# JAHRESFINANZBERICHT 2011

conwert
Immobilien Invest SE

# INHALT


5 Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

**KONZERNLAGEBERICHT**

8 Branchenumfeld
11 Organisation u. Unternehmensstruktur
12 Angaben gemäß §243a Abs 1 UGB
14 Geschäftsentwicklung
17 Umsatzentwicklung
19 Ertragsentwicklung
22 Bilanzanalyse
26 Mitarbeiter
27 Forschung & Entwicklung
28 Risikobericht
35 Ausblick
41 Nachtragsbericht

42 **KONZERNABSCHLUSS**

51 Konzernanhang
118 Bericht des Abschlussprüfers
119 Bericht des Verwaltungsrats
121 Corporate Governance-Bericht

**JAHRESABSCHLUSS DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE**

132 Lagebericht
154 Bilanz
155 Gewinn- und Verlustrechnung
156 Anlagenspiegel
157 Anhang
174 Bestätigungsvermerk Abschlussprüfer
177 Impressum


## CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. conwert besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische (Altbau)-Immobilien von hoher Qualität in wachstumsstarken Regionen. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Asset Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. Die Kernkompetenzen des Unternehmens liegen im Asset Management, der Portfolio-Entwicklung und den Immobiliendienstleistungen, die von der Immobilienverwaltung über den Vertrieb bis hin zu Wohnungsprivatisierungen reichen. conwert setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

# ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE GEM. § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEG

„Das Geschäftsführende Direktorium bestätigt nach bestem Wissen, dass

der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist."

Wien, am 26. März 2012

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Thomas Doll
Mitglied

Franz Jürgen Ketber
Mitglied

# _ 6.904 Einheiten

## _ 613,3 Mio € Verkaufserlöse bei 8,7 % Marge

## _ Steigerung der Gesamtumsatzerlöse um 55,9 %

# KONZERNLAGEBERICHT

## verkauft

_ EBIT-Steigerung plus 16,1 %

_ Leerstandsreduktion (3,3) % bei Gesamtleerstand

# BRANCHENUMFELD

## DIE KONJUNKTUR IN EUROPA

Weltweit ist die Verunsicherung angesichts der Euro-Schuldenthematik, die stark von den Entwicklungen in Griechenland, Italien und Spanien geprägt war, im zweiten Halbjahr 2011 gestiegen. Nach drei vorhergehenden Zinsschritten im Jahr 2011 hat der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) aufgrund der Entwicklungen an den Finanzmärkten seinen geldpolitischen Schlüsselsatz am 8. Dezember 2011 nochmals um 25 Basispunkte reduziert. Der Hauptrefinanzierungssatz sank daher mit Wirkung 14. Dezember 2011 auf 1,00 %. Der Spitzenrefinanzierungssatz wurde ebenfalls gleichzeitig um 25 Basispunkte auf 1,75 % und der Einlagensatz um den gleichen Betrag auf 0,25 % zurückgenommen. Nach diesem letzten und vierten Zinsschnitt im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr befanden sich die Leitzinsen Ende 2011 wieder auf dem Rekordtief, auf dem sie bereits zwischen Mai 2009 und April 2011 gelegen hatten.
Obwohl sich die österreichische Konjunktur seit Mitte 2011 aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa in einer Abkühlungsphase befand, konnte für das Gesamtjahr 2011 Dank eines starken ersten Halbjahres ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um +3,3 % verzeichnet werden.
Das Bruttoinlandsprodukt von Deutschland wuchs im selben Zeitraum um 3,0 %. Wie auch in Österreich konzentrierte sich das Wachstum in Deutschland vor allem auf die ersten sechs Monate des Jahres 2011, wobei sich in Deutschland vor allem die starke Inlandsnachfrage und die relativ hohen privaten Konsumausgaben als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung erwiesen.

## DER INVESTMENTMARKT EUROPA 2011

Ein besonders starkes Schlussquartal hat das Transaktionsvolumen des europäischen Gewerbeimmobilienmarktes 2011 auf 115,0 Mrd € ansteigen lassen. Dieser Wert lag damit um 4 % über dem des Vorjahres. Im vierten Quartal 2011 stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorquartal sogar um 15 % und erreichte ein Volumen von 32,0 Mrd €. Dies unterstreicht das Vertrauen der Investoren in den europäischen Immobilienmarkt – insbesondere in Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den nordischen Ländern.
(CBRE Deutschland, Pressemitteilung 18. Jänner 2012)

## BRANCHENUMFELD ÖSTERREICH

### INVESTMENTMARKT

Am österreichischen Investmentmarkt war die Nachfrage 2011 bei einem gleichzeitig hohen Preisniveau groß. So wurden insgesamt rd. 1,7 Mrd € in Immobilien investiert. Damit stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 7 %, blieb jedoch aufgrund der geringeren Investitionen im gewerblichen Immobilienbereich unter den Erwartungen der Experten. Das lag insbesondere an den begrenzten Kreditfinanzierungen für mittlere und große Transaktionen. Während im Gewerbebereich im Geschäftsjahr 2011 eine anhaltend geringere Nachfrage nach Einzelhandelsflächen beobachtet wurde, stiegen die Transaktionen im Wiener Gründerzeit-Zinshausmarkt. Der Trend zu steigenden Preisen und fallenden Renditen dürfte sich auch 2012 in diesem Segment in moderatem Ausmaß fortsetzen. Die Wohnungseigentumsbegründung in Zinshäusern mit einem anschließenden Abverkauf der Eigentumswohnungen erwies sich für Investoren aufgrund der niedrigen Renditen bei der Vermietung und den hohen Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen 2011 als besonders attraktiv.
(CBRE Austria – Wiener Büromarkt 2011, EHL Immoflash today 25. Jänner 2012)

### WOHNIMMOBILIENMARKT WIEN

Der hohen Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt in Wien stand auch 2011 ein knappes Angebot gegenüber. In der Folge waren überdurchschnittliche Preissteigerungen von bis zu 20 % für begehrte Objekte in guten Lagen zu verzeichnen. Immobilien, die vor zwei Jahren noch zu einen Marktwert von 2.500 €/m² gehandelt wurden, kosteten 2011 bereits rund 3.000 €/m². In Premium-Lagen (ohne den 1. Bezirk) wurden für neu errichtete Eigentumswohnungen sogar Kaufpreise im Bereich zwischen 3.500 und 5.000 €/m² erzielt. Dachgeschossausbauten kosteten je nach Lage durchschnittlich zwischen 3.500 und 5.500 €/m². Am Gebrauchteigentumswohnungsmarkt in mäßigen Lagen konnten zwischen 2.000 und 3.000 €/m² und in guten Lagen bis zu 4.500 €/m² erzielt werden. Im ersten Bezirk wiederum lagen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 8.000 und 16.000 €/m².

Im Gegensatz zu dem starken Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, hielten sich im Geschäftsjahr 2011 die Preise für Mietwohnungen trotz hoher Investitionen in die Ausstattung und Sanierung – allen voran durch institutionelle Vermieter – auf einem stabilen Niveau. Innerstädtisch lagen die Mietpreise für sehr gut ausgestattete Objekte zwischen 10 und 13 €/m², in weniger guten Lagen außerhalb des Gürtels waren es 7 bis 9 €/m².

(ÖVI, Dezember 2011 und Verband Österreichischer Immobilientreuhänder, 16. Dezember 2011)

## WIENER ZINSHAUSMARKT

Die Nachfrage nach dem klassischen Gründerzeit-Zinshaus war auch im Jahr 2011 ungebrochen hoch. Den Eintragungen im Grundbuch zufolge wurden im Jahr 2010 insgesamt rund 800 Mio € in den Kauf von Wiener Zinshäusern aus der Gründerzeit investiert. Im Gesamtjahr 2011 stieg die Zahl der Transaktionen zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund 53,8 % auf 1.230 Mio €. Mehr als die Hälfte dieses Volumens wurde in die Bezirke innerhalb des Gürtels investiert, wobei die Wiener Innenstadt bei den Quadratmeterpreisen weiterhin unangefochtener Spitzenreiter ist.

(Otto Immobilien, Dr. Eugen Otto; REMAX Immobilienreport Gesamtjahr 2011)

## GEWERBE- & BÜROIMMOBILIEN

Der österreichische Retailmarkt verhielt sich bei rund 230 €/m²/Monat in den Top-Innenstadtlagen im Jahr 2011 relativ stabil. Die Spitzenbruttorendite sank im Vergleich zum Vorjahr nur leicht und lag per Jahresende 2011 bei 4,4 %. Am gefragtesten war bei internationalen Retailern weiterhin das „Goldene U" (Kärntner Straße, Kohlmarkt und Graben) in Wien.
Auch bei den Einkaufszentren und Fachmarktzentren (FMZ) konnte 2011 weitgehend eine stabile Entwicklung verzeichnet werden. Die durchschnittliche Spitzenmiete der Shoppingcenter in Österreich lag bei rund 100 €/m²/Monat, die der Fachmarktzentren (FMZ) bei ca. 12,00 €/m²/Monat. Während in guten Lagen eine gleich bleibende Nachfrage zu verzeichnen war, gerieten die Preise in schwächeren Lagen stärker unter Druck und die Vermieter hatten teilweise mit hohen Leerstandsraten zu kämpfen.

(CBRE Austria, 15. November 2011)

Im Fokus der Investoren, allen voran offenen Fonds und Versicherungen aus Österreich, standen 2011 auch Büroimmobilien. Die Neuflächenproduktion lag mit etwa 188.000 m² (inkl. Generalsanierungen) um knapp 14 % über dem Jahr 2010 (ca. 165.000 m²). Bei den Anmietungen handelte es sich primär um Übersiedlungen lokaler Unternehmen. Neuzuzüge internationaler Unternehmen waren eher die Ausnahme. Die Leerstandsrate stieg mit Ende des Jahres 2011 auf 6,1 % und wird voraussichtlich auch 2012 noch weiter steigen (2012 Annahme: 6,5 %). Die Durchschnittsmieten blieben – mit Ausnahme von steigenden Mieten im 1. Bezirk, die bei rund 23,75 €/m²/Monat lagen (+3,3 % im Vergleich zum Jahr 2010) – insgesamt mit Preisen zwischen 9,00 und 16,00 € je nach Lage und Objektqualität stabil.

(CBRE Austria Wiener Büromarkt 2011, EHL, fondsprofessionell 11. Jänner 2012)

## BRANCHENUMFELD DEUTSCHLAND

### WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Immobilienexperten zufolge führte die Flucht in Sachwerte 2011 aufgrund des weiterhin unsicheren Finanzmarktes in Europa zu einem starken Zulauf bei deutschen Wohnungsbeständen in den großen Metropolregionen. Der sehr stabile Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zog vor allem institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland an. Nach einer Analyse von CBRE stieg das Transaktionsvolumen bei Wohnpaketen bzw. Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten 2011 gegenüber dem Vorjahr um 44 % auf 6,1 Mrd €. (Die indirekten Verkaufserlöse durch den Börsengang der Berliner Immobiliengesellschaft GSW AG mit anteilig rund 29.500 Wohneinheiten flossen nicht in diese Berechnung mit ein). Deutlich gestiegen ist auch die Zahl der gehandelten Wohneinheiten. Mit rund 92.000 verkauften Wohneinheiten bei 194 registrierten Transaktionen lag der Wert 27 % über dem Vorjahresergebnis. Während im Jahr 2010 zwölf Transaktionen mit einer Größe von 1.000 und mehr Wohneinheiten stattfanden, wurden im Geschäftsjahr 2011 bereits 19 Großtransaktionen registriert. Auf Käuferseite dominierten den Investmentmarkt börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 32 % des Gesamtvolumens, gefolgt von Privatinvestoren, in Verbindung mit geschlossenen Investmentvehikeln mit rund 13,4 %. Nach der Anzahl der Transaktionen wurden 2011 mit über 62 % die meisten Wohninvestments in der Kategorie bis zu 20 Mio € abgeschlossen. 4,4 Mrd € bzw. rund 71 % des Gesamtvolumens entfielen auf Käufer aus dem Inland, gefolgt von Investoren aus den USA mit 5,7 % sowie aus Schweden und Österreich mit 4,2 bzw. 3,4 %. Auch verkäuferseitig waren börsenotierte Immobiliengesellschaften mit 24 % des Transaktionsvolumens die aktivsten Marktteilnehmer vor den Projektentwicklern und Bauträgern mit rund 12 %.

(CBRE Deutschland, Presseaussendung 20. Jänner 2012)

### BERLINER WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Berlin war ungebrochen hoch. Mit rund 2,3 Mrd € und über 32.300 gehandelten Wohneinheiten entfielen 37 % des bundesweit registrierten Investmentvolumens und 37 % aller Wohneinheiten auf die Bundeshauptstadt. Infolge der großvolumigen Transaktionen in Berlin sowie den Projektentwicklungen im hochwertigen Segment stieg der durchschnittlich erzielte Kaufpreis pro m² auf 1.033,00 €. Die Renditen für Zinshäuser bewegten sich im Vergleich zu anderen Metropolen noch auf einem vergleichsweise moderaten Niveau. Experten schätzen, dass 2011 zusätzlich zum institutionellen Investmentsegment weitere 6,0 bis 6,5 Mrd € durch Verkäufe von einzelnen Zinshäusern und Eigentumswohnungen umgesetzt worden sind. Doch trotz des Anstiegs befinden sich die Preise immer noch deutlich unter dem Niveau von vor zwanzig Jahren. 1992 kostete eine Eigentumswohnung in Berlin etwa 200.000 €, heute sind es nur 112.000 €. Berlin untermauert damit seine Stellung als wichtigster und fungibelster lokaler Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Europa.

(Dr. Zitelmann GmbH, Berliner Zinshäuser – Ausgabe Jänner 2012)

In Berlin sind die Angebotsmieten im Jahr 2011 erneut weiter gestiegen. Die Wohnungen wurden durchschnittlich für 6,59 € Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat angeboten. Im Vorjahr waren es noch 6,11 €. Das entspricht einer Steigerung um 7,8 %. Die Mieten stiegen in der gesamten Stadt, jedoch nicht in allen Preisklassen in gleichem Maß. Besonders stark verteuerten sich mit 9,9 % die hochwertigen Wohnungen auf durchschnittlich 12,04 € Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat. Am wenigsten betroffen von den Preisanstiegen waren die günstigen Wohnungen. Sie stiegen um 4,6 % auf 4,50 €. Damit gibt es insgesamt in Berlin weiterhin ein Angebot an günstigen Wohnungen, jedoch mit einer Verknappung in den Stadtteillagen innerhalb des S-Bahn-Rings.

(GSW / CBRE WohnmarktReport, Berlin 2011)

### DER IMMOBILIEN INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2011 – BÜRO, GEWERBE, RETAIL

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden laut dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE im letzten Jahresviertel 2011 rund 5,8 Mrd € und damit ein leicht höheres Volumen als im Vorquartal investiert. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im zurückliegenden Jahr damit auf 22,6 Mrd €, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Plus von 18 % entspricht. Auf Immobilien für den Einzelhandel entfielen nach einem deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 36 % rund 10,5 Mrd € oder knapp 47 % des gesamten Transaktionsvolumens. Daneben wurden insgesamt 8,2 Mrd € (36 %) in Büroimmobilien investiert. Auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen 904,0 Mio € oder 4 % des Investmentvolumens. Sonstige Nutzungsarten verbuchten einen Anteil von knapp 8 % oder 1,8 Mrd €, darunter Hotelinvestments in Höhe von 1,1 Mrd € (oder 4,9 %). Darüber hinaus wurden 1,2 Mrd € (5,1 %) in Entwicklungsgrundstücke mit gewerblicher Nutzung investiert. Insgesamt entfielen im Investmentjahr 2011 auf Einzeltransaktionen knapp 18,2 Mrd € oder gut 80 % des gesamten Transaktionsvolumens. In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden im vergangenen Jahr insgesamt 11,1 Mrd € und somit 18 % mehr als im Vorjahr registriert.

(CBRE Deutschland, Q4 Investmentmarkt Deutschland)

# ORGANISATION UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR INKL. STATEMENT ZU ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

conwert ist eine börsenotierte monistische Societas Europaea (SE), die aus drei Organen besteht: dem Verwaltungsrat, dem Geschäftsführenden Direktorium und der Hauptversammlung. Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt jeweils gemeinsam durch zwei Geschäftsführende Direktoren, zwei Verwaltungsratsmitglieder, einem Verwaltungsrat gemeinsam mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen oder einem Geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen. Eine Einzelvertretungsbefugnis ist somit nicht möglich. Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens 3 und maximal 5 Personen.
Wien ist der Gesellschaftssitz der conwert Immobilien Invest SE. Die Abwicklung des operativen Geschäfts erfolgt mehrheitlich über konzerneigene Immobilienbesitzgesellschaften.

### IMMOBILIENBESITZGESELLSCHAFTEN

Im Geschäftssegment „Portfolio" verfügt die conwert Immobilien Invest SE über 100 %ige Tochtergesellschaften in den Ländern Österreich, Deutschland sowie in Tschechien, Ungarn, der Slowakei, Luxemburg und der Ukraine, die als lokale Objektgesellschaften geführt werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2011 betrug der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG in Wien 95,76 %. Das Ergebnis der ECO wurde im 3. Quartal 2010 erstmals vollkonsolidiert.

### MANAGEMENTGESELLSCHAFTEN

Die Verwaltung des conwert-Immobilienportfolios und der Handel bzw. Verkauf erfolgt durch die conwert Management GmbH. Die Bestände in Deutschland (Standorte Berlin & Leipzig) sowie Ungarn (Standort Budapest), der Slowakei (Standort Bratislava), Tschechien (Standort Brünn) und Ukraine (Standort Kiew) werden jeweils von lokalen Managementgesellschaften geführt.

### RESAG-GRUPPE

Für das Immobiliendienstleistungsgeschäft in Österreich wie das Immobilienmanagement, die Immobilienverwaltung, Immobilienmaklerei, Wohnungsprivatisierungen und den Immobilienvertrieb ist die RESAG-Gruppe verantwortlich. Die conwert ist dabei zu 100 % an der RESAG Property Management GmbH und zu 49 % an der RESAG Immobilienmakler GmbH beteiligt. In 2011 wurden die Verträge mit der RESAG Immobilienmakler GmbH komplett neu verhandelt. Die conwert wird hieraus in der Zukunft signifikante Profitabilität und Liquiditätssteigerungen erfahren. Das Immobilienversicherungsmaklergeschäft, für das in der conwert-Gruppe bisher die RESAG Insurance Broker GmbH zuständig zeichnete, wurde 2011 aus Kosten- und Effizienzgründen externalisiert und die RESAG Insurance Broker GmbH verschmolzen.

### CONWERT BAUDEVELOPMENT GMBH

Sämtliche Baumanagement-Aktivitäten in Österreich werden aktuell von der conwert Baudevelopment GmbH durchgeführt. Die Gesellschaft wickelt vor allem Modernisierungsprojekte ab. Im Zuge einer gesellschaftsrechtlichen Bereinigung wurde unter anderem die conwert Bauträger GmbH über Zwischenschritte mit der RESAG Property Management GmbH verschmolzen.

### ALT+KELBER-GRUPPE

Seit Oktober 2007 ist die alt+kelber-Gruppe eine 100 %ige Tochter der conwert-Gruppe in Wien. Die alt+kelber-Gruppe ist Dienstleister für Wohnimmobilien in Deutschland und zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften in Deutschland für sämtliche Immobiliendienstleistungen der conwert wie Immobilienmanagement, Immobilienverwaltung, Maklergeschäft und Wohnungsprivatisierungen verantwortlich. Derzeit verwaltet alt+kelber bundesweit rund 46.596 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 13.745 Einheiten für conwert und 32.851 Einheiten für Dritte. Mit den Dienstleistungsbereichen Consulting, Management und Vertrieb richtet sich alt+kelber neben privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen auch an Fonds und Banken sowie nationale als auch internationale private und institutionelle Investoren. Der vor über 25 Jahren gegründete Immobiliendienstleister mit Hauptsitz in Heilbronn verfügt deutschlandweit über 46 Büros mit über 430 Mitarbeitern. Die Umstrukturierung/Vereinfachung der alt+kelber-Gruppe ist bereits angestoßen und wird in 2012 abgeschlossen werden.

# ANGABEN GEMÄSS § 243A ABS 1 UGB

## TRANSPARENZ UND CORPORATE GOVERNANCE

Die Attraktivität der conwert-Aktie soll auch durch eine transparente und schlanke Unternehmensstruktur gestärkt werden. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat das Geschäftsführende Direktorium nach dem Rücktritt von Dr. Volker Riebel als CEO am 6. Juli 2011 durch einstimmigen Beschluss auf zwei Personen – Jürgen F. Kelber als COO und Mag. Thomas Doll als CFO – verkleinert, zumal der Verwaltungsrat in einer monistischen SE wie der conwert ohnehin auch stärker in die operativen Belange der Gesellschaft involviert ist. Gemäß § 243a Abs 1 Z9 UGB haben beide Geschäftsführende Direktoren für den Fall einer Übernahme der conwert („Change of Control") ein Austrittsrecht verbunden mit dem Anspruch auf Zahlung von einem bis maximal zwei Jahresbruttogehältern je nach verbleibender Restlaufzeit des Anstellungsvertrages. Für ausführlichere Informationen verweisen wir auf den Corporate Governance-Bericht. Neben unterschiedlichen Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen sind, wurden folgende Related Party-Transaktionen durchgeführt. Thomas Rohr, bis 15. März 2011 Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, erhielt aus der conwert-Gruppe Provisionen für von ihm vermittelte Immobilientransaktionen ausbezahlt. Drei Liegenschaften in Österreich sind an Österreichisches Verkehrsbüro AG, deren Vorstandsvorsitzender Mag. Harald Nograsek, bis 20. Mai 2011 Mitglied des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, ist, vermietet. Tochterunternehmen der alt+kelber Immobiliengruppe sind Mieter von Büroflächen eines Objektes in Deutschland. Ausführlichere Informationen dazu finden sich im Konzernanhang.
In der TPI Tourism Properties Invest AG schied Dr. Volker Riebel in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 19. Dezember 2011 aus dem Aufsichtsrat aus. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde mit Wirkung zur Beendigung der Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 Johannes Meran, MBA.

## AKTIEN DER GESELLSCHAFT UND STELLUNG DER AKTIONÄRE

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 über ein Grundkapital von 853.592.730 €. Dieses setzt sich aus 85.359.273 auf Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien), mit 10,00 € je Stück anteiligen Betrag am Grundkapital, zusammen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist vollständig einbezahlt und sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft. Die Urkunde ist bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG, Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Satzungsgemäß ausgeschlossen ist eine Einzelverbriefung der Aktien. Alle zum Bilanzstichtag ausgegebenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel an der Wiener Börse unter der ISIN AT0000697750 zugelassen.
Das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Stimmrechtsausübung gewährt jede einzelne Aktie, wobei eine Aktie je einer Stimme entspricht. Dadurch verfügt kein Aktionär über besondere Kontrollrechte.
Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 befanden sich nach Kenntnis der Gesellschaft rund 76,0 % der Anteile im Streubesitz, 4,5 % der Anteile waren durch Rückkäufe von eigenen Aktien im Besitz der Gesellschaft. Die restlichen Anteile von rund 23 % wurden von einer langfristig engagierten Kernaktionärsgruppe bestehend u.a. aus Petrus Advisers Management Ltd, Petrus Advisers Control Investment Ltd, Albona I LP, Albona II LP, Albona III LP, Albona Ltd, Valluga LP und Valluga II LP gehalten. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur.
Gemäß § 4 Absatz 3 der mit 11. Oktober 2010 letztgültigen Satzung war der Verwaltungsrat ermächtigt, bis 08. Juni 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 26.674.770 € durch Ausgabe von bis zu 2.667.477 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Diese Erhöhung war in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisem Bezugsrechtsausschluss und auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz möglich. Der Verwaltungsrat war darüber hinaus ermächtigt, den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital). Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Gemäß § 38 Abs. 2 SEG in Verbindung mit dem § 169 AktG ist der Verwaltungsrat zusätzlich ermächtigt, bis zum 25. Oktober 2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 400.121.590 € durch Ausgabe von bis zu 40.012.159 auf Inhaber lautende Stückaktion zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen.
Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE wurde weiters in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Oktober 2010 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu einem niedrigsten Gegenwert von 4,0 € und einem höchsten Gegenwert von 14,0 € pro Aktie zu erwerben. Der Rückkauf eigener Aktien ist während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung möglich. In seiner Sitzung vom 14. Juni 2011 hat der Verwaltungsrat auf Basis der Hauptversammlungsermächtigung das sechste Aktienrückkaufprogramm mit einer Geltungsdauer von 01. Juli 2011 bis 30. Juni 2012 beschlossen. In den vorangegangenen fünf Aktienrückkaufprogrammen wurden in dem Zeitraum vom 31. Jänner 2008 bis 30. Juni 2011 in Summe 2.894.445 Stück conwert Aktien im Gesamtwert von 30,5 Mio € (exkl. Spesen) zurückgekauft, wovon 177.000 Aktien im Gesamtwert von 2,1 Mio € nach dem 30. Juni 2011 gesettelt wurden. Im Zuge des sechsten Aktienrückkaufprogramms wurden bis 31. Dezember 2011 insgesamt 967.519 Stück im Wert von 10,2 Mio € (exkl. Spesen) erworben. Das sind rund 1,13 % des gesamten Grundkapitals. In Summe betrug der Anteil der eigenen Aktien zum Stichtag 31. Dezember 2011 4,52 % des Grundkapitals (d.s. 3.861.964 Stück) bzw. einen Wert von 40,6 Mio € (exkl. Spesen). Betrachtet man das Gesamtjahr 2011, dann wurden in diesem Zeitraum in Summe 2.749.867 Stück Aktien im Gesamtwert von 30,8 Mio € (exkl. Spesen) zurückgekauft. Dieser Betrag stellt 3,22 % des conwert Grundkapitals dar. Darüber hinaus wurde das Settlement für 11.485 Stück im Wert von 0,1 Mio € vorgenommen deren Ankauf vor dem 31. Dezember 2010 erfolgte.

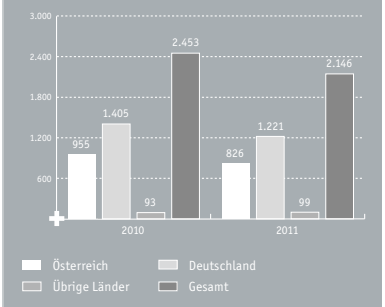
Änderungen sowie die im Rahmen des Rückkaufprogramms durchgeführten Transaktionen werden gemäß Börsegesetz und Veröffentlichungsverordnung über die Website www.conwert.at veröffentlicht.

Die sonstigen gemäß § 243a Abs 1 UGB anzuführenden Angaben treffen nicht zu.

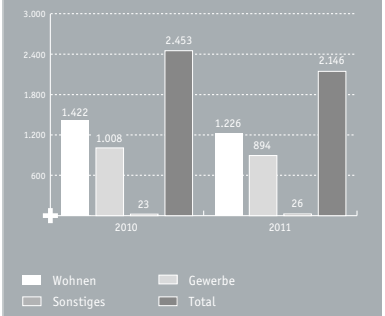
Satzungsänderungen bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

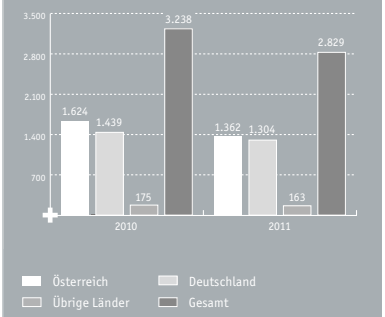
**ENTWICKLUNG GESAMTNUTZFLÄCHE NACH REGIONEN** (IN 1.000 m²)




**ENTWICKLUNG FLÄCHEN NACH NUTZUNGSART** (IN 1.000 m²)




**ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERMÖGEN** (IN MIO €)




## IMMOBILIENPORTFOLIO UND -VERMÖGEN

Das sich für conwert weiterhin positiv darstellende Marktumfeld in Österreich und Deutschland im Bereich der Vermietung und des Verkaufs von Wohnimmobilien konnte von der Gesellschaft 2011 zum weiteren Ausbau ihrer Geschäftstätigkeit genutzt werden. Ein Anstieg der Nachfrage in diesen Investmentmärkten seitens privater und institutioneller Investoren ermöglichte im abgeschlossenen Geschäftsjahr, dass die Verkaufserlöse der conwert Rekordwerte in der Geschichte des Unternehmens erreichten. Zusätzlich war conwert nur in Deutschland auch auf der Käuferseite aktiv. In Österreich kam es zu keinen weiteren Zukäufen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 umfasste das Immobilien-Portfolio der conwert 1.666 Objekte (2010: 1.811) in Österreich, Deutschland und der übrigen Region. Der Rückgang in der Objektanzahl ist auf die starken Verkaufsaktivitäten zurückzuführen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei den Gesamtnutzflächen und den Mieteinheiten wider. So betrug die Gesamtnutzfläche Ende 2011 2.146.097 m² (2010: 2.453.049 m²) und die Anzahl der Mieteinheiten 22.923 (2010: 25.194 Mieteinheiten), wobei 18.312 Einheiten auf Wohnungen (2010: 20.307) und 4.093 Einheiten auf den Gewerbebereich (2010: 3.550) entfielen. Darüber hinaus verfügte die conwert über 11.213 Einheiten PKW-Stellplätze (2010: 11.894) und 518 „Sonstige Einheiten" (2010: 580).

Der Wohnanteil auf die gesamte conwert Nutzfläche betrug zum Stichtag 57 %. Aufgrund der geplanten Verkäufe von ECO-Immobilien in den kommenden 2 – 3 Jahren soll sich der Wohnanteil jedoch im Vergleich zum Gewerbeanteil zukünftig wieder erhöhen.

Ende 2011 belief sich das Immobilienvermögen der conwert auf 2.829 Mio € (2010: 3.238 Mio €) und verringerte sich aufgrund der zahlreichen Immobilienverkäufe um 12,6 %. Im vierten Quartal 2011 wurde das gesamte Portfolio der conwert-Gruppe neu bewertet. Für Deutschland wurde CBRE neu beauftragt. Deren Erstbewertung des deutschen Portfolios (inklusive ECO) erbrachte Abwertungen von (48,1) Mio €, denen jedoch Aufwertungen von 58,7 Mio € gegenüberstehen. Das resultierende Nettoergebnis der Neubewertung des deutschen Portfolios beträgt 10,6 Mio €. Für Österreich, die übrigen Länder und das ECO-Portfolio hat ein Konsortium um Cushman & Wakefield die Ausschreibung des Bewertungsauftrages gewonnen. Die Neubewertung des österreichischen Portfolios (inklusive ECO) ergab Abwertungen von (33,9) Mio €, denen Aufwertungen von 25,3 Mio € gegenüberstehen. Das Nettoergebnis der Bewertung des österreichischen Portfolios liegt bei (8,6) Mio €. In den übrigen Ländern (inklusive ECO) ergab die Bewertung (5,9) Mio € an Abwertungen und 2,5 Mio € an Aufwertungen. Das Nettobewertungsergebnis ist (3,4) Mio €. Der Netto-Gewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zum Stichtag 31. Dezember 2011 betrug 7,8 Mio €. Insgesamt schlugen sich negative Zeitwertanpassungen von (7,5) Mio € bei den „zum Verkauf gehaltenen Immobilien" im abgeschlossenen Geschäftsjahr zu Buche. Unterm Strich steht für 2011 ein praktisch unverändertes (plus 0,3 Mio €) Bewertungsergebnis. Im Bewertungsergebnis der conwert sind Abwertungen auf ECO-Immobilien in Höhe von (18,0) Mio € und Aufwertungen in Höhe von 5,5 Mio € enthalten. Im 3. Quartal hatte das Bewertungsergebnis der conwert noch bei (10,0) Mio € gelegen, was insbesondere daran lag, dass in der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG als Teil des ECO-Portfolios aufgrund eines vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahres eine Neubewertung des Portfolios und damit verbundene Abwertungen vorgenommen werden mussten. Die aktivierbaren Investitionen in Immobilien (Capex) betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 74,4 Mio €. Durch die Ausschreibung der Bewertung des gesamten Immobilien-Portfolios der conwert-Gruppe bestätigt die conwert ihren NAV 2011 und wertet gleichzeitig problematische Immobilienbestände ab.

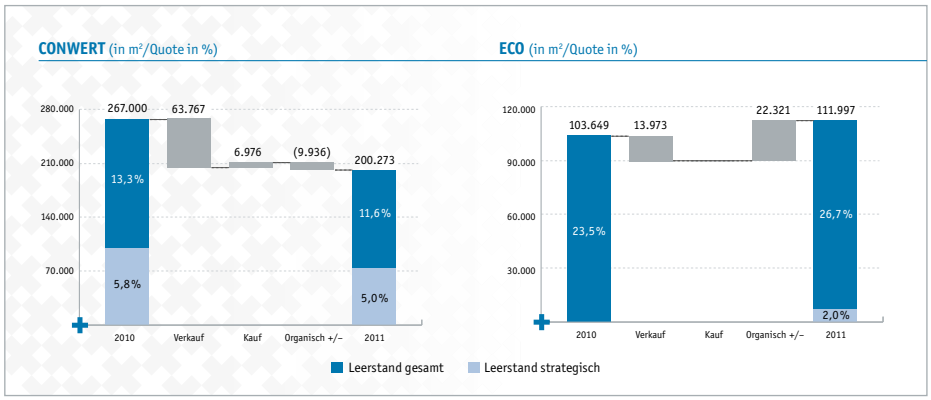
## ENTWICKLUNG MIETEN UND LEERSTAND

Das positive Marktumfeld führte zu einer erfolgreichen Neuvermietungsleistung. So betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete 2011 5,37 €/m²/M. nach 5,19 €/m²/M. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die durchschnittliche Miete im Gewerbebereich lag bei 9,32 €/m²/M. – ebenfalls ein Anstieg im Vergleich zu 2010 (8,25 €/m²/M.).

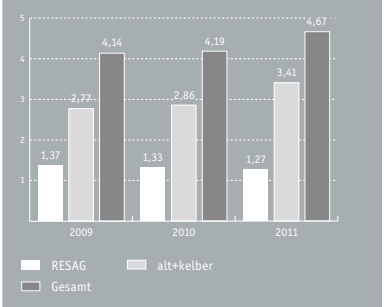
| Entwicklung Durchschnittsmieten (in €/m²/M.) | 2011 | 2010 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Wohnungen | 5,37 | 5,19 | 3,5 |
| Gewerbe | 9,32 | 8,25 | 13,0 |

Aufgrund des erfolgreichen Verkaufs von Immobilien mit hohen Leerständen kam es beim strategischen Leerstand weiters zu einer Verbesserung von 5,1 % in der Vorjahresperiode auf 4,4 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011. Der tatsächliche Leerstand mit 10,1 % Ende 2011 erhöhte sich leicht, so dass die Leerstandsquote gesamt zu Ende des Geschäftsjahres 14,6 % betrug (2010: 15,1 %). Vom Gesamtleerstand sind 47,8 % auf nur 30 Objekte zurückzuführen, deren Anteil am Immobilienvermögen der conwert lediglich 13,9 % beträgt. Von den 30 Objekten mit dem höchsten Leerstand sind allein 13 der ECO zuzurechnen.
Beleuchtet man das conwert-Portfolio ohne jenes der ECO, dann konnte hier im abgeschlossenen Geschäftsjahr eine Leerstandsreduktion von 13,3 % auf 11,6 % erzielt werden. Diese deutliche Verbesserung ist vor allem auf den Abverkauf von 77.902 m² leer stehender Flächen zurückzuführen. Aufgrund der Zukäufe kamen jedoch 6.976 m² Leerflächen neu hinzu.
Bei eigenständiger Betrachtung des ECO-Portfolios wird ersichtlich, dass hier aufgrund von Developmentmaßnahmen und damit zusammenhängenden zusätzlichen kurzfristigen nicht-vermietbaren Flächen der strategische Leerstand im Bestandsportfolio von 0 % im Jahr 2010 auf 2,0 % im Jahr 2011 gestiegen ist. Durch Abverkäufe von Immobilien aus dem ECO-Portfolio konnten jedoch 13.973 m² leer stehende Flächen veräußert werden. Damit einher gehend erhöhte sich der Gesamtleerstand bei ECO von 23,5 % auf 26,7 %. 57,4 % des Leerstands der ECO sind jedoch auf lediglich 5 Objekte zurückzuführen, die nur 12,3 % der Immobilienwerte der ECO (621,7 Mio €) bzw. 2,7 % der conwert repräsentieren. Der Verkehrswert dieser Immobilien zusammen betrug in Summe 76,6 Mio €.

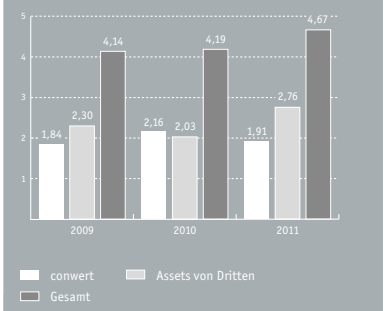
## ENTWICKLUNG LEERSTAND



**ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERWALTUNG**
(VERWALTETES VOLUMEN IN 1.000 m²)




**ENTWICKLUNG VERWALTETE FLÄCHE** (IN 1.000 m²)




## IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

In Österreich und Deutschland hat sich im Dienstleistungsbereich im Geschäftsjahr 2011 Einiges geändert und es konnten zahlreiche Erfolge erzielt werden. Unter anderem wurden 3 Asset Management-Abteilungen in Österreich zu einer zusammen geführt und dadurch signifikante Synergien bei der Bewirtschaftung und Neuvermietung von Immobilien erreicht. Weiters wurden im Sinne der Straffung der Konzernstrukturen die Bereiche Technik und Hausverwaltung der RESAG restrukturiert. Die Zusammenarbeit mit RESAG Immobilienmakler GmbH, an der die conwert 49 % und die Wiener Privatbank 51 % hält, wurde im Geschäftsjahr 2011 komplett neu strukturiert. Dies resultierte darin, dass die Geschäftsbeziehung jetzt auf eine drittvergleichbare Basis gestellt wurde. Der Vertrieb für den Verkauf von ganzen Zinshäusern bzw. Portfolien wurde intern aufgebaut, um die Profite des lukrativsten Teils des Vertriebs zu internalisieren. Auch aus Sicht der alt+kelber Immobilienvertrieb GmbH war das Geschäftsjahr 2011 von massiven Umstrukturierungs-, Qualitätssteigerungs- und Kostenoptimierungsmaßnahmen, die erfolgreich umgesetzt werden konnten, geprägt. Mit der Zusammenführung einzelner Vertriebsgesellschaften der alt+kelber-Gruppe konnte 2011 das Ziel erreicht werden, die Vertriebskompetenzen zu bündeln. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum mit Hilfe der Dienstleistungsgesellschaften 436.881 m² leer stehende Flächen neu vermittelt, davon entfielen auf das conwert-Portfolio 224.139 m². Bei der Vermittlungsleistung für Dritte wurden 212.742 m² erzielt.

In Summe verwaltete conwert zum Stichtag 31. Dezember 2011 über ihre Dienstleistungsgesellschaften 63.100 Einheiten nach 57.618 Einheiten in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Bei den verwalteten Flächen kam es zu einer Erhöhung auf rd. 4,67 Mio m² (2010 rd. 4,19 Mio m²). Die Vertriebseinheiten der conwert-Gruppe verkauften 2011 6.904 Wohnungen – davon 115 Objekte mit 5.464 Einheiten. 80,3 % der Verkäufe bei den Wohnungen wurden intern für die conwert-Gruppe erbracht und 19,7 % entfielen auf das Fremdgeschäft mit Dritten. Die neu vermittelten Mieteinheiten betrugen 2011 7.811 Einheiten nach 6.687 Einheiten im Jahr 2010. Hier lag der Anteil für externe Auftraggeber bei 51,0 %.

conwert verfügte zum Stichtag über ein Immobilienvermögen im Gesamtwert von 2,83 Mrd € (2010: 3,24 Mrd €), das von sämtlichen zur Gruppe gehörenden Management- und Dienstleistungsgesellschaften verwaltet wurde.

# UMSATZENTWICKLUNG

## UMSATZERLÖSE

Aufgrund der höheren Vermietungserlöse und des höheren Verkaufsumsatzes kam es 2011 zu einer Verbesserung der Gesamtumsatzerlöse um 55,9 % auf 852,9 Mio € (2010: 547,2 Mio €). Diese Verbesserung ist vor allem auf die um 88,6 % gesteigerten Verkaufserlöse im abgeschlossenen Geschäftsjahr zurückzuführen.

| Entwicklung Umsatzerlöse (in Mio €) | Vermietungs-erlöse | Veräußerungs-erlöse | Dienstleistungs-erlöse | gesamt |
|---|---|---|---|---|
| 2009 | 162,3 | 361,3 | 36,6 | 560,2 |
| 2010 | 187,7 | 325,1 | 34,4 | 547,2 |
| 2011 | 210,0 | 613,3 | 29,5 | 852,9 |

## UMSATZ NACH REGIONEN

| in Mio € | 2011 Ö | 2011 D | 2011 übrige Regionen | 2011 Konzern-überleitung | 2011 Konzern | 2010 Konzern | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vermietungserlöse | 82,5 | 122,6 | 6,0 | (1,1) | 210,0 | 187,7 | 11,9 |
| Veräußerungserlöse | 309,0 | 292,9 | 11,5 | 0,0 | 613,3 | 325,1 | 88,6 |
| Dienstleistungserlöse | 37,3 | 55,2 | 1,8 | (64,8) | 29,5 | 34,4 | (14,2) |
| **Umsatzerlöse** | **428,8** | **470,7** | **19,3** | **(65,9)** | **852,9** | **547,2** | **55,9** |

## VERMIETUNGSERLÖSE

Bei den Vermietungserlösen erzielte conwert in der abgeschlossenen Berichtsperiode eine Steigerung um 11,9 % auf 210,0 Mio € (2010: 187,7 Mio €). Beim Net Rental Income (NRI) kam es zu einer Verbesserung um 15,9 % auf 119,1 Mio €. Die Nettoverkehrswertrendite lag bei 5,30 % nach 5,24 % im Vorjahr.

| Vermietungserlöse nach Region vor Konzernüberleitung (in %) | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Österreich | 39,3 % | 40,1 % |
| Deutschland | 58,4 % | 57,4 % |
| Übrige Regionen | 2,8 % | 3,0 % |

| Entwicklung NRI nach Regionen[1] (in Mio €) | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Österreich | 46,9 | 41.2 |
| Deutschland | 62.9 | 53.1 |
| Übrige Länder | 3,4 | 3,9 |
| Konzernüberleitung | (6,0) | 4,7 |
| Konzern | 119.1 | 102,9 |

[1] ohne Berücksichtigung Versicherungserlöse

**119,1 Mio €**
Net Rental Income

**613,3 Mio €**
Verkaufserlöse

**um 55,9 %**
Steigerung
der Gesamtumsatzerlöse

## VERÄUSSERUNGSERLÖSE

Mit einem Gesamtjahresumsatz von 613,3 Mio € im Jahr 2011 konnte conwert im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 die Verkaufsumsätze um 88,6 % steigern und somit beinahe verdoppeln. Der Schwerpunkt der Verkaufstätigkeit lag in den beiden Kernmärkten Österreich und Deutschland, wobei sich die Verkaufsumsätze in diesen zwei Ländern beinahe die Waage gehalten haben. So betrugen die Umsatzerlöse aus Verkäufen in Österreich im Gesamtjahr 2011 309,0 Mio € und in Deutschland 292,9 Mio €. Die durchschnittliche Gewinn-Marge bei den verkauften Objekten im Vergleich mit den in der Bilanz abgebildeten IFRS-Werten lag im Gesamtjahr bei 8,7 %. Die Cash-Gewinn-Marge lag mit 16,0 % unter dem Vorjahreswert in Höhe von 27,8 %. Der IFRS-Gewinn 2011 über das Gesamtportfolio der veräußerten Immobilien betrug zum Stichtag 49,1 Mio €.
Insgesamt wurden 5.542 Wohn- und Gewerbeeinheiten im abgeschlossenen Geschäftsjahr veräußert. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro m² lag bei 1.354 €.

| Veräußerungserlöse nach Region (in %) | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Österreich | 50,4 % | 68,3 % |
| Deutschland | 47,7 % | 31,5 % |
| Übrige Regionen | 1,9 % | 0,2 % |

| Margen Veräußerungserlöse (Buchwertaufschlag in %) | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | Zum Verkauf gehaltene Immobilien | Cash-Marge | IFRS-Marge |
|---|---|---|---|---|
| 2010 | 6,8 | 33,1 | 27,8 | 13,1 |
| 2011 | 2,4 | 19,8 | 16,0 | 8,7 |

## DIENSTLEISTUNGSERLÖSE

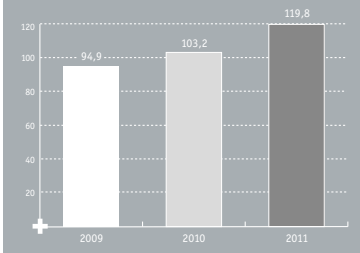
Die externen Dienstleistungserlöse lagen mit 29,5 Mio € im Geschäftsjahr 2011 um 14,2 % unter jenen der Vergleichsperiode des Vorjahres (2010: 34,4 Mio €). Der Rückgang ist auf die ECO-Konsolidierung zurückzuführen, da erbrachte Dienstleistungen für die ECO nun im gesamten Jahr 2011 zu internen Dienstleistungserlösen zählen. Aufgrund der starken Zuwächse im Asset-Management-Drittgeschäft – vor allem in Deutschland – konnten die aus der Konsolidierung der ECO resultierenden Umsatzeinbußen im Dienstleistungsbereich jedoch bereits beinahe vollständig kompensiert werden.

| Entwicklung Immobiliendienstleistungen (in Mio €) | Umsätze Drittgeschäft | Umsätze intern | Dienstleistungsumsätze gesamt vor Konzernüberleitung |
|---|---|---|---|
| 2009 | 36,6 | 33,9 | 70,5 |
| 2010 | 34,4 | 52,0 | 86,4 |
| 2011 | 29,5 | 64,9 | 94,4 |

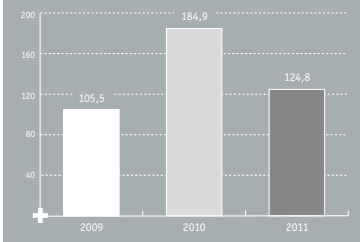
# ERTRAGSENTWICKLUNG

Die starken Verkaufsumsätze und die gesteigerten Mieteinnahmen aufgrund der erzielten Leerstandsreduktion führten zu einer sehr guten Entwicklung der operativen Ertragskennzahlen. Das EBITDA, das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA), lag zum Stichtag 31. Dezember 2011 bei 124,8 Mio € . Im Vergleich zum Vorjahr (2010: 184,9 Mio € – bereinigt um den ECO Konsolidierungseffekt) liegt das Ergebnis um 32,5 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dies ist auf den „Lucky buy" der ECO zurückzuführen. Der operative Erfolg der conwert 2011 kommt aber im EBIT zur Geltung. Dabei konnte eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 16,1 % erzielt werden. So lag das EBIT zum Bilanzstichtag 2011 bei 119,8 Mio € im Vergleich zum Vorjahreswert von 103,2 Mio €. Die Guidance der conwert mit einem Ziel einer zumindest 15%igen EBIT-Steigerung wurde daher im abgeschlossenen Geschäftsjahr übertroffen. Auch beim Ergebnis vor Ertragsteuern – EBT – konnte eine deutliche Steigerung von 95,0 % auf 23,6 Mio € erzielt werden.

