spiegeln sich im Neubewertungsergebnis von EUR 6,2 Mio., nach EUR -3,1 Mio. in der Vorjahresperiode wider. Das Betriebsergebnis EBIT steigerte conwert um 9 % auf EUR 51,7 Mio. (1-6/2009: EUR 47,3 Mio.) Das Finanzergebnis lag mit EUR -34,3 Mio. unter dem Vorjahreswert (1-6/2009: EUR -29,8 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) war dennoch klar positiv und lag mit EUR 17,4 Mio. auf Vorjahresniveau (1-6/2009: EUR 17,5 Mio.). Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern erhöhte conwert um 4 % auf EUR 14,0 Mio. Das unverwässerte Ergebnis pro Aktie lag mit EUR 0,15 ebenfalls in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (1-6/2009: EUR 0,17). Auch die operativen Cash-Kennzahlen zeigten in den ersten sechs Monaten solide Werte: Beim Net Rental Income (NRI) erwirtschaftete conwert EUR 47,2 Mio. (1-6/2009: EUR 48,1 Mio.) und bei den Cash-Erträgen (FFO) trotz Wegfalls der Erlöse aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen EUR 27,4 Mio. (1-6/2009: EUR 44,4 Mio.).

**EBIT um 9 % auf EUR  
51,7 Mio. gesteigert**

#### **+ Wertstabiles Immobilien-Portfolio - NAV bei EUR 15,20 je Aktie**

Im 1. Halbjahr 2010 wurde das Immobilien-Portfolio im Vergleich zum 31.12.2009 um EUR 103,6 Mio. auf EUR 2.261 Mio. ausgebaut. Das Portfolio bestand zum 30.6.2010 aus 1.787 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 2,05 Mio. m<sup>2</sup>.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2009 um 5 % auf EUR 3.107,9 Mio. Das ausgewiesene Eigenkapital der conwert erhöhte sich insbesondere aufgrund der Wiederveräußerung eigener Aktien von EUR 1.279,9 Mio. zum Jahresende 2009 auf EUR 1.296,7 Mio. zum 30.6.2010. Die Eigenkapitalquote war mit 42 % auf unverändert hohem Niveau (12/2009: 43 %). Das Nettovermögen je Aktie reduzierte sich jedoch aufgrund der höheren Aktienanzahl (Wiederveräußerung von 6.296.699 eigenen Aktien) zum Stichtag im Vergleich zum Jahresende 2009 von EUR 15,68 auf EUR 15,20. Damit liegt der Aktienkurs allerdings immer noch um rund 40 % unter dem NAV.

**Buchwert (NAV) bei  
EUR 15,20 je Aktie**

**+ Bestätigung des positiven Ausblicks für 2010**

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.

In diesem Umfeld rechnet conwert mit einer weiterhin positiven operativen Geschäftsentwicklung. conwert wird den Leerstand im Immobilien-Portfolio zusätzlich reduzieren. Die Vermietungserlöse werden aufgrund von Neuvermietungen, Mietanhebungen sowie Neuakquisitionen im 2. Halbjahr über dem Niveau des 1. Halbjahres liegen.

Im Verkaufsgeschäft sind zahlreiche Transaktionen in Vorbereitung. 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 wird das Immobilien-Portfolio im Vergleich zum Jahresendwert 2009 durch die Übernahme des ECO-Immobilien-Portfolios deutlich wachsen.

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 sich Kapitalmarkt und Realwirtschaft wie erwartet stabil entwickeln, rechnet conwert mit einer Fortsetzung der positiven operativen Unternehmensentwicklung. Zusätzlich wird sich die Vollkonsolidierung der ECO ab dem 3. Quartal 2010 wert- und ertragssteigerend auswirken. Die gute Ergebnisentwicklung des Jahres 2009 sollte damit im Geschäftsjahr 2010 übertroffen und ein dementsprechend dividendenfähiger Ertrag erzielt werden.

Der Finanzbericht 1-6/2010 der conwert Immobilien Invest SE steht auf der Website [www.conwert.at](http://www.conwert.at) zur Verfügung.

**Positive operative  
Geschäftsentwicklung  
erwartet**

### Ertragskennzahlen

		1-6/2010	1-6/2009	Veränderung	1-12/2009
Vermietungserlöse	EUR Mio.	80,5	80,3	-	162,3
Veräußerungserlöse	EUR Mio.	118,6	130,2	-9%	361,3
Umsatzerlöse Dienstleistungen	EUR Mio.	18,9	17,4	9%	36,6
Umsatzerlöse	EUR Mio.	218,0	227,9	-4%	560,1
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	50,6	55,6	-9%	105,0
Betriebsergebnis (EBIT)	EUR Mio.	51,7	47,3	9%	94,9
Funds from Operations (FFO) <sup>1)</sup>	EUR Mio.	27,4	44,4	-38%	72,6
Net Rental Income (NRI)	EUR Mio.	47,2	48,1	-2%	94,6
Cash Profit <sup>2)</sup>	EUR Mio.	26,8	44,3	-40%	68,0
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,15	0,17	-12%	0,29
Verwässertes Ergebnis/Aktie	EUR	0,15	0,17	-12%	0,29
Funds from Operations/Aktie	EUR	0,34	0,55	-38%	0,90

### Bilanzkennzahlen

		6/2010	6/2009	Veränderung	12/2009
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.107,9	2.976,8	4%	2.962,5
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	1.006,2	970,3	4%	968,3
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	EUR Mio.	268,8	327,6	-18%	320,8
Eigenkapital	EUR Mio.	1.296,7	1.273,2	2%	1.279,9
Eigenkapitalquote	%	41,7	42,8	-	43,2
Gearing	%	120,6	116,5	-	115,0
Buchwert (NAV)/Aktie	EUR	15,2	15,56	-2%	15,68

### Immobilienkennzahlen

		6/2010	6/2009	Veränderung	12/2009
Anzahl Immobilien	Anz.	1.787	1.699	5%	1.752
Mieteinheiten	Anz.	24.720	24.301	2%	24.548
Gesamtnutzfläche	m <sup>2</sup>	2.048.719	1.990.205	3%	2.018.254
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.621,0	2.519,1	4%	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.