**ENTWICKLUNG EBIT** (IN MIO €)




**ENTWICKLUNG EBITDA** (IN MIO €)




| Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage | | 2011 | 2010 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|---|
| Vermietungserlöse | Mio € | 210,0 | 187,7 | 11,9 |
| Veräußerungserlöse | Mio € | 613,3 | 325,1 | 88,7 |
| Umsatzerlöse Dienstleistungen | Mio € | 29,5 | 34,4 | (14,2) |
| **Umsatzerlöse** | **Mio €** | **852,9** | **547,2** | **55,9** |
| Immobilienaufwendungen | Mio € | (90,9) | (84,9) | (7,1) |
| Abgang von Anlagevermögen | Mio € | (564,3) | (287,4) | (96,3) |
| Sonstige betriebliche Erträge | Mio € | 9,1 | 9,6 | (5,2) |
| Personalaufwendungen | Mio € | (35,3) | (38,2) | (7,6) |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | Mio € | (46,7) | (56,7) | 17,6 |
| Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert | Mio € | 0 | 95,3 | - |
| **Betriebsergebnis vor Zu- & Abschreibungen (EBITDA)** | **Mio €** | **124,8** | **184,9** | **(32,5)** |
| Betriebsergebnis vor Zu- & Abschreibungen (EBITDA) abzgl. Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert | Mio € | 124,8 | 89,6 | 39,3 |
| Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | | 7,8 | 7,8 | - |
| Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekte | Mio € | (7,5) | (5,4) | (38,9) |
| Abschreibungen und Wertminderungen | Mio € | (5,3) | (84,1) | 93,7 |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | **Mio €** | **119,8** | **103,2** | **16,1** |
| **Finanzergebnis** | **Mio €** | **(96,2)** | **(91,1)** | **(5,6)** |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | **Mio €** | **23,6** | **12,1** | **95,0** |
| **Konzernergebnis** | **Mio €** | **18,5** | **25,7** | **(28,0)** |
| **Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter** | **Mio €** | **23,3** | **23,8** | **(2,1)** |
| **Funds from Operations (FFO) [1)]** | **Mio €** | **81,3** | **53,5** | **52,0** |
| **Cash Profit [2)]** | **Mio €** | **73,8** | **44,1** | **67,3** |
| **Net Rental Income (NRI)** | **Mio €** | **119,1** | **102,9** | **15,7** |
| **Gewinn pro Aktie** | **€** | **0,28** | **0,29** | **(3,4)** |
| **Adaptierter Gewinn pro Aktie [3)]** | **€** | **0,28** | **0,29** | **(3,4)** |
| **FFO je Aktie** | **€** | **0,98** | **0,65** | **50,8** |

[1)] FFO: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) – Nettogewinn/-verlust Zeitwertanpassung + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS-Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten
[2)] Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern
[3)] Gewinn je Aktie unter Berücksichtigung des tatsächlich cashwirksamen Ertragsteueraufwandes

## NEUBEWERTUNGSERGEBNIS

Das Neubewertungsergebnis der conwert in deren Holdportfolio kam zum Stichtag bei 7,8 Mio € zu liegen. Dies ist das Resultat der Neubewertungen Ende 2011 durch unabhängige Sachverständige gemäß IAS 40. In der Vergleichsperiode des Vorjahres lag das Bewertungsergebnis des Holdportfolios exakt auf demselben Niveau.

Der Fair-Value, welcher von unabhängigen Sachverständigen ermittelt wird, muss stets bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 berücksichtigt werden. Auf- und Abwertungen sind somit bilanz- und ertragswirksam und im Nettoergebnis aus den Zeitwertanpassungen ersichtlich. Bei den zum Verkauf gehaltenen Immobilien gilt das strenge Niederstwertprinzip, d.h. es muss stets der niedrigere Wert aus Anschaffungs- bzw. Zeitwert berücksichtigt werden. Dadurch sind Aufwertungen über den Anschaffungspreis hinaus nicht möglich, Abwertungen werden jedoch voll bilanzwirksam. Die Abwertungen des Portfolios „zum Verkauf gehaltene Immobilien" betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 7,5 Mio € (2010: 5,4 Mio €).

| Fair-Value-Anpassungen 2011 nach Segmenten/Regionen | | Österreich | Deutschland | Übrige Regionen | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | Mio € | (1,8) | 11,3 | (3,4) | 7,81[1] |
| als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | Mio € | 1.053,2 | 1.219,5 | 151,4 | 2.424,2[1] |
| Abwertungen der zum Verkauf gehaltener Immobilien | Mio € | (6,8) | (0,7) | 0 | (7,5)[1] |
| Wertanpassungen gesamt | Mio € | (8,6) | 10,6 | (3,4) | 0,3 [1] |
| Immobilienvermögen am 31.12.2011 | Mio € | 1.361,7 | 1.304,0 | 162,9 | 2.828,6[1] |
| Immobilienvermögen je m² Wohnfläche | € | 1.606,1 | 984,7 | 1.041,7 | 1.148,7[1] |
| Immobilienvermögen je m² Gewerbefläche | € | 1.680,1 | 1.362,2 | 2.108,1 | 1.603,28[1] |

[1] nach Konsolidierung

## ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Jahr 2011 deutlich von 69,2 Mio € in 2010 auf 5,3 Mio € reduziert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Abschreibungen von Finanzwerten zurückzuführen. Eine detaillierte Darstellung der Wertminderungen finden Sie im Anhang unter Punkt 8.2. Immaterielle Vermögenswerte.

## PERSONALAUFWENDUNGEN

Bei den Personalaufwendungen kam es zu einer Reduktion von 38,2 Mio € im Geschäftsjahr 2010 auf 35,3 Mio € in 2011. Diese Verringerung resultierte unter anderem aus Kosteneinsparungen durch die Verschlankung im Management als auch aus der Neustrukturierung der Hausverwaltungen, des Asset-Managements, des Vertriebes in Deutschland und Österreich sowie der conwert-Holding.

## SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich 2011 auf 46,7 Mio € im Vergleich zu 2010 mit 56,7 Mio €. Sie beinhalten als größte Positionen Vermittlungs- und Subprovisionen für Immobilienvermittlung und -vertrieb von 3,2 Mio € (2010: 4,8 Mio €), 6,4 Mio € für Beratungsleistungen (2010: 9,5 Mio €) und erforderliche Forderungswertberichtigungen in Höhe von 4,9 Mio € (2010: 11,4 Mio €).

## FINANZERGEBNIS

Beim Finanzergebnis kam es zu einer leichten Verschlechterung von (5,6) % auf (96,2) Mio € (2010: (91,1) Mio €).

## ERTRAGSTEUERN

Die Steueraufwendungen in 2011 haben sich im Gegensatz zu 2010 normalisiert. Im Geschäftsjahr 2010 konnte die conwert-Gruppe ein positives Steuerergebnis von 13,5 Mio € ausweisen. Dies war bedingt durch Sondereffekte aus der Konsolidierung der ECO. In 2011 spiegeln die Steueraufwendungen mit (5,1) Mio € ein wieder normalisiertes Steueraufkommen wider.

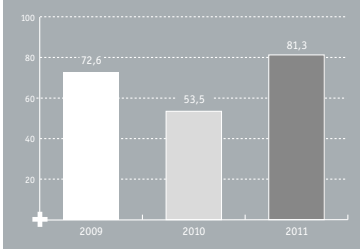
## KONZERNERGEBNIS UND GEWINN JE AKTIE

Das Konzernergebnis nach Ertragssteuern und Minderheitsanteilen kam zum Stichtag 31. Dezember 2011 bei 23,3 Mio € zu liegen und war damit um 2,1 % niedriger als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (2010: 23,8 Mio €).
Beim unverwässerten Ergebnis je Aktie der conwert unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile wurden im Berichtszeitraum daher 0,28 € erzielt. In der Vorjahresperiode waren es 0,29 €. Dies entspricht einem Rückgang von 3,4 %.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) UND CASH PROFIT

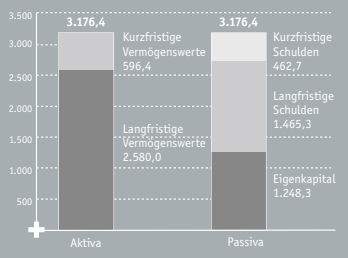
Der FFO konnte Dank des guten Vermietungs- und Verkaufsgeschäftes um 52,0 % auf 81,3 Mio € im Geschäftsjahr 2011 gesteigert werden (2010: 53,5 Mio €). Der FFO je Aktie erhöhte sich somit ebenfalls von 0,65 € auf 0,98 € im Berichtszeitraum. Dies entspricht einer FFO-Rendite bezogen auf den Börsekurs zum Stichtag 31. Dezember 2012 von 11,5 %. Diese Entwicklung ist auf ein deutlich gestiegenes EBIT, die höheren Nettogewinne aus Verkäufen sowie deutlich geringere Belastungen durch Einmaleffekte zurückzuführen.

**ENTWICKLUNG FFO** (IN MIO €)



# BILANZANALYSE

**BILANZSTRUKTUR** (IN MIO €)




## BILANZSUMME

Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 31.Dezember 2011 3.176,4 Mio € und ist somit um 10,5 % im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 gefallen (31. Dezember 2010: 3.550,8 Mio €). Mit 2.424,2 Mio € stellte die Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" nach wie vor die größte Position in der Bilanzsumme dar (entspricht 76,3 % der Bilanzsumme). Die Vermögenswerte der „zum Verkauf gehaltenen Immobilien" konnten zum Stichtag mit 404,4 Mio € beziffert werden. Die kurzfristigen Vermögenswerte betrugen per 31. Dezember 2011 in Summe 596,4 Mio € und sanken somit um 15,15 % im Vergleich zur Vorjahresperiode (2010: 702,9 Mio €).

| Überblick Bilanzkennzahlen | | 2011 | 2010 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|---|
| Summe langfristige Vermögenswerte | Mio € | 2.580,0 | 2.847,9 | (9,4) |
| als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | Mio € | 2.424,2 | 2.701,1 | (10,3) |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | Mio € | 9,4 | 0 | - |
| finanzielle Vermögenswerte | Mio € | 4,7 | 3,7 | 27,0 |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | Mio € | 596,4 | 702,9 | (15,2) |
| zum Verkauf gehaltene Immobilien | Mio € | 404,4 | 537,1 | (24,71) |
| **Summe Vermögenswerte** | **Mio €** | **3.176,4** | **3.550,8** | **(10,5)** |
| Summe Eigenkapital | Mio € | 1.248,3 | 1.330,1 | (6,1) |
| Minderheitsanteile | Mio € | 11,8 | 19,1 | (38,2) |
| Summe langfristige Schulden | Mio € | 1.465,3 | 1.642,3 | (10,8) |
| langfristige Kreditverbindlichkeiten | Mio € | 1.005,9 | 1.211,9 | (17,0) |
| Anleiheverbindlichkeiten | Mio € | 0 | 49,8 | - |
| Wandelschuldverschreibung | Mio € | 273,8 | 276,0 | (0,8) |
| Summe kurzfristige Schulden | Mio € | 462,7 | 578,3 | (19,99) |
| kurzfristige Kreditverbindlichkeiten | Mio € | 408,9 | 456,1 | (10,4) |
| **Summe Eigenkapital und Schulden** | **Mio €** | **3.176,4** | **3.550,8** | **(10,5)** |
| EPRA NAV je Aktie | € | 17,03 | 16,35 | 4,2 |
| Eigenkapitalquote* | % | 39,3 | 37,5 | 4,8 |
| Gearing** | % | 137,2 | 151,8 | (9,6) |
| Nettoverschuldung | Mio € | 1.713,2 | 2.019,0 | (15,2) |

*) Eigenkapital inkl. Minderheitenanteile
**) Summe Nettoverschuldung/Summe Eigenkapital

## EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital zum Stichtag 31. Dezember 2011 verringerte sich im Vergleich mit der Bilanz zum 31. Dezember 2010 leicht auf 1.248,3 Mio € nach 1.330,1 Mio €. Dagegen konnte die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 per Stichtag 31. Dezember 2011 mit 39,3 % um gleich 1,8 Prozentpunkte gesteigert werden (31. Dezember 2010: 37,5 %). Das Gearing belief sich zum Stichtag 31.12.2011 auf 137,2 % nach 151,8 % im Vorjahr.

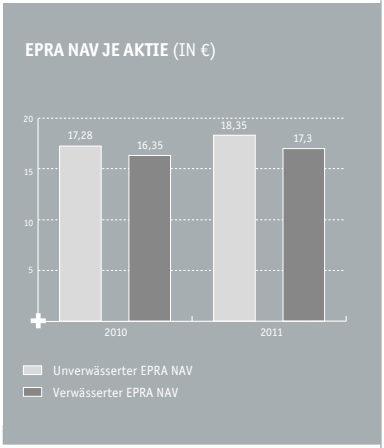
## GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL

Gemäß Satzung idgF 11. Oktober 2010 ist der Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 25. Oktober 2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 400,1 Mio € durch Ausgabe von bis zu 40.012.159 auf Inhaber lautende Stückaktion zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen.
Weiters verfügt die Gesellschaft über bedingtes Kapital in Höhe von 384,1 Mio €, das zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen dient. Jedoch wurde von der letzten Ermächtigung zur Ausgabe einer 3. Wandelschuldverschreibung, für die ein bedingtes Kapital im Ausmaß von 128,0 Mio € in der Hauptversammlung am 15. April 2010 beschlossen wurde, noch kein Gebrauch gemacht.

## EPRA NAV JE AKTIE

Um die Vergleichbarkeit mit den Marktteilnehmern zu erhöhen und noch höhere Transparenz zu schaffen, weist conwert im Jahr 2011 sowohl den verwässerten als auch den unverwässerten EPRA NAV aus. Der EPRA NAV wird vor allem dazu verwendet, den langfristigen Fair-Value des Eigenkapitals darzustellen. Dabei erfolgt die Berechnung auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderer Rechte am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, d.h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

| in Mio € (sofern nicht gesondert gekennzeichnet) | 31.12.2011 | 31.12.2010 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| **Eigenkapital** | **1.248,3** | **1.330,1** | **(5,7)** |
| Anzahl der Aktien am Stichtag (in Stück) | 81.497.309 | 84.258.661 | (3,3) |
| Auf die Aktionäre der conwert entfallendes Eigenkapital | 1,236,5 | 1,311,0 | (5,7) |
| Neubewertung des Sellportfolios | 65,9 | 41,4 | 59,2 |
| Fair Value Finanzinstrumente | 137,3 | 65,9 | 63,8 |
| Langfristige Mietfinanzierungsbeiträge | 14,6 | 16,4 | (11,0) |
| Latente Steuern | 75,5 | 62,5 | 20,8 |
| Unverwässerter EPRA NAV / Aktie (in €) | 18,35 | 17,28 | 6,2 |




Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie stieg einerseits aufgrund des positiven Ergebnisbeitrags aber auch aufgrund des Effekts der Rückkäufe eigener Aktien, die zu einem deutlichen Abschlag auf den NAV notieren, um 6,2 % auf 18,35 € / Aktie.
In der Vergangenheit wies die conwert den verwässerten EPRA NAV aus. Dieser berücksichtigt die Verwässerung, die sich aus der Ausgabe von neuen Aktien im Zuge der Ausübung der Wandlungsoption bei den Wandelschuldverschreibungen ergeben würde. Dieser lag zum Jahresende 2011 bei 17,03 € / Aktie (2010 lag der Wert bei 16,35 €).

## LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE SCHULDEN

| Finanzierungsvolumen 2011 (in Mio €) | Finanzierungsvolumen (vor Abzug von Transaktionskosten) | Davon fix verzinst | Davon variabel verzinst |
|---|---|---|---|
| davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 248,5 | 25,6 | 222,9 |
| davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 727,7 | 365,7 | 361,9 |
| davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 719,9 | 41,6 | 678,3 |
| **Gesamt** | **1.696,1** | **432,9** | **1.263,1** |

Per Ende 2011 belief sich das gesamte Finanzierungsvolumen auf 1.696,1 Mio € (2010: 2.004,6 Mio €). Der Rückgang um (15,4) % gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus Kredittilgungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Vom Finanzierungsvolumen entfielen 1.005,9 Mio € auf langfristige Kredite (2010: 1.211,9 Mio €) und 408,9 Mio € auf kurzfristige Kredite (2010: 456,1 Mio €). 248,5 Mio € der kurzfristigen Kredite sind binnen Jahresfrist fällig (siehe Fristigkeiten der Finanzverbindlichkeiten im Chart anbei). Im Finanzierungsvolumen bis zu 1 Jahr Restlaufzeit sind neben dem tatsächlich kurzfristigen Finanzierungsvolumen auch Kreditverbindlichkeiten enthalten, die ein langfristiges Laufzeitprofil aufweisen, aber ein jederzeitiges beidseitiges Kündigungsrecht beinhalten sowie der langfristige Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug per Stichtag 10,95 Jahre nach 10,76 Jahren Ende 2010. 74,5 % des aktuellen Finanzierungsvolumens sind variabel verzinst, 25,5 % sind fix verzinst. Zum Bilanzstichtag waren 84,0 % der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsportfolios betrug zum Stichtag 2,9 % p.a. vor Hedgingkosten bzw. 4,3 % p.a. nach Hedgingkosten. Bei Neufinanzierungen lag der Aufschlag zum 3-Monats-EURIBOR zwischen 150 und 250 Basispunkten. 99,0 % der Verbindlichkeiten waren EURO-Verbindlichkeiten, der Rest waren Verbindlichkeiten in Fremdwährungen wie Tschechische Krone und Schweizer Franken. Die Zinssensitivitätsanalyse im Anhang beinhaltet weitere Informationen dazu. Aufgrund des hohen Prozentsatzes der Finanzverbindlichkeiten, der gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert ist, beträgt die Ergebnisauswirkung bei einer Zinssatzerhöhung um 100 Basispunkte lediglich (2,2) Mio €.

Im Finanzergebnis von (96,2) Mio € sind neben dem cashwirksamen Zinsaufwand auch erhebliche unbare Positionen enthalten, die sich im Wesentlichen aus unbaren Effekten der Wandelschuldverschreibungen (7,9) Mio €, IFRS-Geldkosten (4,5) Mio € und Umstrukturierungen von Derivaten (netto 3,4 Mio €) ergeben.

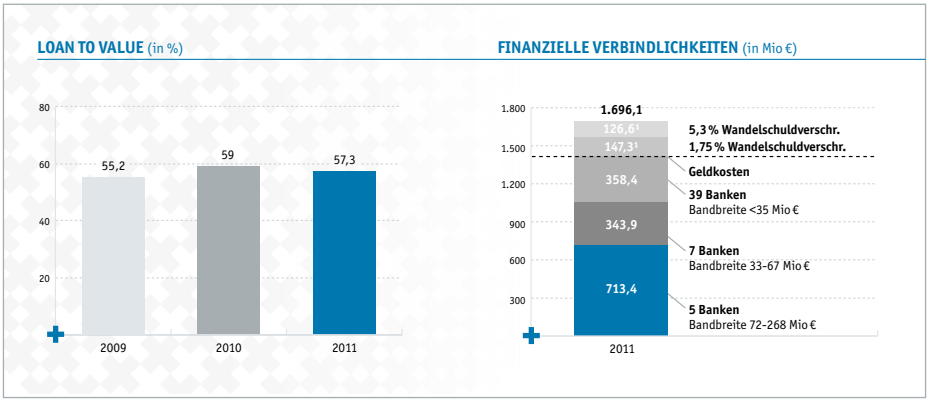
| Fristigkeiten der Kreditverbindlichkeiten gemäß Tilgungsplan | Prolongationsvolumen |
|---|---|
| 2012 | 85,5 |
| 2013 | 48,5 |
| 2014 | 119,0 |
| 2015 | 40,8 |
| 2016 | 109,4 |
| 2017 | 144,8 |

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

| in Mio € | Kreditvolumen |
|---|---|
| 1. Halbjahr 2012 | 26,1 |
| 2. Halbjahr 2012 | 59,4 |
| Gesamt | 85,5 |

Dem Immobilienvermögen von 2.828,6 Mio € stand zum Stichtag eine rein auf Immobilienobjekte bezogene Kreditfinanzierung von 1.621,7 Mio € gegenüber. So belief sich der Loan-to-Value, der Verschuldungsgrad auf die Immobilienprojekte bezogen, auf 57,3 % (2010: 59,0 %).

Die Kreditgeberstruktur der conwert ist breit und reicht von großen internationalen Banken über Hypo-thekenfinanzierer bis hin zu kleinen regionalen Sparkassen und Landesbanken reicht die Kreditgeberseite. Mit Hypotheken besichert waren zum Stichtag 31. Dezember 2011 1.368,4 Mio €, das sind rund 80,7 % des Finanzierungvolumens. Dies entspricht dem konservativen Zugang der conwert.




[1] Fremdkapitalanteil der Wandelschuldverschreibungen

Am 07. November 2007 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe um 196,4 Mio € emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktien am Tag, an dem die Wandelanleihe emittiert wurde. Das Wandlungsrecht kann jederzeit bis zum 03. November 2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12. November 2014 zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a.

Der Anleihegläubiger ist berechtigt, mit Wirkung zum 12. November 2012 zu kündigen. conwert hat das Recht die Anleihe vorzeitig zum jeweiligen Rückzahlungspreis zurückzuzahlen, wenn der Kurswert der aus der Wandlung zu liefernden Stammaktien an 20 von 30 aufeinanderfolgenden Börsetagen mindestens 130 % des jeweiligen Rückzahlungsbetrages ausmacht. Bis zum Bilanzstichtag hat die conwert Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 45,4 Mio € (2010: 34,3 Mio €) um 32,3 Mio € (inkl. Nebenkosten, 2010: 21,0 Mio €) rückgekauft. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 14,33 € auf 13,87 € angepasst.
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden rückgekaufte Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 41,9 Mio € entwertet, wodurch das ursprüngliche Nominale von 196,4 Mio € auf 154,5 Mio € reduziert wurde.
Im ersten Quartal 2010 hat die conwert eine Wandelanleihe um einen Gesamtwert von 135,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 01. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 11,60 € auf 11,22 € angepasst.
Per Stichtag 31. Dezember 2011 betrug die Nettoverschuldung der conwert 1.713,2 Mio € nach 2.019,0 Mio € in 2010.

## CASHFLOW

Bei Betrachtung der Cashflow Entwicklung ergibt sich folgendes Bild: Auf Basis des Konzernergebnisses nach Ertragssteuern von 18,5 Mio € zum Stichtag lag der Cashflow aus dem operativen Bereich bei hohen 190,2 Mio € (2010: 83,4 Mio €). Auch der Cashflow aus dem Investitionsbereich erhöhte sich – vor allem aufgrund der hohen Verkäufe bzw. dem im Vergleich zum Vorjahr geringen Investitionsvolumen – deutlich und kam zum Stichtag bei 262,4 Mio € nach 4,7 Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres zu liegen. Der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich lag nach (84,4) Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres bei (422,0) Mio € zum Stichtag 31. Dezember 2011. Der Finanzmittelstand am Ende der Periode betrug 95,8 Mio € und lag damit um 29,6 Mio € über dem Vorjahreswert.

| Überblick Cashflow (in Mio €) | 2011 | 2010 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 18,5 | 25,7 | (28,0) |
| Cashflow aus Ergebnis | 113,2 | 60,6 | 86,8 |
| Cashflow aus Geschäftstätigkeit | 190,2 | 83,4 | > 100 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 262,4 | 4,7 | >100 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | (422,0) | (84,4) | >(100) |
| **Veränderung der liquiden Mittel** | **30,7** | **3,7** | **>100** |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 66,2 | 61,6 | 7,5 |
| Differenz aus der Währungsumrechnung | (1,1) | 0,9 | NA |
| Liquide Mittel zum Ende der Periode | 95,8 | 66,2 | 44,7 |

Die Investitionsausgaben für Immobilien (Capex) betrugen im Jahr 2011 in Summe 74,4 Mio €.
Die aktivierbaren Investitionsausgaben für Immobilien im Hold-Portfolio (Capex) betrugen im Gesamtjahr 2011 55,6 Mio €. Für das Sell-Portfolio liegt dieser Wert bei 18,8 Mio €, sodass insgesamt aktivierbare Gesamtinvestitionsausgaben von 74,4 Mio € zu verzeichnen waren. Bei durchschnittlichen 2.330.308 m² im Gesamtportfolio der Gruppe betrugen die Capex Ausgaben je m² somit durchschnittlich 31,9 €. Darüber hinaus investierte die conwert 2011 insgesamt 19,2 Mio € in die Instandhaltung des Immobilienportfolios.

| Capex (Investitionskosten) | Konzern |
|---|---|
| Capex gesamt (in Mio €) | 74,4 |
| Capex je durchschnittliche m² (in €) | 31,9 |
| Instandhaltungen (in Mio €) | 19,2 |
| Instandhaltungen je durchschnittliche m² | 8,3 |

# MITARBEITER

Jeder einzelne Mitarbeiter ist ein zentraler Erfolgsfaktor für die conwert-Gruppe. Nur durch das außerordentlich hohe Engagement jedes Teammitgliedes konnte auch 2011 in einem schwierigen Marktumfeld ein gutes Jahresergebnis der conwert Immobilien Invest SE erzielt werden. Daher ist es dem Management der conwert ein großes Anliegen, für ihre Angestellten ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen. Dabei stand im abgeschlossenen Geschäftsjahr vor allem die Weiterbildung der Führungskräfte, Nachwuchsführungskräfte sowie sämtlicher neuer Mitarbeiter im Fokus. Die im Jahr 2010 ins Leben gerufene Akademie „conwert.karriere" hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 zahlreiche Führungskräfte und Nachwuchsführungskräfte an den jeweiligen conwert-Standorten im Zuge des Programms „conwert.führung" ausgebildet. Vor allem Seminare in den Bereichen Mitarbeiter-Führung und Mitarbeiter-Entwicklung standen für dieses Zielpublikum im Vordergrund. So haben insgesamt 15 Personen die Ausbildung im Zuge der conwert-Akademie im Jahr 2011 erfolgreich beendet. Für Mitarbeiter wurden Schulungen im Bereich Miet- und Steuerrecht, EDV und Organisation abgehalten. Darüber hinaus fanden Technik-Workshops und Projektmanagement-Trainings statt. Die Ausgaben für Ausbildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen im conwert Konzern gesamt betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 in Summe 103,0 T€.

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 beschäftigte die conwert-Gruppe insgesamt 660 Mitarbeiter (FTE) an über 53 conwert Standorten in sechs Ländern. Trotz eines natürlichen Abganges sowie dem Outsourcing von einzelnen Bereichen, blieb die Mitarbeiterzahl insgesamt stabil (2010: 656 Mitarbeiter). So wurden unter anderem die RESAG Insurance Broker Gesellschaft verschmolzen, die Aktivitäten der Lifestyle Living GmbH eingestellt und einzelne alt+kelber-Vertriebsgesellschaften im Jahr 2011 zusammengelegt. conwert stellte 2011 240 neue Mitarbeiter in Österreich und Deutschland ein, um den neuen Marktanforderungen gerecht zu werden und Schlüsselpositionen optimal zu besetzen. Am Konzernhauptsitz in Wien arbeiteten im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt 75 Mitarbeiter, in der RESAG in Österreich 95 Mitarbeiter und bei der alt+kelber-Gruppe in Deutschland 435 Mitarbeiter. In den übrigen Regionen waren 24 zusätzliche Angestellte im Einsatz, um das Portfolio vor Ort optimal zu betreuen. Die leicht gesunkenen Personalaufwendungen von 35,3 Mio € im Geschäftsjahr 2011 (2010: 38,2 Mio €) resultierten im Wesentlichen aus noch auslaufenden Managementverträgen und damit zusammenhängenden variablen Vergütungen.

Teilzeit und vor allem Eltern-Teilzeitmodelle kombiniert mit Gleitzeiten sollen den Arbeitsplatz innerhalb der conwert-Gruppe für sämtliche Mitarbeiter noch attraktiver werden lassen. In Österreich und Deutschland waren im Jahr 2011 in Summe 15 Mitarbeiter in Karenz und 159 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Darüber hinaus beschäftigte conwert im selben Zeitraum in Deutschland 20 Lehrlinge.

Einen Teil des Jahresgehalts von Mitarbeitern in Führungspositionen stellen variable Vergütungskomponenten dar. Diese sind abhängig von der Konzernzielerreichung (EBIT-Ziel), abteilungsübergreifenden Zielen und individuellen Zielen, die jährlich neu vereinbart werden. Hinsichtlich Sozialleistungen bestehen Pensionszuschüsse für lang gediente Mitarbeiter. In Österreich und Deutschland wird in eine Zukunftsvorsorge für Mitarbeiter investiert. Eine Lebens- und Unfallversicherung wurde für die Geschäftsführenden Direktoren abgeschlossen.

# FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Das Geschäftsmodell der conwert mit Schwerpunkt auf „Altbau-Development und Immobiliendienstleistungen" erfordert keine umfassenden Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Daher werden diese Leistungen auch in keiner eigenen Abteilung zusammengefasst und nicht gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. conwert arbeitet jedoch ständig an der Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien und zieht zu diesem Zweck ausschließlich anerkannte Experten heran. Mit diesen Aktivitäten setzt conwert auch die notwendigen Schritte, um eine nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Wertsicherung der Liegenschaften zu erzielen.
Vor jeder Sanierung eines Zinshauses prüft conwert gemeinsam mit Partnerfirmen sämtliche mögliche Maßnahmen, die zur Steigerung der Energieeffizienz des jeweiligen Altbaus beitragen könnten. Im Zuge der Developmentmaßnahmen werden dann unter anderem bei Dachgeschoßausbauten Fassaden (teilweise) gedämmt, Fenster und Türen ausgetauscht und Keller und Dach komplett einer (Neu)-Dämmung unterzogen. Dadurch ist es conwert möglich, Gebäude mit der Energieklasse D auf Klasse A zu heben.
Im Zuge sämtlicher Developmentaktivitäten versucht conwert zusätzlich so gut wie möglich, umweltfreundliche Werkstoffe einzusetzen. So werden Altlasten und schadstoffhaltige, umweltschädliche Stoffe im Zuge von Häusersanierungen beseitigt und durch gesundheitlich unbedenkliche und moderne Materialien ersetzt. Bei Dachausbauten wird immer öfter auf den ökologisch hervorragenden Baustoff Holz gesetzt, der bei weitem $CO_2$-neutraler ist als andere Materialien. Darüber hinaus achtet conwert auf die Minimierung des Materialverbrauchs durch Wiederverwendung und durch Kombination von bereits vorhandenen, umweltfreundlichen Rohstoffen mit neuen Materialien. Auch hier setzt conwert stark auf innovative Entwicklungen und stimmt sich mit externen Fachleuten ab.
conwert legt bei sämtlichen Developmentaktivitäten zudem großen Wert darauf, vor allem mit zertifizierten Partnern mit speziellen Güte- und Umweltsiegeln zusammenzuarbeiten. Durch ein innovatives Einkaufsmanagement können bei der Lieferantenauswahl zum einen erhebliche Kosten eingespart, zum anderen jedoch auch positive Beiträge zur Forschung und Entwicklung im Bereich der Developmentaktivitäten erbracht werden.
conwert ist weiters im Jahr 2010 eine Kooperation unter anderem zu Forschungs- und Entwicklungsthemen mit GRIFFNER, Marktführer bei Fertighäusern in ökologischer Bauweise in Österreich, eingegangen. Diese Kooperation wurde auch 2011 bei einem Projekt im 14. Bezirk in der Bujattigasse in Wien fortgeführt. Zum Einsatz kamen bei diesem Projekt ausschließlich ökologische Baumaterialien wie Holz, Zellulose und Kork. Als Heizung wurde eine neuartige, abgasfreie Heizungsanlage konzipiert, die sich auf eine Wärmepumpenanlage stützt.
Der im Jahr 2010 gemeinsam mit dem Österreichischen Institut der Sachverständigen für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) durchgeführte Erdbebengroßversuch fand im Rahmen eines europaweiten Forschungsprogramms zur Ermittlung der Erdbebensicherheit von Altbau-Immobilien statt. Die dadurch gewonnen Erkenntnisse konnten 2011 sowohl für die Entwicklung von neuen Messverfahren als auch für die zielgerichtete Modernisierung von historischen Altbauten genutzt werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse gelang es conwert auch, einen nach Erdbebennorm Eurocode 8 so genannten „Dachgeschoßausbau schwer" ohne die sonst geforderten zusätzlichen Maßnahmen zu projektieren. conwert hat damit sowohl einen wissenschaftlichen Beitrag geleistet als auch die Sicherheit des Altbaus im Zuge dieses Feldversuches unter Beweis gestellt.

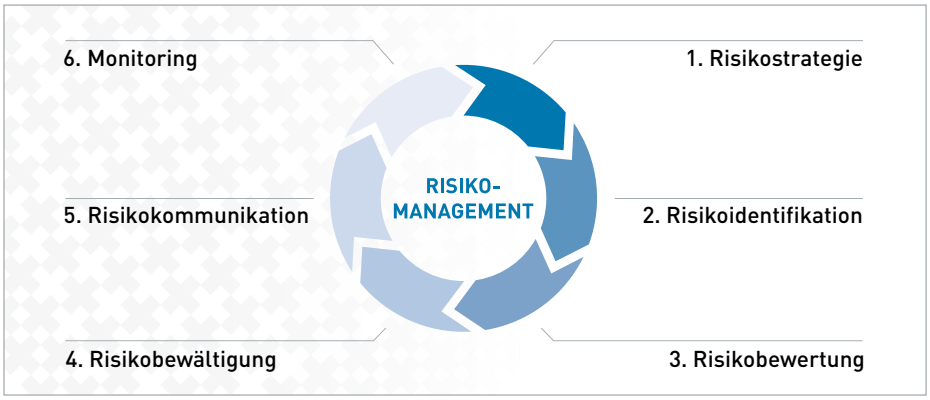
# RISIKOBERICHT

## RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Als international tätiger Konzern ist die conwert-Gruppe unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Der Konzern betreibt daher ein umfassendes, internationalen Standards entsprechendes Risikomanagementsystem, welches zur Sicherstellung der Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft wird.

Das Risikomanagementsystem der conwert wird überdies laufend weiterentwickelt und an sich ändernde Umfeldbedingungen und geänderte interne Anforderungen angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine Überarbeitung des Risiko-Kataloges und eine entsprechende Adaptierung sowohl der Meldeprozesse als auch der Zuständigkeiten. Dadurch soll für die Zukunft ein weiterhin effektives und effizientes Risikomanagement sichergestellt werden.

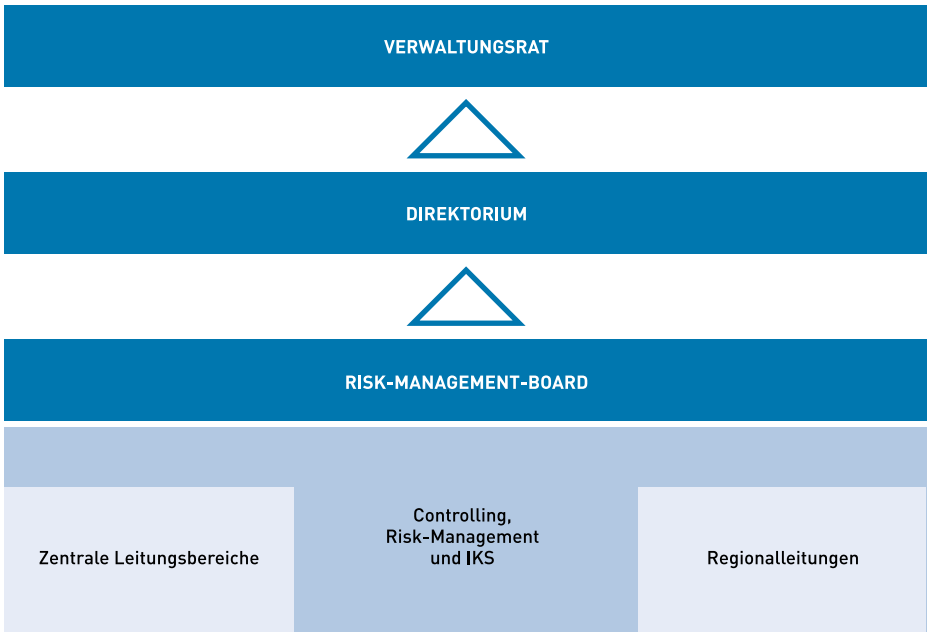
Das für die gesamte conwert-Gruppe implementierte Risikomanagementsystem ist als Regelkreis („Framework") definiert und basiert auf aufeinander abgestimmten Aktivitäten, Methoden und Zuständigkeiten.




Im Rahmen der **Risikostrategie** erfolgt die grundlegende Ausformulierung des Risikoverständnisses, die Definition des Zwecks und des Geltungsbereichs des Risikomanagementsystems sowie die klare Abgrenzung des Risikomanagements von anderen Funktionen und Aktivitäten, die auf die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele des conwert-Konzerns gerichtet sind. Die Risikostrategie wird, wie auch die Gesamtstrategie des conwert-Konzerns, regelmäßig an geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Weiters sieht die Risikostrategie des conwert-Konzerns vor, keine unkalkulierbaren Risiken einzugehen und kalkulierbare Risiken durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit so zu handhaben, dass bei Eintritt eines solchen Risikos keine bestandsgefährdenden Effekte zu erwarten sind.

Durch die **Risikoidentifikation** werden Risikofelder definiert, einzelne Risiken als solche erkannt bzw. Beobachtungsbereiche, in denen Risiken jedenfalls erkannt werden müssen, bestimmt. Die Risikoidentifikation umfasst dabei auch das Erkennen von kurzfristig eintretenden Veränderungen des Risikoumfeldes bzw. neuer Risiken. Die Risikoidentifikation ist ein permanenter Prozess, der in allen Konzernbereichen laufend ausgeführt wird.

Mit der **Risikobewertung** wird das nominelle Gefährdungspotenzial („Auswirkung") einzelner Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das nominelle Gefährdungspotenzial ist jener Wert, der das geplante Periodenergebnis wesentlich negativ beeinflusst. Risikokorrelationen werden dabei, soweit dies erkennbar ist, berücksichtigt. Durch Aggregation einzelner nominell bewerteter Risiken ergibt sich eine kumulierte Risikoposition, die durch Maßnahmen der Risikobewältigung zu einer Risiko-Nettoposition reduziert wird.
Die **Risikobewältigung** umfasst dabei sowohl präventive als auch reaktive Maßnahmen einschließlich ad-hoc-Maßnahmen, die im Fall von unvermittelt eintretenden neuen Risiken eingesetzt werden.
Die **Risikokommunikation** dient der strukturierten Aufbringung, Darstellung und Weitergabe der relevanten Informationen in Form des Risikoberichtswesens durch die definierten Verantwortlichen (Risk-Owner) an die Konzernleitung.
Im Rahmen des laufenden **Monitorings** erfolgt die Überwachung der Durchführung des Risikomanagements sowie der Maßnahmen, die im Risikomanagementprozess definiert wurden. Außerdem umfasst das Monitoring die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit des gesamten Risikomanagements.




Das Risikomanagement wird funktional und der Struktur des Konzerns folgend sowohl zentral durch leitende Personen („Risk-Owner") in den Bereichen der Konzernleitung und -administration als auch dezentral durch die Regionalleitungen in Deutschland, Österreich und in den Übrigen Ländern ausgeübt. Die Risk-Owner treten regelmäßig (quartalsweise) als Risk-Management-Board im Risk-Jour-Fixe zusammen, in welchem die wesentlichen identifizierten Risiken behandelt und das Monitoring, soweit es in die Kompetenz der Risk-Owner fällt, durchgeführt wird. Die Administration und Koordination des gesamten Risikomanagements erfolgt durch den zentralen Konzernleitungsbereich „Controlling, Risk-Management und IKS", der dem fachlichen Zuständigkeitsbereich des CFO angehört. Das Risikomanagement als solches wird durch das gesamte Direktorium verantwortet, welches regelmäßig dem Verwaltungsrat berichtet.

## RISIKOKATEGORIEN

Im Rahmen der Risikoidentifikation wurden 6 Risikokategorien definiert. Diese Risikokategorien umfassen alle für den conwert-Konzern relevanten Risikoquellen und Risikowirkungsebenen. Für jede Risikokategorie wurden einzelne Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Der Risikokatalog dient den Risk-Ownern zusammen mit der Risikomanagement-Konzernrichtlinie als Arbeitsgrundlage für die Ausübung der Risk-Owner-Funktion. Auf Basis der Risikokategorien werden die im Folgenden beschriebenen wesentlichsten Risiken behandelt:

| | | |
|---|---|---|
| Strategie | Organisation und IT | Markt |
| Wirtschaftliches und politisches Umfeld | Operations | Finanzen |

## STRATEGIE

In die Risikokategorie „Strategie" fallen jene Risiken, die sich aus der Entwicklung der Strategie für den Konzern, der Strategieumsetzung, aus strategischen Kooperationen und Beteiligungen sowie deren Verwaltung, einschließlich der Beteiligungsstruktur und der gesellschaftsvertraglichen Gestaltung, ergeben können. Die Risikokategorie „Strategie" wird vom zentralen Konzernleitungsbereich „Konzernstrategie" als Risk-Owner unter direkter Einbindung des gesamten Direktoriums und des Verwaltungsratsvorsitzenden verantwortet.

Die laufende Marktbeobachtung und Überwachung der Konzernbereiche anhand der Planwerte, ein kontinuierliches Benchmarking und eine aktive Investor- und Public Relations-Politik wurden daher innerhalb der conwert-Gruppe etabliert um, Risiken dieser Kategorie entgegenzuwirken. Zusätzlich ist die Investitionsstrategie der conwert-Gruppe klar definiert, wobei in den ausgearbeiteten Investitionsrichtlinien die wirtschaftlichen Parameter sowohl regional als auch sektoral entsprechend festgelegt wurden. Investments jedweder Art unterliegen je nach Investitionsvolumen einem adäquaten internen Genehmigungsprozess. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass der conwert-Konzern mittelbar aufgrund anhaltender gesamtwirtschaftlich nachteiliger Entwicklungen in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

## WESENTLICHE STRATEGISCHE RISIKEN

| RISIKOBESCHREIBUNG | AUSWIRKUNG | GEGENSTEUERUNG |
|---|---|---|
| **Allgemeines Unternehmensrisiko**<br>+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant | + Abfallende Profitabilität<br>+ Effizienzverlust<br>+ Fehlende Identifikation der Mitarbeiter<br>+ Nichtrealisierung von externen Aufträgen | + Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und des Budgets<br>+ Laufende Überprüfung der unternehmensinternen Abläufe |
| **Allgemeines Wirtschaftsrisiko**<br>+ Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt | + Einbruch der Immobilienmärkte<br>+ Geschäftsrückgänge | + Diversifiziertes Immobilienportfolio<br>+ Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen<br>+ Einkünfte aus einem breiten Spektrum von Immobiliendienstleistungen<br>+ Fokus der Geschäftstätigkeit auf Märkte mit fundamental positiver Entwicklung |

## ORGANISATION UND IT

Die Risikokategorie „Organisation und IT" umfasst jene potenziellen Gefahrenszenarien, die im Rahmen der laufenden Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und –führung sowie aus organisatorischen Aspekten und in allen Bereichen der Informationstechnologie auftreten könnten. Die in dieser Kategorie zusammengefassten Einzelrisiken wurden den entsprechenden Risk-Ownern in den zentralen Konzernbereichen zugewiesen bzw. werden, soweit ein direkter Bezug zu den operativen Bereichen auf regionaler Ebene gegeben ist, gleichzeitig auch von den Regionalleitungen als weitere Risk-Owner gemanagt. Durch konsequente organisatorische Abstimmung der zentralen und regionalen Aktivitäten werden prozessuale Doppelgleisigkeiten vermieden ohne dabei Ordnungsmäßigkeitsaspekte außer Acht zulassen.
Aufgrund der aus risikopolitischer Sicht besonderen Bedeutung des gesamten IT-Bereiches wurde die bestehende IT-Strategie abermals weiterentwickelt, sodass daraus auch in der Zukunft keine Beschränkungen der operativen Tätigkeit der conwert-Gruppe zu erwarten sind. Es könnten sich jedoch – insbesondere durch nicht vorhersehbare kriminelle Eingriffe – Situationen ergeben, die einen geordneten Betrieb der IT-Infrastruktur so stören, dass dem conwert-Konzern daraus ein Nachteil entsteht.

## MARKT

Die Risikokategorie Markt umfasst jene Risiken, die sich aus den Entwicklungen in den Märkten ergeben, in denen der conwert-Konzern tätig ist. Darunter fallen Risiken, die sich aus Kundenbeziehungen oder aus der Wettbewerbssituation ergeben können. Die gezielte Beobachtung des Wettbewerbs sowie die Analyse der Nachfrageentwicklung auf den unterschiedlichen Märkten werden durch die nominierten Risk-Owner im operativen Bereich auf regionaler Ebene laufend wahrgenommen. Aufgrund der mehrdimensionalen Diversifikation der Marktleistungen des conwert-Konzerns, der auf mehreren regional und sachlich differenzierten Märkten vertreten ist, ergeben sich aus heutiger Sicht keine Einzelrisiken oder Risiko-Cluster, die eine unmittelbare Bestandsgefährdung darstellen. Sollten sich in der Zukunft wesentliche dauerhafte und nachteilige Veränderungen der Märkte einstellen, könnte dies dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Eigenkapitalsituation des Konzerns führen.

## WIRTSCHAFTLICHES UND POLITISCHES UMFELD

Die Risiken aus dem wirtschaftlichen und politischen Umfeld wurden dem Zentralbereich Investor Relations als Risk-Owner zugewiesen. In dieser Risikokategorie sind primär jene Risiken zusammengefasst, die sich aus Gesetzesänderungen oder makroökonomischen Entwicklungen ergeben. Bei Eintritt dieser Risiken könnte der Zugang zu Kapital und zu Liquidität für die conwert-Gruppe oder auch deren Kunden sowie Lieferanten so erschwert werden, dass eine weitere Marktteilnahme nachhaltig unvorteilhaft erscheint oder gar ausgeschlossen werden muss. Diese Risiken können sich aus einer geänderten Subventions- oder Steuerpolitik des Staates im Zusammenhang mit der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien oder aufgrund von inflationären wirtschaftlichen Entwicklungen oder negativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten ergeben, welche mittelbar oder unmittelbar von übergeordneten politischen Interessen beeinflusst werden. Der conwert-Konzern verfügt derzeit über eine breit diversifizierte und ausgewogene Finanzierungsstruktur, wobei eine laufende Verbesserung der Eigenkapitalquote verfolgt wird. Sofern es zu einer eklatanten Verteuerung des Fremd- oder Eigenkapitals kommen sollte, könnte dies auch für den conwert-Konzern zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

## OPERATIONS

Die operativen Risiken betreffen alle Risiken, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Geschäftstätigkeit ergeben. Die conwert-Gruppe ist auf ihren Kernmärkten überwiegend in den Geschäftszweigen Vermietung, Verkauf und Dienstleistungen vertreten. Die Regionalleitungen als Risk-Owner managen alle identifizierten Risiken aus den genannten Geschäftszweigen. Die Risiken resultieren aus den jeweiligen Leistungserstellungsprozessen und werden dementsprechend durch geeignete prozessintegrierte präventive Maßnahmen und Kontrollen so minimiert, dass daraus aus heutiger Sicht kein bestandsgefährdender Schaden erwachsen kann. Dennoch kann ein bestandsgefährdendes Schadensbild nicht völlig ausgeschlossen werden, da in diese Risikokategorie auch Ereignisse fallen, die nicht beeinflussbar und nicht vollständig versicherbar sind. Das sind unter anderem Elementarereignisse jedweder Art oder unkonventionelle kriminelle Machenschaften, die über einen längeren Zeitraum und in wesentlichem Umfang betrieben werden.

## WESENTLICHE IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

| RISIKOBESCHREIBUNG | AUSWIRKUNG | GEGENSTEUERUNG |
|---|---|---|
| **Immobilienbewertung**<br>+ Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen | + Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss<br>+ Auswirkung auf Kreditwürdigkeit | + Bewertung durch unabhängige Sachverständige<br>+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen<br>+ Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung |
| **Veräußerung**<br>+ Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein | + Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft | + Laufende Standortanalysen<br>+ Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends<br>+ Wertsteigerungsstrategie zur Hebung von Wertpotential bei Immobilien |
| **Vermietung**<br>+ Vermietung von Wohnungen geht zurück bzw. Mieter zahlen nicht | + Kosten durch Leerstände<br>+ Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise | + Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände<br>+ Bonitätsprüfung<br>+ Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios<br>+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen<br>+ Mietanpassungen auf Marktniveau<br>+ Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien |
| **Development**<br>+ Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten | + Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen | + Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister, usw.)<br>+ Vereinbarung von Pönalen<br>+ conwert Baudevelopment GmbH als konzerninterner Anbieter<br>+ Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung |

## FINANZEN

Unter Finanzrisiken werden all jene mittelbaren und unmittelbaren Risiken subsumiert, die eine wesentliche Auswirkung auf die Sicherstellung der Liquidität, die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und damit auf den Fortbestand des conwert-Konzerns haben. Dies umfasst die Einnahmensicherung, die Sicherung der Liquiditätsbestände und die Absicherung der Zinsbelastung aus den Finanzierungen. Außerdem sind darin Risiken enthalten, welche die fristgerechte und korrekte Berichterstattung an Behörden und Investoren betreffen.

conwert managt ihren Liquiditätsbedarf auf der Basis laufend aktualisierter Liquiditätsplanungen, die unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen und absehbaren Mittelzu- und –abflüsse erstellt werden. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass durch korrelierende endogene oder exogene Geschehnisse in anderen Risikokategorien Liquiditätsengpässe auftreten können. Im Bereich der Erfüllung der fristgerechten Berichterstattung an Behörden und Investoren werden laufend Verbesserungen an den verwendeten Systemen, deren Betriebssicherheit und an den angewandten Prozessen und Methoden vorgenommen. Im Fall eines längerfristigen Totalausfalls der verwendeten Systeme können dennoch Verzögerungen eintreten, die eine fristgerechte Berichterstattung ausschließen.

## WESENTLICHE FINANZIERUNGS- UND WÄHRUNGSRISIKEN

| RISIKOBESCHREIBUNG | AUSWIRKUNG | GEGENSTEUERUNG |
|---|---|---|
| **Kapitalmarkt**<br>+ Volatilität an den<br>+ Börsen/Börsecrash<br>+ Finanzkrisen | + Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital<br>+ Geringe Liquidität<br>+ Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten | + Breite und langfristige Streuung der Kredite<br>+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft<br>+ Laufende Liquiditäts-planung und -steuerung<br>+ Verbreiterung der Liquiditätsbasis |
| **Zinsrisiko**<br>+ Steigende Zinsen | + Steigende Finanzierungskosten<br>+ Liquiditätsverknappung | + Abschluss von Zinssicherungs-geschäften (84,0 % des variabel verzinsten Kreditvolumens sind abgesichert)<br>+ Laufende Risikoeinschätzung des ungehedgten Kredit-volumens<br>+ Breite und langfristige Streuung der Kredite |
| **Kreditrisiko**<br>+ Restriktive Kreditvergabe von Banken | + Steigende Finanzierungskosten<br>+ Liquiditätsverknappung | + Stärkung der Innenfinanzierungskraft<br>+ Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11 Jahre Laufzeit bei über 51 Banken) |
| **Währungsrisiko**<br>+ Volatilität bei Fremdwährungen | + Liquiditätsverknappung | + conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv (96 % des Immobilienvermögens)<br>+ conwert hat praktisch keine Fremdwährungs-verbindlichkeiten |
| **Finanzinstrumenterisiko**<br>+ Negative Bewertungseffekte<br>+ Ineffizientes Hedging von Kreditverbindlichkeiten | + Verringerung des Eigenkapitals<br>+ Bewertung ineffizienter Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis | + Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlich-keiten auf SPV Ebene möglich<br>+ Der durchschnittliche Zinssatz der Hedges beträgt 4,09 % |

# BERICHTERSTATTUNG ÜBER WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das Geschäftsführende Direktorium zeichnet sich für das Risikomanagement der conwert-Gruppe verantwortlich. Im Speziellen fällt das Risikomanagement im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess in das Ressort des CFO, der operativ von seinem Mitarbeiterstab beim Risikomanagement unterstützt wird.
Von besonderer Wichtigkeit für das funktionierende Risikomanagement der conwert-Gruppe ist das laufende interne Berichtswesen. So können Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung im Rahmen eines Risk-Jour Fixe, an dem die einzelnen Risk Owner teilnehmen, ist die Basis dafür.
Den Tochtergesellschaften hat die Konzernholding einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben. Die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung sollen dadurch vermieden werden. Die Konzernzentrale prüft zusätzlich die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte auf Plausibilität und vergleicht diese mit den Planungsrechnungen. Geeignete Maßnahmen können bei Abweichungen somit rasch gesetzt werden. Für die Aufrechterhaltung des beschriebenen Prozesses werden von den Tochtergesellschaften im November des laufenden Jahres für das jeweils darauf folgende Geschäftsjahr Jahresbudgets angefordert, für die eine Genehmigung durch das Geschäftsführende Direktorium notwendig ist.
In regelmäßigen Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums mit den regional und operativ verantwortlichen Personen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen besprochen. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden durch weiterführende, konzerninterne Richtlinien ergänzt.
Dadurch ist eine einheitliche Darstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen berichtenden Gesellschaften in Bewertungs- und Ausweisungsfragen gewährleistet.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können bei conwert wie folgt zusammengefasst werden:

+ In der conwert Gruppe gibt es eine klare Führungs- und Konzernstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Anforderungen von der zentralen Konzernleitung und -administration vorgegeben.
+ Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind die Funktionen des Rechnungswesen von anderen Verantwortungsbereichen wie etwa dem Zahlungsverkehr und dem Konzerntreasury klar getrennt.
+ Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende IT-Einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
+ Hinsichtlich der eingesetzten Finanzsysteme wird – soweit wie möglich – auf Standardsoftware zurückgegriffen.
+ Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
+ Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden von den verantwortlichen Personen auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. mittels Stichproben, geprüft.
+ Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
+ Für Konsolidierungszwecke wird die Konsolidierungssoftware MIS verwendet. Betreffend Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Konzernanhang verwiesen.
+ Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozess-unabhängige) interne Revision überprüft.

Das beschriebene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Geschäftsfälle in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geschulten Mitarbeiter, die Verwendung von spezifischer Software sowie klare gesetzliche und konzerninterne Vorgaben stellen die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess dar. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie diverse Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und internationalen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert werden.

# AUSBLICK

## GESAMTWIRTSCHAFT DER EUROZONE INKLUSIVE DEUTSCHLAND

Die gesamtwirtschaftliche Situation in der Eurozone ist nach wie vor angespannt und die volkswirtschaftlichen Frühindikatoren weisen auf eine milde Rezession hin. Die EU-Kommission geht in ihrer Prognose für das Jahr 2012 im Februar des laufenden Jahres von einem BIP Rückgang um 0,3 % in der Eurozone aus. Somit prophezeit die Kommission für das Gesamtjahr 2012 einen Stillstand beim Wirtschaftswachstum, sieht jedoch Zeichen der Stabilisierung der europäischen Wirtschaft. Die Inflationserwartung für die Europäische Union (EU27) liegt im laufenden Jahr bei 2,3 %. Zusätzlich hat der geldpolitische Rat der Europäischen Zentralbank auf seiner turnusmäßigen Sitzung am 9. Februar und am 8. März 2012 abermals beschlossen, den Leitzins bei 1 % zu belassen. Zahlreiche Experten gehen jedoch davon aus, dass der Umschwung im Laufe des Jahres 2012 mit entschiedenen Aktionen möglich ist und die europäische Union über die Stabilisierung wieder zu Wachstum und steigenden Beschäftigungszahlen gelangen kann. Die Einigung auf eine EU-weite Weiterentwicklung der Kriseninstrumente und auf den „finanzwirtschaftlichen Pakt" für die fiskalpolitische Koordination in der Eurozone schafft neue Rahmenbedingungen, die zumindest zur Milderung der bestehenden Verunsicherung in der Wirtschaft beitragen sollen. Bis ins Frühjahr 2012 sehen Finanzexperten jedoch – von temporären Erholungsphasen abgesehen – noch negative Einflüsse als vorherrschend an, die noch weitere Kursabschläge erwarten lassen. Erst mit einem Neustart in der Euro-Peripherie und ersten Anzeichen einer konjunkturellen Stabilisierung sollte eine Bodenbildung stattfinden, die im zweiten Halbjahr 2012 eine Trendwende einleiten könnte.

Quelle: EU-Kommission, Interim Forecast Februar 2012, Peter Brezinschek, Raiffeisen Research, 4. Quartal 2011

Laut einer Prognose des DIW Berlin zur Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland im Jahr 2012 soll das BIP-Wachstum 0,6 % gegenüber dem Vorjahr betragen. Für das Jahr 2013 wird demgegenüber eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts von 2,2 % prognostiziert.

Quelle: DIW Berlin; Statistisches Bundesamt

## ÖSTERREICH

Obwohl aus heutiger Sicht noch nicht sicher ist, ob die bisherigen Maßnahmen der EU und der EZB reichen werden, gehen viele Finanzmarktexperten davon aus, dass die Eurozone die Mittel hat, die Krise zu beenden. Eine erneute Rezession der österreichischen Wirtschaft sehen sie daher weiterhin nicht. Die Vertrauenskrise wird im Jahr 2012 jedoch auch in Österreich vermutlich deutliche, realwirtschaftliche Spuren hinterlassen. Die EU-Kommission geht daher für 2012 nur noch von einem Anstieg des österreichischen BIP um 0,7 % aus. Darüber hinaus rechnet sie damit, dass 2012 auch in Österreich eine Nachfrageverknappung durch die öffentliche Hand stattfinden wird, wodurch auch die Investitionstätigkeit zurückgehen könnte. Die Kommission prognostiziert für Österreich im Jahr 2012 eine Inflationsrate von rund 2,4 %. Unter den starken steuerlichen Zügeln werden trotz Überwindung der Vertrauenskrise die Wachstumsaussichten vermutlich verhalten bleiben, doch sollte Dank eines robusteren globalen Auftriebs im Jahr 2013 wieder ein höherer BIP-Anstieg möglich sein.

Quelle: Unicredit Research, 15. Dezember 2011, EU-Kommission, Interim Forecast Februar 2012

Auch die Wiener Börse AG erwartet 2012 ein volatiles Börsejahr. Sollte sich das Marktumfeld überraschenderweise positiv entwickeln, rechnet der Börsevorstand mit einer Steigerung der Aktienkurse auf Vorkrisen-Niveau sowie auch mit neuen Börsengängen. Anfang 2012 wurde ein Trend zu kurzen IPO-Fenstern gesehen. Einige Börsekandidaten befinden sich in der Warteschleife. Internationale Investoren sind für den heimischen Kapitalmarkt weiterhin sehr wichtig. Die größten Investoren sollen 2012 wie gehabt aus den USA und aus Großbritannien kommen.

Quelle: Wiener Börse, 30. Dezember 2011, Statement Börsevorstände

## IMMOBILIENMÄRKTE

### WOHNIMMOBILIEN WIEN

Der Wohnungsboom hält laut Experten trotz – oder besser gesagt gerade wegen – der getrübten Wirtschaftsaussichten 2012 in Wien an. Eigentumswohnungen gelten als ideale Absicherung in der Schuldenkrise. 2011 war bei Eigentumswohnungen in den Teilmärkten ein Preisplus zwischen 7 und 9 % zu verzeichnen gewesen. Vor allem im sechsten, siebten oder neunten Bezirk wurde der Quadratmeter um mehr als 5.000 € gehandelt. Die bisherigen „Stiefkinder", der fünfte und der angrenzende zwölfte Bezirk, sollen sich 2012 stärker entwickeln als der Marktdurchschnitt, prognostizieren Experten. Dieser Aufwärtstrend wird sich aber bei den Mietpreisen nicht durchsetzen können. Die Konkurrenz durch kommunale und gemeinnützige Wohnungen, Wohnungen mit gesetzlichen Mietpreisobergrenzen und die starke Nachfrage nach Wohnungseigentum sollten die Aufwärtsentwicklung bei den Mieten dämpfen. Der Anstieg wird laut Expertenmeinung 2012 in etwa der Inflationsrate entsprechen.

Quelle: EHL, Zinshaus Marktbericht 2012

## BÜRO- & GEWERBEIMMOBILIEN WIEN

Die Lage am Wiener Büromarkt dürfte 2012 laut Aussagen von Fachleuten eine schwierigere sein, obwohl die Neuflächenproduktion im Jahr 2012 ein neues Rekordtief von maximal 170.000 m² erreichen soll. EHL prognostiziert eine Gesamtvermietungsleistung von 200.000 m². Das würde gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 10.000 m² entsprechen. Neuzuzüge aus dem Ausland sollen eher die Ausnahme sein. Bei den Anmietungen wird es sich primär um Übersiedlungen lokaler Unternehmen handeln. Harte Zeiten für ältere Büroobjekte mit geringer Flächeneffizienz und hohen Betriebskosten kommen auf die Marktteilnehmer zu. Die stärksten Motive für Umzüge werden 2012 Effizienzsteigerung und Flächenoptimierung sein. Daher ist laut Immobilienexperten mit einem Anstieg der Leerstandsraten auf durchschnittlich rund 6,5 % zu rechnen. Der Einzelhandel soll dagegen im Jahr 2012 noch nichts von der Krise spüren. Im so genannten „Goldenen U" – Kärntnerstraße, Graben und Kohlmarkt – stieg der Mietpreis 2011 pro m² innerhalb nur eines Jahres um 20 € und liegt zur Zeit bei 340 € – Tendenz steigend.

Quelle: EHL Bericht, Büromarktbericht Wien, Frühjahr 2012 & Geschäftsflächenbericht, Wien 2012

## DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Die Nachfrage nach sicherheitsorientierten Immobilieninvestments wird laut den Immobilienexperten von CBRE in einem sich abschwächenden Konjunkturumfeld und angesichts eines zu erwartenden Mangels an Alternativanlagen mit weiterhin historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen im Jahr 2012 recht dynamisch bleiben. Gerade der Renditeabstand zwischen Kern-Immobilieninvestments und langfristigen Schuldtiteln des Bundes, der Ende 2011 bei erstklassigen Büroimmobilien einen Wert von über 3,13 Prozentpunkten erreichte, dürfte dafür sorgen, dass die Nachfrage nach deutschen Immobilieninvestments hoch bleibt. Der Abbau von Risikopositionen in den Bankbilanzen sowie die geforderte höhere Eigenkapitalausstattung werden darüber hinaus vermutlich dafür sorgen, dass vor allem ab der zweiten Jahreshälfte vermehrt notleidende, managementintensive Immobilien auf den Markt kommen werden. Vor diesem Hintergrund rechnen viele Immobilienexperten für 2012 mit einem vergleichbar hohen Transaktionsvolumen wie in den zurückliegenden zwölf Monaten 2011. Da die mittelfristigen Wachstumsperspektiven der deutschen Wirtschaft positiv eingeschätzt werden und der hiesige Investmentstandort sich zunehmend als sicherer Anlagehafen behauptet, sollte auch der Anteil ausländischer, eigenkapitalstarker Investoren weiter steigen.

Quelle: CBRE Deutschland, Q4 Investmentmarkt Deutschland

## DEUTSCHER WOHNIMMOBILIENMARKT

Laut Immobilienexperten sollten sich Mieter und Immobilienkäufer 2012 auf steigende Kosten einstellen. Dabei wird eine deutliche Steigerung vor allem bei Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten prognostiziert. Hier könnten die neuen Mietverträge zwischen 10 % und 30 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten zu liegen kommen. Auch Immobilienkäufer werden 2012 laut aktuellen Studien mehr bezahlen müssen. Nach Berechnungen des Verbands der Pfandbriefbanken (vdp) war selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland zuletzt so teuer wie nie seit Beginn der Ermittlung des Wertes im Jahr 2003. Vor allem für Eigentumswohnungen bezahlten Käufer 2011 deutlich mehr als noch im Jahr davor. Binnen Jahresfrist verteuerten sich diese um 5,2 %. Vor diesem Hintergrund stiegen auch die Genehmigungen für Immobilienprojekte um 21 % an. Als Ursachen dafür galten niedrige Zinsen, sinkende Arbeitslosigkeit und wachsende Beliebtheit von Sachwerten in der Krise. Während der Rückgang an öffentlichen Bauvorhaben der Bauindustrie Sorgen bereitet, wird sich der Wohnungsbau dem ifo-Institut zufolge in den nächsten Jahren stimulierend auf die Bauaktivitäten auswirken. Nach Schätzung des Instituts werden 2013 mehr als 200.000 neue Wohnungen in Deutschland errichtet werden, fast 50 % mehr als 2009. Dank lebhafter Nachfrage nach Wohnungen gehen die ifo-Experten bis 2020 von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum des Bauvolumens von knapp 0,5 % auf 254 Mrd € aus. Entgegen diesem Trend werden die öffentlichen Bauvorhaben laut Prognosen bis 2020 von 38,5 Mrd € auf weniger als 35,0 Mrd € zurückgehen.

Quelle: Studie von Dr. Zitelmann

## BERLINER WOHNIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2012 wird es am Berliner Immobilienmarkt laut Experten eine stabile Nachfrage nach Zinshäusern geben. Die Preise werden sich voraussichtlich auf dem derzeitigen Niveau bewegen. Für Eigentümer, die etwa die noch vorhandene Möglichkeit des steuerfreien Verkaufs nach zehn Jahren nutzen wollen, bieten sich sehr gute Chancen auf attraktive Verkaufspreise. Der Markt wird auch in 2012 von deutschen Akteuren dominiert werden, gleichwohl wird die Nachfrage aus Ländern wie Österreich, Italien, Schweden, Norwegen, Israel etc. weiter zunehmen. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren, private wie institutionelle, werden den Markt aller Voraussicht nach für Zukäufe nutzen. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote dürfte dabei zwischen 60 und 70 % des Kaufpreises liegen, da sich das Finanzierungsverhalten der Banken vermutlich nicht grundsätzlich ändern wird. Dabei gehen Experten davon aus, dass Berlin wieder der am stärksten nachgefragte Immobilienmarkt sein wird – mit weitem Abstand vor Hamburg und München. Auch im Jahr 2012 dürften zahlreiche Investoren die deutsche Hauptstadt auf dem Radarschirm haben, nachdem sich Berlin in den vorangegangenen Jahren für viele institutionelle Anleger nicht im Investitionsfokus befand. Die steigenden Mieten und die sehr guten Prognosen für den Wohnungsmarkt haben dafür gesorgt, dass neben den Privaten, die schon lange Berlin als Investitionshochburg ansehen, auch die institutionellen Investoren wieder als Käufer auftreten. Für zahlreiche vermögende Privatanleger liegen die Gründe, sich in unruhigen Zeiten eine stabile Wertanlage zuzulegen, ohnehin auf der Hand. Die Zinsen werden laut zahlreichen Experten auch 2012 historisch günstig sein. Die Mieteinnahmen steigen derzeit oberhalb der Inflationsrate und die Leerstandsquote verringert sich zusehends. Die Angebotsknappheit sollte zu weiteren, moderaten Preisanstiegen führen, wobei die Durchschnittspreise in Berlin bisher erstaunlich stabil geblieben sind. In der Breite gab es zwar anziehende Kaufpreise, aber keine Preisexplosion. Für Investoren stellt Berlin laut Experten auch 2012 einen chancenreichen Markt dar, der, im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten, über eine ausreichende Fungibilität verfügt. In der deutschen Hauptstadt lassen sich nach Meinung vieler Immobilienfachleute bei systematischer Suche nach wie vor genügend attraktive Investments tätigen, während der Zinshausmarkt in anderen Städten wegen des zu geringen Angebots teilweise weniger attraktiv erscheint.

Quelle: Studie von Dr. Zitelmann

## AUSBLICK CONWERT FÜR 2012

conwert ist im Geschäftsjahr 2011 durch eine Restrukturierungsphase gegangen. In vielen Bereichen der conwert wurde der notwendige Transformationsprozess angestoßen und teilweise bereits abgeschlossen. Dieser Schritt ist notwendig, um aus der mittelständisch organisierten conwert eine Organisation zu schaffen, die einem auf Wachstum ausgerichteten ATX-Konzern gerecht wird.

Hiervon betroffen sind sowohl die gesamte Organisationsstruktur der Unternehmensgruppe, die wir in einem ersten Schritt entschlackt und vereinfacht haben, als auch alle internen Prozesse, Systeme und Richtlinien.

Im Jahr 2011 wurde die gesamte Organisationsstruktur neu aufgestellt und professionalisiert. Dieser Prozess wird auch 2012 vorangetrieben. Insbesondere die deutsche Struktur wird 2012 einer Restrukturierung unterzogen und noch weiter vereinfacht werden. Bereits 2011 wurde die Dienstleistungsstruktur angepasst. Die Effekte hieraus werden wir 2012 sehen. In den Deutschen Dienstleistungsgesellschaften sind jedoch auch 2012 Effizienzsteigerungen geplant, die 2012 und in den folgenden Jahren zur Erhöhung der Profitabilität der conwert-Gruppe beitragen werden.

Die gesamte IT Landschaft der conwert wurde durch einen neu eingestellten Leiter IT in 2011 auf stabilere Beine gestellt und vereinfacht. Hierbei wurden bereits 2011 massiv Kosten gesenkt, die 2012 voll zum Tragen kommen.

In Österreich muss, neben der Leerstandsreduzierung, der Dienstleitungsbereich der RESAG Property Management, der von seiner Profitabilität und seiner Leistungsqualität noch nicht vollständig den Ansprüchen entspricht, verbessert werden. Die 2011 angelaufene Restrukturierung der RESAG wird unter der Führung der neu hinzugekommenen Leiterin für Österreich, Mag. Jasmin Soravia, weitergeführt und intensiviert. Als Teilerfolg dieser Restrukturierung ist es uns in zähen Verhandlungen gelungen den Vertrag zwischen der conwert und der RESAG Immobilienmakler GmbH, an der conwert einen Minderheitsanteil hält, neu zu definieren. Dadurch wird die Exklusivität der Vertriebsbeziehung mit der RESAG verkürzt. Der bestehende 3-Jahresvertrag wurde durch einen 1,25-Jahresvertrag ersetzt und conwert kann per 31. März 2013 ihre externen Vertriebspartner frei wählen. Darüber hinaus wurde auch das durch die RESAG zu vertreibende Portfolio neu definiert und stark eingeschränkt. Zu diesem Zweck hat conwert intern ein eigenes Team aufgebaut. Darüber hinaus wird ab sofort keine Abgeberprovision mehr von der conwert an die RESAG bezahlt. Dies wird schon 2012 einen substantiellen Kostenvorteil für conwert generieren.

Auch auf der administrativen Seite wird die conwert 2012 die Kostenstrukturen reduzieren. Durch die Einführung von SAP, die im ersten Halbjahr 2012 abgeschlossen sein wird, wird sich die Effizienz unseres Verwaltungsapparats substantiell verbessern. Des Weiteren werden im laufenden Jahr 2012 die Strukturen unserer Bewirtschaftungs- bzw. Dienstleistungseinheiten angepasst werden.

Die Bereinigung des Portfolios erfordert zunächst höhere Aufwendungen, nämlich um diese Verkäufe durchzuführen, ermöglicht aber auch die Anpassung der Strukturen an die Größe des verbleibenden Portfolios. Dieser Prozess hat bereits 2011 begonnen, wird aber erst 2012 Früchte tragen.

Durch die Einführung einer zentralen Einkaufs- und Procurementabteilung Mitte 2011 definieren wir ab jetzt zentral verschiedene Sanierungs- und Developmentstandards und haben die Liste der Unternehmen, mit denen wir bei Sanierungs- und Development-Maßnahmen zusammenarbeiten, auf eine überschaubare Zahl an technischen Partnern reduziert, mit denen wir exklusiv zusammenarbeiten. Als Beispiel sei angeführt, dass conwert alleine in Wien in der Vergangenheit mit mehr als 540 verschiedenen Zulieferern zusammengearbeitet hat. Diese wurden bis heute auf 20 heruntergekürzt. Das wird zu massiven Einsparungen im Jahr 2012 und in den folgenden Jahren führen. Die zentrale Procurementabteilung erlaubt auch im Sinne einer besseren Corporate Governance, dass die zentrale Steuerung der Vergabe von Bau- und Sanierungsaufträgen sich an vordefinierten Richtlinien orientiert.

Mit unseren Investitionen pro m² in unsere Bestände liegen wir substantiell über den Investitionen, die unsere Mitwettbewerber tätigen. Das ist zum einen der ineffizienten Vergabe und mangelhaften Kontrolle von Sanierungsarbeiten in der Vergangenheit geschuldet, zum anderen aber auch dem daraus resultierenden Investitionsrückstau, den wir im letzten Jahr aufgeholt haben. Wir gehen davon aus, in den kommenden Jahren substantiell weniger in unsere Bestände investieren zu müssen, da wir durch stärkere Kontrolle und höhere Effizienz in der Vergabe besser an die Marktgegebenheiten angepasste Investitionen tätigen werden.

2011 haben wir alle Bewertungen unserer Immobilien neu ausgeschrieben und neu vergeben. In Deutschland erging der Auftrag zur Neubewertung an CBRE. In allen übrigen Regionen an ein von Cushman & Wakefield angeführtes Konsortium. Durch diese Neuausschreibung wurden die Kosten der Bewertung alleine um 0,3 Mio € pro Jahr gesenkt und die Werte durch internationale Gutachter bestätigt. Das deutsche Portfolio wurde rebalanciert. Innerstädtische Lagen wurden eher aufgewertet, Randlagen eher abgewertet. Die Bewertung spiegelt damit die demographische Entwicklung wider.

conwert wird 2012 ihre Restrukturierung abschließen und wieder auf Wachstum setzen. Nachhaltiges Wachstum unserer Profitabilität und unserer Cashflows sind jedoch nur durch kritische Masse an einzelnen Standorten und verbesserte Skaleneffekte möglich. Darüber hinaus ist es nur an solchen Standorten möglich, einen nachhaltig positiven FFO (Funds from Operations) aus dem Bestandsmanagement zu erwirtschaften, an denen die Mietrendite dies zulässt.

An unserem Wiener Standort haben wir zwar die kritische Masse, aber mit einer durchschnittlichen Mietrendite von unter 4 % und Fremdkapitalanteil von über 50 % ist es kaum möglich, nach Investitionen aus einem Bestandsportfolio einen positiven Cashflow zu erwirtschaften. Das zukünftige Geschäftsmodell in Österreich wird daher stark vom Geschäftsmodell in Deutschland abweichen.

Für das Österreich-Portfolio ergeben sich zwei strategische Maßgaben. Erstens muss der momentan zu hohe Bestand an Immobilien mit Renditen unter 4 % weiter abgebaut werden. Momentan liegt der österreichische Immobilienbestand bei 1.362 Mio € und wird in den nächsten zwei Jahren auf einen Sockel von knapp 500 Mio € schrumpfen. Dieses Portfolio wird sich zum einen aus Bestandsimmobilien zusammensetzen, die Renditen mit einem Return on Equity von mindestens 4,5 % generieren, und zum anderen wird es sich aus Entwicklungs- und Handelsimmobilien zusammensetzen, bei denen ein erhebliches Development-Potential besteht und der Weiterverkauf binnen 2 Jahren möglich ist. conwert wird daher auch in Österreich wieder opportunistisch zukaufen. Eine steuerrechtliche Analyse hat ergeben, dass es vorteilhaft ist, derartige Transaktionen mit ECO-Gesellschaften durchzuführen.

Um diese Anpassung des Geschäftsmodells in Österreich durchführen zu können, haben wir bewusst die Expertise der conwert-Gruppe im Developmentbereich und Vertrieb in Österreich verstärkt und eine neue Führungsmannschaft installiert.

Für den deutschen Markt sieht die Zielsetzung anders aus. Mietrenditen in Berlin, Dresden und Leipzig, auch in zentralen Lagen, sind weiterhin sehr attraktiv bei durchschnittlichen 6,3 %. Mit diesen Mietrenditen verdienen wir auch nach Investitionen einen positiven Cashflow und durch das interne Dienstleistungsteam verbessert conwert die Ankaufsrenditen zumeist substantiell. Die strategische Ausrichtung des deutschen Portfolios wird sich daher auf Zukäufe in unseren Kernstandorten und Abverkäufe in Standorten konzentrieren, wo der conwert die kritische Masse fehlt. Des Weiteren lag der Fokus der conwert auf der Erhöhung der Bewirtschaftungseffizienz des Portfolios. conwert erwartet durch die 2011 umgesetzten Maßnahmen auch dort eine Profitabilitätssteigerung im nächsten Jahr.

Hinsichtlich des Immobilienportfolios stehen in den kommenden zwei Jahren vor allem zwei große Zielsetzungen im Vordergrund. Zum einen ist der Verkauf von bis zu 1,0 Mrd € eigener Vermögenswerte – und hier vor allem in Österreich – geplant, wobei die Verkaufsumsätze im Jahr 2012 rund die Hälfte und somit 450 Mio € betragen sollen. Parallel dazu verfolgt conwert das Ziel, die durchschnittliche Rendite über das gesamte Immobilienportfolio bis Ende 2013 auf 6,5 % zu erhöhen. Diese Zielerreichung soll vor allem durch die Stärkung des Deutschen Bestandportfolios, den Zukauf von Development- bzw. Handelsobjekten und den Abverkauf von ECO-Objekten mit hohem Leerstand und geringer Rendite erreicht werden.

Um diese Akquisitionsziele zu erreichen hat conwert für 2012 ein Budget von über 225 Mio € für Zukäufe vorgesehen, die in der Größenordnung von 20 – 30 Mio € pro Transaktion liegen werden. Größere Transaktionen sind bewusst nicht budgetiert, da die Eintrittswahrscheinlichkeit nur schwer vorhersehbar ist und daher die Belastbarkeit unserer Guidance negativ beeinflussen würde. Das Management und der Verwaltungsrat analysieren allerdings auch Strukturen, in denen Einzeltransaktionen mit Eigenkapitalvolumen über 100 Mio € durchgeführt werden können und bei denen conwert in möglichen Partnerschaften/Teilkäufen partizipieren kann.

Der conwert Dienstleistungsbereich wird im Jahr 2012 weiter stark ausgebaut, sodass sich die Assets under Management zum Ende des laufenden Geschäftsjahres auf bis zu 1,0 Mrd € belaufen sollen. Unter anderem werden von conwert aktuell Immobilien im Wert von rund 288 Mio € aus den ersten zwei DWS Wohnimmobilienfonds mit langfristigen Verträgen von 11 – 25 Jahren verwaltet, wobei weitere DWS-Fonds bereits in Vorbereitung sind. (Siehe dazu Nachtragsbericht.)

Hinsichtlich der Finanzkennzahlen setzt sich conwert das Ziel, das Geschäftsjahr 2012 mit einem EBT von 50 Mio € (inklusive Bewertungsergebnis) abzuschließen. Der Verschuldungsgrad (LTV) soll gleichzeitig auf 50 – 55 % reduziert werden, während die Eigenkapitalquote parallel auf rund 40 % steigen soll. Dadurch gewinnt conwert eine höhere Flexibilität für Zukäufe in einem nach wie vor volatilen Kapitalmarktumfeld. Aufgrund der nun vorgenommenen Neubewertung des Portfolios und dem positiven Marktumfeld in unseren Kernregionen gehen wir für 2012 von einem positiven Neubewertungsergebnis von 1 – 1,5 % des Immobilienvermögens der conwert aus, welches zur EBT Zielerreichung beitragen wird.

Auf der Passivseite unserer Bilanz wird das Jahr 2012 durch die Refinanzierung der 2014er Wandelanleihe dominiert, die im November durch eine Put-Option an conwert zurückverkauft werden kann. Das Management und der Verwaltungsrat haben sich entschieden, eine Anleihe für Retailkunden zu platzieren. Das Placement dieser Anleihe wird voraussichtlich im Juni/Juli 2012 stattfinden. conwert hat in den letzten Jahren bereits Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 45,4 Mio € zurückgekauft, so dass das maximal zu refinanzierende Volumen 163 Mio € ausmacht.

Rückkäufe der eigenen Aktien waren in 2011 durch zu geringe ausschüttbare Rücklagen der Gesellschaft limitiert. Der Verwaltungsrat und das Management haben die Erhöhung der ausschüttbaren Rücklagen durch die Herabsetzung des Grundkapitals im Detail analysiert und werden der Hauptversammlung die Herabsetzung des Grundkapitals vorschlagen. Sofern die Hauptversammlung diesen Beschlussantrag annimmt, werden die ausschüttbaren Rücklagen nach einem 6-monatigen Gläubigeraufruf erhöht, wonach sowohl Ausschüttungen als auch Aktienrückkäufe bis zu einer Höhe von rund 427 Mio € theoretisch möglich wären.

Das Management und der Verwaltungsrat werden der Hauptversammlung 2012 eine Dividende von 20 Cent pro Aktie und des Weiteren – nach erfolgter Kapitalherabsetzung – die Ausschüttung weiterer 15 Cent pro Aktie vorschlagen. Diese zusätzliche Ausschüttung von 15 Cent wird für manche Aktionäre steuerfrei erfolgen.

Hinsichtlich der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 ist geplant, dass diese aufgrund der geplanten Maßnahmen auf dem Niveau von 2011 zu liegen kommt und 20 Cent je Aktie betragen soll.

# NACHTRAGSBERICHT

Die conwert Immobilien Invest SE hat Mag. Jasmin Soravia, LL.M. mit Anfang des Jahres 2012 zur neuen Regionalleiterin für Österreich bestellt. Sie verantwortet in dieser Funktion das Asset Management, die Hausverwaltung und die Bautechnik sowie den Aufbau des hausinternen Vertriebsteams in Österreich. Mit Valentino Donau konnte conwert zu Beginn des Jahres zudem einen sehr profilierten Vertriebsexperten für die Leitung des neu aufgebauten internen Vertriebsteams gewinnen.
Weiters wurde bereits Ende 2011 aufgrund der starken Leistung und guten Zusammenarbeit von conwert und Deutsche Bank bei den ersten zwei DWS-Wohnimmobilienfonds die Zusage für das Nachfolgeprodukt DWS III erteilt. Das Fondsvolumen für diesen dritten gemeinsamen Wohnimmobilienfonds soll rund 120 Mio € betragen. Zu Jahresbeginn 2012 wurde bereits mit der Definition des Seedportfolios gestartet. Die Erstellung des Fondsprospektes ist in den Monaten März und April 2012 in enger Zusammenarbeit mit der deutschen Finanzmarktaufsicht BaFin geplant, sodass eine Freigabe des Prospektes ebenfalls Ende April 2012 erwartet wird. Im Mai soll dann mit der Platzierung der Anteile begonnen werden. conwert rechnet aufgrund der Erfahrungen aus dem DWS I und DWS II Fonds mit einer voraussichtlichen Schließung des dritten Fonds Ende 2012. Der Zwischenschließungstermin zur ersten finanziellen Ausstattung der Fondsgesellschaft ist zum 30. September 2012 geplant. Bei planmäßiger Durchführung werden die ersten Immobilieninvestitionen des Fonds ab dem vierten Quartal 2012 und in Folge im Jahr 2013 erfolgen. Gleichzeitig wird conwert mit der Übernahme der Asset Management- und Property Management Aktivitäten starten. Diese werden ebenfalls zur Erreichung der Wachstumsziele im Dienstleistungsbereich 2012 und 2013 beitragen. conwert plant 2012 zusätzlich zum Fondsgeschäft mit DWS weitere Wachstumschancen durch zusätzliche Beteiligungen zu suchen und zu nutzen.

Wien, am 26. März 2012

Das geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

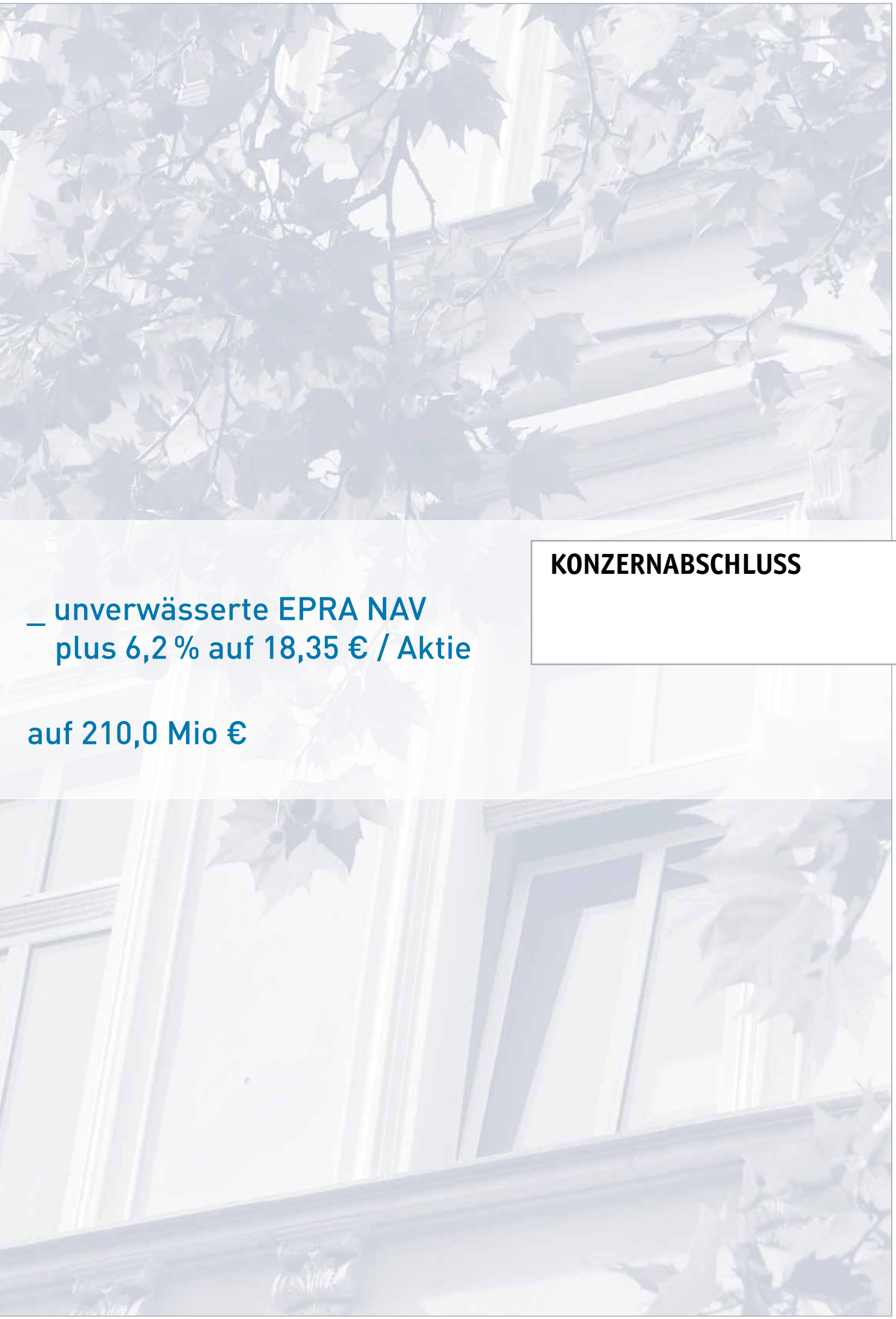
Mag. Thomas Doll
Mitglied

Franz Jürgen Ketber
Mitglied

_ FFO um 52,0 % auf 81,3 Mio €

# _Eigenkapitalquote 39,3 %

_ Vermietungserlöse +12,0 %



# KONZERNABSCHLUSS

_ unverwässerte EPRA NAV
plus 6,2 % auf 18,35 € / Aktie

auf 210,0 Mio €

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2011

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | | Anhang Punkt | 01.01. – 31.12.2011 | 01.01. – 31.12.2010 |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Vermietungserlöse | 7.1 | 210,0 | 187,7 |
| 2. | Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | | 243,6 | 92,6 |
| 3. | Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 369,8 | 232,5 |
| 4. | Umsatzerlöse Dienstleistungen | 7.2 | 29,5 | 34,4 |
| 5. | Umsatzerlöse | | 852,9 | 547,2 |
| 6. | Immobilienaufwendungen | 7.3 | (90,9) | (84,9) |
| 7. | Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien | | (203,3) | (69,6) |
| 8. | Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | (360,9) | (217,8) |
| 9. | Zwischensumme aus 5. bis 8. | | 197,7 | 174,9 |
| 10. | Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | | 87,7 | 63,8 |
| 11. | Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | | (79,9) | (56,0) |
| 12. | Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.) | | 7,8 | 7,8 |
| 13. | Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | | (7,5) | (5,4) |
| 14. | Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert | | 0,0 | 95,3 |
| 15. | Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb | | 0,0 | (14,9) |
| 16. | Zwischensumme aus 14. bis 15. | | 0,0 | 80,4 |
| 17. | Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | 8.2 | (5,3) | (69,2) |
| 18. | Sonstige betriebliche Erträge | | 9,1 | 9,6 |
| 19. | Personalaufwendungen | 7.4 | (35,3) | (38,2) |
| 20. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 7.5 | (46,7) | (56,7) |
| **21.** | **Betriebsergebnis (EBIT)** | | **119,8** | **103,2** |
| 22. | Finanzerträge | 7.6 | 19,5 | 12,2 |
| 23. | Finanzaufwendungen | 7.7 | (116,1) | (95,1) |
| 24. | Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen | 5. | 0,3 | 2,1 |
| 25. | Wertminderungsaufwand zu Anteilen von assoziierten Unternehmen | | 0,0 | (10,3) |
| **26.** | **Finanzergebnis** | | **(96,2)** | **(91,1)** |
| **27.** | **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | | **23,6** | **12,1** |
| 28. | Ertragsteuern | 7.8 | (5,1) | 13,5 |
| **29.** | **Konzernergebnis nach Ertragsteuern** | | **18,5** | **25,7** |
| | davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung | | (4,8) | 1,8 |
| | **davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens** | | **23,3** | **23,8** |
| | unverwässertes Ergebnis pro Aktie in € | 7.9 | 0,28 | 0,29 |
| | verwässertes Ergebnis pro Aktie in € | 7.9 | 0,28 | 0,29 |
| | Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien | 7.9 | 82.779.113 | 82.496.796 |

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.12.2011

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | 01.01. – 31.12.2011 | | | 01.01. – 31.12.2010 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anteilseigner des Mutter-unternehmens | Anteile ohne Beherrschung | Gesamt | Anteilseigner des Mutter-unternehmens | Anteile ohne Beherrschung | Gesamt |
| **Konzernergebnis nach Ertragsteuern** | **23,3** | **(4,8)** | **18,5** | **23,8** | **1,8** | **25,7** |
| **Sonstige Ergebnisse** | | | | | | |
| Währungsdifferenzen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (1,4) | 0,0 | (1,4) |
| Steuereffekt auf Währungsdifferenzen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Cashflow Hedges | (50,1) | 0,0 | (50,1) | (1,4) | 0,0 | (1,4) |
| Steuereffekt auf Cashflow Hedges | 13,3 | 0,0 | 13,3 | 0,4 | 0,0 | 0,4 |
| Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | (0,1) | 0,0 | (0,1) | (2,0) | 0,0 | (2,0) |
| Übrige | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summe sonstiger Ergebnisse** | **(36,4)** | **0,0** | **(36,4)** | **(4,3)** | **0,0** | **(4,3)** |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **(13,2)** | **(4,8)** | **(18,0)** | **19,6** | **1,8** | **21,4** |

# KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

## (BETRÄGE IN MIO €)

| Vermögenswerte | | Anhang Punkt | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Langfristige Vermögenswerte** | | | |
| | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 8.1. | 2.424,2 | 2.701,1 |
| | Firmenwert | 8.2. | 114,8 | 118,4 |
| | Immaterielle Vermögenswerte | 8.2. | 3,7 | 4,6 |
| | Anteile an einem assoziierten Unternehmen | 5. | 9,4 | 0,0 |
| | Sonstige Sachanlagen | 8.3. | 1,2 | 1,6 |
| | Andere finanzielle Vermögenswerte | 8.10. | 4,7 | 3,7 |
| | Latente Steueransprüche | 8.10. | 22,1 | 18,4 |
| | **Summe langfristige Vermögenswerte** | | **2.580,0** | **2.847,9** |
| **B.** | **Kurzfristige Vermögenswerte** | | | |
| | Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 8.4. | 404,4 | 537,1 |
| | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.10. | 30,9 | 56,8 |
| | Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 8.10. | 59,4 | 40,1 |
| | Sonstige Vermögenswerte | 8.5. | 5,8 | 2,7 |
| | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 8.6. | 95,8 | 66,2 |
| | **Summe kurzfristiger Vermögenswerte** | | **596,4** | **702,9** |
| | **Summe Vermögenswerte** | | **3.176,4** | **3.550,8** |
| **Eigenkapital und Schulden** | | | | |
| **C.** | **Eigenkapital** | **8.7.** | | |
| | Grundkapital | | 853,6 | 853,6 |
| | Kapitalrücklagen | | 328,5 | 329,0 |
| | Eigene Anteile | | (41,6) | (10,7) |
| | Angesammeltes Ergebnis | | 203,0 | 205,9 |
| | Sonstige Rücklagen | | (106,9) | (66,8) |
| | Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | 1.236,5 | 1.311,0 |
| | Anteile ohne Beherrschung | | **11,8** | 19,1 |
| | **Summe Eigenkapital** | | **1.248,3** | **1.330,1** |
| **D.** | **Langfristige Schulden** | | | |
| | Langfristige Kreditverbindlichkeiten | 8.10. | 1.005,9 | 1.211,9 |
| | Wandelschuldverschreibung | 8.10. | 273,8 | 276,0 |
| | Rückstellungen | | 0,1 | 0,1 |
| | Latente Steuerverbindlichkeiten | 8.8. | 22,7 | 35,7 |
| | Mieterfinanzierungsbeiträge | 8.10. | 14,6 | 16,4 |
| | Sonstige langfristige finanzielle Schulden | | 148,2 | 102,2 |
| | **Summe langfristige Schulden** | | **1.465,3** | **1.642,3** |
| **E.** | **Kurzfristige Schulden** | | | |
| | Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten | 8.10. | 408,9 | 456,1 |
| | Anleiheverbindlichkeiten | 8.10. | 0,0 | 49,8 |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 13,5 | 40,7 |
| | Ertragsteuerschulden | | 8,3 | 7,2 |
| | Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden | 8.10. | 23,7 | 19,9 |
| | Sonstige kurzfristige Schulden | 8.9. | 8,4 | 4,5 |
| | **Summe kurzfristige Schulden** | | **462,7** | **578,3** |
| | **Summe Eigenkapital und Schulden** | | **3.176,4** | **3.550,8** |

# ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | Grund-kapital | Kapital-rücklagen | Eigene Anteile | Ange-sammeltes Ergebnis | Rücklage für Derivate | Sonstige Rücklagen | Anteilseigner des Mutter-unternehmens | Anteile ohne Beherr-schung | Eigenkapital Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand zum 01.01.2010** | **853,6** | **319,7** | **(48,2)** | **198,6** | **(49,7)** | **(4,1)** | **1.269,9** | **10,0** | **1.279,9** |
| Konzernergebnis (nach Ertragsteuern) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 23,8 | 0,0 | 0,0 | 23,8 | 1,8 | 25,7 |
| Sonstiges Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (1,7) | (2,6) | (4,3) | 0,0 | (4,3) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **23,8** | **(1,7)** | **(2,6)** | **19,6** | **1,8** | **21,4** |
| Dividende | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (19,8) | 0,0 | 0,0 | (19,8) | 0,0 | (19,8) |
| Veränderung Wandelschuld-verschreibung | 0,0 | 9,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 9,3 | 0,0 | 9,3 |
| Sonstige Kapitalveränderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 0,0 | 2,7 |
| Ausgabe eigener Anteile | 0,0 | 0,0 | 64,2 | 0,6 | 0,0 | (8,7) | 56,1 | 0,0 | 56,1 |
| Erwerb eigener Anteile | **0,0** | **0,0** | **(26,7)** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **(26,7)** | **0,0** | **(26,7)** |
| Erwerb von Anteilen ohne Beherrschung | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **9,8** | **9,8** |
| Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (2,6) | (2,6) |
| **Stand zum 31.12.2010** | **853,6** | **329,0** | **(10,7)** | **205,9** | **(51,4)** | **(15,4)** | **1.311,0** | **19,1** | **1.330,2** |
| **Stand zum 01.01.2011** | **853,6** | **329,0** | **(10,7)** | **205,9** | **(51,4)** | **(15,4)** | **1.311,0** | **19,1** | **1.330,2** |
| Konzernergebnis (nach Ertragsteuern) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 23,3 | 0,0 | 0,0 | 23,3 | (4,8) | 18,5 |
| Sonstiges Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (36,8) | 0,4 | (36,4) | 0,0 | (36,4) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **23,3** | **(36,8)** | **0,4** | **(13,2)** | **(4,8)** | **(18,0)** |
| Dividende | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (25,0) | 0,0 | 0,0 | (25,0) | 0,0 | (25,0) |
| Veränderung Wandelschuld-verschreibung | 0,0 | (0,6) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (0,6) | 0,0 | (0,6) |
| sonstige Kapitalveränderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (1,2) | 0,0 | (3,7) | (4,8) | 0,0 | (4,8) |
| Erwerb eigener Anteile | 0,0 | 0,0 | (30,9) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (30,9) | 0,0 | (30,9) |
| Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (2,3) | (2,3) |
| Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (0,0) | 0,0 | (0,2) | (0,2) |
| **Stand zum 31.12.2011** | **853,6** | **328,5** | **(41,6)** | **203,0** | **(88,2)** | **(18,8)** | **1.236,5** | **11,8** | **1.248,3** |

# KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2011

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | Anhang Punkt | 01.01. – 31.12.2011 Mio € | 01.01. – 31.12.2010 Mio € |
|---|---|---|---|
| **Ergebnis nach Ertragsteuern** | | **18,5** | **25,7** |
| Finanzergebnis | | 96,2 | 91,1 |
| Ertragsteuern | | 5,1 | (13,5) |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beilzulegenden Zeitwertes | | (7,8) | (7,8) |
| Abwertungen der zum Verkauf gehaltenen Immobilien | | 7,5 | 0,0 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen | | 5,3 | 84,1 |
| Sonstige unbare Ergebniseffekte | | (6,1) | (107,0) |
| Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen | | (8,8) | (14,7) |
| Gezahlte Ertragsteuern | | (7,5) | (9,5) |
| Zinseinzahlungen | | 10,8 | 12,2 |
| **Zwischensumme** | | **113,2** | **60,6** |
| Veränderung der Posten: | | | |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien | | 85,5 | 13,8 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | (3,9) | 10,5 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | (22,9) | 7,3 |
| Steuerrückstellungen | | 0,0 | 1,8 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden | | 14,0 | 5,0 |
| Sonstige kurzfristige Schulden | | 4,3 | (15,5) |
| **Cashflow aus dem operativen Bereich** | | **190,2** | **83,4** |
| Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | (55,6) | (111,9) |
| Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen | | (1,2) | (1,0) |
| Einzahlung aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | | 262,1 | 232,5 |
| Erwerb von Anteilen an einem assoziierten Unternehmen | | (0,1) | 0,0 |
| Mittelabflüsse aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Finanzmittel | 9. | (1,1) | (115,2) |
| Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich abgegebener Finanzmittel | 9. | 58,3 | 0,3 |
| **Cashflow aus dem Investitionsbereich** | | **262,4** | **4,7** |
| Einzahlung aus der Begebung von Wandelschuldverschreibung | | 0,0 | 135,0 |
| Dividende | | (23,8) | (19,8) |
| Auszahlungen Erwerb eigener Anteile | 8. | (30,9) | (26,7) |
| Transaktionskosten für Kapitalmarkttransaktionen | | 0,0 | (1,3) |
| Dividende an Anteile ohne Beherrschung | | (1,0) | 0,0 |
| Auszahlung durch den Abgang von Anteilen ohne Beherrschung | | 0,0 | (20,8) |
| Aus-/Einzahlungen aus der Veränderung kurzfristiger Finanzkredite | | (85,7) | 42,4 |
| Aus-/Einzahlungen aus der Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten | | (180,3) | (101,4) |
| Aus-/Einzahlungen aus der Veränderung sonstiger langfristiger finanzieller Schulden | | (8,7) | 3,2 |
| Gezahlte Zinsen | | (91,6) | (95,1) |
| **Cashflow aus dem Finanzierungsbereich** | | **(422,0)** | **(84,4)** |
| **Veränderungen des Finanzmittelbestandes** | | **30,7** | **3,7** |
| **Finanzmittelbestand** | | | |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | | 66,2 | 61,6 |
| Differenz aus der Währungsumrechnung | | (1,1) | 0,9 |
| | | 65,1 | 62,5 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | | 95,8 | 66,2 |
| **Veränderungen des Finanzmittelbestandes** | | **30,7** | **3,7** |

# SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | Österreich | |
|---|---|---|
| | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 |
| Vermietungserlöse | 82,5 | 75,2 |
| Veräußerungserlöse | 309,0 | 222,0 |
| Dienstleistungserlöse | 37,3 | 49,0 |
| **Erlöse** | **428,8** | **346,2** |
| Immobilienaufwendungen | (35,7) | (34,0) |
| Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien | (282,8) | (195,8) |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | (1,8) | (0,7) |
| Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltene Immobilien | (6,8) | (4,4) |
| Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert | 0,0 | 95,3 |
| Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb | 0,0 | (14,9) |
| Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | (4,8) | (58,9) |
| Wertminderung | | |
| Personalaufwendungen | (13,1) | (16,1) |
| Sonstige betriebliche Erträge | 7,5 | 4,9 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (42,7) | (52,4) |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | 48,6 | 69,2 |
| Finanzergebnis | **(27,0)** | **(39,8)** |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | 21,6 | 29,4 |
| **Immobilienvermögen** | **1.361,7** | **1.623,7** |
| **Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen** | **866,9** | **1.028,8** |
| **Investitionen ins Immobilienvermögen** | **34,9** | **733,6** |

Erläuterungen siehe unter Punkt 6.

# SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN

## (BETRÄGE IN MIO €)

| | Portfolio | | Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 |
| Vermietungserlöse | 211,1 | 188,5 | 0,0 | 0,0 |
| Veräußerungserlöse | 0,0 | 0,0 | 613,3 | 325,1 |
| Dienstleistungserlöse | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Erlöse** | **211,1** | **188,5** | **613,3** | **325,1** |
| Immobilienaufwendungen | (97,9) | (90,4) | 0,0 | 0,0 |
| Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien | 0,0 | 0,0 | (564,3) | (287,4) |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 6,1 | 1,3 | 0,0 | 0,0 |
| Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltene Immobilien | (7,5) | (5,8) | 0,0 | 0,0 |
| Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert | 0,0 | 95,3 | 0,0 | 0,0 |
| Außerplanmäßige Wertminderung in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | (0,7) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Personalaufwendungen | 0,0 | (0,0) | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 8,5 | 8,4 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (43,2) | (51,1) | (21,2) | (15,5) |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | **76,4** | **146,3** | **27,9** | **22,2** |
| Finanzergebnis | (77,0) | (71,4) | 0,0 | 0,0 |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | **(0,6)** | **74,9** | **27,9** | **22,2** |
| **Immobilienvermögen** | **2.816,4** | **3.228,6** | **0,0** | **0,0** |
| **Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das Immobilienvermögen** | **1.615,3** | **2.181,4** | **0,0** | **0,0** |
| **Investitionen ins Immobilienvermögen** | **69,0** | **865,3** | **0,0** | **0,0** |

| | Deutschland | | übrige Länder | | Konzernüberleitung | | Konzern | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 |
| | 122,6 | 107,7 | 6,0 | 5,6 | (1,1) | (0,8) | **210,0** | **187,7** |
| | 292,9 | 102,4 | 11,5 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | **613,3** | **325,1** |
| | 55,2 | 35,5 | 1,8 | 1,9 | (64,8) | (52,0) | **29,5** | **34,4** |
| | **470,7** | **245,6** | **19,3** | **8,3** | **(65,9)** | **(52,8)** | **852,9** | **547,2** |
| | (59,7) | (54,6) | (2,6) | (1,7) | 7,0 | 5,5 | **(90,9)** | **(84,9)** |
| | (269,8) | (90,9) | (11,7) | (0,7) | 0,0 | 0,0 | **(564,3)** | **(287,4)** |
| | 11,3 | 7,4 | (3,4) | (5,4) | 1,7 | 6,5 | **7,8** | **7,8** |
| | (0,7) | (0,5) | 0,0 | (0,8) | 0,1 | 0,4 | **(7,5)** | **(5,4)** |
| | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **95,3** |
| | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **0,0** | **(14,9)** |
| | (0,4) | (10,3) | (0,0) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **(5,3)** | **(69,2)** |
| | | | | | | | | |
| | (19,5) | (17,2) | (0,9) | (1,1) | (1,8) | (3,9) | (35,3) | (38,2) |
| | 1,5 | 2,2 | 0,2 | 2,5 | (0,1) | 0,0 | **9,1** | **9,6** |
| | (51,3) | (35,9) | (4,7) | (3,7) | 52,0 | 35,3 | **(46,7)** | **(56,7)** |
| | 82,1 | 45,8 | (3,9) | (2,6) | (7,0) | (9,1) | **119,8** | **103,2** |
| | **(49,5)** | **(32,8)** | **(2,5)** | **(2,3)** | **(17,3)** | **(16,4)** | **(96,2)** | **(91,1)** |
| | 32,6 | 13,0 | (6,4) | (4,9) | (24,3) | (25,5) | **23,6** | **12,2** |
| | **1.304,0** | **1.439,8** | **162,9** | **174,8** | **0,0** | **0,0** | **2.828,6** | **3.238,3** |
| | **702,6** | **822,9** | **52,2** | **58,4** | **66,9** | **83,7** | **1.688,6** | **1.993,8** |
| | **33,5** | **111,3** | **6,0** | **20,4** | **0,0** | **0,0** | **74,4** | **865,3** |

| | Zwischensumme Immobilienprojekt-gesellschaften | | Immobilien-dienstleistungen | | Konzern-überleitungen | | Konzern | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 | 01.01. – 31.12. 2011 | 01.01. – 31.12. 2010 |
| | 211,1 | **188,5** | 0,0 | 0,0 | (1,1) | (0,8) | 210,0 | **187,7** |
| | 613,3 | **325,1** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 613,3 | **325,1** |
| | 0,0 | **0,0** | 94,4 | 86,4 | (64,8) | (52,0) | 29,5 | **34,4** |
| | **824,4** | **513,6** | **94,4** | **86,4** | **(65,9)** | **(52,8)** | **852,9** | **547,2** |
| | (97,9) | **(90,4)** | 0,0 | 0,0 | 7,0 | 5,5 | (90,9) | **(84,9)** |
| | (564,3) | **(287,4)** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (564,3) | **(287,4)** |
| | 6,1 | **1,3** | 0,0 | 0,0 | 1,7 | 6,5 | 7,8 | **7,8** |
| | (7,5) | **(5,8)** | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,4 | (7,5) | **(5,4)** |
| | 0,0 | **95,3** | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **95,3** |
| | 0,0 | **0,0** | 0,0 | (14,9) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **(14,9)** |
| | (0,7) | **0,0** | (4,6) | (69,2) | 0,0 | 0,0 | (5,3) | **(69,2)** |
| | 0,0 | **(0,0)** | (33,5) | (34,3) | (1,8) | (3,9) | (35,3) | **(38,2)** |
| | 8,5 | **8,5** | 0,7 | 1,1 | (0,1) | 0,0 | 9,1 | **9,6** |
| | (64,3) | **(66,6)** | (34,4) | (25,4) | 52,0 | 35,3 | (46,7) | **(56,7)** |
| | **104,3** | **168,5** | **22,5** | **(56,4)** | **(7,0)** | **(9,1)** | **119,8** | **103,2** |
| | **(77,0)** | **(71,4)** | (2,0) | (3,3) | (17,3) | **(16,4)** | **(96,2)** | **(91,1)** |
| | **27,3** | **97,1** | **20,5** | **(59,7)** | **(24,3)** | **(25,5)** | **23,6** | **12,2** |
| | **2.816,4** | **3.228,6** | **12,2** | **9,6** | **0,0** | **0,0** | **2.828,6** | **3.238,3** |
| | **1.615,3** | **2.181,4** | **6,5** | **4,6** | **66,9** | **83,7** | **1.688,6** | **1.993,8** |
| | **69,0** | **865,3** | **5,3** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **74,4** | **865,3** |

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Informationen zum Unternehmen** | **52** |
| **2.** | **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze** | **52** |
| 2.1. | Allgemeine Grundsätze | 52 |
| 2.2. | Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 53 |
| 2.3. | Konsolidierungsgrundsätze | 56 |
| 2.4. | Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 57 |
| **3.** | **Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten** | **67** |
| **4.** | **Anteile an Joint Venture Gesellschaften** | **68** |
| **5.** | **Anteile an assoziierten Unternehmen** | **68** |
| 5.1. | Anteile an assoziierten Unternehmen im Geschäftsjahr 2011 | 68 |
| 5.2. | Anteile an assoziierten Unternehmen im Geschäftsjahr 2010 | 70 |
| **6.** | **Segmentberichterstattung** | **71** |
| **7.** | **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung** | **72** |
| 7.1. | Vermietungserlöse und Bewirtschaftungsergebnis | 72 |
| 7.2. | Umsatzerlöse Dienstleistungen | 72 |
| 7.3. | Immobilienaufwendungen | 73 |
| 7.4. | Personalaufwendungen | 73 |
| 7.5. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 74 |
| 7.6. | Finanzerträge | 75 |
| 7.7. | Finanzaufwendungen | 75 |
| 7.8. | Ertragsteuern | 75 |
| 7.9. | Ergebnis je Aktie | 76 |
| **8.** | **Erläuterungen zur Bilanz** | **77** |
| 8.1. | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 77 |
| 8.2. | Immaterielle Vermögenswerte | 86 |
| 8.3. | Sonstiges Sachanlagevermögen | 90 |
| 8.4. | Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 90 |
| 8.5. | Sonstige Vermögenswerte | 91 |
| 8.6. | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 91 |
| 8.7. | Eigenkapital | 91 |
| 8.8. | Steuerabgrenzung | 93 |
| 8.9. | Sonstige kurzfristige Schulden | 93 |
| 8.10. | Finanzinstrumente | 94 |
| **9.** | **Erläuterungen zur Konzerngeldflussrechnung** | **105** |
| **10.** | **Operating Leasingverhältnisse** | **106** |
| 10.1. | Ansprüche aus Operating Leasingverhältnissen | 106 |
| 10.2. | Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Operating Leasingverhältnissen | 106 |
| **11.** | **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen** | **106** |
| **12.** | **Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements** | **106** |
| **13.** | **Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen** | **110** |
| 13.1. | Dienstleistungsbeziehungen | 110 |
| 13.2. | An- und Verkäufe von Liegenschaften und sonstigen Vermögenswerten | 110 |
| 13.3. | Sonstige Leistungsbeziehungen | 110 |
| 13.4. | Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns | 110 |
| **14.** | **Angaben über die Organe** | **111** |
| **15.** | **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** | **111** |
| **16.** | **Konzernunternehmen** | **112** |
| | Corporate Governance-Bericht | 121 |

# KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2011 UND 2010

## 1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die conwert Immobilien Invest SE (kurz „conwert") ist eine Europäische Aktiengesellschaft. Die conwert notiert an der Wiener Börse und befindet sich seit 21. März 2011 im „ATX". Der eingetragene Firmensitz der conwert befindet sich in 1080 Wien, Albertgasse 35, Österreich. Die Gesellschaft ist in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien zu FN 212163f eingetragen. Der vor-liegende Konzernabschluss wurde von den geschäftsführenden Direktoren der conwert am 26. März 2012 fertig gestellt und unterzeichnet und vom Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen. Das oberste beherrschende Mutterunternehmen sowie das Mutterunternehmen in Österreich ist die conwert Immobilien Invest SE.
Die Unternehmenstätigkeit der conwert Immobilien Gruppe (kurz „conwert-Gruppe") liegt im Bereich des Immobilien-Investments im Ankauf, der Entwicklung, der Vermietung und der bestmöglichen Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung.

Umgesetzt werden diese Ziele in den drei strategischen Geschäftsfeldern:
+ Portfolio
+ Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten
+ Immobiliendienstleistungen

Im Bereich der Immobiliendienstleistungen konzentriert sich die conwert-Gruppe auf folgende Geschäftsfelder:
+ Management von Immobiliengesellschaften
+ Immobilienverwaltung
+ Immobilienmakler & Immobilienvertrieb
+ Immobilienentwicklung & Baumanagement

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### 2.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der vorliegende Konzernabschluss wurde unter der Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards („IFRS") wie sie in der Europäischen Union („EU") anzuwenden sind, aufgestellt. Die Anforderungen der angewandten Standards und Interpretationen wurden vollständig erfüllt. Der Konzernabschluss wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Der Abschluss vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der conwert-Gruppe.
Der Rechnungslegung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der conwert zugrunde. Der Bilanzstichtag der Tochterunternehmen ist grundsätzlich der 31. Dezember 2011.
Für jene Gesellschaften deren Bilanzstichtag nicht der 31. Dezember 2011 ist, wurden Zwischenabschlüsse erstellt. Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten, modifiziert durch die Zeitwertbewertung von Grundstücken und Gebäuden nach IAS 40, sowie bestimmten Finanzinstrumenten, erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.Der Konzernabschluss ist in Millionen € („Mio €") aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.
Im Konzern waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 zum Bilanzstichtag 660 (2010: 656) Vollzeitäquivalente (FTE) an über 53 (2010: 50) Standorten in 6 Ländern (2010: 6) beschäftigt. Die Anzahl der Dienstnehmer zum Bilanzstichtag, getrennt nach Arbeiter und Angestellten beträgt 651 (2010: 646) Angestellte und 9 (2010: 10) Arbeiter.

## 2.2. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 wurden unverändert auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011, mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Änderungen, angewandt.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden alle bis zum 31. Dezember 2011 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, neuer IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee („IFRIC") und Standard Interpretation Committee („SIC"), wie sie in der EU anzuwenden sind, beachtet. Neue Standards und Interpretationen beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2011 neu anzuwenden sind (wenn nicht in 2010 vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja" gekennzeichnet ist.

| Regelung | | Inkrafttreten[1] | Auswirkungen auf den Konzern-abschluss |
|---|---|---|---|
| **IFRIS** | | | |
| IFRS 1 | Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7 | 01.07.2010 | nein |
| diverse | Verbesserungen zu IFRS 2010 | 01.01.2011 | ja |
| **IAS** | | | |
| IAS 32 | Klassifizierung von Bezugsrechten | 01.02.2010 | nein |
| IAS 24 | Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009) | 01.01.2011 | nein |
| **IFRIC** | | | |
| IFRIC 19 | Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten | 01.07.2010 | nein |
| IFRIC 14 | Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen | 01.01.2011 | nein |

[1] Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

Sofern aus der Anwendung eines Standards oder einer Interpretation Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren, werden diese Auswirkungen nachfolgend näher erläutert.

### VERBESSERUNGEN ZU IFRS 2010

Bei den Verbesserungen zu IFRS 2010 handelt es sich um einen Sammelstandard mit Änderungen in verschiedenen IFRS, durch den nicht dringende aber notwendige Änderungen innerhalb des IFRS-Regelwerks vorgenommen wurden.

Die Änderungen in IFRS 7 erfordern einerseits zusätzliche Angaben zu gehaltenen Sicherheiten, bedeuten andererseits aber auch einen Wegfall von einigen bislang verpflichtenden Angaben. Ziel der Änderung war es, die Angaben durch eine Reduzierung des Umfangs der Angaben zu gehaltenen Sicherheiten zu vereinfachen und durch zusätzliche qualitative Informationen zu verbessern. Darüber hinaus können die Änderungen in IAS 34 detailliertere Anhangangaben in der Zwischenberichterstattung des Konzerns erfordern.

Aus den anderen, unter Verbesserungen zu IFRS 2010 veröffentlichten Neuregelungen, ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die nachfolgend aufgelisteten bereits veröffentlichten aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die von der EU teilweise bzw. bereits übernommen wurden, hat die conwert-Gruppe noch nicht vorzeitig angewendet.

| Regelung | | Inkrafttreten[1] | Auswirkungen auf den Konzernabschluss |
|---|---|---|---|
| **noch nicht anzuwendende IFRS/IFRIC** | | | |
| IFRS 7 | Finanzinstrumente: Angaben | 01.07.2011 | nein |
| IAS 27 | Änderungen: Einzelabschlüsse | 01.01.2013 | nein |
| IAS 28 | Änderungen: Assoziierte Unternehmen | 01.01.2013 | nein |
| IFRS 7 | Änderungen: Finanzinstrumente – Angaben | 01.07.2011 | nein |
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 01.01.2015 | nein |
| IFRS 10 | Konzernabschlüsse | 01.01.2013 | nein |
| IFRS 11 | Joint Arrangements – Gemeinschaftliche Vereinbarungen | 01.01.2013 | nein |
| IFRS 12 | Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen | 01.01.2013 | nein |
| IFRS 13 | Fair Value Measurement – Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert | 01.01.2013 | nein |

[1] Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen

IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse" wird in „Einzelabschlüsse" umbenannt und beinhaltet zukünftig nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Die bestehenden Leitlinien für Einzelabschlüsse bleiben aber unverändert.
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen" wird dahingehend geändert, dass die darin enthaltenen Angabepflichten für assoziierte Unternehmen im IFRS 12 übernommen wurden und nicht mehr Teil des IAS 28 sind.
Die Änderungen des IFRS 7 „Finanzinstrumente – Angaben" betreffen zusätzliche Angabepflichten bei Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten. Im Vergleich zu den bisherigen Regelungen sind hinsichtlich der finanziellen Vermögenswerte, die trotz einer Übertragung der Rechte bzw. einer Verpflichtung zur Weiterleitung eingehender Zahlungen nicht vollständig ausgebucht wurden, zusätzliche Angaben zur neu entstandenen Verbindlichkeiten notwendig. Diese umfassen insbesondere die Frage, ob die weiterhin bilanzierten finanziellen Vermögenswerte uneingeschränkt genutzt werden können bzw. die erwerbende Partei Ansprüche auf die finanziellen Vermögenswerte hat. Die Änderungen wirken sich auf Unternehmen aus, die durch Verkauf, Verbriefungstransaktionen, Factoring oder andere Transaktionen finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei übertragen. Da in der conwert-Gruppe bis dato keine dieser Transaktionen getätigt wurden, ergeben sich voraussichtlich keine neuen Angabepflichten.
Durch IFRS 9 „Finanzinstrumente" wird die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten neu geregelt und soll IAS 39 ersetzen. Der neue Standard teilt alle finanziellen Vermögenswerte in zwei Klassifizierungskategorien auf – diejenigen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zusätzlich wurden neue Vorschriften für die Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgenommen und die Vorschriften für die Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden von IAS 39 übernommen. Es ist beabsichtigt, IFRS 9 auszuweisen, indem neue Vorschriften für die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und die Sicherungsbilanzierung aufgenommen werden. Die künftigen Auswirkungen von IFRS 9 auf die conwert-Gruppe sind zu prüfen, auch die Übernahme durch die EU steht noch aus.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse" wird IAS 27 ‚Konzern- und Einzelabschlüsse' und SIC 12, Konsolidierung Zweckgesellschaften' ersetzen und enthält Leitlinien über Beherrschung und Konsolidierung. Die Definition der Beherrschung wird dahin geändert, dass für die Erfüllung des Beherrschungstatbestandes die Verfügungsgewalt über die relevanten Aktivitäten ausgeübt werden kann, die zu variablen Rückflüssen aus dem Unternehmen führt. Rückflüsse können positiv, negativ oder beides sein. Die Vorschriften der Konsolidierung bleiben unberührt. In der conwert-Gruppe sind die einzelnen Beteiligungen auf die neue Definition der Beherrschung zu überprüfen, es ist aber davon auszugehen, dass sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Übernahme durch die EU steht noch aus.

Nach IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements)" gibt es zukünftig zwei Arten gemeinschaftlicher Vereinbarungen: gemeinschaftliche Tätigkeiten (Joint Operation) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture). Bei einer Joint Operation handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den Partnerunternehmen dieser gemeinschaftlichen Vereinbarung direkte Rechte an den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten überträgt. Ein Partnerunternehmen einer Joint Operation erfasst seinen Anteil auf der Grundlage seines Anteils an der gemeinschaftlichen Tätigkeit anstatt aufgrund der Beteiligung an der gemeinschaftlichen Vereinbarung. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat hingegen keine Rechte an einzelnen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten. Partnerunternehmen von Joint Ventures verfügen stattdessen über einen Anteil am Netto-Reinvermögen und damit am Ergebnis der vom Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Tätigkeit. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert; eine Quotenkonsolidierung ist nach IFRS 11 nicht mehr zulässig. Die conwert muss ihre bestehenden oder neu geschlossenen Vereinbarungen überprüfen, um zu entscheiden, ob sie unter dem neuen Standard in eine gemeinschaftliche Tätigkeit oder in ein Gemeinschaftsunternehmen investiert haben. Die Übernahme durch die EU steht noch aus.

IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" legt die erforderlichen Angabepflichten für Unternehmen fest, die zu Anteilen an anderen Unternehmen zu machen sind. Gemäß dem neuen Standard müssen Unternehmen Angaben machen, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen, die Art, Risiken und finanziellen Auswirkungen zu beurteilen, die mit dem Engagement des Unternehmens bei Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen und nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (Zweckgesellschaften) verbunden sind. Die Übernahme durch die EU steht noch aus.

IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Measurement)" beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist und erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird einheitlich definiert als der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag bei Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würden. Der Standard enthält aber keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Da nahezu alle Unternehmen und somit auch der Konzern Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert verwenden, müssen die neuen Vorschriften erfüllt werden. Für die conwert-Gruppe werden aber hauptsächlich die erweiterten Angabepflichten zutreffen. Die Übernahme durch die EU steht noch aus.

Die conwert-Gruppe erwartet voraussichtlich aus der erstmaligen Anwendung dieser geänderten oder neuen Standards oder Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## 2.3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### 2.3.1. ALLGEMEINE KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die IFRS sehen für Unternehmenszusammenschlüsse die zwingende Anwendung von IFRS 3 vor. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 2.4.2. Erwirbt ein Unternehmen eine Gruppe von Vermögenswerten oder Nettovermögen, die kein Unternehmen bilden, so hat das Unternehmen die Anschaffungskosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der Gruppe auf der Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt aufzuteilen (IFRS 3.2(b)). Bei sämtlichen Akquisitionen von Immobilienprojektgesellschaften im Geschäftsjahr 2011 handelte es sich um den Erwerb von einzelnen Vermögenswerten durch die Gesellschaft und nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3, da es sich um Gesellschaften handelte, die ausschließlich Immobilieneigentümerfunktion haben und somit keine integrierten Gruppen von Tätigkeiten und Vermögenswerten darstellen. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgte gem. IFRS 3.2(b) und IAS 27 zum Zeitpunkt des Erwerbes, die Endkonsolidierung zu dem Zeitpunkt, ab dem keine Kontrolle mehr bestand.
Im Geschäftsjahr 2010 handelte es sich bei sämtlichen Akquisitionen von Immobilienprojektgesellschaften mit Ausnahme der erworbenen ECO-Gruppe um den Erwerb von einzelnen Vermögenswerten durch die Gesellschaft und nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3.

### 2.3.2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss beinhaltet die conwert Immobilien Invest und die von ihr kontrollierten Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem die conwert-Gruppe die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.
Zum Kreis der vollkonsolidierten und quotenkonsolidierten Unternehmen gehören 109 inländische (2010: 87) und 159 ausländische (2010: 144) Unternehmen. Eine Übersicht über die Konzernunternehmen des Konzerns ist unter Punkt 16 ersichtlich.

### 2.3.3. KONSOLIDIERUNGSSTICHTAG

Entsprechend dem Grundsatz des einheitlichen Abschlussstichtages wurde der Konzernabschluss auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Muttergesellschaft conwert aufgestellt. Alle Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt beziehungsweise wurden Zwischenabschlüsse erstellt.

### 2.3.4. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Unternehmen des Voll- und Quotenkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen wurden eliminiert.
Bei jedem Unternehmenszusammenschluss bewertet der Erwerber die Anteile ohne Beherrschung am erworbenen Unternehmen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens. Zudem wird den Anteilen ohne Beherrschung ein entsprechender Anteil des Ergebnisses zugerechnet. Anteile ohne Beherrschung werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt von dem auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, wird als Transaktion mit Anteilseignern in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Unterschiedsbeträge zwischen Gegenleistung und Buchwert des Anteils ohne Beherrschung werden daher direkt im Eigenkapital verrechnet.
Die conwert-Gruppe ist Partner an gemeinschaftlich geführten Unternehmen (Joint Ventures). Ein Joint Venture wird als eine vertragliche Vereinbarung von zwei oder mehreren Parteien zur Durchführung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt, definiert. Ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen ist ein Joint Venture, das die Gründung eines eigenständigen Unternehmens beinhaltet, an dem jedes Partnerunternehmen beteiligt ist. Die Anteile an den Joint Ventures werden unter Anwendung der Quotenkonsolidierung erfasst. Es werden daher entsprechend des Anteils die Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen der Joint Ventures in den entsprechenden Posten des Konzernabschlusses zusammengefasst. Die Abschlüsse der Joint Ventures werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

### 2.3.5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

#### GESCHÄFTSTRANSAKTIONEN IN AUSLÄNDISCHER WÄHRUNG

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem am Tag der Transaktion gültigen Referenzkurs. Die Umrechnung der monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Euro erfolgt mit dem am Bilanzstichtag gültigen Devisenreferenzkurs der Europäischen Zentralbank. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

#### UMRECHNUNG VON EINZELABSCHLÜSSEN IN AUSLÄNDISCHER WÄHRUNG

Berichtswährung und funktionale Währung für Konzerngesellschaften in Österreich und Ländern, die Teilnehmer der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion sind, ist der Euro. Die in Fremdwährung aufgestellten Abschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen werden gem. IAS 21 in Euro umgerechnet. Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden mit dem Mittelkurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital wird mit Ausnahme der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen zu historischen Kursen umgerechnet. Erträge und Aufwendungen sind grundsätzlich mit dem Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalls umzurechnen. Da die Währungen jedoch keinen wesentlichen Schwankungen unterliegen, hat die conwert-Gruppe aus Vereinfachungsgründen als Näherungswert den Jahresdurchschnittskurs für die Umrechnung herangezogen. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

## 2.4. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 2.4.1. IMMOBILIENVERMÖGEN

#### 2.4.1.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, wobei Gewinne oder Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam berücksichtigt werden. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der einzelnen Objekte, wird in Abhängigkeit von den Renditeerwartungen bzw. von der künftigen strategischen Ausrichtung des Objekts, die Kategorisierung in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. zum Verkauf gehaltene Immobilien vorgenommen. Bei einer Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien entsprechen die Anschaffungskosten der Immobilien für Zwecke der Folgebewertung deren beizulegendem Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt.
Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.1.

#### 2.4.1.2. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten, Umgliederungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nur dann vorgenommen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Umgliederungen werden zum beizulegenden Zeitwert, im Zeitpunkt der Umgliederung, vorgenommen. In weiterer Folge erfolgt der Ansatz der zum Verkauf bestimmten Immobilien entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden ausgebucht, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.4.

### 2.4.2. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND GESCHÄFTS- UND FIRMENWERT

Der Erwerb von Tochterunternehmen und Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten (einschließlich der zuvor nicht erfassten immateriellen Vermögenswerte) und Schulden (einschließlich Eventualschulden, jedoch unbeachtlich künftiger Restrukturierung) des erworbenen Geschäftsbetriebs zum beizulegenden Zeitwert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt und der Anteile ohne Beherrschung am erworbenen Unternehmen. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Transaktionskosten ausgewiesen.
Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne Beherrschung über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Liegt diese Gegenleistung unter dem beizulegenden Zeitwert des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des Erwerbers diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Weitere Einzelheiten finden sich unter Punkt 8.2.

### 2.4.3. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibung basiert auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts. Die Abschreibungsdauer und Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Zeile Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich unter Punkt 8.2.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

| | |
|---|---|
| Software: | 3 Jahre |
| Kundenbeziehungen und Managementverträge: | 5 – 11 Jahre |

### 2.4.4. SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen, angesetzt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

| | |
|---|---|
| Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: | 5 – 10 Jahre |

### 2.4.5. LEASINGVERHÄLTNISSE

Die conwert-Gruppe tritt sowohl als Leasinggeber für die von ihm gehaltenen Immobilien an Mieter, als auch als Leasingnehmer für Immobilien im Fall von Sale and Lease back Transaktionen auf.
Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.
Leasingverhältnisse, bei denen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Finance Leases klassifiziert.
Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.
Bei Sale and Lease Back Transaktionen, welche nach IFRS als Finance Lease qualifiziert werden, wird der Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag erfasst sondern über die Laufzeit des Leasingvertrages abgegrenzt und erfolgswirksam verteilt.
Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen von Grundstücken und Gebäuden werden die Grundstücks- und Gebäudekomponente grundsätzlich getrennt betrachtet. Wann immer es zur Einstufung und Bilanzierung eines Leasingverhältnisses bei Grundstücken und Gebäuden notwendig ist, werden die Mindestleasingzahlungen zwischen den Grundstücks- und Gebäudekomponenten nach dem Verhältnis der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Leistungen für die Mietrechte für die Grundstückskomponente und die Gebäudekomponente des Leasingverhältnisses zu Beginn des Leasingverhältnisses aufgeteilt. Die Grundstücks- als auch die Gebäudekomponente werden unter Verwendung der Kriterien des IAS 17 als Operating Lease oder als Finance Lease klassifiziert. Eine gesonderte Bewertung der Grundstücks- und Gebäudekomponente ist jedoch nicht erforderlich, wenn es sich bei dem Anteil des Leasingnehmers an den Grundstücken und Gebäuden um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40 handelt und nach dem Fair Value Model bilanziert wird.
Die Leasingzahlungen für Operating Lease Verhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.
Eine Übersicht über Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing und deren Fristigkeit ist unter Punkt 8.10 dargestellt.

### 2.4.6. WERTMINDERUNGEN VON NICHT-FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Die conwert-Gruppe beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein nicht-finanzieller Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt die conwert-Gruppe eine Schätzung des erzielbaren Betrages des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Für bestimmte Vermögenswerte sind zusätzlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

### FIRMENWERT

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn keine Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte.
Firmenwerte werden zum Zweck des Wertminderungstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bestimmt, der der Firmenwert zugeordnet wurde, wobei der erzielbare Betrag durch die Berechnung des Nutzungswerts durch die Abzinsung der durch die Einheit generierten Cashflows ermittelt wird. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert dieser Einheit, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst, der in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden darf. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten werden durch die Zusammenfassung von Vermögenswerten, die selbstständig Cashflows generieren, gebildet. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich unter Punkt 8.2.

### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE, DIE PLANMÄSSIG ABGESCHRIEBEN WERDEN

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung bei planmäßig abzuschreibenden langfristigen Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und seinem erzielbaren Betrag. Der erzielbare Betrag wird durch die Berechnung des Nutzungswerts durch die Abzinsung der durch den Vermögenswert generierten Cashflows oder des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.
Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht soweit es sich nicht um einen Firmenwert handelt. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

## 2.4.7. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Tageswert am Bilanzstichtag angesetzt. Für Zwecke der Konzerngeldflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente den in diesem Posten ausgewiesenen Betrag.

## 2.4.8. FINANZINSTRUMENTE

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit dem wirtschaftlichen Gehalt der vertraglichen Bedingungen als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.
Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von allgemein anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zu diesen Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, sowie die Analyse von diskontierten Cashflows.
Zinsen, Dividenden, Gewinne und Verluste aus diesen Finanzinstrumenten sind als Aufwendungen oder Erträge (exkl. Gewinne und Verluste für Derivate die zum Cashflow Hedging verwendet werden – siehe Punkt 8.10.3) im Finanzergebnis dargestellt.

### 2.4.8.1. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

#### ERSTMALIGER ANSATZ

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Außer bei erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Beurteilung, ob ein Vertrag ein eingebettetes Derivat enthält, wird zum Zeitpunkt vorgenommen, zu dem das Unternehmen erstmals Vertragspartei wird. Die eingebetteten Derivate werden vom Basisvertrag getrennt, wenn dieser nicht zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst wird, und eine Analyse ergibt, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind.
Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz. Alle marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag, d. h. am Tag, an dem das Unternehmen die Verpflichtung zum Kauf des Vermögenswerts eingegangen ist, bilanziell erfasst. Marktübliche Käufe und Verkäufe sind Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines durch Marktvorschriften oder -konventionen festgelegten Zeitraums vorschreiben.

#### FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt, wie in der Folge erläutert, von deren Klassifizierung ab.

#### ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, mit Ausnahme von Derivaten, bei denen es sich um eine Finanzgarantie handelt oder die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

#### KREDITE UND FORDERUNGEN

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigung für Wertminderungen bewertet.

#### ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingestuft sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste grundsätzlich im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Bei Abgang derartiger finanzieller Vermögenswerte wird der zuvor im sonstigen Ergebnis erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Erhaltene oder gezahlte Zinsen werden als Zinserträge oder Zinsaufwendungen ausgewiesen. Es wird die Effektivzinsmethode angewandt. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf die Zahlung erfolgswirksam als „erhaltene Dividenden" erfasst.
Bei übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann. Diese werden daher mit den Anschaffungskosten bewertet.

## AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Ein Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows, die mit den Vermögenswerten verbunden sind, auslaufen. Werden alle wesentlichen Risiken und Chancen aus einem Vermögenswert übertragen, so wird der Vermögenswert ebenfalls ausgebucht.

## WERTMINDERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Die conwert-Gruppe ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenwert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall"), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Eine Wertminderung für Forderungen über ein Wertberichtigungskonto wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass die conwert-Gruppe nicht in der Lage sein wird, die Forderungen vollständig zu realisieren. Die Höhe des Wertminderungsaufwands ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows.

Die Feststellung eines Wertminderungsbedarfs erfolgt für finanzielle Vermögenswerte die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam. Stellt die conwert-Gruppe fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Kreditrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert.

Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Die conwert-Gruppe ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts vorliegt. Bei als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seinen Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis auf Wertminderung darstellen. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird ein Betrag in Höhe der Differenz, zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, als Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Bei Schuldinstrumenten liegt eine Wertminderung vor, wenn mit einem Ausfall oder Verzug erwarteter zukünftiger Cashflows zu rechnen ist. Bei der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Schuldinstrumenten werden auf den geminderten Buchwert des Vermögenswerts, basierend auf dem ursprünglichen Effektivzinssatz, weiterhin Zinsen erfasst, die im Posten Finanzerträge ausgewiesen werden.

Wertminderungen werden bei Eigenkapitalinstrumenten erfolgsneutral, bei Schuldinstrumenten erfolgswirksam rückgängig gemacht.

### 2.4.8.2. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

#### ERSTMALIGER ANSATZ

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Erfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert einschließlich Transaktionskosten erfasst. Mit finanziellen Verbindlichkeiten in Zusammenhang stehende Geldbeschaffungskosten werden mit den finanziellen Verbindlichkeiten saldiert dargestellt. Die kurzfristigen finanziellen Schulden umfassen kurzfristige Kreditverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige finanzielle Schulden.
Die langfristigen finanziellen Schulden umfassen langfristige Kreditverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen, Mieterfinanzierungsbeiträge und sonstige langfristige finanzielle Schulden. Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf Punkt 8.10.

#### MIETERFINANZIERUNGSBEITRÄGE

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt wurden. Die Mieterfinanzierungsbeiträge werden bei Erhalt der Zahlungsmittel mit dem zugeflossenen Betrag und in der Folge unter Berücksichtigung von Indexanpassungen bewertet. Der so ermittelte Betrag entspricht dem Rückzahlungsbetrag und dieser dem beizulegenden Zeitwert.

#### FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung erfolgt mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Auflösung von Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit der Finanzierung und wird entsprechend im Finanzergebnis dargestellt.

#### AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

### 2.4.8.3. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

#### ERSTMALIGER ANSATZ

Derivative Finanzinstrumente werden verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten erster Bonität abgeschlossen. Diese Finanzinstrumente werden zum Marktwert angesetzt und deren Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung gesondert unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten oder sonstigen finanziellen Schulden. Die Klassifzierung als kurz- oder langfristig erfolgt auf Basis der zugrundeliegenden vertraglichen Cashflows. Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, werden in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Grundgeschäft klassifiziert.

### FOLGEBEWERTUNG

Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert. Sind die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting gemäß IAS 39 erfüllt, werden unrealisierte Gewinne oder Verluste, die den effektiven Teil des Sicherungsgeschäftes betreffen, direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zum Marktwert. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z.B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht finanziellen Verbindlichkeit, so werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Verbindlichkeit.
Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.
Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten während des Geschäftsjahres, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen und der unwirksame Teil eines wirksamen Sicherungsinstruments werden sofort erfolgswirksam erfasst.

### 2.4.9. AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM, KAPITALRÜCKLAGEN UND SONSTIGE RÜCKLAGEN

Erwirbt die conwert-Gruppe eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und vom Eigenkapital abgezogen. Der Ausweis erfolgt in einem separaten Posten „Eigene Anteile". Bei Veräußerung eigener Anteile wird der tatsächliche erzielte Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Abweichungen zu dem bei Erwerb im Posten „Eigene Anteile" erfassten Betrag werden in die Kapitalrücklage eingestellt. Bezüglich weiterer Einzelheiten zum Aktienrückkaufprogramm verweisen wir auf Punkt 8.7.1.
Die Kapitalrücklagen beinhalten weiters das Agio aus früheren Kapitalerhöhungen sowie Gesellschafterzuschüsse (aus dem Gründungsjahr der Gesellschaft). Die mit den Kapitalerhöhungen im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten wurden abgezogen.
Die sonstigen Rücklagen beinhalten die Rücklage für nicht realisierte Gewinne, Cashflow Hedges, zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente, den Eigenkapital-Anteil der Wandelanleihen und den Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung.

### 2.4.10. RÜCKSTELLUNGEN, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND -FORDERUNGEN

Eine Rückstellung wird dann und nur dann gebildet, wenn ein Unternehmen aus einem vergangenen Ereignis eine gegenwärtige Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.
Eventualverbindlichkeiten werden in der Bilanz nicht erfasst, sondern werden im Anhang offen gelegt. Sie werden dann nicht offen gelegt, wenn die Möglichkeit eines Ressourcenabflusses mit wirtschaftlichem Nutzen unwahrscheinlich ist.
Eventualforderungen werden in der Bilanz nicht erfasst, aber offen gelegt, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

### 2.4.11. ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst und mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verrechnet. Die Zuwendungen für Vermögenswerte (Förderungen im Sinne der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes) für geförderte Neubauten wurden entsprechend dem Wahlrecht von IAS 20 vor Neubewertung einzelner Vermögensgegenstände und Schuldposten vom Buchwert des Vermögensgegenstandes abgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Unternehmen erworben (in 2010 ein Unternehmen), welche in der Vergangenheit Zuwendungen der öffentlichen Hand für geförderten Neubau erhalten haben.

### 2.4.12. ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt.
Die Realisierung von Netto-Mieterlösen und Betriebskosten erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrages.
Die Realisierung der Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen erfolgt nach Maßgabe der in den zugrunde liegenden Verträgen normierten Gefahren- und Risikoübergänge dann, wenn die mit dem Eigentum verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind.
Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

### 2.4.13. ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuerbelastung basiert auf dem Jahresgewinn und berücksichtigt tatsächliche und latente Steuern.
Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufenden und früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.
Steuerlatenzen werden unter Anwendung der „balance sheet liability method" errechnet. Latente Steuern spiegeln die Steuereffekte der temporären Differenzen zwischen den ausgewiesenen Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden und den entsprechenden Beträgen aufgrund der jeweiligen steuerlichen Vorschriften wider.
Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden unter Verwendung der erwarteten Steuersätze für das steuerbare Einkommen ermittelt, die im Zeitpunkt des Ausgleichs der temporären Differenzen anwendbar sein werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) verwendet, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Das Ausmaß der aktiven und passiven Steuerabgrenzung spiegelt die Steuerwirkungen wider, die sich nach Einschätzung des Unternehmens zum Bilanzstichtag ergeben würden, wenn die Buchwerte des Vermögens realisiert und die Verbindlichkeiten beglichen würden.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden grundsätzlich für alle temporären Differenzen sowie steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt, mit Ausnahme der

+ latenten Steuerschuld bzw. Steueransprüche, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst und
+ latenten Steuerschuld bzw. Steueransprüche aus temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die latenten Steueransprüche werden gebildet, wenn es wahrscheinlich ist, dass zum Zeitpunkt der Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages genügend steuerbare Gewinne vorhanden sein werden. Zu jedem Bilanzstichtag werden die bisher unberücksichtigten abzugsfähigen temporären Differenzen/der steuerliche Verlustvortrag sowie der Buchwert der gebildeten aktiven Steuerabgrenzungen neu eingeschätzt. Jene bisher nicht aktivierten latenten Steueransprüche werden in dem Ausmaß berücksichtigt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass der zukünftige steuerbare Gewinn die Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages zulässt. Im Gegensatz dazu wird der Buchwert latenter Steueransprüche in jenem Ausmaß wertberichtigt, in dem es nicht länger wahrscheinlich ist, dass in Zukunft genügend steuerbare Gewinne zur Verwendung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages vorhanden sein werden.
Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden latente Steueransprüche mit latenten Steuerschulden aufgerechnet, wenn

+ diese Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der selben Steuerbehörde bestehen und
+ wenn die Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten unter den für österreichische Gesellschaften bestehenden Steuerumlage- und Gruppenvertrag fallen, welcher ein einklagbares Recht auf Aufrechnung zur Folge hat.

## 3. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

Die conwert klassifiziert ihre Immobilien einerseits in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (IAS 40) andererseits als zum Verkauf gehaltene Immobilien (IAS 2). Die Einschätzung erfolgt durch das Management anhand der Erwartungen hinsichtlich des Ertrages der unterschiedlichen Verwendungsarten zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilien. Ergeben sich in den Folgejahren Änderungen in diesen Planungen/Erwartungen, erfolgt eine entsprechende Umgliederung der Liegenschaft. Bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zudem eine Umgliederung in die als zum Verkauf gehaltenen Immobilien nur dann, wenn eine Entwicklungsmaßnahme für die Immobilie mit der Absicht des Verkaufs begonnen wird.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden im Folgenden erläutert.

Das Management ist der Ansicht, dass Ermessensausübungen und Schätzungen im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Buchwerte in Höhe von 2.424,2 Mio € (2010: 2.701,1 Mio €)) betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode und der darin verwendeten Bewertungsparameter. Obwohl die erstellten Gutachten über die im Eigentum des Konzerns befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen, möglicherweise geringeren, Bewertung der Immobilien des Konzerns führen könnte. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die u.a. durch den Zustand und die Lage der Immobilie beeinflusst wurden, auch weitere zusätzliche Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder einer dieser Annahmen sich der Wert der Immobilie verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.1 zu finden.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien (Buchwerte in Höhe von 404,4 Mio € (2010: 537,1 Mio €)) werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.4 zu finden. Hinsichtlich der Ermessensausübungen und Schätzungen wird auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwiesen.

Die conwert-Gruppe überprüft mindestens einmal jährlich, ob der Geschäfts- oder Firmenwert wertgemindert ist. Dies erfordert eine Schätzung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss das Management die voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts betrug zum 31. Dezember 2011 114,8 Mio € (2010: 118,4 Mio €). Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.2 zu finden.

Immaterielle Vermögenswerte werden je nach Art des Vermögenswerts und der Verfügbarkeit von Informationen anhand einer geeigneten Bewertungsmethode bewertet. Für die Bewertung der Kundenbeziehungen und Managementverträge (Buchwerte in Höhe von 2,8 Mio € (2010: 3,9 Mio €)) wird die Residualwertmethode (Multi-Period Excess Earnings Method) angewandt. Dabei wird der Barwert der ausschließlich durch den zu bewertenden immateriellen Vermögenswert hervorgebrachten Cashflows ermittelt. Ausgehend von der Annahme, dass der zu bewertende immaterielle Vermögenswert erst im Verbund mit anderen materiellen und immateriellen Vermögenswerten Cashflows generiert, werden bei der Ermittlung der relevanten Einzahlungsüberschüsse fiktive Auszahlungen für diese unterstützenden Vermögenswerte (Contributory Asset Charges) berücksichtigt.

Die latenten Steueransprüche (Buchwerte in Höhe von 22,1 Mio € (2010: 18,4 Mio €)) resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation der conwert-Gruppe. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Weitere Einzelheiten hierzu sind unter Punkt 8.8 zu finden.

## 4. ANTEILE AN JOINT VENTURE GESELLSCHAFTEN

Die conwert Gruppe hält Anteile an den unter Punkt 16 ersichtlichen Joint Venture Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind. Die dem Konzern aus den Joint Ventures zuzurechnenden Anteile an den Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen der 2011 gemeinschaftlich geführten Unternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1,8 | 1,9 |
| Langfristige Vermögenswerte | 25,2 | 24,6 |
| **Gesamt** | **27,0** | **26,5** |
| Kurzfristige Schulden | (9,6) | (9,9) |
| Langfristige Schulden | (11,7) | (11,7) |
| **Gesamt** | **(21,3)** | **(21,6)** |
| Erlöse | 3,0 | 2,7 |
| Aufwendungen | (2,3) | (2,4) |
| Gewinn/Verlust | 0,7 | 0,2 |

## 5. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

### 5.1. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR 2011

Durch den erfolgreichen Erwerb und Verkauf des Berliner Coinvest Portfolios („Goud Portfolio"), welches zur Gänze zum Verkauf gehaltene Immobilien beinhaltet, ergaben sich in der laufenden Berichtsperiode folgende Auswirkungen.

Die Erstkonsolidierung des Portfolios erfolgte im 2. Quartal 2011. Die Endkonsolidierung des Portfolios erfolgte im 3. Quartal 2011. Nach Verkauf von 80 % der Anteile hält die conwert-Gruppe einen Anteil in Höhe von 20 %. Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgte die Darstellung der verbleibenden Anteile als assoziiertes Unternehmen. Im Cashflow wurde die Transaktion dementsprechend als nicht zahlungswirksame Umgliederung berücksichtigt (siehe hierzu Punkt 9).

Das Grundprinzip der Änderungen von IAS 27 (2008) und der Folgeänderung in IAS 28 führt dazu, dass bei Verlust der Beherrschung ein Abgang bilanziert wird und zurückbehaltene Anteile zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis des Goud Portfolios beträgt für das Geschäftsjahr 2011 0,3 Mio €, der ergebnisneutrale Anteil (0,1) Mio €.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der conwert-Gruppe am Goud Portfolio:

| Anteil an den Vermögenswerten und Schulden des assoziierten Unternehmens: | Gesamt in Mio € | davon 20 % |
|---|---|---|
| Langfristige Vermögenswerte | 107,9 | 21,6 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 4,7 | 0,9 |
| Langfristige Schulden | (59,1) | (11,8) |
| Kurzfristige Schulden | (6,4) | (1,3) |
| **anteiliges Reinvermögen** | **47,1** | **9,4** |
| **Buchwert der Beteiligung** | | **9,4** |

| Gewinn- und Verlustrechnung des assoziierten Unternehmens vom 01.10. – 31.12.2011: | Gesamt in Mio € | davon 20 % |
|---|---|---|
| | 3,7 | 0,7 |
| Betriebliche Erträge Aufwendungen | (3,5) | (0,7) |
| **Betriebsergebnis** | **0,2** | **0,0** |
| Finanzergebnis | (0,7) | (0,1) |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern** | **(0,4)** | **(0,1)** |
| Ertragsteuern | 1,3 | 0,3 |
| **Ergebnis nach Ertragsteuern** | **0,8** | **0,3** |
| Sonstiges Ergebnis | (0,4) | (0,1) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,4** | **0,1** |

Der Cashflow aus dem Erwerb von Vermögenswerten und Schulden des Goud Portfolios setzt sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 |
|---|---|
| Flüssige Mittel | (0,6) |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | (4,4) |
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien | (89,2) |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 91,7 |
| **Erworbenes Reinvermögen/Schulden = Kaufpreis** | **(2,4)** |
| Flüssige Mittel | 0,6 |
| Netto Cashflow | **(1,9)** |

Der Cashflow aus dem Abgang von Vermögenswerten und Schulden des Goud Portfolios setzt sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 |
|---|---|
| Flüssige Mittel | 0,8 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 4,9 |
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien | 105,7 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | (94,5) |
| **Veräußertes Reinvermögen/Schulden** | **16,9** |
| Beizulegender Zeitwert at-equity Anteil (20 %) | (3,4) |
| Verlust aus dem Abgang von Tochterunternehmen | (10,3) |
| Flüssige Mittel | (0,8) |
| Netto Cashflow | **2,4** |

## 5.2. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR 2010

Der Anteil an der ECO betrug bis zur Übernahme im zweiten Halbjahr 2010 24,9 %. Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgte die Darstellung bis zum Zeitpunkt der Übernahme als assoziiertes Unternehmen. Mit der erfolgreichen Übernahme der ECO erfolgte im dritten Quartal 2010 die erstmalige Vollkonsolidierung.

Im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebotes erwarb die conwert-Gruppe im Geschäftsjahr 2010 weitere Anteile an der börsennotierten ECO zum Preis von 7,15 € je Aktie. Die conwert-Gruppe hat die ECO erworben, um das Potential in den bereits bestehenden Märkten besser heben zu können.

Das Übernahmeangebot endete nach Ablauf einer dreimonatigen Nachfrist am 03. November 2010. Die conwert-Gruppe hält nun 95,76 % am gesamten Grundkapital der ECO.

Im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebots hat die conwert-Gruppe bis zum Erwerbszeitpunkt am 01. August 2010 auf 87,23 % der Anteile aufgestockt. Innerhalb der dreimonatigen Nachfrist bzw. bis zum Jahresende wurden weitere 8,53 % der Anteile um 20,9 Mio € erworben.

Der Buchwert der erworbenen Anteile ohne Beherrschung betrug 20,9 Mio €.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der ECO stellen sich zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung am 01. August 2010 wie folgt dar:

| in Mio € | Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt |
|---|---|
| **Vermögenswerte** | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 566,5 |
| Sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 0,1 |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 146,0 |
| Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 11,0 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 39,6 |
| Latente Steueransprüche | 15,8 |
| | **779,0** |
| **Schulden** | |
| Verbindlichkeiten | 438,5 |
| Latente Steuerschulden | 1,4 |
| | 439,9 |
| **Summe des identifizierbaren Nettovermögens** | **339,1** |
| Anteile ohne Beherrschung zum Erstkonsolidierungszeitpunkt (12,77 %) | (31,1) |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallender Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktwert | (95,3) |
| Beizulegender Zeitwert der bereits vorhandenen at equity Beteiligung (24,90 %) | (60,7) |
| **Zahlungswirksame Anschaffungskosten im Jahr 2010** | **152,0** |

Die aus dem Unternehmenserwerb entstehenden Anteile ohne Beherrschung wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dies entsprach dem geltenden Aktienkurs.

Die Übernahme der Anteile erfolgte aufgrund des im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebots erzielten Aktienkaufpreises. Dieser ist niedriger als der innere Wert der Anteile, woraus sich für den conwert-Konzern ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von 95,3 Mio € ergibt. Dieser wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 14. „Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert separat ausgewiesen.

Im Rahmen der Übernahme der ECO kam es zu einer außerplanmäßigen Wertminderung des Managementvertrages der ECO in Höhe von 14,9 Mio €.

Die bisher an der ECO gehaltenen Anteile (24,9 %) wurden bis zum Erwerbszeitpunkt nach der Equity-Methode bewertet, der Buchwert zum Erwerbszeitpunkt betrug 71,0 Mio €. Gemäß IFRS 3.42 wurden diese zum Erwerbszeitpunkt mit dem Marktpreis angesetzt, die daraus resultierende Abwertung in Höhe von 10,3 Mio € wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Punkt 25. „Wertminderungsaufwand zu Anteilen an assoziierten Unternehmen" im Finanzergebnis ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt 2,3 Mio €, was auch dem Bruttobetrag entspricht.

Die ECO hat seit dem Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung am 01. August 2010, 46,8 Mio € zu den Umsatzerlösen und 6,3 Mio € zum Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) des Konzerns im Geschäftsjahr 2010 beigetragen; vor der erstmaligen Konsolidierung wird im Jahr 2010 ein anteiliges Periodenergebnis in Höhe von 2,1 Mio € als Ergebnis assoziierter Unternehmen im Konzern ausgewiesen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn stattgefunden, hätte die ECO zu den Umsatzerlösen des Konzerns 53,7 Mio € und zum Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) des Konzerns in Höhe von 11,4 Mio € beigetragen.
Die Transaktionskosten in Höhe von 4,6 Mio € wurden als Aufwand gebucht und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen" unter Punkt 20. ausgewiesen.

## 6. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist die conwert-Gruppe nach regionalen Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über drei berichtspflichtige Geschäftssegmente:

+ Region Österreich
+ Region Deutschland
+ übrige Regionen

Unter „übrige Regionen" sind die geschäftlichen Aktivitäten in CEE-Ländern sowie in sonstigen Ländern außerhalb und innerhalb der Europäischen Union zusammengefasst.
Die unterschiedlichen geschäftlichen Aktivitäten der conwert-Gruppe werden in Geschäftsfeldern abgebildet. Die geschäftlichen Aktivitäten betreffen den Kauf, die Entwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien („Portfolio"), die Veräußerung dieser Immobilien („Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten") sowie die Erbringung von immobilienbezogenen Services („Immobiliendienstleistungen") im Bereich des Asset-Managements, der Hausverwaltung, der Immobilienversicherung und des Immobilienvertriebes. Das Segment „Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten" umfasst sowohl Veräußerungserlöse von als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien als auch von zum Verkauf gehaltener Immobilien.
Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Segmenten werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.
Die Umsatzerlöse sind nach Geschäftsfeldern und Regionen detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt.
Das Segmentimmobilienvermögen umfasst die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie die zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Die Segmentschulden beinhalten dem Immobilienvermögen zurechenbare Kreditverbindlichkeiten.
Die Eliminierungen der Beziehungen zwischen den Segmenten werden in der Spalte Konzernüberleitungen und -eliminierungen vorgenommen. Die Beträge in der Überleitungsspalte Konzernergebnis resultieren überwiegend aus Erträgen und Aufwendungen der Dienstleistungsgesellschaften sowie sonstigen Finanzposten, die Aufwendungen und Erträge, Vermögenswerte und Schulden betreffen, die keinem Segment zugeordnet wurden. Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.
Zwischen den Segmenten werden Konzernzinsen (2011: 5,0 % und 6,0 %, 2010: 4,8 % und 5,0 %) verrechnet. Darüber hinaus werden zwischen den Segmenten nur externe Kosten weiterbelastet. Die Zinsaufwendungen für die emittierten Wandelschuldverschreibungen werden nicht nach Segmenten gegliedert, da diese zur Refinanzierung des Gesamtkonzerns verwendet werden und dem Management keine weiteren Detailinformationen auf Ebene der Geschäftssegmente vorliegen.
Die Wertminderungen der Kundenbeziehungen der alt+kelber Gruppe sowie der Firmenwert Dienstleistung alt+kelber Gruppe (2010: 9,1 Mio €) werden im Segment Deutschland, die restlichen Wertminderungen von Firmenwerten und Immateriellen Vermögenswerten in Höhe von 3,7 Mio € (2010: 51,0 Mio €) werden im Segment Österreich erfasst. Die Wertminderung des Firmenwertes betrifft das Geschäftsfeld Immobiliendienstleistungen.
Der Ausweis bezüglich der Konsolidierung der konzerninternen Leistungsverrechnung bei den Dienstleistungserlösen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde im Segment Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2011 geändert. Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist daher nur eingeschränkt möglich.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 7.1. VERMIETUNGSERLÖSE UND BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Netto-Vermietungserlöse | 159,7 | 141,9 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 50,3 | 45,8 |
| **Vermietungserlöse** | **210,0** | **187,7** |
| abzüglich Immobilienaufwendungen | | |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | (50,3) | (45,8) |
| Bewirtschaftungskosten | (40,6) | (39,1) |
| **Immobilienaufwendungen** | **(90,9)** | **(84,9)** |
| **Gesamt** | **119,1** | **102,8** |

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Wohnflächen | 122,6 | 122,2 |
| Büro- und Gewerbeflächen Eigentum | 84,3 | 62,8 |
| Garagen / Stellplätze | 3,2 | 2,8 |
| **Gesamt** | **210,0** | **187,7** |

### 7.2. UMSATZERLÖSE DIENSTLEISTUNGEN

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Management von Immobiliengesellschaften | 3,3 | 5,9 |
| Immobilienverwaltung | 17,2 | 15,8 |
| Immobilienmakler und Immobilienvertrieb | 7,9 | 10,7 |
| Immobilienentwicklung & Baumanagement | 0,1 | 0,7 |
| Immobilienversicherungsdienstleistungen | 1,0 | 1,3 |
| **Gesamt** | **29,5** | **34,4** |

## 7.3. IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

Die Immobilienaufwendungen gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 50,3 | 45,8 |
| Leerstehungskosten | 9,8 | 9,3 |
| Instandhaltungen | 19,2 | 17,2 |
| davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten | 0,5 | 1,1 |
| Hausverwaltungsleistungen | 0,4 | 0,3 |
| Übrige | 11,2 | 12,3 |
| **Gesamt** | **90,9** | **84,9** |

## 7.4. PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 29,6 | 32,0 |
| davon Bonifikationszahlungen | 3,1 | 3,4 |
| davon Abfindungszahlungen | 0,5 | 0,7 |
| Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge | 5,6 | 5,8 |
| Übrige | 0,1 | 0,4 |
| **Gesamt** | **35,3** | **38,2** |

In den Personalaufwendungen sind Beitragszahlungen an Mitarbeitervorsorgekassen in Österreich in Höhe von 0,2 Mio € (2010: 0,2 Mio €) enthalten.

## 7.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| **Verwaltungskosten (aus Dienstleistungsgesellschaften):** | | |
| Steuern (ausgenommen Ertragsteuern) und Gebühren | 0,9 | 1,6 |
| Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen | 3,4 | 3,6 |
| Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb | 1,3 | 1,9 |
| Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 0,3 | 3,7 |
| Werbeaufwendungen | 0,6 | 1,0 |
| Fortbildungsaufwendungen | 0,2 | 0,2 |
| Aufwand Büroraum | 1,7 | 2,1 |
| Aufwendungen Bürobetrieb | 0,7 | 0,7 |
| EDV-Aufwand | 2,0 | 1,8 |
| PKW-Aufwand und Reisekosten | 2,2 | 1,9 |
| Spesen des Geldverkehrs | 0,1 | 0,1 |
| Übrige | 3,2 | 2,1 |
| **Zwischensumme** | **16,7** | **20,7** |
| **Immobilienspezifische und Konzernübergreifende Kosten:** | | |
| Managementhonorare | 0,0 | 0,1 |
| Steuern und Gebühren | 2,5 | 2,3 |
| Beratungsleistungen einschließlich Werkvertragsleistungen | 6,4 | 9,5 |
| Aufwand Subprovisionen sowie Vermittlungsprovisionen für Immobilienentwicklung und -vertrieb | 6,9 | 2,9 |
| Werbeaufwendungen | 1,7 | 2,5 |
| Kursverluste | 1,1 | 1,2 |
| Forderungsverluste bzw. Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4,6 | 7,7 |
| Spesen des Geldverkehrs | 2,7 | 2,1 |
| Übrige | 4,2 | 3,0 |
| **Zwischensumme** | **30,0** | **31,3** |
| Transaktionskosten aus dem Erwerb der ECO | 0,0 | 4,6 |
| **Gesamt** | **46,7** | **56,7** |

Die Honorare der Wirtschaftsprüfer und Immobilienbewerter setzen sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit gesetzlichen Pflichtprüfungen | 0,5 | 0,6 |
| Honorare an den Abschlussprüfer in Zusammenhang mit sonstigen Dienstleistungen | 0,0 | 0,0 |
| Honorare in Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien | 0,9 | 1,2 |
| **Gesamt** | **1,4** | **1,8** |

## 7.6. FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten | 3,8 | 5,6 |
| Zinserträge aus Swaps | 13,4 | 6,3 |
| Zinserträge aus der Wertänderung ineffektiver Swaps | 2,2 | 0,0 |
| Erträge aus finanziellen Vermögenswerten | 0,1 | 0,4 |
| **Gesamt** | **19,5** | **12,2** |

## 7.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente | 64,2 | 58,8 |
| Zinsaufwendungen für Swaps | 44,8 | 31,7 |
| Geldkosten | 4,5 | 4,2 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | 2,5 | 0,4 |
| **Gesamt** | **116,1** | **95,1** |

Die Finanzaufwendungen zeigen sich gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres deutlich erhöht. Der Anstieg erklärt sich unter anderem mit der Aufnahme der ECO-Gruppe in den Vollkonsolidierungskreis der conwert-Gruppe.

## 7.8. ERTRAGSTEUERN

Als Ertragssteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerab-grenzungen berücksichtigt.

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Laufender Steueraufwand | (9,6) | (9,5) |
| Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen | 5,3 | 24,2 |
| Steuersatzänderung | (0,8) | (1,2) |
| **Gesamt** | **(5,1)** | **13,5** |

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Österreich von 25 % (2010: 25 %) lässt sich wie folgt darstellen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) | 23,6 | 12,2 |
| Steueraufwand von 25 % | (5,9) | (3,0) |
| Steuerliche Auswirkungen des nicht steuerbaren Einkommens (nicht temporäre Differenzen) | 5,0 | 10,7 |
| Steuerliche Auswirkungen der unterschiedlichen Steuersätze | (3,4) | 7,0 |
| Auswirkungen Steuersatzänderung auf ergebnisabhängige Posten | (0,8) | (1,2) |
| **Ertragsteueraufwand** | **(5,1)** | **13,5** |

## 7.9. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie (wie im Abschluss in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angegeben) wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.
Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres in Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenzieller Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.
Das Grundkapital der conwert beträgt zum Bilanzstichtag 853.592.730 € und ist in 85.359.273 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. In den Geschäftsjahren 2008, 2009, 2010 und 2011 wurden insgesamt 10.158.663 Stück Aktien rückgekauft und 6.296.699 Stück eigene Aktien verkauft, so dass sich zum Bilanzstichtag 81.497.309 Stück Aktien im Umlauf befanden.

### UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Im Geschäftsjahr 2011 und 2010 wurden eigene Aktien rückerworben. Die jeweiligen einzelnen Transaktionen wurden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowohl auf der Homepage der Gesellschaft als auch der Homepage der Finanzmarktaufsicht veröffentlicht.

| **in € bzw. Stück** | 2011 |
|---|---|
| Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien zum Bilanzstichtag | 81.497.309 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien | 82.779.113 |
| auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis in Mio € | 23,3 |
| **Ergebnis pro Aktie in €** | **0,28** |

| **in € bzw. Stück** | 2010 |
|---|---|
| Gesamtzahl der in Umlauf befindlichen Aktien zum Bilanzstichtag | 84.258.661 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien | 82.496.796 |
| auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis in Mio € | 23,8 |
| **Ergebnis pro Aktie in €** | **0,29** |

### VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Das aus der Wandelanleihe resultierende verwässerte Ergebnis wurde berechnet. Es liegt jedoch über dem unverwässerten Ergebnis und ist daher nicht anzugeben.

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 8.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Immobilien des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2011 (wie auch im Vorjahr) von mehreren unabhängigen Sachverständigen bewertet. Bewertungen im Ausland wurden in Zusammenarbeit mit lokalen Sachverständigen nach internationalen Bewertungsgrundsätzen und unter Berücksichtigung der jeweiligen nationalen Verhältnisse erstellt.

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

| in Mio € | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|---|---|
| Buchwert zu Beginn der Berichtsperiode | 2.701,1 | 2.143,4 |
| Wechselkursänderungen | (1,1) | 2,4 |
| Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien | 0,0 | 145,7 |
| Zugänge in bestehende Immobilien | 55,6 | 60,0 |
| Zugänge aus Erweiterung des Konsolidierungskreises | 0,0 | 592,1 |
| Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien | 21,6 | (32,4) |
| Abgänge | (360,9) | (217,8) |
| Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts | 7,8 | 7,8 |
| **Buchwert zum Ende der Berichtsperiode** | **2.424,2** | **2.701,1** |

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 31. Dezember 2011 1.416 Objekte (2010: 1.467) mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 1.860.375 m² (2010: rd. 2.090.762 m²), wovon sich 184 Objekte (2010: 201) in Österreich, 1.195 Objekte (2010: 1.231) in Deutschland und 37 Objekte (2010: 35) in den übrigen Ländern befinden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Dezember 2011 und im Jänner 2012 durchgeführten Bewertungen unabhängiger Immobiliensachverständiger.
Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 2.424,2 Mio € (2010: 2.701,1 Mio €) sind als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten mit Hypotheken in Höhe von 1.178,0 Mio € (2010: 1.178,0 Mio €) belastet. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten Objekte aus Finanzierungsleasing im Ausmaß von 72,3 Mio € (2010: 96,4 Mio €).
Im Geschäftsjahr wurden 2,4 Mio € (2010: 1,9 Mio €) Fremdkapitalzinsen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (durchschnittlicher Zinssatz: 5,0 %; 2010: 5,0 %) aktiviert.
Zum 31. Dezember 2011 waren wie im Geschäftsjahr 2010 keine Einzel-Liegenschaftskaufverträge unterfertigt, deren Vermögensübergang erst nach dem 31. Dezember 2011 erfolgte bzw. erfolgen wird.

#### 8.1.1. DER ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIENMARKT

Das österreichische Portfolio der conwert-Gruppe umfasst die Nutzungsarten Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und Hotelnutzung, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Das Immobilienportfolio wurde zum Stichtag unter den in der Folge dargestellten Bewertungsparametern bewertet.

### 8.1.1.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Bei den Objekten des österreichischen Portfolios wird zumeist ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert erfolgt. Bei rein gewerblich genutzten Objekten wurde die Discounted-Cashflow-Methode angewendet. Die Anwendung von Verfahren, die auch den Substanzwert berücksichtigen, ist im österreichischen Markt deshalb erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der untersuchten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt, die die Wertergebnisse im reinen Ertragswertverfahren verfälschen würden.

Im Teilmarkt Österreich wurde nach folgenden nationalen und internationalen Standards vorgegangen:

**Liegenschaftsbewertungsgesetz:**
ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung Grundlagen
ÖNORM B 1802-2: Discounted-Cashflow-Verfahren

| Berufsverband: | Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien |
|---|---|
| Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | „Red Book“ |
| The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) | „Blue Book“ |
| International Valuation Standards Committee (IVSC) | „White Book“ |

### 8.1.1.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Sämtliche in der Folge angeführten Erläuterungen beziehen sich auf die Bewertung zum 31. Dezember 2011. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters.
Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr weitgehend gleich gehalten werden. Bei einigen Objekten musste die Risikoeinschätzung erhöht werden. Im Teilmarkt Österreich reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 2,25 % bis 8,5 % (2010: 2,0 % bis 7,5 %).

#### CONWERT STAMMPORTFOLIO:

| 2011 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten* | Mietausfalls-wagnis* | HMZ**/m²/ Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Wien** | | | | |
| Minimum | 3 % | 0,3 % | 2,0 % | 1,06 |
| Maximum | 6,0 % | 0,8 % | 5,0 % | 14,53 |
| **Niederösterreich** | | | | |
| Minimum | 3,5 % | 0,5 % | 2,0 % | 2,19 |
| Maximum | 7,0 % | 1,0 % | 7,0 % | 16,49 |
| **Oberösterreich** | | | | |
| Minimum | 3,5 % | 0,5 % | 2,0 % | 4,72 |
| Maximum | 7,5 % | 0,8 % | 8,0 % | 13,11 |
| **Salzburg** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,5 % | 2,0 % | 5,75 |
| Maximum | 7,0 % | 1,2 % | 5,0 % | 12,02 |
| **Vorarlberg** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,5 % | 3,0 % | 4,99 |
| Maximum | 6,0 % | 1,2 % | 6,0 % | 10,49 |
| **Burgenland** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,5 % | 5,0 % | 4,86 |
| Maximum | 6,5 % | 0,5 % | 5,0 % | 5,23 |

* Auf Basis des Jahresrohertrages
** HMZ: Hauptmietzins

| 2010 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten* | Mietausfalls-wagnis* | HMZ**/m²/ Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Wien** | | | | |
| Minimum | 2,0 % | 0,3 % | 1,0 % | 1,06 |
| Maximum | 6,0 % | 1,0 % | 6,0 % | 16,54 |
| **Niederösterreich** | | | | |
| Minimum | 3,5 % | 0,5 % | 2,0 % | 2,09 |
| Maximum | 6,5 % | 1,3 % | 7,0 % | 12,00 |
| **Oberösterreich** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,5 % | 2,0 % | 5,21 |
| Maximum | 7,3 % | 1,3 % | 5,0 % | 13,05 |
| **Salzburg** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,5 % | 2,0 % | 6,50 |
| Maximum | 7,5 % | 1,0 % | 5,0 % | 10,25 |
| **Vorarlberg** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,6 % | 2,0 % | 6,50 |
| Maximum | 6,0 % | 1,5 % | 6,0 % | 10,25 |
| **Burgenland** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,5 % | 5,0 % | 4,93 |
| Maximum | 7,0 % | 0,5 % | 5,0 % | 5,04 |

* Auf Basis des Jahresrohertrages
** HMZ: Hauptmietzins

## ECO PORTFOLIO:

| 2011 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten* | Mietausfalls-wagnis* | HMZ**/m²/ Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Wien** | | | | |
| Minimum | 3,5 % | 8,0 % | 3,0 % | 4,46 |
| Maximum | 7,5 % | 12,0 % | 10,0 % | 11,64 |
| **Niederösterreich** | | | | |
| Minimum | 7,0 % | 8,0 % | 5,0 % | 3,03 |
| Maximum | 8,5 % | 14,0 % | 8,0 % | 12,16 |
| **Oberösterreich** | | | | |
| Minimum | 8,0 % | 7,0 % | 7,0 % | 4,39 |
| Maximum | 8,0 % | 14,0 % | 8,0 % | 10,91 |
| **Salzburg** | | | | |
| Minimum | 6,5 % | 10,0 % | 5,0 % | 7,55 |
| Maximum | 7,0 % | 14,0 % | 6,0 % | 8,25 |
| **Tirol/Voralberg** | | | | |
| Minimum | 7,0 % | 8,0 % | 5,0 % | 20,02 |
| Maximum | 8,5 % | 10,0 % | 7,0 % | 21,28 |
| **Steiermark** | | | | |
| Minimum | 5,5 % | 10,0 % | 5,0 % | 4,37 |
| Maximum | 7,5 % | 12,0 % | 10,0 % | 10,52 |
| **Kärnten** | | | | |
| Minimum | 7,0 % | 5,0 % | 5,0 % | 6,20 |
| Maximum | 8,0 % | 10,0 % | 8,0 % | 11,58 |

* Auf Basis des Jahresrohertrages
** HMZ: Hauptmietzins

Das gesamte Portfolio der ECO-Gruppe wurde im Vorjahr von unterschiedlichen Sachverständigen begutachtet. Zum Zwecke des Vorjahresvergleichs wurden einzelne Immobilien aus den unterschiedlichsten Asset Klassen (Büro, Retail, Entertainment, Parken) als Stichprobe ausgewählt um einen repräsentativen Überblick über das Portfolio zu erhalten. Die wertbestimmenden Parameter wurden jenen des Vorjahres gegenüber gestellt.
Die Mieterträge waren im Wesentlichen stabil bzw. geringfügig höher als im Vorjahr. Die Kapitalisierungszinssätze sind gegenüber dem Vorjahr deutlich höher, was der allgemein höheren Risikoeinschätzung des Marktes entspricht. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden den jeweilig aktuellen Gegebenheiten des Objektes, nach oben oder unten, angepasst.

Der Vergleich der wertbestimmenden Parameter des ECO Portfolios im Geschäftsjahr 2010 stellt sich wie folgt dar:

| | Mietertrag pro Jahr in Mio € | Verkehrswert in Mio € | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltung* |
|---|---|---|---|---|
| **Brunn am Gebirge, Campus 21** | | | | |
| 2011 | 6,5 | 102,3 | 6,0 % | 8,0 % |
| 2010 | 5,0 | 116,5 | 3,3 % | 4,4 % |
| **Graz, Eggenberger Allee** | | | | |
| 2011 | 1,0 | 15,6 | 5,5 % | 10,0 % |
| 2010 | 1,0 | 15,2 | 5,5 % | 7,9 % |
| **Innsbruck, Cineplexx** | | | | |
| 2011 | 1,5 | 20,6 | 7,0 % | 8,0 % |
| 2010 | 1,7 | 21,7 | 6,5 % | 4,6 % |
| **Eferding, FMZ** | | | | |
| 2011 | 0,3 | 2,9 | 7,5 % | 7,0 % |
| 2010 | 0,3 | 2,9 | 7,0 % | 7,0 % |
| **Wien, Neubaugasse** | | | | |
| 2011 | 0,3 | 6,6 | 4,0 % | 3,0 % |
| 2010 | 0,3 | 5,9 | 3,3 % | 7,0 % |

* Auf Basis des Jahresrohertrages

### 8.1.1.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:
Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere, etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

### 8.1.1.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Sensitivitätsanalysen anhand eines österreichischen Teilmarktes zeigen, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um rd. 27 % (2010: 19 %) erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rd. 19 % (2010: 14 %) verringert.

### 8.1.2. DER DEUTSCHE IMMOBILIENMARKT

Das deutsche Portfolio der conwert-Gruppe schließt sämtliche Nutzungsarten ein (Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lagernutzung), wobei jedoch die Wohnimmobilien deutlich dominieren.

#### 8.1.2.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Bei den Objekten des deutschen Portfolios mit Ausnahme der Liegenschaften der ECO-Gruppe wird das international anerkannte Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren angewendet. Es ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des Marktwertes. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Ein- und Ausgaben über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungsstichtag abdiskontiert, so dass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungseitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungsstichtag ermöglicht wird.
Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider. Da einerseits aufgrund der Diskontierung das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraumes zunimmt, wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoreinertrag anhand eines wachstumsimplizierten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.
Das Ergebnis des DCF-Verfahrens ist der Marktwert der Liegenschaft, den die zum Bewertungsstichtag am Markt relevanten Investoren unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchschnittlich zu bezahlen bereit sind, um eine dem jeweiligen Geschäftsmodell entsprechende Verzinsung des getätigten Investments zu erzielen.
Bei den Objekten des deutschen ECO Portfolios wird zumeist ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert erfolgt. In Ausnahmefällen wurde die Discounted-Cashflow-Methode angewendet.

Im Teilmarkt Deutschland wurde nach folgenden internationalen Standards vorgegangen:

| **Berufsverband:** | Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien |
|---|---|
| Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | „Red Book“ |
| The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) | „Blue Book“ |
| International Valuation Standards Committee (IVSC) | „White Book“ |

#### 8.1.2.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters.
Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt weitgehend gleich gehalten werden. Bei einigen Objekten musste die Risikoeinschätzung geringfügig adaptiert werden. Im Teilmarkt Deutschland reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 3,8 % bis 9,5 % (2010: 3,5 % bis 7,0 %).

| 2011 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten € / m² | Mietausfalls-wagnis | HMZ* / m² / Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Augsburg** | | | | |
| Minimum | 4,75 % | 8,50 | 0,0 % | 5,99 |
| Maximum | 5,75 % | 9,50 | 1,0 % | 7,74 |
| **Berlin** | | | | |
| Minimum | 3,75 % | 6,50 | 0,0 % | 4,36 |
| Maximum | 6,45 % | 11,45 | 2,7 % | 11,86 |
| **Fürth** | | | | |
| Minimum | 5,00 % | 7,50 | 0,0 % | 4,35 |
| Maximum | 5,70 % | 10,45 | 1,25 % | 6,44 |
| **Nürnberg** | | | | |
| Minimum | 5,00 % | 8,50 | 0,0 % | 4,69 |
| Maximum | 6,00 % | 12,10 | 2,5 % | 7,86 |
| **Potsdam** | | | | |
| Minimum | 4,35 % | 7,50 | 0,0 % | 5,91 |
| Maximum | 5,00 % | 9,35 | 0,9 % | 9,00 |
| **Wiesbaden** | | | | |
| Minimum | 4,85 % | 9,25 | 1,0 % | 7,29 |
| Maximum | 5,25 % | 10,45 | 4,0 % | 17,82 |
| **Dresden** | | | | |
| Minimum | 4,00 % | 6,5 | 0,0 % | 2,72 |
| Maximum | 6,25 % | 12,10 | 2,5 % | 7,50 |
| **Leipzig** | | | | |
| Minimum | 4,75 % | 2,50 | 0,0 % | 2,39 |
| Maximum | 8,00 % | 11,45 | 10,0 % | 7,28 |
| **Chemnitz** | | | | |
| Minimum | 5,25 % | 7,50 | 1,6 % | 3,81 |
| Maximum | 6,35 % | 11,00 | 5,0 % | 6,09 |
| **Magdeburg** | | | | |
| Minimum | 5,00 % | 8,50 | 2,5 % | 4,19 |
| Maximum | 7,00 % | 10,00 | 5,0 % | 6,65 |
| **Altenburg** | | | | |
| Minimum | 5,25 % | 7,50 | 2,4 % | 4,36 |
| Maximum | 7,25 % | 12,00 | 3,6 % | 5,16 |
| **Bielefeld** | | | | |
| Minimum | 5,00 % | 8,50 | 0,9 % | 3,65 |
| Maximum | 5,50 % | 9,50 | 1,9 % | 6,24 |
| **Bremen** | | | | |
| Minimum | 4,75 % | 8,50 | 1,8 % | 4,01 |
| Maximum | 5,60 % | 10,50 | 2,1 % | 6,03 |
| **Erfurt** | | | | |
| Minimum | 5,10 % | 7,50 | 1,3 % | 4,81 |
| Maximum | 5,60 % | 10,45 | 1,9 % | 6,55 |
| **Essen** | | | | |
| Minimum | 5,00 % | 8,50 | 1,1 % | 5,01 |
| Maximum | 5,35 % | 9,50 | 2,3 % | 6,38 |
| **Jena** | | | | |
| Minimum | 4,75 % | 8,25 | 0,5 % | 6,32 |
| Maximum | 5,60 % | 11,00 | 2,0 % | 7,57 |
| **Naumburg** | | | | |
| Minimum | 5,25 % | 7,50 | 0,5 % | 3,65 |
| Maximum | 6,05 % | 12,50 | 6,0 % | 4,71 |
| **Zwickau** | | | | |
| Minimum | 5,50 % | 8,50 | 2,5 % | 3,74 |
| Maximum | 6,15 % | 9,50 | 6,0 % | 5,36 |
| **ECO Portfolio** | | | | |
| Minimum | 4,80 % | 0,50 % | 2,00 % | 3,23 |
| Maximum | 6,00 % | 1,25 % | 6,00 % | 8,41 |

* HMZ: Hauptmietzins

| 2010 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten* | Mietausfalls-wagnis* | HMZ*/ m²/ Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Augsburg** | | | | |
| Minimum | 4,4 % | 0,5 % | 2,0 % | 6,40 |
| Maximum | 6,5 % | 0,6 % | 5,0 % | 17,44 |
| **Berlin** | | | | |
| Minimum | 3,5 % | 0,5 % | 2,0 % | 4,11 |
| Maximum | 6,6 % | 1,0 % | 4,0 % | 11,16 |
| **Fürth** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,6 % | 2,0 % | 4,83 |
| Maximum | 5,6 % | 1,0 % | 4,0 % | 7,12 |
| **Nürnberg** | | | | |
| Minimum | 4,1 % | 0,5 % | 2,0 % | 2,87 |
| Maximum | 6,5 % | 1,0 % | 4,0 % | 10,14 |
| **Potsdam** | | | | |
| Minimum | 4,3 % | 0,5 % | 2,0 % | 6,40 |
| Maximum | 4,9 % | 0,6 % | 2,0 % | 17,44 |
| **Wiesbaden** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,6 % | 3,0 % | 7,14 |
| Maximum | 5,6 % | 0,6 % | 4,0 % | 12,34 |
| **Dresden** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,7 % | 2,0 % | 3,00 |
| Maximum | 6,0 % | 1,2 % | 5,0 % | 8,00 |
| **Leipzig** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,7 % | 2,5 % | 2,10 |
| Maximum | 6,5 % | 1,2 % | 6,0 % | 7,67 |
| **Chemnitz** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,7 % | 3,1 % | 3,06 |
| Maximum | 6,0 % | 1,2 % | 4,3 % | 6,56 |
| **Magdeburg** | | | | |
| Minimum | 4,3 % | 0,6 % | 3,0 % | 3,16 |
| Maximum | 6,5 % | 0,9 % | 5,0 % | 7,09 |
| **Altenburg** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,7 % | 3,0 % | 3,09 |
| Maximum | 7,0 % | 1,1 % | 6,0 % | 5,46 |
| **Bielefeld** | | | | |
| Minimum | 4,0 % | 0,7 % | 2,0 % | 2,92 |
| Maximum | 6,0 % | 1,3 % | 5,0 % | 6,39 |
| **Bremen** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,7 % | 2,0 % | 4,66 |
| Maximum | 6,5 % | 1,3 % | 5,0 % | 5,58 |
| **Erfurt** | | | | |
| Minimum | 4,3 % | 0,8 % | 2,0 % | 4,00 |
| Maximum | 6,0 % | 1,2 % | 5,0 % | 6,65 |
| **Essen** | | | | |
| Minimum | 4,8 % | 0,8 % | 3,0 % | 4,18 |
| Maximum | 6,8 % | 1,3 % | 6,0 % | 6,72 |
| **Jena** | | | | |
| Minimum | 4,5 % | 0,8 % | 2,0 % | 4,40 |
| Maximum | 6,5 % | 1,2 % | 4,0 % | 8,57 |
| **Naumburg** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,8 % | 3,0 % | 3,30 |
| Maximum | 7,0 % | 1,2 % | 6,0 % | 5,50 |
| **Zwickau** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,8 % | 3,0 % | 3,40 |
| Maximum | 7,0 % | 1,3 % | 6,0 % | 5,40 |

* Auf Basis des Jahresrohertrages
** HMZ: Hauptmietzins

ECO PORTFOLIO:

| 2011 | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten* | Mietausfalls-wagnis* | HMZ**/ m² / Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| Minimum | 6,3 % | 8,0 % | 2,0 % | 3,85 |
| Maximum | 9,5 % | 15,0 % | 12,0 % | 15,99 |

* Auf Basis des Jahresrohertrages
** HMZ: Hauptmietzins

### 8.1.2.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:
Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere, etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

### 8.1.2.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Market Value des Deutschland Portfolios mit der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. In der Sensivitätsanalyse wurde im gesamten Portfolio auf Einzelobjektebene der Diskontierungszinssatz für die Abzinsung des Cashflows im Detailbetrachtungszeitraum um 25 % reduziert bzw. erhöht. Die Exit Cap Rate für die Kapitalisierung des Endwertes wurde um 20 % reduziert bzw. erhöht.

| Sensivitätsanalyse Deutschland – Portfolio | Market Value in Mio € | Abweichung in % |
|---|---|---|
| **Sensitivität:** | | |
| Discount Rate – 25 % | 1.422,0 | 30,2 % |
| Exit Cap Rate – 20 % | | |
| **Market Value zum 31.12.2011** | **1.091,9** | |
| **Sensitivität:** | | |
| Discount Rate + 25 % | 876,8 | (19,7 %) |
| Exit Cap Rate + 20 % | | |

Im Vorjahr haben Sensitivitätsanalysen anhand des Teilmarktes Berlin gezeigt, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um 27 % erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rd. 18 % verringert.

### 8.1.3. DER TSCHECHISCHE IMMOBILIENMARKT

Das tschechische Portfolio der conwert-Gruppe schließt sämtliche Nutzungsarten ein (Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Lagernutzung).

#### 8.1.3.1. ANGEWENDETE BEWERTUNGSMETHODIK

Für gemischt genutzte Objekte des tschechischen Portfolios wird ein kombiniertes Sach- und Ertragswertverfahren angewendet, wobei die Gewichtung nach Nutzung und Ausmaß der Abweichung von Sach- und Ertragswert erfolgt. Ein rein gewerblich genutztes Objekt (Hotel) wurde nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet.
Die Anwendung von Verfahren, die auch den Substanzwert berücksichtigten, ist im tschechischen Markt deshalb erforderlich, weil es in Teilen des Marktes und der untersuchten Objekte noch gesetzlich vorgegebene und geschützte Formen der Mietzinsbildung gibt, die die Wertergebnisse im reinen Ertragswertverfahren verfälschen würden.

Im Teilmarkt Tschechien wurde nach folgenden internationalen Standards vorgegangen:

| **Berufsverband:** | Bezeichnung der Bewertungsrichtlinien |
|---|---|
| Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | „Red Book“ |
| The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) | „Blue Book“ |
| International Valuation Standards Committee (IVSC) | „White Book“ |

#### 8.1.3.2. WERT BESTIMMENDE PARAMETER

Nachfolgend werden besondere Wert bestimmende Parameter, die in den Bewertungen verwendet wurden, erläutert. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bandbreite bzw. den niedrigsten und höchsten Wert des jeweiligen Parameters.
Aufbauend auf diesen Erwägungen konnten auch die Kapitalisierungen in diesem Teilmarkt weitgehend gleich gehalten werden. Im Teilmarkt Tschechien reicht die Bandbreite der Kapitalisierungszinssätze von 5,0 % bis 7,5 % (2010: 5,2 % bis 7,6 %). Prag wurde nicht gesondert dargestellt, da es sich um ein einziges Objekt handelt.

| **2011** | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten | Mietausfalls-wagnis | HMZ / m² / Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Brünn** | | | | |
| Minimum | 5,0 % | 0,5 % | 3,0 % | 93,50 |
| Maximum | 7,5 % | 1,0 % | 4,0 % | 299,57 |
| **Ostrava** | | | | |
| Minimum | 6,3 % | 0,5 % | 3,0 % | 135,44 |
| Maximum | 7,0 % | 0,5 % | 3,0 % | 192,10 |
| **Pilsen** | | | | |
| Minimum | 5,8 % | 0,4 % | 3,0 % | 68,40 |
| Maximum | 7,4 % | 0,6 % | 4,0 % | 191,74 |

| **2010** | Kapitalisierungs-zinssatz | Instandhaltungs-kosten | Mietausfalls-wagnis | HMZ / m²/ Monat in € |
|---|---|---|---|---|
| **Brünn** | | | | |
| Minimum | 5,2 % | 0,5 % | 2,0 % | 90,00 |
| Maximum | 7,6 % | 1,0 % | 5,0 % | 337,86 |
| **Ostrava** | | | | |
| Minimum | 6,3 % | 0,5 % | 3,0 % | 157,85 |
| Maximum | 6,7 % | 0,7 % | 3,0 % | 158,21 |
| **Pilsen** | | | | |
| Minimum | 5,8 % | 0,4 % | 3,0 % | 103,21 |
| Maximum | 7,4 % | 0,6 % | 4,0 % | 179,89 |

#### 8.1.3.3. ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSZINSSATZES

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wurde durch die Sachverständigen auf zwei Arten durchgeführt:
Der Kapitalisierungszinssatz wurde einerseits aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen erschlossen, andererseits wurden alternative Anlageformen (festverzinsliche, sichere Wertpapiere, etc.) untersucht und daraus mittels Zu- und Abschlägen der Kapitalisierungszinssatz errechnet.

#### 8.1.3.4. SENSITIVITÄTSANALYSE

Sensitivitätsanalysen anhand des Teilmarktes Tschechien zeigen, dass eine Verminderung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den Verkehrswert um rd. 30 % (2010: 30 %) erhöht, wohingegen eine Erhöhung des durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatzes um 25 % den durchschnittlichen Verkehrswert um rd. 19 % (2010: 20 %) verringert.

Die Bewertung des gesamten Immobilienportfolios erfolgte im Wesentlichen durch untenstehende externe unabhängige Sachverständige:

+ Sachverständigenbüro Prof. Mag. Thomas N. Malloth (MRICS)
+ Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH (MRICS)
+ Cushman & Wakefield Österreich Inter-pool Immobilien GmbH
+ CB Richard Ellis GmbH
+ Knight Frank LLC

### 8.2. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der Kundenbeziehungen und Managementverträge sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31. Dezember 2011 zeigt folgendes Bild:
Der Posten immaterielle Vermögenswerte enthält neben den Kundenbeziehungen und Managementverträgen aktivierte Software in Höhe von 0,8 Mio € (2010: 0,7 Mio €).

| **in Mio €** | Kundenbeziehungen und Managementverträge | Geschäfts- oder Firmenwert | Summe |
|---|---|---|---|
| Bruttowert: | | | |
| Stand 01. Jänner 2011 | 61,4 | 176,1 | 237,5 |
| Erwerb von Tochterunternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investitionen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Stand zum 31. Dezember 2011** | **61,4** | **176,1** | **237,5** |
| Abschreibungen und Wertminderungen: | | | |
| Stand 01. Jänner 2011 | (57,5) | (57,8) | (115,3) |
| Abschreibungen | (0,9) | (0,0) | (0,9) |
| Wertminderungen | (0,1) | (3,6) | (3,7) |
| **Stand zum 31. Dezember 2011** | **(58,5)** | **(61,4)** | **(119,9)** |
| Buchwert: | | | |
| Stand 31. Dezember 2011 | 2,8 | 114,8 | 117,6 |
| Stand 01. Jänner 2011 | 3,9 | 118,4 | 122,2 |

Die Entwicklung der Kundenbeziehungen und Managementverträge sowie des Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31. Dezember 2010 zeigt folgendes Bild:

| in Mio € | Kundenbeziehungen und Managementverträge | Geschäfts- oder Firmenwert | Summe |
|---|---|---|---|
| Bruttowert: | | | |
| Stand 01. Jänner 2010 | 61,4 | 176,1 | 237,5 |
| Erwerb von Tochterunternehmen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investitionen | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Stand zum 31. Dezember 2010** | **61,4** | **176,1** | **237,5** |
| Abschreibungen und Wertminderungen: | | | |
| Stand 01. Jänner 2011 | (19,3) | (13,4) | (32,7) |
| Abschreibungen | (7,6) | (0,0) | (7,6) |
| Wertminderungen | (30,6) | (44,4) | (75,0) |
| **Stand zum 31. Dezember 2010** | **(57,5)** | **(57,8)** | **(115,3)** |
| Buchwert: | | | |
| Stand 31. Dezember 2010 | 3,9 | 118,4 | 122,2 |
| Stand 01. Jänner 2010 | 42,1 | 162,7 | 204,8 |

Die im Rahmen des Erwerbs der Dienstleistungsgesellschaften erworbenen Kundenbeziehungen sowie Managementverträge werden, außer im Fall einer Wertminderung, linear über einen Zeitraum von fünf bis elf Jahren abgeschrieben. Diese Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen dargestellt.

Die Buchwerte der aktivierten Kundenbeziehungen und Managementverträge setzen sich am 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Managementvertrag ECO | 1,2 | 1,8 |
| Kundenbeziehungen alt + kelber Gruppe | 0,5 | 0,6 |
| Kundenbeziehungen RESAG Gruppe | 1,2 | 1,5 |
| | **2,8** | **3,9** |

Zum 31. Dezember 2011 sowie unterjährig im Anlassfall erfolgte eine Überprüfung dieser Vermögenswerte auf Wertminderung. Daraus ergaben sich über die linearen Abschreibungen in Höhe von 0,9 Mio € hinausgehende Wertminderungen in Höhe von insgesamt 0,1 Mio €, die die Kundenbeziehungen der RESAG betreffen.
Die Wertminderung des Firmenwerts der RESAG Gruppe in Höhe von 3,6 Mio € sowie der Kundenbeziehungen in Höhe von 0,1 Mio € resultieren aus der geänderten Strategie und Neuausrichtung der conwert-Gruppe im Zusammenhang mit den österreichischen Vertriebsaktivitäten.
Die Wertminderungen wurden im Segment Österreich und im Geschäftsfeld „Immobiliendienstleistungen" erfasst.
Im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich über die linearen Abschreibungen in Höhe von 7,6 Mio € hinausgehende Wertminderungen in Höhe von insgesamt 30,6 Mio €. Diese resultierten zum Großteil aus der Wertminderung des Managementvertrages „conwert-Gruppe" in Höhe von 14,6 Mio € und der Wertminderung des ECO-Managementvertrages in Höhe von 14,9 Mio €, basierend auf einer geänderten Strategie der conwert-Gruppe.

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde zum Zwecke der Wertminderungsprüfung folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Portfolio Vermietung und Development | 68,4 | 68,4 |
| Portfolio Verkauf | 10,6 | 10,6 |
| Dienstleistung alt+kelber Gruppe | 25,3 | 25,3 |
| Dienstleistung RESAG Gruppe | 10,5 | 14,1 |
| | **114,8** | **118,4** |

In der Zahlungsmittel generierenden Einheit „alt+kelber Gruppe" sind die in Deutschland ansässigen Immobiliendienstleistungsgesellschaften dargestellt. In der Zahlungsmittel generierenden Einheit „RESAG Gruppe" sind die in Österreich ansässigen Immobiliendienstleistungsgesellschaften dargestellt.
Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgen, wenn entweder die zugrunde liegende Geschäftsaktivität eingestellt wird oder aufgrund des Resultates des Impairment Tests nach IAS 36. Sofern innerhalb einer Zahlungsmittel generierenden Einheit bestimmte Geschäftsaktivitäten eingestellt werden, erfolgt der Impairment Test nach IAS 36 nur für die fortzuführenden Teile dieser Zahlungsmittel generierenden Einheit. Jene Anteile des Geschäfts- oder Firmenwertes, die den eingestellten Geschäftsaktivitäten ursprünglich zugeordnet wurden, werden in vollem Umfang wertgemindert (abgeschrieben).
Im Geschäftsjahr traten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 3,7 Mio € ein. Der gesamte Betrag entfällt auf erforderliche Wertminderungen aufgrund der strategisch bedingten Verschiebung der zugrunde liegenden Geschäftsaktivitäten in eine andere konzerninterne Zahlungsmittel generierenden Einheit.
Sämtliche Wertminderungen von Firmenwerten betreffen das Geschäftsfeld Immobiliendienstleistungen. Die Wertminderungen betreffend Dienstleistung „Resag Immobilienmakler GmbH" in Höhe von 3,6 Mio € wurde im Segment Österreich erfasst.
Im Geschäftsjahr 2010 traten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 44,4 Mio € ein. Davon entfielen 23,1 Mio € auf erforderliche Wertminderungen aufgrund der Einstellung der zugrunde liegenden Geschäftsaktivitäten. Der restliche Betrag in Höhe von 21,3 Mio € betraf Wertminderungen aufgrund von strategisch bedingten oder absehbaren Änderungen in der längerfristigen wirtschaftlichen Entwicklung bestimmter geschäftlicher Aktivitäten, die sich im maßgeblichen Resultat des Impairment Tests nach IAS 36 entsprechend niederschlugen.
Der relevante Wertmaßstab für den Impairment Test nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ein Wertminderungsaufwand erfasst.
Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes oder einer Zahlungsmittel generierenden Einheit abgeleitet werden können. Die Ermittlung des Nutzungswertes entspricht methodisch einer Unternehmensbewertung mittels einem Discounted-Cashflow-Verfahren. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Firmenwerte erfolgt auf Basis der aus der unternehmensinternen Mittelfristplanung abgeleiteten Vorschaurechnung für die Cashflows der nächsten ein bis elf Jahre und unter Anwendung eines an die Tätigkeit und das Unternehmensrisiko angepassten Abzinsungssatzes. Die Finanzpläne wurden auf der Basis des genehmigten Budgets für das Jahr 2012 und unter Berücksichtigung mittel- und längerfristiger strategischer Zielgrößen für die Bestandsentwicklung der Portfolien erstellt.

Für die Berechnung des Nutzungswertes wurden überdies folgende Grundannahmen getroffen, die naturgemäß Schätzungsunsicherheiten beinhalten:

+ Wachstumsraten, die außerhalb des Budgetjahres 2012 zugrunde gelegt wurden
+ Steigerungsraten der Personal- und Sachkosten
+ Bruttogewinnmarge bei Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten
+ Ausmaß der Immobiliendrehung
+ Generelle Entwicklung des Immobilienmarktes
+ Abzinsungssätze

## WACHSTUMSRATEN

Die Wachstumsraten wurden in Teilbereichen anhand von durchschnittlichen branchenüblichen Annahmen ermittelt, wobei für den Betrachtungszeitraum insbesondere die mittelfristige Strategie der conwert-Gruppe betreffend die zukünftige Entwicklung des Immobilienportfolios zugrunde gelegt wurde.

## STEIGERUNGSRATEN IM PERSONAL- UND SACHKOSTENBEREICH

Die Kostensteigerungssätze hängen von Annahmen über die mittel- bis langfristige sowohl volkswirtschaftliche als auch inflationäre Entwicklung in Verbindung mit dem aus den oben genannten strategischen Entwicklungen abzuleitenden wahrscheinlichen Ressourcenbedarf ab.

## BRUTTOGEWINNMARGE, AUSMASS DER IMMOBILIENDREHUNG UND ENTWICKLUNG DES IMMOBILIEN-BESTANDES

Die Bruttogewinnmarge für den Verkauf der Objekte bzw. Wohnungen orientiert sich an den durchschnittlichen, geschäftsüblichen Werten der letzten Jahre und realistischen Zukunftsprognosen. Das Ausmaß der Immobiliendrehung sowie die Entwicklung des Immobilienbestandes hängen von den Möglichkeiten des Immobilienmarktes und vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld ab.

Folgende Bruttogewinnmargen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielt:

| Region | Bruttogewinnmarge 2011 | Bruttogewinnmarge 2010 |
|---|---|---|
| Österreich | 9,3 % | 13,3 % |
| Deutschland | 8,6 % | 12,6 % |
| Übrige Regionen | -2,2 % | 8,3 % |

## GENERELLE ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

So wie im Vorjahr hat sich der Wohnimmobilienmarkt in Österreich im Geschäftsjahr 2011 für die conwert-Gruppe sehr vorteilhaft entwickelt. Kapitalstarke private Investoren und Stiftungen haben eine sehr gute Nachfragesituation im Wohnungseinzelverkauf und im Zinshausbereich erzeugt, wobei die allgemeine Marktsituation auch durch institutionelle Investoren gestützt wurde. Zumal sich die conwert-Gruppe in Deutschland mit seinen Wohnimmobilien an eine gehobene Klientel wendet, ist nach den Auswirkungen der Finanzkrise ein Aufwärtstrend sichtbar. Die Kreditvergabe der dortigen Banken gegenüber unseren potentiellen Käufern erfolgt eher selektiv, was zusätzlich zur Kaufabsicht auch ein gehobenes Maß an Eigenkapitalstärke bei unseren Kunden voraussetzt. In den übrigen Regionen, wo ein sehr geringer Teil des Portfolios gehalten wird, ist die Situation vor allem die Kreditvergabe der Banken betreffend, weiterhin angespannt.

## ABZINSUNGSSÄTZE

Bei der Ermittlung des Diskontierungsfaktors werden die Kapitalkosten als gewichteter Durchschnitt der Eigen- und Fremdkapitalkosten und der individuellen Verhältnisse der Zahlungsmittel generierenden Einheiten ermittelt. Die verwendeten Zinssätze entsprechen angesichts der aktuellen Wirtschaftslage eher einem Wert am oberen Ende der Zinsskala. Die Zinssensitivität der Bewertungstests wurde deshalb mit +/- 50 Basispunkten gewählt.

Folgende langfristige Abzinsungssätze wurden herangezogen:

| Region | 2011 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | nach Steuern | vor Steuern | nach Steuern | vor Steuern |
| Österreich | 5,7% – 6,1% | 12,3% – 16,0% | 5,5 % – 6,2 % | 12,1 % – 15,3 % |
| Deutschland | 5,6% | 11,8% | 5,5 % | 10,8 % |

### SENSITIVITÄT DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Das Management ist der Auffassung, dass für jene Bereiche der Zahlungsmittel generierenden Einheiten, welche nicht wertgemindert wurden und den gegenwärtigen bzw. künftigen Marktschwankungen nur bedingt ausgesetzt sind, keine nach vernünftigem Ermessen grundsätzliche mögliche Änderung einer der zur Bestimmung des Nutzwertes der Zahlungsmittel generierenden Einheiten getroffene Annahme dazu führen könnte, dass der Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheiten ihren erzielbaren Betrag wesentlich übersteigt.
Bei Veränderung der angewandten Zinssätze um +/- 50 Basispunkte ergeben sich auf Basis der für die Firmenwerte durchgeführten Werthaltigkeitstests nur unwesentliche Wertminderungen.

## 8.3. SONSTIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Das sonstige Sachanlagevermögen beinhaltet Betriebs- und Geschäftsausstattung aus dem Erwerb der Immobiliendienstleistungsgesellschaften. Die Abschreibungen werden in der GuV unter Punkt 17 ausgewiesen.

Die Entwicklung dieses Wertes stellt sich wie folgt dar:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Bruttowert: | | |
| Stand 01. Jänner | 4,5 | 3,9 |
| Investitionen | 0,4 | 0,6 |
| **Stand 31. Dezember** | **4,9** | **4,5** |
| Abschreibungen und Wertminderungen: | | |
| Stand 01. Jänner | (2,9) | (1,9) |
| Abschreibungen | (0,7) | (1,0) |
| **Stand 31. Dezember** | **(3,6)** | **(2,9)** |
| Buchwert: | | |
| Stand 31. Dezember | 1,2 | 1,6 |
| Stand 01. Jänner | 1,6 | 2,0 |

## 8.4. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien der conwert-Gruppe umfassen Objekte in Liegenschaftsbesitzgesellschaften in Österreich, Deutschland, der Slowakei und Ungarn. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien haben eine durchschnittliche Behaltedauer von sechs bis zehn Jahren.
Der Bestand der zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfasst 250 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 285.722 m². Der Verkauf von Eigentumswohnungen sowie Einzelliegenschaften in diesem Geschäftsfeld erreichte im Geschäftsjahr 2011 ein Volumen von 243,6 Mio €.
Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Aus der Bewertung resultiert eine Anpassung auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert in Höhe von 7,5 Mio € (2010: 5,4 Mio €), welche in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung unter Punkt 13 dargestellt ist. Jener Liegenschaftsbestand, welcher im Geschäftsjahr 2011 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 88,9 Mio € (2010: 92,3 Mio €).
Die Marktwerte dieser Immobilien wurden zum Stichtag 31. Dezember 2011 (wie auch im Vorjahr) von unabhängigen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage, bewertet.
Von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien in der Höhe von 404,4 Mio € (2010: 537,1 Mio €) sind 190,4 Mio € (2010: 426,5 Mio €) als Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 8.5. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Forderungen gegenüber Finanzamt | 5,1 | 0,0 |
| Übrige | 0,7 | 2,7 |
| **Gesamt** | **5,8** | **2,7** |

Der Posten „Übrige" beinhaltet im Wesentlichen voraus bezahlte Vertriebsprovisionen sowie bezahlte Aufwendungen für zukünftige Perioden. Von diesen sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten wird ein Betrag von 0,7 Mio € (2010: 1,3 Mio €) innerhalb eines Jahres ergebniswirksam.

## 8.6. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Kassenbestand | 0,1 | 0,1 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 95,7 | 66,0 |
| Sparbücher | 0,0 | 0,1 |
| **Gesamt** | **95,8** | **66,2** |

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Die Verzinsung der Bankguthaben im Geschäftsjahr lag dabei in einer Bandbreite von 0,06 % bis 1,26 % (2010: 0,12 % bis 1,125 %). Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel beträgt 95,8 Mio € (2010: 66,2 Mio €).

## 8.7. EIGENKAPITAL

### 8.7.1. GRUNDKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 853.592.730 € (2010: 853.592.730 €) und ist in 85.359.273 (2009: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

### EIGENE ANTEILE

In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert vom 11. Oktober 2010 wurde die bestehende Ermächtigung zum zweckfreien Rückerwerb eigener Aktien gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 widerrufen, unter gleichzeitiger Beschlussfassung über die Ermächtigung des Verwaltungsrats, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Bandbreite im Erwerbspreis der Aktien wurde mit 4,00 € bis 14,00 € je Aktie festgelegt.
Im Rahmen dieser Aktienrückkaufprogramme waren zum 31. Dezember 2011 insgesamt 3.861.964 (2010: 1.100.612) Stück Aktien zu einem Gesamtwert von 41,6 Mio € (2010: 10,7 Mio €) (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von 10,78 € (2010: 9,72 €) im Eigentum der Gesellschaft. Dies entspricht 4,5 % (2010: 1,3 %) des Grundkapitals. Der Durchschnittskurs der im Geschäftsjahr 2011 erworbenen Aktien beträgt 11,20 €. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Aktien ausgegeben.

Die Entwicklung der im Umlauf befindlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

| | in Stück | Wert inkl. Spesen in Mio € |
|---|---|---|
| **2011** | | |
| Stand 31.12.2010 | 84.258.661 | |
| Aktienrückkauf | (2.761.352) | 30,9 |
| Stand 31.12.2011 | 81.497.309 | |
| **2010** | | |
| Stand 31.12.2009 | 80.991.875 | |
| Aktienrückkauf | (3.029.913) | 26,7 |
| Aktienausgabe | 6.296.699 | 64,8 |
| Stand 31.12.2010 | 84.258.661 | |

Zum Bilanzstichtag besteht ein genehmigtes Kapital aus dem Jahre 2007 in Höhe von 400.121.590 € (2010: 400.121.590 €), welches in 40.012.159 (2010: 40.012.159) auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist. Ebenso besteht zum Bilanzstichtag ein genehmigtes Kapital aus dem Jahre 2006 in Höhe 26.674.770 € (2010: 26.674.770), welches in 2.667.477 (2010: 2.667.477) auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt ist. Details zur Wandelschuldverschreibung sind unter Punkt 8.10.2 dargestellt.

### 8.7.2. GEZAHLTE DIVIDENDE

Die in der Hauptversammlung am 20. Mai 2011 beschlossene Dividende wurde am 30. Mai 2011 ausgeschüttet. Die auf 11.172.936 Stück Aktien der Gesellschaft, die von Albona Limited gehalten werden, entfallende Dividende wurde am 31. Dezember 2011 unverzinst zur Zahlung fällig. Die auf 4.154.158 Stück Aktien der Gesellschaft, die von Albona Limited gehalten werden, entfallende Dividende wird am 10. Mai 2012 zur Zahlung fällig. Die noch ausstehende Dividende der Albona Limited in der Höhe von 1,2 Mio € ist unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Schulden ausgewiesen.

| **2011** | in Mio € | Anzahl der Stammaktien in Stück (exkl. eigene Anteile) | pro Aktie in € |
|---|---|---|---|
| Für das Geschäftsjahr 2010 in 2011 ausgeschüttete (Brutto) Dividende | 25,0 | 83.397.945 | 0,30 |

| **2010** | in Mio € | Anzahl der Stammaktien in Stück (exkl. eigene Anteile) | pro Aktie in € |
|---|---|---|---|
| Für das Geschäftsjahr 2009 in 2010 ausgeschüttete (Brutto) Dividende | 19,8 | 79.157.871 | 0,25 |

## 8.8. STEUERABGRENZUNG

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2011 und 2010 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

| in Mio € | 2011 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | Aktiva | Passiva | Aktiva | Passiva |
| IAS 40 Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0,0 | 75,5 | 0,0 | 62,5 |
| Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert sonstige Vermögenswerte | 9,7 | 0,0 | 16,1 | 0,0 |
| **Summe** | **9,7** | **75,5** | **16,1** | **62,5** |
| Derivatbewertung | 33,5 | 0,0 | 23,7 | 0,0 |
| Anpassungen an den beizulegenden Zeitwert sonstiger Schulden | 0,0 | 1,3 | 0,0 | 7,3 |
| Steuerliche Verlustvorträge | 32,9 | 0,0 | 12,8 | 0,0 |
| **Aktive/Passive Steueransprüche bzw. -schulden** | **76,2** | **76,8** | **52,6** | **69,8** |
| Aufrechnung von latenten Steuer-ansprüchen u. -schulden | (54,1) | (54,1) | (34,1) | (34,1) |
| **Saldierte latente Steueransprüche u. -schulden** | **22,1** | **22,7** | **18,4** | **35,7** |

Sämtliche Änderungen der aktiven und passiven Steuerabgrenzungen sind erfolgswirksam, mit Ausnahme der latenten Steuern auf die Veränderung aus Cashflow-Hedges und sonstigen Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses in Höhe von 13,7 Mio € (2010: 2,9 Mio €).

Die Veränderungen der latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Latente Steueransprüche | 18,4 | 3,8 |
| Latente Steuerschulden | (35,7) | (50,0) |
| Bilanzansätze zum 31. Dezember des Vorjahres | (17,2) | (46,2) |
| Latente Steuern aus der Veränderung des Konsolidierungskreises | 2,9 | 13,1 |
| Latente Steuern aus dem Entstehen von temporären Differenzen | 4,7 | 11,2 |
| Latente Steuern aus der Veränderung des Ertragsteuersatzes | (0,8) | (1,2) |
| Latente Steuern aus der Veränderung der temporären Differenzen von Derivaten | 9,8 | 6,7 |
| Sonstige Differenzen | 0,0 | (0,7) |
| | **(0,6)** | **(17,2)** |
| Davon | | |
| Latente Steueransprüche | 22,1 | 18,4 |
| Latente Steuerschulden | (22,7) | (35,7) |

## 8.9. SONSTIGE KURZFRISTIGE SCHULDEN

Die sonstigen kurzfristigen Schulden beinhalten insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren.

## 8.10. FINANZINSTRUMENTE

### 8.10.1. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar eingestufte Anteile an der Vienna Estate Immobilien AG, einer österreichischen Immobilienholding, sowie Anteile an der CD Deutsche Eigenheim AG, einer deutschen Immobiliengesellschaft ausgewiesen, die mit den Anschaffungskosten bewertet sind.
Die Summe der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (abzüglich Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2011) beläuft sich auf 30,9 Mio € (2010: 56,8 Mio €) und umfasst Forderungen aus dem Verkauf von Objekten bzw. Liegenschaftsanteilen und Mietforderungen sowie Forderungen aus den Immobilien-, Management- und Immobiliendienstleistungsunternehmen.
Der Verkauf von Liegenschaftsanteilen erfolgt üblicherweise Zug um Zug. Wertberichtigungen sind deshalb nicht vorzunehmen. Der Verkauf von ganzen Objekten bzw. Objektgesellschaften erfolgt entweder ebenfalls Zug um Zug oder unter Einräumung kurzfristiger Zahlungsziele mit nachfolgender treuhändischer Abwicklung. Wertberichtigungen sind deshalb nicht vorzunehmen.
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren weiters aus dem Mietenbereich und haben im Regelfall kein Zahlungsziel. Wertminderungen von Mietforderungen werden auf Grundlage historisch belegter Erfahrungen aus Mietausfällen erfasst.
Für Mietforderungen in Höhe von 14,1 Mio € (2010: 16,3 Mio €) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Die conwert-Gruppe hält Mieterkautionen in Höhe von 1,5 Mio € (2010: 1,9 Mio €) als Sicherheit für diese offenen Posten. Aus Gesamtkonzernsicht stellt der Teil der überfälligen Forderungen kein wesentliches Bewertungsrisiko dar.

Die Altersstruktur der nicht wertgeminderten Mietforderungen des Geschäftsjahres 2011 bzw. 2010 im Konzern stellt sich wie folgt dar:

| **2011 (Mio €)** | bis 30 Tage | 30 bis 60 Tage | 60 bis 90 Tage | 90 bis 120 Tage | größer 120 Tage |
|---|---|---|---|---|---|
| Österreich, Deutschland, CEE | 7,5 | 0,9 | 0,2 | 0,8 | 9,7 |

| **2010 (Mio €)** | bis 30 Tage | 30 bis 60 Tage | 60 bis 90 Tage | 90 bis 120 Tage | größer 120 Tage |
|---|---|---|---|---|---|
| Österreich, Deutschland, CEE | 9,8 | 0,9 | 0,6 | 1,0 | 11,5 |

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigen folgendes Bild:

| **in Mio €** | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Stand zum 01. Jänner | 7,5 | 3,0 |
| Wertminderung von Forderungen – Zuführung | 2,2 | 5,7 |
| Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit/ Auflösung wegen Zahlungseingang | 4,6 | 1,2 |
| **Stand 31. Dezember** | **5,1** | **7,5** |

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit der Mietforderungen wird jeder Änderung der Bonität des Mieters zum jeweiligen Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es werden ausschließlich Einzelwertberichtigungen gebildet. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Mieterbestand sehr breit ist und keine Konzentration und Korrelation bestehen. Das Management ist daher der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Treuhandgelder aus Liegenschaftsverkäufen | 40,5 | 19,7 |
| Kurzfristige Finanzierungen und Darlehen | 7,9 | 1,4 |
| Zinsabgrenzung Derivatzahlungen bzw. positive Marktbewertung | 1,4 | 10,8 |
| Übrige | 9,6 | 8,2 |
| **Gesamt** | **59,4** | **40,1** |

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In den sonstigen kurzfristigen Finanzierungen und Darlehen sind keine Forderungen gegenüber nahe stehenden Gesellschaften bzw. Personen (2010: 0,0 Mio €) enthalten. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 13.3 (Sonstige Leistungsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen) hingewiesen.

### 8.10.2. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Verringerung der lang- und kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten (ohne Wandelschuldverschreibung) stellt sich wie folgt dar:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Stand am 01. Jänner | 1.668,0 | 1.289,1 |
| Neuaufnahme von Krediten | 186,7 | 303,8 |
| Zugang aus Erweiterung des Konsolidierungskreises (ECO-Gruppe) | 0,0 | 369,6 |
| Laufende Tilgungen | (52,1) | (41,1) |
| Sondertilgungen wegen Immobilienverkäufen | (387,8) | (253,4) |
| **Stand am 31. Dezember** | **1.414,8** | **1.668,0** |

Fünf österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rd. 713,5 Mio €. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rd. 268,4 Mio € und 72,0 Mio €. Weitere sieben Kreditinstitute haben einen Anteil von rd. 342,9 Mio €, welcher in Bandbreiten zwischen 67,7 Mio € und 33,7 Mio € liegt. Das restliche Kreditobligo von rd. 358,4 Mio € verteilt sich auf weitere 39 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter 26,8 Mio €.
Die Kreditverbindlichkeiten wurden um die jeweils im Zusammenhang stehenden Geld- bzw. Transaktionskosten in Höhe von 7,5 Mio € (2010: 10,8 Mio €) gekürzt.

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die Kreditverbindlichkeiten (vor Abzug von Transaktionskosten) des Konzerns nachfolgende dargestellte Fälligkeiten aus (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen). Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht des fixen und variabel verzinsten Finanzierungsvolumens:

| 2011 (Mio €) | Finanzierungsvolumen (vor Abzug der Transaktionskosten) | davon fix verzinst | davon variabel verzinst |
|---|---|---|---|
| davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 248,5 | 25,6 | 222,9 |
| davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 727,7 | 365,7 | 361,9 |
| davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 719,9 | 41,6 | 678,3 |
| **Gesamt** | **1.696,1** | **432,9** | **1.263,1** |
| **2010 (Mio €)** | | | |
| davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 235,0 | 57,4 | 177,6 |
| davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 597,8 | 235,8 | 362,0 |
| davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 1.171,8 | 237,1 | 934,7 |
| **Gesamt** | **2.004,6** | **530,3** | **1.474,3** |

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. Dezember 2011 Kreditverbindlichkeiten im Nominale vom 91,6 Mio € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2024 und 2030 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteiwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 4,8 Mio € im einjährigen Bereich, 24,0 Mio € im ein bis fünfjährigen Bereich und von 62,7 Mio € von mehr als fünf Jahren aus.
Weiters sind in den in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 248,5 Mio € der langfristige Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien ausgewiesen.
Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 1.263,1 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rd. 952,8 Mio € abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen der conwert-Gruppe ist somit (unter Berücksichtigung von Bauspardarlehen in Höhe von 39,9 Mio €) zu rd. 84,0 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.
Die Kreditverbindlichkeiten bestehen aus variabel verzinsten Krediten und fix verzinsten Krediten. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der fix verzinsten Kredite in Höhe von 66,0 Mio € (2010: 92,9 Mio €).

| Art der Finanzierung | Effektivverzinsung per 31.12.2011 in % | Fälligkeit | Buchwert in Mio € |
|---|---|---|---|
| Investitionskredit | 1,00 | 01.10.2043 | 0,3 |
| Investitionskredit | 1,00 | 30.06.2043 | 0,8 |
| Investitionskredit | 2,50 | 31.03.2013 | 1,4 |
| Investitionskredit | 3,00 | 15.10.2038 | 4,2 |
| Investitionskredit | 3,50 | 28.07.2028 | 6,3 |
| Investitionskredit | 3,60 | 30.05.2015 | 7,1 |
| Investitionskredit | 3,60 | 30.07.2039 | 1,1 |
| Investitionskredit | 3,70 | 30.05.2029 | 1,2 |
| Investitionskredit | 3,75 | 30.09.2025 | 19,3 |
| Investitionskredit | 3,75 | 30.10.2035 | 0,9 |
| Investitionskredit | 3,80 | 28.02.2031 | 2,0 |
| Investitionskredit | 3,80 | 30.04.2015 | 0,6 |
| Investitionskredit | 3,94 | 28.02.2015 | 2,0 |
| Investitionskredit | 4,43 | 30.07.2039 | 13,7 |
| Investitionskredit | 4,63 | 21.06.2021 | 0,4 |
| Investitionskredit | 4,76 | 30.06.2014 | 0,2 |
| Investitionskredit | 4,86 | 30.01.2013 | 3,0 |
| Investitionskredit | 5,13 | 15.06.2024 | 0,9 |
| Investitionskredit | 7,12 | 30.06.2014 | 0,6 |

| Art der Finanzierung | Effektivverzinsung per 31.12.2010 in % | Fälligkeit | Buchwert in Mio € |
|---|---|---|---|
| Investitionskredit | 1,00 | 01.10.2043 | 0,3 |
| Investitionskredit | 1,00 | 30.06.2043 | 0,8 |
| Investitionskredit | 3,50 | 28.07.2028 | 6,5 |
| Investitionskredit | 3,60 | 30.07.2039 | 1,1 |
| Investitionskredit | 3,60 | 30.05.2038 | 7,2 |
| Investitionskredit | 3,70 | 30.05.2029 | 1,2 |
| Investitionskredit | 3,70 | 30.06.2016 | 11,4 |
| Investitionskredit | 3,75 | 30.10.2035 | 0,9 |
| Investitionskredit | 3,75 | 30.09.2025 | 20,3 |
| Investitionskredit | 3,80 | 28.02.2031 | 2,1 |
| Investitionskredit | 3,80 | 30.04.2015 | 0,7 |
| Investitionskredit | 3,94 | 28.02.2015 | 2,1 |
| Investitionskredit | 4,43 | 30.07.2039 | 14,0 |
| Investitionskredit | 4,47 | 01.07.2013 | 3,5 |
| Investitionskredit | 4,60 | 01.07.2013 | 1,4 |
| Investitionskredit | 4,63 | 21.06.2021 | 0,4 |
| Investitionskredit | 4,72 | 30.09.2013 | 0,6 |
| Investitionskredit | 4,72 | 31.10.2013 | 2,6 |
| Investitionskredit | 4,76 | 01.10.2013 | 1,9 |
| Investitionskredit | 4,86 | 30.01.2013 | 3,1 |
| Investitionskredit | 4,88 | 15.10.2038 | 7,1 |
| Investitionskredit | 4,93 | 01.02.2014 | 2,3 |
| Investitionskredit | 5,13 | 15.06.2024 | 1,0 |
| Investitionskredit | 5,43 | 01.02.2014 | 0,5 |

Aufgrund der großen Anzahl an Krediten und der breiten Streuung der kreditgewährenden Bank-institute ist eine detaillierte Aufgliederung der Kreditgeber und Laufzeiten nicht sinnvoll. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz (ohne unbare Effekte) beträgt für kurzfristige Kreditverbindlichkeiten in 2011 4,37 % (2010: 3,82 %) und für langfristige Finanzverbindlichkeiten in 2011 4,34 % (2010: 4,17 %). Zum Jahresende verfügt die conwert-Gruppe über noch nicht ausgenutzte Kredit-linien von 8,5 Mio € (2010: 9,2 Mio €).
Kreditverbindlichkeiten im Ausmaß von 1.368,4 Mio € (2010: 1.604,6 Mio €), ausgenommen kurzfristige Betriebsmittelkredite, sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.
Unter den langfristigen Kreditverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing mit Gesamtlaufzeiten zwischen 180 und 300 Monaten dargestellt. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 25,2 Mio € (2010: 10,6 Mio €) an Leasingzahlungen bestehend aus 23,5 Mio € (2010: 9,0 Mio €) an Kapitaltilgung sowie 1,7 Mio € (2010: 1,6 Mio €) an Zinszahlungen geleistet.

| **2011 (Mio €)** | Summe | davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|---|---|---|---|
| Mindestleasingzahlungen | 90,4 | 2,5 | 10,7 | 77,2 |
| abzüglich: | | | | |
| Zukünftige Finanzierungskosten | 34,8 | 1,5 | 6,3 | 27,0 |
| Barwert der Leasingverpflichtungen | 55,6 | | | |
| **Nettobuchwert** | **55,6** | | | |

| **2011 (Mio €)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Mindestleasingzahlungen | 147,2 | 3,0 | 16,1 | 128,0 |
| abzüglich: | | | | |
| Zukünftige Finanzierungskosten | 68,1 | 1,9 | 11,7 | 54,6 |
| Barwert der Leasingverpflichtungen | 79,1 | | | |
| **Nettobuchwert** | **79,1** | | | |

Die Kriterien für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing waren im Wesentlichen der Barwert- und der Laufzeittest. Zudem besteht eine Ankaufsoption zu vorteilhaften Bedingungen am Ende der Laufzeit sowie eine Verlängerungs- und Preisanpassungsklausel.

Die wesentlichsten Leasingvereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

+ Der Leasingnehmer übernimmt die Leasingobjekte für Liegenschaften im bestehenden Zustand zur Nutzung.
+ Bei Abschluss des Leasingvertrages bereits bestehende Bestandsverhältnisse am Leasingobjekt sowie auch künftig abzuschließende Bestandsverträge und die daraus resultierenden Nutzen und Lasten stehen ausschließlich dem Leasingnehmer zu.
+ Die Verwaltung der Bestandsverträge obliegt dem Leasingnehmer.
+ Nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrages besteht die Möglichkeit sowohl die Geschäftsanteile an der Leasinggebergesellschaft als auch die Leasingobjekte zu erwerben.

## ANLEIHEVERBINDLICHKEITEN

Im Geschäftsjahr 2004 wurden 100.000 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 500,0 € im Gesamtwert von 50,0 Mio € begeben. Der Ausgabekurs der Teilschuldverschreibungen wurde mit Kurs 101,441 festgelegt. Das über den Rückzahlungsbetrag hinausgehende Aufgeld aus der Begebung der Anleihe wurde über die Laufzeit der Anleihe ergebniswirksam aufgelöst. Die Laufzeit der Teilschuldverschreibung begann am 01. Dezember 2004 und endete mit Ablauf des 30. November 2011 und betrug somit sieben Jahre. Die Teilschuldverschreibungen waren endfällig und wurden am 01. Dezember 2011 zum Nennwert zurückgezahlt.

## WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Am 07. November 2007 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe zu 0,1 Mio € pro Stück um einem Gesamtwert von 196,4 Mio € emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktien am Tag, an dem die Wandelanleihe emittiert wurde. Das Wandlungsrecht kann jederzeit im Zeitraum vom 27. Dezember 2007 bis zum 03. November 2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12. November 2014 zu jeweils 0,11 Mio € pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a.

Der Anleihegläubiger ist berechtigt, mit Wirkung zum 12. November 2012 alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt sind, zu kündigen. Die Emittentin hat das Recht, am oder nach dem 24. November 2010 die Anleihe vorzeitig zum jeweiligen Rückzahlungspreis zurückzuzahlen, wenn der Kurswert der aus der Wandlung zu liefernden Stammaktien an 20 von 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen mindestens 130 % des jeweiligen Rückzahlungsbetrages ausmacht. Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2008 hat die conwert-Gruppe mit dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 45,4 Mio € (2010: 34,3 Mio €) um 32,3 Mio € (inkl. Nebenkosten, 2010: 21,0 Mio €) rückgekauft. Dies entspricht 3.273.252 (2010: 2.393.580) Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 14,33 € auf 13,87 € angepasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden rückgekaufte Wandelschuldverschreibungen im Nominale von 41,9 Mio € entwertet, wodurch das ursprüngliche Nominale von 196,4 Mio € auf 154,5 Mio € reduziert wurde.

Im ersten Quartal 2010 hat der conwert-Konzern eine Wandelanleihe zu 0,1 Mio € pro Stück um einen Gesamtwert von 135,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 01. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennbetrages 0,1 Mio € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 11,60 € auf 11,22 € angepasst. Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihe wurde in eine Fremdkapitalkomponente und eine Eigenkapitalkomponente (welche der der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital der conwert-Gruppe zurechenbaren Restgröße entspricht) aufgeteilt. Die Aufteilung stellt sich per 31. Dezember 2011 und 2010 wie folgt dar:

### WANDELANLEIHE 2010 – 2016

| **2011** | in Mio € |
|---|---|
| Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf | 135,0 |
| Fremdkapitalkomponente zum Stichtag | 126,6 |
| Eigenkapitalkomponente | 10,2 |

| **2010** | in Mio € |
|---|---|
| Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf | 135,0 |
| Fremdkapitalkomponente zum Stichtag | 124,8 |
| Eigenkapitalkomponente | 10,2 |

Die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung, die dem mit der Anleihe verbundenen Wandlungsrecht zuzuordnen ist, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Ausgabeerlös und dem unter Zugrundelegung eines marktgerechten Zinssatzes von 6,9 % (2010: 6,9 %) ermittelten Barwertes der Fremdkapitalkomponente. Die Eigenkapitalkomponente in Höhe von 10,2 Mio € abzüglich auf die Eigenkapitalkomponente entfallenden Transaktionskosten in Höhe von 0,1 Mio € wurde dem Eigenkapital zugeführt.
Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,0 Mio € bewertet. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug 8,8 Mio €, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von 7,1 Mio €, Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von 1,5 Mio € und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von 0,2 Mio €.

## WANDELANLEIHE 2007 – 2014

| 2011 | in Mio € |
|---|---|
| Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf | 154,5 |
| Fremdkapitalkomponente zum Stichtag | 147,3 |
| Eigenkapitalkomponente | 28,5 |

| 2011 | in Mio € |
|---|---|
| Ausgabeerlös (ohne anteilige Transaktionskosten) abzgl. Rückkauf | 162,1 |
| Fremdkapitalkomponente zum Stichtag | 151,2 |
| Eigenkapitalkomponente | 29,4 |

Die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung, die dem mit der Anleihe verbundenen Wandlungsrecht zuzuordnen ist, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Ausgabeerlös und dem unter Zugrundelegung eines marktgerechten Zinssatzes von 6,2 % (2010: 6,2 %) ermittelten Barwertes der Fremdkapitalkomponente. Über den Rückerwerb der Wandelschuldverschreibung im Berichtszeitraum wurde die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung um 0,6 Mio € auf 28,5 Mio € reduziert.
Die Fremdkapitalkomponente wird zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,2 Mio € (2010: 1,5 Mio €) bewertet. Die Fremdkapitalkomponente zum Ausgabezeitpunkt betrug 162,5 Mio €. Der gesamte Zinsaufwand der Wandelanleihe im laufenden Geschäftsjahr betrug 9,0 Mio €, bestehend aus zahlungswirksamen Zinsen in Höhe von 2,3 Mio €, Zuschreibungen des Bondanteiles in Höhe von 6,3 Mio € und Auflösung von Emissionskosten in Höhe von 0,3 Mio €.
Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt wurden.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Schulden gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Kautionen | 1,5 | 1,9 |
| Mietzinsvorauszahlungen | 0,0 | 0,7 |
| Hausverwaltungen | 5,1 | 5,6 |
| Übrige | 17,1 | 11,7 |
| **Gesamt** | **23,7** | **19,9** |

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen. Die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente sind in den Zahlungsströmen der langfristigen Kreditverbindlichkeiten enthalten.

| 2011 (Mio €) | Summe | davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|---|---|---|---|
| Langfristige Kreditverbindlichkeiten | 1.554,6 | 180,5 | 588,6 | 785,5 |
| Wandelschuldverschreibung | 325,2 | 9,5 | 315,7 | 0,0 |
| Mieterfinanzierungsbeiträge | 14,6 | 0,0 | 0,0 | 14,6 |
| Sonstige langfristige Schulden | 4,6 | 0,0 | 3,5 | 1,1 |
| Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten | 314,4 | 128,7 | 63,4 | 122,3 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 13,5 | 13,5 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 23,7 | 23,7 | 0,0 | 0,0 |

| 2010 (Mio €) | Summe | davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|---|---|---|---|
| Langfristige Kreditverbindlichkeiten | 1.903,9 | 211,3 | 565,3 | 1.127,3 |
| Anleiheverbindlichkeiten | 52,2 | 52,2 | 0,0 | 0,0 |
| Wandelschuldverschreibung | 346,4 | 9,6 | 198,2 | 138,6 |
| Mieterfinanzierungsbeiträge | 16,4 | 0,0 | 0,0 | 16,4 |
| Sonstige langfristige Schulden | 5,3 | 0,3 | 3,6 | 1,4 |
| Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten | 477,8 | 60,2 | 123,4 | 294,2 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 40,7 | 40,7 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 19,9 | 18,0 | 0,0 | 1,9 |

Von den Kreditverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren in der Höhe von 907,8 Mio € (2010: 1.421,5 Mio €) hat ein Betrag von 374,8 Mio € (2010: 659,9 Mio €) eine Restlaufzeit von über zehn Jahren.

### 8.10.3. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Die conwert-Gruppe schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Darunter befinden sich Zinsswaps und Zinscaps. Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt.

Zum Bilanzstichtag hielt die conwert-Gruppe folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

| Kreditinstitute | Derivat | Beginn | Ende | Absicherung | Referenzwert 31.12.2011 in Mio € | Fixierter Zinssatz | Referenzzinssatz | Marktwert 31.12.2011 in Mio € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aareal Bank AG | Zins-Swap | 30.06.06 | 31.05.16 | Zinsänderung | 12,6 | 4,300 | 3-M-EURIBOR | (1,4) |
| Barclays Capital | Zins-Swap | 31.07.07 | 26.06.17 | Zinsänderung | 100,0 | 4,080 | 3-M-EURIBOR | (13,9) |
| Barclays Capital | Zins-Swap | 01.10.07 | 01.10.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,160 | 3-M-EURIBOR | (7,6) |
| Barclays Capital | Zins-Swap | 01.10.07 | 02.10.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,687 | 3-M-EURIBOR | (3,5) |
| Barclays Capital | Zins-Floor | 30.09.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 150,0 | 3,990 | 3-M-EURIBOR | (26,9) |
| Barclays Capital | Zins-Cap | 01.07.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,6 |
| BAWAG P.S.K. AG | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.06.16 | Zinsänderung | 26,0 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (3,1) |
| BAWAG P.S.K. AG | Zins-Swap | 08.11.11 | 30.09.17 | Zinsänderung | 34,0 | 3,115 | 6-M-EURIBOR | (2,7) |
| BAWAG P.S.K. AG | Zins-Swap | 01.10.07 | 01.10.20 | Zinsänderung | 30,0 | 4,490 | 3-M-EURIBOR | (5,9) |
| DZ Bank AG | Zins-Cap | 19.05.10 | 30.06.15 | Zinsänderung | 1,7 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Kreissparkasse Köln | Zins-Swap | 01.10.08 | 01.10.18 | Zinsänderung | 7,0 | 4,500 | 3-M-EURIBOR | (1,2) |
| Landesbank Berlin | Zins-Swap | 31.12.09 | 31.05.16 | Zinsänderung | 15,6 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (2,0) |
| Landesbank Berlin | Zins-Cap | 30.04.09 | 30.09.17 | Zinsänderung | 0,4 | 4,200 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Landesbank Berlin | Zins-Swap | 31.03.08 | 31.03.18 | Zinsänderung | 5,0 | 4,280 | 3-M-EURIBOR | (0,8) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 02.10.08 | 30.06.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,870 | 3-M-EURIBOR | (3,5) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.07.08 | 30.04.18 | Zinsänderung | 10,0 | 4,495 | 3-M-EURIBOR | (1,7) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Collar | 30.07.08 | 30.04.18 | Zinsänderung | 37,0 | 2,750 / 4,800 | 3-M-EURIBOR | (2,7) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 10.07.08 | 06.07.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,380 | 3-M-EURIBOR | (7,6) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.10.07 | 02.10.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,680 | 3-M-EURIBOR | (8,4) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 22.08.08 | 22.08.18 | Zinsänderung | 14,0 | 4,200 | 3-M-EURIBOR | (3,2) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.10.08 | 08.10.18 | Zinsänderung | 50,0 | 4,310 | 3-M-EURIBOR | (8,0) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 31.03.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 12,3 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,3 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 31.03.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 30,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,7 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.12 | 30.12.22 | Zinsänderung | 35,0 | 3,985 | 3-M-EURIBOR | (5,9) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.08.03 | 01.07.23 | Zinsänderung | 3,0 | 4,373 | 12-M-EURIBOR | (0,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 31.03.10 | 31.03.25 | Zinsänderung | 7,7 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,2 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.07.16 | 30.06.26 | Zinsänderung | 30,0 | 4,600 | 3-M-EURIBOR | (3,7) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 17.06.05 | 17.06.15 | Zinsänderung | 2,0 | 3,680 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 20.06.05 | 22.06.15 | Zinsänderung | 2,0 | 3,680 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 07.05.07 | 08.05.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,090 | 3-M-EURIBOR | (2,7) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Cap | 01.04.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,4 |
| Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG | Zins-Cap | 01.04.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,5 |
| Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG | Zins-Cap | 01.07.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 40,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,9 |
| Gesamt | | | | | | | | **(113,7)** |

Zum 31. Dezember 2011 hielt die conwert-Gruppe folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

| Kreditinstitute | Derivat | Beginn | Ende | Absicherung | Referenzwert 31.12.2011 in Mio € | Fixierter Zinssatz | Referenzzinssatz | Marktwert 31.12.2011 in Mio € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 15.03.10 | 15.03.13 | Zinsänderung | 10,7 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (0,4) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Cap | 02.01.06 | 01.01.16 | Zinsänderung | 1,9 | 3,500 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 02.01.06 | 01.01.16 | Zinsänderung | 4,6 | 3,530 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 2,6 | 3,860 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 6,1 | 3,840 | 3-M-EURIBOR | (0,5) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 11,1 | 3,840 | 3-M-EURIBOR | (1,0) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.09.16 | Zinsänderung | 8,5 | 3,183 | 6-M-EURIBOR | (0,5) |
| Österr. Volksbanken AG | Zins-Swap | 31.03.06 | 01.10.27 | Zinsänderung | 9,8 | 3,955 | 3-M-EURIBOR | (1,4) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 15.03.06 | 31.12.13 | Zinsänderung | 6,3 | 3,720 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 30.03.07 | 31.12.15 | Zinsänderung | 15,7 | 3,470 | 3-M-EURIBOR | (1,2) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 04.01.16 | Zinsänderung | 2,3 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 04.01.16 | Zinsänderung | 2,3 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.02.06 | 01.02.16 | Zinsänderung | 9,9 | 3,470 | 3-M-EURIBOR | (0,8) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 03.04.06 | 01.04.16 | Zinsänderung | 4,7 | 3,890 | 3-M-EURIBOR | (0,5) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 03.04.06 | 01.04.16 | Zinsänderung | 14,8 | 3,890 | 3-M-EURIBOR | (1,4) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 04.08.06 | 30.06.16 | Zinsänderung | 39,1 | 4,060 | 3-M-EURIBOR | (4,4) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 04.08.06 | 30.06.16 | Zinsänderung | 16,5 | 4,060 | 3-M-EURIBOR | (1,9) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.10.08 | 08.10.18 | Zinsänderung | 30,0 | 4,330 | 3-M-EURIBOR | (4,9) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 15.03.06 | 31.12.25 | Zinsänderung | 23,8 | 4,430 | SMR Emittenten | (2,3) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 12.01.06 | 31.12.15 | Zinsänderung | 5,2 | 3,495 | 3-M-EURIBOR | (0,4) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 12.01.06 | 31.12.15 | Zinsänderung | 5,2 | 3,495 | 3-M-EURIBOR | (0,4) |
| Investkredit AG | Zins-Cap | 30.12.05 | 30.06.15 | Zinsänderung | 5,6 | 3,250 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 30.12.05 | 31.12.15 | Zinsänderung | 5,9 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,4) |
| Gesamt | | | | | | | | (23,6) |

Zum 31. Dezember 2010 hielt die conwert-Gruppe folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

| **Kreditinstitute** | Derivat | Beginn | Ende | Absicherung | Referenzwert 31.12.2011 in Mio € | Fixierter Zinssatz | Referenzzinssatz | Marktwert 31.12.2011 in Mio € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Barclays Capital | Zins-Swap | 31.07.07 | 26.06.17 | Zinsänderung | 100,0 | 4,080 | 3-M-EURIBOR | (10,0) |
| Barclays Capital | Zins-Swap | 01.10.07 | 01.10.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,160 | 3-M-EURIBOR | (5,7) |
| Barclays Capital | Zins-Swap | 01.10.07 | 01.10.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,687 | 3-M-EURIBOR | (2,8) |
| Barclays Capital | Zins-Floor | 30.09.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 150,0 | 3,990 | 3-M-EURIBOR | (18,3) |
| Barclays Capital | Zins-Cap | 01.04.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 1,0 |
| BAWAG P.S.K. AG | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.06.16 | Zinsänderung | 26,0 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (2,4) |
| BAWAG P.S.K. AG | Zins-Swap | 01.10.07 | 01.10.20 | Zinsänderung | 30,0 | 4,490 | 3-M-EURIBOR | (3,8) |
| DZ Bank AG | Zins-Cap | 19.05.10 | 30.06.15 | Zinsänderung | 1,7 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| EUROHYPO AG | Zins-Swap | 30.06.06 | 31.05.16 | Zinsänderung | 13,1 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (1,1) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 15.03.10 | 15.03.13 | Zinsänderung | 11,1 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (0,7) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Cap | 02.01.06 | 01.01.16 | Zinsänderung | 2,1 | 3,500 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 02.01.06 | 01.01.16 | Zinsänderung | 4,8 | 3,530 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 2,7 | 3,860 | 3-M-EURIBOR | (0,2) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 6,4 | 3,840 | 3-M-EURIBOR | (0,4) |
| Hypo Landesbank Vorarlberg | Zins-Swap | 31.03.06 | 31.03.16 | Zinsänderung | 11,8 | 3,840 | 3-M-EURIBOR | (0,8) |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 09.06.06 | 30.06.14 | Zinsänderung | 2,6 | 4,250 | 6-M-EURIBOR | (0,2) |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 01.07.14 | Zinsänderung | 1,9 | 3,400 | 6-M-EURIBOR | (0,1) |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 01.07.14 | Zinsänderung | 1,0 | 3,400 | 6-M-EURIBOR | (0,0) |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 01.07.14 | Zinsänderung | 3,3 | 3,400 | 6-M-EURIBOR | (0,1) |
| Investkredit AG | Zins-Cap | 30.12.05 | 30.06.15 | Zinsänderung | 6,3 | 3,250 | 3-M-EURIBOR | 0,1 |
| Investkredit AG | Zins-Swap | 30.12.05 | 31.12.15 | Zinsänderung | 6,5 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| Kreissparkasse Köln | Zins-Swap | 01.10.08 | 01.10.18 | Zinsänderung | 7,0 | 4,500 | 3-M-EURIBOR | (0,9) |
| Landesbank Berlin | Zins-Swap | 31.12.09 | 31.05.16 | Zinsänderung | 16,5 | 4,150 | 3-M-EURIBOR | (1,5) |
| Landesbank Berlin | Zins-Cap | 30.04.09 | 30.09.17 | Zinsänderung | 0,4 | 4,200 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Landesbank Berlin | Zins-Swap | 31.03.08 | 31.03.18 | Zinsänderung | 5,0 | 4,280 | 3-M-EURIBOR | (0,5) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 02.01.07 | 30.12.11 | Zinsänderung | 27,0 | 3,870 | 3-M-EURIBOR | (0,7) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.09.16 | Zinsänderung | 56,3 | 3,183 | 6-M-EURIBOR | (1,6) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.09.16 | Zinsänderung | 33,9 | 3,183 | 6-M-EURIBOR | (1,0) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.09.09 | 30.09.16 | Zinsänderung | 8,6 | 3,183 | 6-M-EURIBOR | (0,3) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 02.10.08 | 30.06.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,870 | 3-M-EURIBOR | (2,8) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Swap | 30.07.08 | 30.04.18 | Zinsänderung | 10,0 | 4,495 | 3-M-EURIBOR | (1,2) |
| Landesbank Hessen-Thüringen | Zins-Collar | 30.07.08 | 30.04.18 | Zinsänderung | 37,0 | 2,750 / 4,800 | 3-M-EURIBOR | (1,3) |
| Österr. Volksbanken AG | Zins-Swap | 31.03.06 | 01.10.27 | Zinsänderung | 10,3 | 3,955 | 3-M-EURIBOR | (0,7) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 24.11.04 | 24.11.11 | Zinsänderung | 25,0 | 3,740 | 3-M-EURIBOR | (0,6) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 24.11.04 | 24.11.11 | Zinsänderung | 25,0 | 3,800 | 3-M-EURIBOR | (0,6) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 15.03.06 | 31.12.13 | Zinsänderung | 6,7 | 3,720 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 30.03.07 | 31.12.15 | Zinsänderung | 16,5 | 3,470 | 3-M-EURIBOR | (0,8) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 04.01.16 | Zinsänderung | 2,4 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,1) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.06 | 04.01.16 | Zinsänderung | 2,4 | 3,450 | 3-M-EURIBOR | (0,1) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.02.06 | 01.02.16 | Zinsänderung | 10,3 | 3,470 | 3-M-EURIBOR | (0,5) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 03.04.06 | 01.04.16 | Zinsänderung | 4,9 | 3,890 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 03.04.06 | 01.04.16 | Zinsänderung | 15,4 | 3,890 | 3-M-EURIBOR | (1,0) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 04.08.06 | 30.06.16 | Zinsänderung | 39,8 | 4,060 | 3-M-EURIBOR | (3,1) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 04.08.06 | 30.06.16 | Zinsänderung | 16,8 | 4,060 | 3-M-EURIBOR | (1,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 10.07.08 | 06.07.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,380 | 3-M-EURIBOR | (5,7) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.10.07 | 02.10.17 | Zinsänderung | 50,0 | 4,680 | 3-M-EURIBOR | (6,0) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 22.08.08 | 22.08.18 | Zinsänderung | 14,0 | 4,200 | 3-M-EURIBOR | (2,6) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.10.08 | 08.10.18 | Zinsänderung | 50,0 | 4,310 | 3-M-EURIBOR | (4,9) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.10.08 | 08.10.18 | Zinsänderung | 30,0 | 4,330 | 3-M-EURIBOR | (3,0) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 31.03.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 12,3 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,6 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 01.07.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 30,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 1,4 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 02.01.12 | 30.12.22 | Zinsänderung | 35,0 | 3,985 | 3-M-EURIBOR | (1,2) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 07.08.03 | 01.07.23 | Zinsänderung | 3,3 | 4,373 | 12-M-EURIBOR | (0,3) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Cap | 31.03.10 | 31.03.25 | Zinsänderung | 7,7 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,4 |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 15.03.06 | 31.12.25 | Zinsänderung | 25,5 | 4,430 | SMR Emittenten | (0,4) |
| Raiffeisenbank International AG | Zins-Swap | 01.07.16 | 30.06.26 | Zinsänderung | 30,0 | 4,600 | 3-M-EURIBOR | (0,6) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 17.06.05 | 17.06.15 | Zinsänderung | 2,0 | 3,680 | 3-M-EURIBOR | (0,1) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 20.06.05 | 22.06.15 | Zinsänderung | 2,0 | 3,680 | 3-M-EURIBOR | (0,1) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 12.01.06 | 31.12.15 | Zinsänderung | 5,7 | 3,495 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 12.01.06 | 31.12.15 | Zinsänderung | 5,7 | 3,495 | 3-M-EURIBOR | (0,3) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Swap | 07.05.07 | 08.05.17 | Zinsänderung | 20,0 | 4,090 | 3-M-EURIBOR | (2,1) |
| UniCredit Bank Austria AG | Zins-Cap | 01.04.10 | 31.03.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,9 |
| Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG | Zins-Cap | 01.03.04 | 01.03.11 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,0 |
| Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG | Zins-Cap | 01.04.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 20,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 0,9 |
| Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG | Zins-Cap | 01.07.10 | 01.04.20 | Zinsänderung | 40,0 | 4,000 | 3-M-EURIBOR | 1,7 |
| **Gesamt** | | | | | | | | **(89,31)** |

### 8.10.4. BEIZULEGENDER ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN

Die folgenden Methoden und Annahmen werden verwendet, um die Marktwerte einzelner Finanzinstrumente zu schätzen:

#### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Buchwert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht aufgrund der relativ kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente im Wesentlichen dem Marktwert.

#### KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN/ KREDITE UND FORDERUNGEN

Der Buchwert entspricht wegen der kurzen Fälligkeit dieser Verbindlichkeiten im Wesentlichen dem Marktwert (Verkehrswert). Dies gilt auch für auf der Aktivseite ausgewiesene Kredite und Forderungen.

#### LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verkehrswerte von langfristigen Verbindlichkeiten basieren auf den aktuellen Zinssätzen für Verbindlichkeiten mit demselben Fälligkeitsmuster. Der Verkehrswert von langfristigen Darlehen und anderen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen entspricht im Wesentlichen deren Buchwerten. Der Marktwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum Bilanzstichtag 73,9 Mio € (2010: 98,9 Mio €) (siehe auch Punkt 2.4.8.2).

#### WANDELANLEIHEVERBINDLICHKEITEN

Der Marktwert der beiden Wandelanleihen beträgt zum Bilanzstichtag 282,9 Mio € (2010: 304,7 Mio €).

#### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der beizulegende Zeitwert für die als Sicherungsinstrumente oder zu Handelszwecken gehaltenen Derivate wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch Abzinsung der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung von marktüblichen Zinssätzen berechnet.

#### ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von notierten zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten wurde der jeweilige Marktpreis verwendet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern nach Kategorien:

| in Mio € | Zeitwerte 2011 | Zeitwerte 2010 | Buchwerte 2011 | Buchwerte 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente | (113,7) | (94,0) | (113,7) | (94,0) |
| Zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente | (23,6) | 7,0 | (23,6) | 7,0 |
| Zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente | 2,2 | 3,7 | 2,2 | 3,7 |
| Kredite und Forderungen | 186,1 | 165,8 | 186,1 | 165,8 |
| Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | 1.897,7 | 2.125,6 | 1.888,6 | 2.090,8 |

Zum 31. Dezember 2011 hielt die conwert-Gruppe folgende zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente und verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:
**Level 1:** notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
**Level 2:** Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.
**Level 3:** Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt wie der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Schulden im Konzern (nach Level) im Geschäftsjahr sowie im Jahr 2010 ermittelt wurde:

| **2011 (Mio €)** | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---|---|---|
| Derivative Finanzinstrumente mit effektivem Sicherungszusammenhang | 0,0 | (113,7) | 0,0 |
| Derivative Finanzinstrumente | 0,0 | (23,6) | 0,0 |
| Wandelschuldverschreibung | 282,9 | 0,0 | 0,0 |

| **2010 (Mio €)** | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---|---|---|
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Derivative Finanzinstrumente mit effektivem Sicherungszusammenhang | 0,0 | (94,0) | 0,0 |
| Derivative Finanzinstrumente ohne Sicherungszusammenhang | 0,0 | 7,0 | 0,0 |
| Anleihe | 50,3 | 0,0 | 0,0 |
| Wandelschuldverschreibung | 304,7 | 0,0 | 0,0 |

## 9. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Cashflow aus dem Erwerb von Vermögenswerten und Schulden in Form von Tochtergesellschaften:

| **in Mio €** | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Flüssige Mittel | 0,0 | (39,6) |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | (0,2) | (12,0) |
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien | (0,9) | (146,0) |
| Langfristiges Vermögen | 0,0 | (603,5) |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 0,0 | 459,2 |
| Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 31,1 |
| **Erworbenes Reinvermögen/Schulden = Kaufpreis** | **(1,1)** | **(310,8)** |
| Flüssige Mittel | 0,0 | 39,6 |
| Gewinn aus dem Erwerb unter dem Marktwert | 0,0 | 95,3 |
| Beizulegender Zeitwert der bereits vorhandenen at equity Beteiligung | 0,0 | 60,7 |
| **Netto Cashflow** | **(1,1)** | **(115,2)** |

Cashflow aus dem Abgang von Vermögenswerten und Schulden in Form von Tochtergesellschaften:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 2,2 | 1,3 |
| Langfristiges Vermögen | 108,3 | 2,5 |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | (61,1) | 0,0 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 0,0 | 0,0 |
| **Veräußertes Reinvermögen/Schulden** | **49,4** | **3,8** |
| Verlust aus dem Abgang von Tochterunternehmen | (107,7) | (3,5) |
| **Netto Cashflow** | **58,3** | **0,3** |

Für Zwecke der Konzern-Geldflussrechnung setzt sich der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zum 31. Dezember wie unter Punkt 8.6 erläutert zusammen.

## 10. OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSE

### 10.1. ANSPRÜCHE AUS OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSEN

Die conwert-Gruppe hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen seines Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Die Mietverhältnisse sind seitens der Wohnungsmieter jederzeit kurzfristig (zwischen einem und drei Monaten) kündbar. Der unkündbare Teil des Mietverhältnisses betrifft daher lediglich einen Umsatz von drei Monatsmieten. Der entsprechende Betrag für Wohnungs- und Gewerbemieten beläuft sich auf 12,3 Mio € (2010: 13,0 Mio €).

### 10.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING LEASINGVERHÄLTNISSEN

Die conwert-Gruppe hat Leasingverträge für Kraftfahrzeuge und Büroausstattung abgeschlossen. Die durchschnittliche Laufzeit liegt zwischen drei und fünf Jahren. Sämtliche Leasingverträge wurden zu üblichen Konditionen abgeschlossen.

## 11. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Abschlussstichtag bestehen in der conwert-Gruppe keine Eventualschulden gegenüber Dritten (2010: 0,6 Mio €).

## 12. ZIELSETZUNG UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch die conwert-Gruppe verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente, umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzierungsinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die conwert-Gruppe verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.
Des Weiteren verfügt die conwert-Gruppe über derivative Finanzinstrumente. Hierzu gehören Zinsswaps, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit der conwert-Gruppe und seinen Finanzierungsquellen resultieren.
Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflowrisiken sowie Liquiditäts-, Währungs- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

### ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem die conwert-Gruppe ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Die conwert-Gruppe ist dabei, unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte, bestrebt, einen Großteil seines verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu

stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt die conwert-Gruppe Zinsswaps ab, bei denen die conwert-Gruppe in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Zum 31. Dezember 2011 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps rd. 84,0 % (2010: 85,3 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

## ÜBERSICHT ÜBER DAS ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf den restlichen Prozentsatz der variabel verzinslichen Darlehen). Die verzinslichen Kredite werden auf Basis Verzinsung 3-Monats-Euribor, 6-Monats-Euribor, 12-Monats-Euribor sowie einer Kombination zwischen Sekundärmarktrendite und Euribor abgeschlossen. Da bei den variabel verzinslichen Krediten der 3-Monats-Euribor als Basiszinssatz dominiert, wurde nachfolgende Sensitivitätsanalyse auf diesen Bereich beschränkt.

| | Erhöhung / Verringerung in Basispunkten | Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in Mio € |
|---|---|---|
| **31.12.2011** | | |
| 3-Monats-EURIBOR | +50 | (1,1) |
| 3-Monats-EURIBOR | +100 | (2,2) |
| 3-Monats-EURIBOR | -10 | 0,2 |
| 3-Monats-EURIBOR | -25 | 0,6 |
| **31.12.2010** | | |
| 3-Monats-EURIBOR | + 50 | (1,0) |
| 3-Monats-EURIBOR | + 100 | (2,0) |
| 3-Monats-EURIBOR | - 50 | 1,0 |
| 3-Monats-EURIBOR | - 100 | 2,0 |

Aufgrund der aktuell sehr niedrigen Zinskurve bzw. den niedrigen Zinserwartungen für das Jahr 2012 würde eine Zinsberechnung auf Basis einer Simulation der Zinskurve mit einer Verringerung von minus 50 bzw. minus 100 Basispunkten zu einzelnen Fixingzeitpunkten auf einer negativen Referenzkurve basieren. Ein solcher Zustand ist nicht zu erwarten, weshalb eine Simulation mit diesen Parametern sehr wahrscheinlich eine fehlerhafte Darstellung ergeben würde. Aus diesem Grund wurden für das Jahr 2011 für diese Simulation entsprechend geringere Parameter (minus 10 bzw. minus 25 Basispunkte) herangezogen.
Die dargestellten Effekte werden teilweise durch gegenläufige, direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Effekte, aus der Fair Value Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten, kompensiert. Die Auswirkungen der Derivate auf das sonstige Ergebnis in Form der Cashflow-Hedge Rücklage betrug im laufenden Geschäftsjahr (50,1) Mio € (2010: (1,4) Mio €).
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf den restlichen Prozentsatz der variabel verzinslichen Darlehen).

| | Erhöhung / Verringerung in Basispunkten | Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in Mio € |
|---|---|---|
| **31.12.2011** | | |
| 3-Monats-EURIBOR | + 50 | 30,1 |
| 3-Monats-EURIBOR | + 100 | 58,5 |
| 3-Monats-EURIBOR | - 10 | (31,7) |
| 3-Monats-EURIBOR | -25 | (65,1) |
| **31.12.2010** | | |
| 3-Monats-EURIBOR | + 50 | 22,4 |
| 3-Monats-EURIBOR | + 100 | 45,1 |
| 3-Monats-EURIBOR | - 50 | (27,8) |
| 3-Monats-EURIBOR | - 100 | (55,5) |

## WÄHRUNGSRISIKO

Die conwert-Gruppe verfügt in den österreichischen und deutschen Tochtergesellschaften über keine nennenswerten Kreditverbindlichkeiten in fremder Währung. Für die in Tschechischen, in Slowakischen Kronen sowie in Ungarischen Forint abgeschlossenen Kreditverbindlichkeiten werden Währungsschwankungen zum Euro permanent beobachtet, um im Falle einer negativen Entwicklung entsprechende Gegenmaßnahmen setzen zu können. Diese möglichen Währungsschwankungen haben keinen materiellen Einfluss auf das Konzernergebnis und das Eigenkapital.

## KREDITRISIKEN

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Die conwert-Gruppe ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, Devisengeschäften und sonstigen Finanzinstrumenten ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsroutinen kontrolliert. Da unser Unternehmen jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachten wir die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko beträgt 196,6 Mio € (2010: 169,5 Mio €).

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die conwert-Gruppe überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen zu wahren. Im Bereich der aus Wohnungs-Einzelverkäufen resultierenden Forderungen erfolgt zur Absicherung der finanziellen Vermögenswerte sowohl der Käufer als auch Verkäufer eine Abwicklung selbiger Transaktionen ausschließlich über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool. Im Mietbereich erfolgt die Überwachung der Liquiditätsflüsse über die entsprechenden Hausverwaltungen, welche monatlich Mietzinsakontierungen an den Konzern vornehmen. Zur Absicherung der Mietforderungen stehen Mieterkautionen zur Verfügung. Der Zahlungseingang wird ebenfalls über das Software-Modul überwacht. Zum Bilanzstichtag verfügt die conwert-Gruppe über rd. 22.923 Wohn-, Büro, Gewerbe-, Lager bzw. sonstige Einheiten sowie PKW- und Stellplätze. Über die Vielzahl der Einheiten sieht die conwert-Gruppe kein Klumpenrisiko bei den Mietforderungen, weswegen die Mietforderungen kein erhöhtes Liquiditätsrisiko aufweisen.

## KAPITALMANAGEMENT

Die conwert-Gruppe überwacht sein Kapital mithilfe der sog. Gearing Ratio, dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zu Eigenkapital, wobei grundsätzliche interne Finanzierungsrichtlinien eine 40:60 %-ige Eigen- bzw. Fremdfinanzierung vorsehen, welche einer Gearing Ratio von 150 % entsprechen. Diese optimale Finanzierungsstruktur wird über weitere Objektrefinanzierungen kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche langfristige Schulden, kurzfristig liquiditätswirksame Schulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig liquiditätswirksame Vermögenswerte. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital sowie Anteile ohne Beherrschung.

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 95,8 | 66,2 |
| Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte | 96,1 | 99,6 |
| Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden | (462,7) | (578,3) |
| Summe kurzfristige Nettofinanzüberschüsse | (270,8) | (412,5) |
| Langfristige liquiditätswirksame Schulden | (1.442,5) | (1.606,5) |
| **Summe Nettoverschuldung** | **(1.713,2)** | **(2.019,0)** |
| **Eigenkapital** | **1.248,3** | **1.330,1** |
| Gearing in % des Eigenkapitals | 137,2 % | 151,8 % |

Die conwert-Gruppe berechnet und ermittelt regelmäßig die Loan-to-Value-Ratio (Beleihungsquote) des bestehenden Immobilienportfolios. Der Loan-to-Value-Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredites und den dafür bestehenden Sicherheiten. Das Kreditvolumen umfasst langfristige und kurzfristige verzinsliche Schulden, die Wandelschuldverschreibungen sowie verzinsliche Kredite anderer Art.

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 2.424,2 | 2.701,1 |
| Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 404,4 | 537,1 |
| Objektbezogenes Finanzierungsvolumen | 1.621,7 | 1.910,1 |
| Loan-to-Value-Ratio in % | 57,3 % | 58,9 % |

Die mit Finanzierungspartnern getroffenen Kreditvereinbarungen weisen oftmals Regelungen zur Einhaltung von sogenannten Finanzierungscovenants auf, welche die conwert-Gruppe auf Einzelkreditebene zur Einhaltung gewisser Finanzierungs-kennzahlen verpflichten. Die geforderten Finanzierungskennzahlen richten sich im Wesentlichen nach dem Verhältnis zwischen Verkehrswert der Liegenschaft und aushaftendem Kreditbetrag („LTV – Loan to Value") bzw. der Ertragskraft des Projektes zur Bedienung der jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis (Zinsdeckungs- bzw. Schuldendienstdeckungsquote), und sind seitens der conwert-Gruppe systemtechnisch erfasst. Aufgrund der sehr individuellen Regelungen bezüglich des Erfordernisses zur Berechnung bzw. den jeweiligen Berechnungsparametern erfolgt die Berechnung bzw. Prüfung der gewünschten Finanzierungscovenants jedoch auf Einzelkreditbasis. Zum 31. Dezember 2011 wurden alle Bestimmungen der Kreditverträge eingehalten und somit keine Finanzierungscovenants verletzt.

Zusätzlich überwacht die conwert-Gruppe mit der Kennzahl Funds from Operations („FFO") die Zinsdeckung ihrer bestehenden bzw. künftigen unbesicherten Schulden. Als Richtgröße wurde ein Wert größer 1,5 definiert. Der Zinsdeckungsgrad auf Basis einer vereinfachten FFO-Berechnung zeigt folgendes Ergebnis:

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Betriebsergebnis (EBIT) | 119,8 | 103,2 |
| Außerordentliches Ergebnis | 0,0 | (19,8) |
| Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | (7,8) | (7,8) |
| Negative Zeitwertanpassung zum Verkauf gehaltener Immobilien | 7,5 | 5,4 |
| Abschreibungen | 5,3 | 8,6 |
| Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien | 564,3 | 287,4 |
| **Zwischensumme** | **689,1** | **377,0** |
| Immobilienabgänge zu Anschaffungskosten | (528,6) | (254,3) |
| Sonstige unbare Aufwendungen/Erträge | 1,1 | 5,7 |
| **Zwischensumme** | **161,6** | **128,4** |
| Finanzergebnis abzüglich unbarer Erträge bzw. zuzüglich unbarer Aufwendungen | (80,3) | (74,8) |
| **Funds from Operations („FFO")** | **81,3** | **53,6** |
| **Zinsdeckungsgrad** | **1,8** | **1,6** |

## 13. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums und des Verwaltungsrats, deren nahestehende Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert.
Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

### 13.1. DIENSTLEISTUNGSBEZIEHUNGEN

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielt Thomas Rohr, bis 15. März 2011 Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE aus der conwert-Gruppe Provisionen für von ihm vermittelte Immobilientransaktionen in Höhe von 0,6 Mio €. Im Geschäftsjahr 2010 gab es keine Dienstleistungsbeziehungen.

### 13.2. AN- UND VERKÄUFE VON LIEGENSCHAFTEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

Im Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften oder Wohnungen an nahestehende Unternehmen und Personen der conwert-Gruppe verkauft.

### 13.3. SONSTIGE LEISTUNGSBEZIEHUNGEN

Tochterunternehmen der „alt+kelber" Immobiliengruppe sind Mieter von Büroflächen in 07548 Gera, Straße des Friedens 104 und Handwerkerhof 13, einem Objekt der AK Holding GmbH & Co. KG bzw. Infrabau GmbH & Co. KG. Die Vermietung erfolgt zu 7 € bzw. 4,55 €/m² pro Monat (Netto-Hauptmietzins ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer).
Mag. Harald Nograsek, in seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender der Österreichischen Verkehrsbüro AG, wurde als nahe stehende Person bzw. nahe stehendes Unternehmen identifiziert. Die Österreichische Verkehrsbüro AG ist in Objekte der conwert-Gruppe eingemietet. Der jährliche Mieterlös beträgt 2,3 Mio €.

### 13.4. VERGÜTUNG DER PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN DES KONZERNS

| in Mio € | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Gesamtvergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns (aktive und ehemalige Mitglieder) | 1,6 | 4,3 |
| davon kurzfristig fällige Leistungen | 0,0 | 0,0 |
| davon variable Vergütungen | 0,3 | 1,6 |
| davon Leistungen aus der Beendigung des Arbeitsverhältnissses | 0,2 | 0,2 |

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums (Schlüsselpositionen) sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock-Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.
Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil am Gesamtgehalt bis zu 50 % betragen.
Bis zu 50 % der Erfolgsbeteiligung stehen bei Erreichung des EBIT-Zieles sowie bei Erreichung des NAV–Zieles zu. 30% der Erfolgsbeteiligung sind gebunden an die Erreichung von jeweils individuell definierten bereichsübergreifenden Zielen und 20% an individuell definierte, nicht finanzielle Leistungsziele.

## 14. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE

Das geschäftsführende Direktorium (Executive Directors) setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Jürgen F. Kelber, geb. 21.09.1957
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965
Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 (bis 06.07.2011)
Thomas Rohr, geb. 30.03.1965 (bis 15.03.2011)

Der Verwaltungsrat (Non-Executive Directors) setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Johannes Meran, MBA, geb. 22.02.1972 – Vorsitzender
Dr. Franz Pruckner, MBA, geb. 20.05.1956 – Stellvertreter des Vorsitzenden (Mitglied bis 28.09.2011)
Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974 – Mitglied (seit 28.09.2011) (Stellvertreter des Vorsitzenden von 20.05.2011 bis 28.09.2011)
Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972 – Mitglied (seit 20.05.2011)
Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, geb. 06.08.1969 – Mitglied (seit 20.05.2011)
Mag. Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951 – Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 20.05.2011)
Mag. Harald Nograsek, geb. 05.10.1958 – Mitglied (bis 20.05.2011)

Die Verwaltungsräte haben im Geschäftsjahr 2011 Zahlungen in Höhe von 0,3 Mio € (2010: 0,4 Mio €)erhalten.
Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 0,05 Mio € pro Geschäftsjahr. Jeder Stellvertreter des Verwaltungsratsvorsitzenden erhält eine fixe Vergütung von 0,03 Mio €. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von 0,02 Mio €.

### ZUSCHLÄGE FÜR DIE MITGLIEDER IN AUSSCHÜSSEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses des Verwaltungsrats erhält einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50,0 %. Sonstige Mitglieder dieses Ausschusses des Verwaltungsrats erhalten jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 12,5 %.
Zusätzlich erhält jedes Verwaltungsratsmitglied ein Sitzungsentgelt von 0,003 Mio € pro Sitzungsteilnahme.

## 15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen 01. Jänner 2012 und 21. März 2012 waren im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms insgesamt 2.000 Stück Aktien zu einem Gesamtwert von 15.611,8 € (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von 7,8 € rückgekauft worden. Dies entspricht 0,002 % des Grundkapitals.

## 16. KONZERNUNTERNEHMEN

| Vollkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7, Immobilientreuhand GmbH | Wien | 100,00 % |
| Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |
| Bösendorferstraße 7 GmbH | Wien | 100,00 % |
| Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH | Wien | 95,47 % |
| Bürocenter Raxstraße Projektentwicklungsges.m.b.H. | Wien | 100,00 % |
| Bürocenter Raxstraße Projektentwicklungsges.m.b.H. & Co. KG | Wien | 100,00 % |
| campus 21 GmbH | Wien | 95,76 % |
| CENTUM Immobilien GmbH*) | Wien | 100,00 % |
| Cicero 1 Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| Cicero 2 Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| Cicero 3 Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| CHORHERR & REITER ökologische Bauprojekte GmbH | Wien | 100,00 % |
| Con Tessa Immobilienverwertung GmbH | Wien | 100,00 % |
| Con value one Immobilien GmbH | Wien | 99,40 % |
| conwert Baudevelopment GmbH | Wien | 100,00 % |
| conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| Con Wert Handelsges.m.b.H. | Wien | 100,00 % |
| conwert Immobilien GmbH & Co Alpenresidenz Gastein KG | Wien | 100,00 % |
| conwert Invest GmbH | Wien | 100,00 % |
| conwert Management GmbH**) | Wien | 100,00 % |
| conwert Projektentwicklungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| CONWERT SECURITISATION Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| conwert Treasury OG | Wien | 100,00 % |
| COUNTRY INN VIC Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | 92,00 % |
| CWG Beteiligungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG | Wien | 100,00 % |
| DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG | Wien | 100,00 % |
| EB Immobilien Invest GmbH | Wien | 95,76 % |
| EBI Beteiligungen GmbH | Wien | 95,76 % |
| EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG | Wien | 95,76 % |
| EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KG | Wien | 95,76 % |
| ECO Beteiligungen Holding GmbH & Co KG | Wien | 95,76 % |
| ECO Business-Immobilien AG | Wien | 95,76 % |
| ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECO CEE & Real Estate Development GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECO Eastern Europe Real Estate GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECO Finance Holding GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG | Wien | 95,76 % |
| ECO Immobilien Verwertungs GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECO KB GmbH | Wien | 95,76 % |
| ECOman GmbH | Wien | 96,11 % |
| ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KG | Wien | 95,76 % |
| ECO Treasury GmbH | Wien | 95,76 % |
| Epssilon Altbaudevelopment GmbH | Wien | 100,00 % |
| Epssilon Liegenschaftsverwertungs und -verwaltungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Epssilon Liegenschaftsdevelopment GmbH | Wien | 100,00 % |
| Epssilon Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Favoritenstraße 34 Beteiligungsgmbh | Wien | 100,00 % |
| G1 Immobilienverwertung GmbH | Wien | 100,00 % |
| Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH | Wien | 92,00 % |
| Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH & Co KG | Wien | 92,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG | Wien | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG | Wien | 100,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG | Wien | 100,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Vier OG | Wien | 100,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG | Wien | 100,00 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG | Wien | 100,00 % |
| GJ-Beteiligungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG | Wien | 100,00 % |
| GJ-Beteiligungs GmbH & Co. Rudolfsplatz 6 OG | Wien | 100,00 % |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Friedrichstraße 4 KG | Wien | 100,00 % |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KG | Wien | 100,00 % |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH ***) | Wien | 100,00 % |
| GK Immobilienverwertung GmbH | Wien | 100,00 % |
| GKB Beteiligungs GmbH ****) | Wien | 0,00 % |
| GKHK Handelsgesellschaft m.b.H. | Wien | 100,00 % |
| Guess Club & Restaurant GmbH | Wien | 92,00 % |
| Herbststraße 6-10 Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |
| Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH | Wien | 92,00 % |
| Kapital & Wert Immobilienbesitz AG | Wien | 95,47 % |
| Lifestyle Living GmbH | Wien | 92,00 % |
| Lindau 18, Doischberg Liegenschaftsdevelopment GmbH | Wien | 92,00 % |
| Lithinos Immobilien Invest GmbH | Wien | 100,00 % |
| MAHIS Consulting GmbH | Wien | 100,00 % |
| Mariahilferstraße 156 Invest GmbH | Wien | 100,00 % |
| MEZ - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H. | Wien | 95,76 % |
| mog-Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |
| PI Beteiligungen GmbH | Wien | 95,76 % |
| PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| PI Immobilien GmbH | Wien | 95,76 % |
| PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| PI Marktstraße 6 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| PI Stubenring 2 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |
| RESAG Immobilienmakler GmbH ******) | Wien | 49,00 % |
| RESAG Insurance Broker GmbH | Wien | 100,00 % |
| RESAG Property Management GmbH | Wien | 100,00 % |
| RG Immobilien GmbH | Wien | 100,00 % |
| Roßauer Lände 47 - 49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Schmalzhofgasse 26 Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG | Wien | 100,00 % |
| S-H Vermögensverwaltungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| SHG 6 Immobilienentwicklungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Stadiongasse 4 Liegenschaftsverwertungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Steinamangererstraße 189 und 191 Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH | Wien | 100,00 % |
| St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. | Wien | 95,76 % |
| Teinfaltstraße 9 Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| Themelios Immobilien Invest GmbH | Wien | 100,00 % |
| TPI Immobilien Holding GmbH | Wien | 92,00 % |
| TPW Immobilien GmbH | Wien | 95,76 % |
| TPI Tourism Properties Invest AG | Wien | 92,00 % |
| T-Unternehmensbeteiligung GmbH ***) | Wien | 100,00 % |
| Universitätsstraße 5 Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| Waldvilla Velden GmbH | Wien | 92,00 % |
| Wienerstraße 196-198 Development GmbH | Wien | 92,00 % |
| WZH Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Deutschland** | | |
| alt+kelber Immobiliengruppe GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| alt+kelber Immobilienmanagement GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| alt+kelber Immobilienvertrieb GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| Defida Verwaltungs GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH | Heilbronn | 99,79 % |
| conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH | Heilbronn | 99,79 % |
| conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH | Heilbronn | 99,79 % |
| conwert Alfhild Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert Alfhild II Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert alpha Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Aries Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH | Berlin | 94,90 % |
| conwert beta Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Capricornus Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Carina Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Cassiopeia Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Centaurus Invest GmbH *****) | Berlin | 100,00 % |
| conwert delta Invest GmbH | Berlin | 75,00 % |
| conwert Corvus Invest GmbH | Heilbronn | 99,75 % |
| conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Deutschland Holding GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Deutschland Holding GmbH & Co. KG | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Deutschland Immobilien GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Dresden Drei Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert Dresden Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert Dresden Zwei Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert Dresden Vier Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert Dresden Fünf Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert Eisa Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Eisa II Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Eisa III Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Elbflorenz Invest GmbH | Berlin | 51,00 % |
| conwert epsilon Invest GmbH *****) | Berlin | 100,00 % |
| conwert Epitaurus Invest GmbH | Grünwald | 94,00 % |
| conwert Fenja Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert gamma Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Gemini Invest GmbH *****) | Berlin | 100,00 % |
| conwert Grazer Damm Development GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH | Leipzig | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH *****) | Leipzig | 100,00 % |
| conwert Hulda Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Immobilien Development GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Immobilien Invest GmbH | Berlin | 94,90 % |
| conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 11 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 12 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 13 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 14 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 15 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 16 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 17 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 18 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert lambda Invest GmbH | Berlin | 75,00 % |
| conwert Leo Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Lepus Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Libra Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert omega Invest GmbH *****) | Berlin | 100,00 % |
| Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co. KG | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Pegasus Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Perseus Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Phoenix Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Sachsen Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Scorpius Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH | Heilbronn | 92,00 % |
| conwert sigma Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Taurus Invest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Thüringen Portfolio GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Vela Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Viktoria Quartier Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Virgo Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| conwert Wali Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Wali II Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Wali III Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Wara Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert Wara II Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Wara III Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Wohn-Fonds GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Wölva Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| Defida 2016 GmbH & Co KG | Heilbronn | 95,90 % |
| Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH | Heilbronn | 92,22 % |
| Dinami GmbH | Grünwald | 95,77 % |
| GAG Grundstücksverwaltungs GmbH | Heilbronn | 99,79 % |
| ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH | Grünwald | 95,77 % |
| ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG | Grünwald | 95,78 % |
| ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH | Grünwald | 95,77 % |
| ECO Real Estate Deutschland GmbH | Grünwald | 95,77 % |
| IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH | Berlin | 51,00 % |
| KKS Projektentwicklung GmbH | Heilbronn | 99,79 % |
| Projektgesellschaft Kreiller Str. 215 mbH | Grünwald | 95,78 % |
| Projektgesellschaft Nymphe 82 mbH | Grünwald | 95,76 % |
| Seniorenresidenz Köln Immobilien GmbH | Heilbronn | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Tschechien/Slowakei** | | |
| conwert sk 01 s.r.o. | Bratislava | 100,00 % |
| conwert sk 02 s.r.o. | Bratislava | 85,00 % |
| conwert sk s.r.o. | Bratislava | 100,00 % |
| CWIcz brno, s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| CWI-Invest s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| conwert Invest s.r.o. | Brünn | 92,00 % |
| JCB Invest s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| NB Invest s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| NB-Správa nemovitostí s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| Odcz brno, s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| Pd sk bratislava s.r.o. | Bratislava | 60,00 % |
| Pdcz brno s.r.o. | Brünn | 60,00 % |
| Weka Real s.r.o. | Brünn | 100,00 % |
| Správa bytov Conwert s.r.o. | Bratislava | 100,00 % |
| **Ungarn** | | |
| Bokréta Alfa Ingatlanforgalmazo Kft | Budapest | 100,00 % |
| BOKRÉTA Management Kft | Budapest | 70,00 % |
| Immo-Rohr Kft | Budapest | 100,00 % |
| Immo-Rohr Plusz Kft | Budapest | 100,00 % |
| Klauzál u. 7 - 9 Projekt Kft. | Budapest | 57,70 % |
| My-Box Debrecen Ingalan-fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság | Budapest | 95,76 % |
| **Zypern** | | |
| Graforco Investments Limited | Nicosia | 95,76 % |
| **Ukraine** | | |
| Ukrainska Comertsiina Nerukhomist | Zaporizhzhya | 95,76 % |
| **Luxemburg** | | |
| ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l. | Luxembourg | 95,76 % |

| Quotenkonsolidierte Gesellschaften | | |
|---|---|---|
| **Deutschland** | | |
| Tizian Wohnen 1 GmbH | Berlin | 34,00 % |
| Tizian Wohnen 2 GmbH | Berlin | 34,00 % |
| CD Deutsche Eigenheim AG | Berlin | 25,00 % |

| Erstkonsolidierte Gesellschaften (inkl. Neugründung) | | |
|---|---|---|
| **Niederlande** | | |
| Goudsmitplein Beheer B.V. | Baarn | 19,73 % |
| **Deutschland** | | |
| cor 18. GmbH & Co KG | Berlin | 94,90 % |
| conwert goud Invest GmbH | Berlin | 15,52 % |

## Endkonsolidierte Gesellschaften

| | | |
|---|---|---|
| **Tschechien** | | |
| PDcz MAGNUM a.s. | Brünn | 50,00 % |
| **Österreich** | | |
| Waldvilla Velden Targex Management- und UnternehmensberatungsgmbH & Co KG | Velden | 92,00 % |
| Rudolfsplatz 13A Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| Berolinum Liegenschaften Eins GmbH | Wien | 100,00 % |
| Berolinum Liegenschaften Zwei GmbH | Wien | 100,00 % |
| Berolinum Liegenschaften Drei GmbH | Wien | 100,00 % |
| **Deutschland** | | |
| conwert goud Invest GmbH | Berlin | 15,52 % |
| **Niederlande** | | |
| Goudsmitplein Beheer B.V. | Baarn | 19,73 % |

## Umstrukturierte Gesellschaften

| | | |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| conwert Bauträger GmbH | Wien | 100,00 % |
| cw Bauträger Projekt Zwei GmbH | Wien | 100,00 % |
| cw Bauträger Projekt Eins GmbH | Wien | 100,00 % |
| ECO Management GmbH | Wien | 100,00 % |
| ECO Beteiligungen GmbH & Co Schönbrunner Allee 18 OG | Wien | 95,76 % |
| GETINA Immobilien-Management GmbH | Wien | 95,76 % |
| GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei GmbH | Wien | 100,00 % |
| ECO Holding GmbH | Wien | 95,76 % |
| LLL Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH | Wien | 100,00 % |
| Berolinum Liegenschaftsbesitz GmbH | Wien | 100,00 % |
| **Deutschland** | | |
| LIBRE Immobilien Invest GmbH | Berlin | 100,00 % |
| alt+kelber Wohninvest GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| alt+kelber Immobilienkontor GmbH | Gera | 100,00 % |
| alt+kelber Eigenheim GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| Janus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |

*) verfügt über 3 Kommanditgesellschaften
**) eine Zweigniederlassung in Deutschland
***) Anteil über Treuhänder gehalten
****) wird über schuldrechtliche Vereinbarung einbezogen
*****) Die conwert omega Invest GmbH, conwert Centaurus Invest GmbH, conwert Gemini Invest GmbH, conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH sowie die conwert epsilon Invest GmbH verfügen zusammen über 27 Kommanditgesellschaften
******) mit 49 % vollkonsilidiert, da ein Beherrschungsverhältnis vorliegt

Der vorliegende Konzernabschluss wurde von den geschäftsführenden Direktoren der conwert am 26. März 2012 fertig gestellt und unterzeichnet und vom Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen.

Wien, am 26. März 2012

Die geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Thomas Doll e.h. Jürgen F. Kelber e.h.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

# BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **conwert Immobilien Invest SE, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Konzernbuchführung**
Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

**Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**
Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.
Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

**Prüfungsurteil**
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**Aussagen zum Konzernlagebericht**
Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.
Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 26. März 2012

ERNST & YOUNG
*Quality In Everything We Do*

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Hans-Erich Sorli e.h.
Wirtschaftsprüfer

*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

# BERICHT DES VERWALTUNGSRATS

## GEMÄSS § 41 SE-GESETZ

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Gesellschaft strategisch geleitet sowie deren Geschäfte gemeinsam mit den Geschäftsführenden Direktoren geführt. Darüber hinaus hat der Verwaltungsrat das an das Geschäftsführende Direktorium delegierte Tagesgeschäft der Gesellschaft überwacht und das Geschäftsführende Direktorium beratend begleitet. Er hat sich vom Direktorium regelmäßig und umfassend schriftlich oder mündlich in und außerhalb von Verwaltungsratssitzungen über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie die Entwicklung der Gruppe unterrichten lassen.
Mag. Kerstin Gelbmann, Dr. Eveline Steinberger-Kern und DI Alexander Tavakoli wurden in der Hauptversammlung vom 20. Mai 2011 neu in den Verwaltungsrat gewählt. In der an die Hauptversammlung anschließenden konstituierenden Sitzung des Verwaltungsrats wurde Mag. Kerstin Gelbmann zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Gleichzeitig legten Mag. Friedrich Kadrnoska und Mag. Harald Nograsek mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, die über den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2010 zu beschließen hatte, ihr Mandat als Verwaltungsräte zurück. Johannes Meran, MBA, wurde im Zuge dieser Neubesetzung als Vorsitzender des Verwaltungsrats und stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses bestätigt. In der Sitzung des Verwaltungsrats vom 28. September 2011 wurde Dr. Franz Pruckner zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats und zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Damit setzt sich der Verwaltungsrat nunmehr zusammen wie folgt:

+ Johannes Meran, MBA, Vorsitzender des Verwaltungsrats
+ Dr. Franz Pruckner, MBA, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats
+ Mag. Kerstin Gelbmann, Mitglied
+ Dr. Eveline Steinberger-Kern, Mitglied
+ DI Alexander Tavakoli, Mitglied

Der Verwaltungsrat bestand damit zum 31. Dezember 2011 aus 5 Mitgliedern und hielt im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 15 Sitzungen ab.
In der Sitzung vom 25. Jänner 2011 fasste der Verwaltungsrat den Beschluss, sich künftig in seiner Gesamtheit mit allen Angelegenheiten zu befassen, die in seine Zuständigkeit fallen und bis auf den gesetzlich verpflichtend einzurichtenden Prüfungsausschuss sämtliche weiteren Ausschüsse aufzulösen. Im Prüfungsausschuss waren während des gesamten Jahres 2011 alle fünf Verwaltungsräte Mitglied.
Im Vordergrund der Arbeit des Verwaltungsrats standen natürlich auch 2011 die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte. Mit Wegfall des Immobilienausschusses hatte sich nunmehr der gesamte Verwaltungsrat gemäß Geschäftsordnung mit jedem Immobilieninvestment mit einem Gegenwert von mehr als 3 Mio € zu befassen. Im Geschäftsjahr 2011 fasste der Verwaltungsrat insgesamt 59 Beschlüsse in 15 Sitzungen sowie 31 Beschlüsse im Umlaufweg.
Der Prüfungsausschuss diskutierte den Jahres- und Konzernabschluss samt Lageberichten, den Corporate Governance-Bericht, die Prüfberichte sowie den Management-Letter des Abschlussprüfers und berichtete darüber dem Verwaltungsrat. Weiters befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Wahl und der Vergütung des Abschlussprüfers, mit dem für das Geschäftjahr aufgestellten Revisionsplan sowie mit den wesentlichen Ergebnissen der Revisionsprüfung. Der Prüfungsausschuss tagte zwei Mal.
Der vom Geschäftsführenden Direktorium aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 und der Lagebericht der conwert Immobilien Invest SE sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der conwert-Gruppe für das Geschäftsjahr 2011 wurden durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Abschlussprüfer hat daher bestätigt, dass der Jahresabschluss der conwert Immobilien Invest SE unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung der International Standards on Auditing der International Federation of Accountants (IFAC) geprüft und als ordnungsgemäß bestätigt. Der Wirtschaftsprüfer hat demnach jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance-Berichtes nach §243b UGB wurde von der Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH durchgeführt und hat in ihrem abschließendem Ergebnis zu keinen wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben.
Das Geschäftsführende Direktorium schlug vor, das Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Jänner 2011 bis 31. Dezember 2011 in Höhe von 30.098.111,35 € wie folgt zu verwenden: Auf jede Aktie der Gesellschaft, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (das ist der Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, sohin der 31. Mai 2012) dividendenberechtigt ist, wird eine Dividende in Höhe von 0,20 € ausgeschüttet. Der Gesamtbetrag der Dividende ergibt sich sohin durch Multiplikation des Betrages von 0,20 € mit der Anzahl der Aktien der Gesellschaft, die am Tag der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns dividendenberechtigt sind. Der verbleibende Teil des kumulierten Bilanzgewinns wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Verwaltungsrat schließt sich diesem Vorschlag des Geschäftsführenden Direktoriums an. Die Gesellschaft hält zum 26. März 2012, 17:45 Uhr (Börseschluss) insgesamt 3.863.964 eigene Aktien, die nicht dividendenberechtigt sind, sodass aktuell der Gesamtbetrag der Dividende 16.299.061,80 € und der Anteil am Bilanzgewinn, der auf neue Rechnung vorzutragen ist, 13.799.049,55 € betragen würde. Erhöht sich bis zum Tag der ordentlichen Hauptversammlung am 31. Mai 2012 die Anzahl der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, so wird der Anteil am Bilanzgewinn, der auf die vom Zeitpunkt der Erstattung dieses Gewinnvorschlages bis zur ordentlichen Hauptversammlung von der Gesellschaft zusätzlich erworbenen eigenen Aktien entfällt, nicht ausgeschüttet, sondern auf neue Rechnung vorgetragen. Verringert sich die Zahl der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien bis zum Tag der ordentlichen Hauptversammlung, so wird ein auf diese eigenen Aktien entfallender Anteil am Bilanzgewinn, soweit dies für die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 € je dividendenberechtigter Aktie erforderlich ist, ausgeschüttet und der verbleibende Anteil am Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen.
Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Verwaltungsrat gemäß § 41 Abs 2 SE-Gesetz vorgenommenen Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses sowie der Prüfung der jeweiligen Lageberichte und der Corporate Governance-Berichte ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Verwaltungsrat hat den Einzel-und Konzernabschluss gebilligt, der damit gemäß § 41 Abs 4 SE-Gesetz festgestellt ist.

Der Verwaltungsrat dankt dem Geschäftsführenden Direktorium und allen Mitarbeitern der conwert-Gruppe für ihr Engagement und die geleistete Arbeit.

Wien, am 26. März 2012

Für den Verwaltungsrat

Johannes Meran, MBA
Vorsitzender des Verwaltungsrats

# CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance stellt für die conwert ein wichtiges Instrument zur transparenten und auf nachhaltige Wertschaffung ausgerichteten Unternehmensführung dar. Daher hat sich conwert bereits im Jahr 2005 – als erste österreichische Immobiliengesellschaft – zur freiwilligen Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) verpflichtet. Der ÖCGK enthält die international üblichen Standards für gute Unternehmensführung und bietet österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsenotierten Europäischen Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens. Der Österreichische Corporate Governance Kodex ist in seiner jeweils aktuellen Fassung auf der Website www.corporate-governance.at abrufbar.
Der Kodex in der Fassung Jänner 2010 umfasst insgesamt 83 Regelungen, die aus L-, C-, und R-Regeln bestehen. „L-Regeln" basieren auf zwingenden österreichischen Rechtsvorschriften und müssen daher eingehalten werden. „C-Regeln" sind Normen, die eingehalten werden sollen. Abweichungen müssen erklärt werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen. „R-Regeln" haben Empfehlungscharakter, Abweichungen müssen weder offen gelegt noch begründet werden. conwert hat den Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2011 angewandt und die Einhaltung der Kodexbestimmungen extern von der Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren lassen.

Auf conwert als monistische Societas Europaea (SE) sind sämtliche Regeln des ÖCGK betreffend Vorstand und Aufsichtsrat sinngemäß auf das Geschäftsführende Direktorium bzw. den Verwaltungsrat anzuwenden. Daher werden bei der Anwendung des ÖCKG auf die conwert folgende Grundsätze beachtet:

+ Die Anwendung der einzelnen Kodex-Regeln in Bezug auf den Verwaltungsrat und/oder die Geschäftsführenden Direktoren hat sich nach dem vom Kodex verfolgten Zweck zu richten und muss anhand der Kompetenzverteilung innerhalb der Organe der SE erfolgen.
+ Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Aufsichtsrat sind grundsätzlich vom Verwaltungsrat einzuhalten.
+ Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Vorstand sind grundsätzlich von den Geschäftsführenden Direktoren einzuhalten, wobei die gesetzlich oder aufgrund der internen Kompetenzordnungen dem Verwaltungsrat zugewiesenen Geschäfte in die Kompetenz/Verantwortung des Verwaltungsrats fallen.

## GESCHÄFTSFÜHRENDES DIREKTORIUM

| | Verantwortungsbereich | Erstbestellung | Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften |
|---|---|---|---|
| **Mag. Thomas Doll**<br>**geb. 27.12.1965** | Finanzen, Controlling/Risikomanagement/IKS, Konzernrechnungswesen und Steuern, Recht und Beteiligungen, Konzernkommunikation, IT und Personal | Am 1. September 2010 für die Dauer von 4 Jahren bestellt | Keine |
| **Jürgen F. Kelber**<br>**geb. 21.09.1957** | operative Bereiche Bestandsmanagement, Dienstleistungen, Verkauf sowie Konzernorganisation, Fonds/Anlageprodukte, Akquisitionen, Procurement und Vertriebssteuerung | Am 14. Dezember 2007 für die Dauer von 5 Jahren bestellt | Keine |

## IM GESCHÄFTSJAHR 2011 AUS DEM GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTORIUM AUSGESCHIEDEN:

| | Verantwortungsbereich | Erstbestellung | Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften |
|---|---|---|---|
| **Thomas Rohr**<br>**geb. 30.03.1965** | Region Österreich<br>(Zinshaus, Gewerbe – Vertrieb und Investment) | Vom 1. März 2009 bis 15. März 2011 | Keine |
| **Dr. Volker Riebel**<br>**geb. 15.10.1955** | Strategie, Recht und Beteiligungen, Qualitätssicherung, Konzernkommunikation, Revision, Personal und Einkauf | Vom 1. Jänner 2011 bis 06. Juli 2011 | + AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co KG<br>Vorsitzender des Aufsichtsrats<br>AVW Versicherungsmakler GmbH<br>+ Vorsitzender des Aufsichtsrats |

Das Geschäftsführende Direktorium besteht gegenwärtig aus Jürgen F. Kelber als COO und Mag. Thomas Doll als CFO. Der Verwaltungsrat hat das Geschäftsführende Direktorium nach dem Ausscheiden von Dr. Volker Riebel als CEO per 6. Juli 2011 und von Thomas Rohr als Regionalleiter von Österreich per 15. März 2011 durch einstimmigen Beschluss auf zwei Personen verkleinert. Die Agenden von Dr. Volker Riebel und Thomas Rohr wurden auf die verbleibenden beiden Direktoren verteilt. Eine Nachbesetzung fand nicht statt, zumal der Verwaltungsrat in einer monistischen SE wie der conwert ohnehin stärker in die operativen Belange der Gesellschaft involviert ist. Die Agenden von Thomas Rohr als Regionalleiter von Österreich wurden Anfang Jänner 2012 an die neue Regionalleiterin für Österreich, Mag. Jasmin Soravia, übertragen. Sämtliche strategische Agenden von Dr. Volker Riebel wurden von Mag. Thomas Doll übernommen, während seine operativen Agenden, wie beispielsweise Einkauf, nun zu Jürgen F. Kelber ressortieren. Die Konzernstrategie und die interne Revision werden seit diesem Zeitpunkt direkt vom Verwaltungsrat verantwortet.

## ARBEITSWEISE DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTORIUMS

Das Geschäftsführende Direktorium führt die Geschäfte der Gesellschaft gemäß dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung für das Geschäftsführende Direktorium. Es besteht gegenwärtig aus zwei Personen, Mag. Thomas Doll (CFO) und Jürgen Kelber (COO). Die regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums dienen der wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung des Organs bedürfen. Die Geschäftsordnung des Geschäftsführenden Direktoriums enthält Informations- und Berichtspflichten an den Verwaltungsrat sowie einen Katalog jener Maßnahmen, die unbedingt der Zustimmung durch den Verwaltungsrat bedürfen.

## VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRENDES DIREKTORIUM

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Geschäftsführenden Direktoriums sieht einen fixen sowie einen variablen Gehaltsbestandteil vor. Stock-Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.
Die Gesamtbezüge gliedern sich in ein Fixgehalt sowie einen variablen Gehaltsbestandteil bzw. eine Erfolgsbeteiligung. Für die Zuerkennung der Erfolgsbeteiligung sind verschiedene qualitative und quantitative Kriterien ausschlaggebend. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien kann der variable Anteil des Gehalts bis zu 100 % des Fixgehaltes betragen. Die Erfolgsbeteiligung setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

(1) EBIT-Zielerreichung (25 % Erfolgsbeteiligung),
(2) Erreichung des NAV-Zieles (ebenfalls 25 % Erfolgsbeteiligung),
(3) Erreichung von durch den Verwaltungsrat definierten individuellen Zielen (20 % variable Erfolgsbeteiligung) sowie
(4) Erreichung von bereichsübergreifenden langfristigen, mehrjährigen und nachhaltigen Zielen (30 % Erfolgsbeteiligung), die ebenfalls gemeinsam mit dem Verwaltungsrat festgelegt wurden.

Diese variablen, erfolgsabhängigen Gehaltsbestandteile wurden für das Jahr 2011 für die zwei Geschäftsführenden Direktoren Mag. Thomas Doll und Jürgen F. Kelber neu erarbeitet.
Für Thomas Rohr als im Jahr 2011 ausgeschiedenen Geschäftsführenden Direktor galt folgendes variables Erfolgsbeteiligungsmodell: 50 % der Erfolgsbeteiligung standen zu, wenn der durchschnittlich gewichtete Aktienkurs eines Jahres um 10 % stieg. Weitere 50 % der Erfolgsbeteiligung standen zu, wenn das Ergebnis pro Aktie im Geschäftsjahr um 10 % stieg. Bei Dr. Volker Riebel galt folgende Regelung: Die erfolgsabhängige Vergütung, also sowohl der Cash-Bonus als auch der Share-Bonus, war

(a.) zu 25 % von der Steigerung des durchschnittlichen Aktienkurses eines Geschäftsjahres der Gesellschaft,
(b.) zu 50 % von der von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr erreichten Profitabilität (Marge und Volumen) und
(c.) zu 25 % ausschließlich vom freien Ermessen des Verwaltungsrats der Gesellschaft abhängig.

Dr. Volker Riebel und Thomas Rohr wurde jeweils zusätzlich zum variablen Bezug eine freiwillige Abfertigung unter dieser Rubrik gewährt.

## VERGÜTUNG 2011 (IN €)

| | Fixer Bezug | Variabler Bezug | Sachbezug | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| Mag. Thomas Doll | 224.000 | 168.750 | 7.374 | 400.124 |
| Jürgen F. Kelber | 430.629 | 252.000 | 7.709 | 690.338 |
| Thomas Rohr | 119.007 | 218.750 | 168 | 337.925 |
| Dr. Volker Riebel | 203.518 | 190.000 | 8.679 | 402.197 |
| **Summe Geschäftsführende Direktoren** | **977.154** | **829.500** | **23.930** | **1.830.584** |

Für ausscheidende Geschäftsführende Direktoren ist eine Abfertigungsregelung vorgesehen:

+ Abfertigung infolge frühzeitigen Ausscheidens:
  Abhängig vom Vertrag haben Geschäftsführende Direktoren bei vorzeitiger Beendigung ihrer Funktionsperiode Anspruch auf das, im Falle der Erfüllung der Funktionsperiode bis zu deren Beendigung durch Zeitablauf, zustehende Entgelt. Bei nach dem 31. Dezember 2009 neu abgeschlossenen Verträgen besteht Anspruch auf Zahlung mindestens eines, höchstens jedoch von zwei Jahresbruttoentgelten, wobei die Auszahlung als Einmalzahlung zu erfolgen hat und am Beendigungstermin ohne Abzinsung zur Zahlung an den ausgeschiedenen Geschäftsführenden Direktor fällig ist. Bei frühzeitiger Beendigung der Funktionsperiode aus einem vom Geschäftsführenden Direktor zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch auf Abfertigung. Für den Fall eines Kontrollwechsels gibt es keine gesonderte Abfertigungsregelung. Die aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Geschäftsführer Direktor getroffenen Vereinbarungen über Abfindungszahlungen berücksichtigen die Umstände des Ausscheidens des betreffenden Geschäftsführenden Direktoriumsmitglieds und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.
+ Abfertigung infolge Nichtverlängerung bzw. altersbedingten Ausscheidens:
  Endet der Anstellungsvertrag mit Ablauf der Funktionsperiode, weil der Verwaltungsrat dem Geschäftsführenden Direktor weder die Fortsetzung noch den Neuabschluss des Anstellungsvertrages zu gleichen Bedingungen angeboten oder diesen auf eine weitere Funktionsperiode bestellt hat, steht dem betreffenden Geschäftsführenden Direktor eine Abfertigung zu, die nach der ersten Funktionsperiode einen halben Jahresbruttobezug und nach der zweiten Funktionsperiode einen ganzen Jahresbruttobezug beträgt. Scheidet der Geschäftsführende Direktor aus, weil er die satzungsgemäße Altersgrenze für die Neubestellung erreicht hat, steht ihm ebenfalls eine Abfertigung in Höhe eines Jahresbruttogehaltes zu.

## VERWALTUNGSRAT

| | Funktion | Erstbestellung | Ende der Funktionsperiode | Funktionen in in- und ausländischen börsenotierten Gesellschaften |
|---|---|---|---|---|
| **Johannes Meran, MBA**<br>**geb. 22.02.1972** | + Vorsitzender des Verwaltungsrats<br>+ stellv. Vorsitzender des Prüfungsausschusses | 11.10.2010 | o. HV 2015 | |
| **Dr. Franz Pruckner, MBA**<br>**geb. 20.05.1956** | + stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats<br>+ Vorsitzender des Prüfungsausschusses<br>+ Finanzexperte<br>+ Streubesitzvertreter | 11.10.2010 | o. HV 2015 | |
| **Mag. Kerstin Gelbmann**<br>**geb. 30.05.1974** | + Mitglied des Verwaltungsrats<br>+ Mitglied des Prüfungsausschusses<br>+ Finanzexpertin | 20.05.2011 | o. HV 2016 | + Mitglied des Aufsichtsrats der STRABAG SE |
| **Dr. Eveline Steinberger-Kern**<br>**geb. 27.01.1972** | + Mitglied des Verwaltungsrats<br>+ Mitglied des Prüfungsausschusses<br>+ Streubesitzvertreterin | 20.05.2011 | o. HV 2016 | |
| **DI Alexander Tavakoli**<br>**geb. 06.08.1969** | + Mitglied des Verwaltungsrats<br>+ Mitglied des Prüfungsausschusses | 20.05.2011 | o. HV 2016 | |

## IM GESCHÄFTSJAHR 2011 AUS DEM VERWALTUNGSRAT AUSGESCHIEDEN:

| | Funktionsperiode | Weitere Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsmandate und vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsenotierten Gesellschaften |
|---|---|---|
| **Mag. Friedrich Kadrnoska**<br>**geb. 28.06.1951** | Vom 14.Dezember 2007 bis zum 20. Mai 2011 (mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung) | + Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft<br>+ Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats card complete Service Bank AG<br>+ Mitglied des Aufsichtsrats Österreichisches Verkehrsbüro Aktiengesellschaft<br>+ Vorsitzender des Aufsichtsrats UniCredit S.p.A.<br>+ Mitglied des Aufsichtsrats Wienerberger AG<br>+ Vorsitzender des Aufsichtsrats Wiener Börse AG<br>+ Vorsitzender des Aufsichtsrats CEESEG AG<br>+ Vorsitzender des Aufsichtsrats Wiener Privatbank Immobilieninvest SE |
| **Mag. Harald Nograsek**<br>**geb. 05.10.1958** | Vom 26.05.2009 bis zum 20. Mai 2011 (mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung) | + Wienerberger AG, Mitglied des Aufsichtsrats<br>+ DDSG – Blue Danube Schiffahrt GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats<br>+ Motel One Austria GmbH, Mitglied des Aufsichtsrats<br>+ Verkehrsbüro Business Travel GmbH, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats<br>+ Verkehrsbüro Hotellerie GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats<br>+ Verkehrsbüro-Ruefa Reisen GmbH, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats |

## UNABHÄNGIGKEIT DER VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

Gemäß Regel 53 des ÖCGK hat die conwert Immobilien Invest SE folgende Leitlinien für die Unabhängigkeit von Verwaltungsratsmitgliedern definiert:

Ein Verwaltungsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn dieses in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dessen Geschäftsführendes Direktorium steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Verwaltungsrat soll sich bei der Festlegung der Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit eines Verwaltungsratsmitglieds auch an folgenden Leitlinien orientieren:

+ Das Verwaltungsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Verwaltungsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im vorangegangenen Geschäftsjahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Verwaltungsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies gilt nicht, wenn das Bestehen eines derartigen Geschäftsverhältnisses vor der Bestellung offen gelegt worden ist. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Verwaltungsrat gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 Aktiengesetz idgF führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.

+ Das Verwaltungsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der mit der laufenden Prüfung betrauten Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
+ Das Verwaltungsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied oder Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums der Gesellschaft Aufsichtsrats- oder Verwaltungsratsmitglied ist.
+ Das Verwaltungsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Mitglieds des Geschäftsführenden Direktoriums oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Gemäß Regel 53 sowie den oben dargestellten Leitlinien des ÖCGK sind folgende Mitglieder des Verwaltungsrats als unabhängig anzusehen:
+ Johannes Meran, MBA
+ Dr. Franz Pruckner, MBA
+ Mag. Kerstin Gelbmann
+ Dr. Eveline Steinberger-Kern
+ DI Alexander Tavakoli

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass auch die beiden im Geschäftsjahr 2011 ausgeschiedenen Verwaltungsratsmitglieder Mag. Friedrich Kadrnoska und Mag. Harald Nograsek als unabhängig im Sinne der Regel 53 sowie den oben dargestellten Leitlinien des ÖCGK anzusehen waren.

## SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2011

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich der Verwaltungsrat zu 15 Sitzungen zusammengefunden. Mag. Kerstin Gelbmann und Dr. Eveline Steinberger-Kern wurden in der Hauptversammlung vom 20. Mai 2011 in den Verwaltungsrat gewählt und Mag. Kerstin Gelbmann wurde zur stellvertretenden Vorsitzenden sowie zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Gleichzeitig legten Mag. Friedrich Kadrnoska und Mag. Harald Nograsek mit Ablauf dieser ordentlichen Hauptversammlung ihr Mandat zurück. In der Sitzung vom 28. September 2011 wurde Dr. Franz Pruckner zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats und zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.
Bis auf den Prüfungsausschuss, in dem alle Verwaltungsräte derzeit Mitglied sind, wurden alle übrigen Ausschüsse aufgelöst. Der Verwaltungsrat befasst sich in seiner Gesamtheit mit allen Angelegenheiten, die in seine Zuständigkeit fallen. Insbesondere im Vordergrund standen natürlich auch im Geschäftsjahr 2011 die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte. Betreffend Related Party Transaktionen verweisen wir auf den Konzernanhang.

## PRÜFUNGSAUSSCHUSS

| Funktion | Sitzungen 2011 |
|---|---|
| Der Prüfungsausschuss diskutiert den Jahres- und Konzernabschluss und überwacht den Rechnungslegungsprozess sowie die Abschluss- und Konzernabschlussprüfung selbst. Er untersucht die Prüfberichte sowie den Management-Letter des Abschlussprüfers und den Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems, den Vorschlag des Geschäftsführenden Direktoriums für die Gewinnverteilung, den (Konzern-)Lagebericht und den Corporate Governance-Bericht. Weiters befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Vorschlags für die Wahl des Abschlussprüfers sowie mit dessen Vergütung. Hierüber berichtet der Prüfungsausschuss auch dem Verwaltungsrat. | 2 |

Daneben wurden einige Beschlüsse im Umlaufwege gefasst. Nähere Informationen zur Tätigkeit des Verwaltungsrats und des Prüfungsausschusses finden sich im Bericht des Verwaltungsrats.

## VERGÜTUNG VERWALTUNGSRAT

Die Hauptversammlung am 26. Mai 2009 hat eine Vergütungsregelung für den Verwaltungsrat getroffen. Die neue Vergütungsregelung kam auch im Geschäftsjahr 2011 zur Anwendung. Mit Abschaffung der Ausschüsse bis auf den Prüfungsausschuss in der Sitzung vom 15. Dezember 2010 entfielen auch die entsprechenden Vergütungen.

### VERGÜTUNGSSYSTEM VERWALTUNGSRAT PRO JAHR

| Funktion | Fix | Sitzungsgeld pro Sitzung |
|---|---|---|
| Vorsitzender | 50.000 € | 2.500 € |
| Stellvertretender Vorsitzender | 25.000 € | 2.500 € |
| Mitglied | 15.000 € | 2.500 € |

### VERGÜTUNG PRÜFUNGSAUSSCHUSS (MIT MAXIMALEM ZUSCHLAG VON 50 % GEDECKELT)

| Ausschuss | Vorsitzender | Mitglied | Sitzungsgeld pro Sitzung*) |
|---|---|---|---|
| Prüfungsausschuss | 50 % der fixen Vergütung | 25 % der fixen Vergütung | 2.500 € |

*) sofern nicht am selben Tag eine Plenarsitzung des Verwaltungsrats stattfindet

### VERGÜTUNG DES VERWALTUNGSRATS 2011

| | Fix | Zuschläge | Sitzungsgelder | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| Johannes Meran, MBA | 50.000 | 12.500 | 37.500 | 100.000 |
| Dr. Franz Pruckner, MBA | 17.500 | 5.938 | 37.500 | 60.938 |
| Mag. Kerstin Gelbmann | 12.808 | 5.467 | 20.000 | 38.275 |
| Mag. Dr. Eveline Steinberger-Kern | 9.185 | 2.296 | 20.000 | 31.481 |
| DI Alexander Tavakoli | 9.185 | 2.296 | 20.000 | 31.481 |
| Mag. Friedrich Kadrnoska | 15.839 | 7.920 | 12.500 | 36.259 |
| Mag. Harald Nograsek | 9.503 | 2.376 | 17.500 | 29.379 |
| Gesamt | 124.020 | 38.793 | 165.000 | 327.813 |

## FÖRDERMASSNAHMEN GEMÄSS § 243B ABS. 2 UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Gemäß § 243b Abs. 2 Z 2 Unternehmensgesetzbuch idgF sind Maßnahmen, die zur Förderung von Frauen im Geschäftsführenden Direktorium, im Verwaltungsrat und in leitenden Stellen des Unternehmens iSd § 80 Aktiengesetz gesetzt wurden, anzugeben. conwert erklärt dazu, dass Frauen und Männer gleichermaßen leistungsbezogen gefördert werden und kein spezielles Förderprogramm für Frauen besteht. In der 10. ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Mai 2011 wurden 2 Frauen, Mag. Kerstin Gelbmann und Dr. Eveline Steinberger-Kern, in den Verwaltungsrat gewählt. Somit ist der Verwaltungsrat der conwert seit Unternehmensgründung erstmals zu 40 % mit Finanzexpertinnen besetzt.

## VERSICHERUNG

In der conwert besteht eine D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) zugunsten leitender Organe (Geschäftsführendes Direktorium, Verwaltungsrat, Geschäftsführer). Die Kosten werden vom Unternehmen getragen.

## EXTERNE EVALUIERUNG

conwert hat gemäß Regel 62 des ÖCGK die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2011 extern von der Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud Corporate Governance Forschung CGF GmbH evaluieren lassen. Der Bericht steht auf www.conwert.at unter dem Menüpunkt „Corporate Governance / Externe Evaluierung" zum Download bereit.

## COMPLIANCE

Die conwert Immobilien Invest SE (bis 2007 conwert Immobilen Invest AG) hat in Übereinstimmung mit dem österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung im Jahr 2002 eine Compliance Richtlinie verfasst, welche die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insider-Informationen und Compliance relevanter Informationen vermeiden soll.
Darüber hinaus wurde die Compliance-Richtlinie der conwert im Jahr 2011 überarbeitet und dabei unter anderem die erst seit Anfang 2012 gültige Rechtslage, die vor allem im Hinblick auf Compliance-relevante Informationen restriktiver ist, schon 2011 umgesetzt. Die conwert ist eine von wenigen ATX-Gesellschaften, die ihre Compliance-Richtlinie proaktiv entsprechend adaptiert hat.
Die conwert ist als ständiger Vertraulichkeitsbereich definiert. Sonstige für die conwert tätige Personen sowie Personen, die im Rahmen von Projekten Zugang zu Insider-Informationen haben, sind zur Beachtung der Bestimmungen der Compliance-Richtlinie verpflichtet.
Um Führungskräfte und Personen aus dem Vertraulichkeitsbereich mit den Compliance-Richtlinien vertraut zu machen und um einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen sicherzustellen, hält conwert in regelmäßigen Abständen Schulungen für die betroffenen Mitarbeiter ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen (z.B. Jahres- und Quartalsabschlüsse, Kapitalerhöhungen) festgelegt und ein Compliance-Verantwortlicher wurde ernannt.
Entsprechend dem Österreichischen Corporate Governance-Kodex und dem Börsegesetz wird der Handel von conwert-Aktien durch Führungskräfte der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht und zudem der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

## DIRECTORS' DEALINGS

Transaktionen von Mitgliedern des Managements werden gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz auf der Unternehmenswebsite www.conwert.at unter „Investor Relations / Corporate Governance / Directors' Dealings" veröffentlicht und der Finanzmarktaufsicht gemeldet.
Mitgliedern des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums direkt und indirekt zurechenbare Aktien stellen sich wie folgt dar:

| Name | Anzahl per 31.12.2011 | in % |
|---|---|---|
| **Verwaltungsrat** | | |
| Johannes Meran, MBA | 19.659.076 | 23,03 |
| Dr. Franz Pruckner | | |
| Dr. Eveline Steinberger-Kern | - | - |
| Mag. Kerstin Gelbmann | - | - |
| DI Alexander Tavakoli | - | - |
| Summe Verwaltungsrat | 19.659.076 | 23,03 |
| **Geschäftsführende Direktoren** | | |
| Mag. Thomas Doll | 1.175 | <0,1 |
| Jürgen F. Kelber | 543.846 | 0,64 |
| Summe Geschäftsführende Direktoren | 545.021 | 0,64 |
| **Gesamtsumme** | **20.204.097** | **23,67** |

Wien, am 26. März 2012

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Thomas Doll
Mitglied

Franz Jürgen Kelber
Mitglied

# JAHRESABSCHLUSS DER CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE

conwert
Immobilien Invest SE

# Lagebericht über das Geschäftsjahr 2011 der conwert Immobilien Invest SE

# Inhalt

Allgemeines ..... 134
Immobilien-Portfolio ..... 135
Immobilien-Dienstleistungen ..... 135
Umsatzentwicklung ..... 136
Ertragslage ..... 136
Vermögens- und Finanzlage ..... 137
Mitarbeiter ..... 138
Forschung & Entwicklung ..... 139
Risikobericht ..... 140
Organisation und Unternehmensstruktur inkl. Statement zu Zweigniederlassungen ..... 148
Angaben gemäß § 243a Abs 1 UGB ..... 150
Ausblick ..... 152
Nachtragsbericht ..... 153

# Allgemeines

Die conwert Immobilien Invest SE fungierte auch im Geschäftsjahr 2011 als Holding des conwert-Konzerns und hat die Steuerungs-, Finanzierungs- und Haftungsfunktion für die Tochter- und Enkelgesellschaften des Konzerns über. Weiters investiert die Gesellschaft direkt in Immobilien in Österreich und ist über Konzerngesellschaften an Immobilien in Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Luxemburg und der Ukraine beteiligt. Zudem besitzt conwert direkte oder indirekte Beteiligungen an verschiedensten Immobilien-Management- und Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften und deckt damit die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilien-Wirtschaft ab.

Am österreichischen Investmentmarkt war die Nachfrage 2011 bei einem gleichzeitig hohen Preisniveau groß. So wurden insgesamt rd. 1,7 Mrd € in Immobilien investiert. Damit stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 7 %, blieb jedoch aufgrund der geringeren Investitionen im gewerblichen Immobilienbereich unter den Erwartungen der Experten. Während im Gewerbebereich im Geschäftsjahr 2011 eine anhaltend geringere Nachfrage nach Einzelhandelsflächen beobachtet wurde, stiegen die Transaktionen im Wiener Gründerzeit-Zinshausmarkt. Der Trend zu steigenden Preisen und fallenden Renditen dürfte sich auch 2012 in diesem Segment in moderatem Ausmaß fortsetzen. (CBRE Austria – Wiener Büromarkt 2011, EHL Immoflash today 25. Jänner 2012) Zu einem starken Zulauf bei deutschen Wohnungsbeständen in den großen Metropolregionen führte Immobilienexperten zufolge die Flucht in Sachwerte 2011 aufgrund des weiterhin unsicheren Finanzmarktes in Europa. Der sehr stabile Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zog vor allem institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland an. Nach einer Analyse von CBRE stieg das Transaktionsvolumen bei Wohnpaketen bzw. Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten 2011 gegenüber dem Vorjahr um 44 % auf 6,1 Mrd €. (CBRE Deutschland, Presseaussendung 20. Jänner 2012) Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland betrug das Transaktionsvolumen im zurückliegenden Jahr 22,6 Mrd €, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Plus von 18 % entspricht. (CBRE Deutschland, Q4 Investmentmarkt Deutschland) Zu weiteren Ausführungen bezüglich der Immobilienmärkte verweist das Geschäftsführende Direktorium auf den Konzernlagebericht 2011.

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien seitens vorwiegend privater Investoren führte 2011 bei der conwert Immobilien Invest SE zu Rekordwerten bei den Verkaufserlösen. Vor allem im 3. Quartal 2011 wurden die meisten Verkäufe in Österreich getätigt. Zukäufe gab es im Jahr 2011 in Österreich durch die conwert Immobilien Invest SE keine.

Die Umsätze der conwert Immobilien Invest SE stiegen im Vergleich zum Vorjahr im Geschäftsjahr 2011 aufgrund der zahlreichen Verkäufe stark auf 63,0 Mio € (2010: 52,8 Mio €). Dies entspricht einem Plus von 19,3 %. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich aufgrund eines erheblich zurückgegangenen Finanzerfolges auf 30,6 Mio € im Berichtszeitraum (2010: 51,3 Mio €). Einer der Gründe hierfür waren deutlich gestiegene Abschreibungen auf Finanzanlagen. Der deutlich gesunkene Finanzerfolg betrug zum Stichtag 31,0 Mio € (2010: 58,0 Mio €). Die Erträge aus Beteiligungen machten in Summe im Jahr 2011 122,3 Mio € (2010: 79,3 Mio €) aus und stiegen somit um 54,2 %.

Als Immobilienunternehmen verfolgt conwert eine Ertrags- und Wertsteigerungsstrategie und hat als Kern ihrer Geschäftstätigkeit die profitable Bewirtschaftung ihres bestehenden Immobilienportfolios unter Einhaltung der Umweltvorschriften und das Wachstum in ausgewählten renditestarken Regionen.

# Immobilien-Portfolio

Die Optimierung des Immobilien-Portfolios stand auch 2011 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der conwert Immobilien Invest SE. Ertrags- und wertsteigernde Maßnahmen wie Sanierung von Wohnflächen, Errichtung von Dachgeschoßausbauten und Neuvermietungen der im Bestand befindlichen Objekte lagen im Fokus der Aktivitäten. Eine Verbesserung der Situation auf den Immobilienmärkten und ein gestiegenes Interesse seitens vorwiegend privater Investoren an Wohnimmobilien führten zu starken Verkaufserlösen, welche die Werte aus 2010 beinahe um ein Drittel übertroffen. So beliefen sich die Umsatzerlöse aus Verkäufen zum Stichtag 31.12.2011 auf 49,6 Mio € im Vergleich zur Vorjahresperiode 2010 mit 37,8 Mio €. Die meisten Verkäufe wurden dabei im 3. Quartal 2011 getätigt. Gleichzeitig kam es zu gesteigerten Vermietungserlösen, die aus dem Effizienzprogramm der conwert resultierten – Käufe wurden in Österreich keine getätigt.

Das Immobilien-Portfolio der conwert Immobilien Invest SE umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt 34 Objekte (2010: 44) mit einer Gesamtnutzfläche von 63.922 m² (2010: 87.935 m²). Die Immobilien befanden sich ausschließlich in Österreich. Das Immobilienvermögen per 31.12.2011 betrug 103,9 Mio € (2010: 147,9 Mio €), das sind um 44,0 Mio € weniger als im Vorjahr (2010: (29,7) %).

Die conwert Immobilien Invest SE war über ihre Tochtergesellschaften GJ-Beteiligungs-GmbH und G-Unternehmensbeteiligung GmbH sowie über Direktinvestments an in- und ausländischen Immobilien-Unternehmen beteiligt. Das Gesamt-Immobilienportfolio der conwert-Gruppe inklusive Tochter- und Enkelgesellschaften umfasst somit zum Bilanzstichtag 1.666 Objekte (2010: 1.811) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.146.097 m² (2010 2.453.000 m² und einem Gesamtwert (nach IFRS) von 2.829 Mio € (2010: 3.238 Mio €).

Die durchschnittliche Wohnungsmiete pro Monat lag 2011 bei 5,37 €/m² nach 5,19 €/m² im Jahr 2010. Diese Steigerung konnte trotz zahlreicher Verkäufe von Wohnungen mit guten Mietpreisen pro m² erzielt werden. Der strategische Leerstand konnte aufgrund des im Jahr 2011 gestarteten Developmentprogramms und der gezielten Verkäufe aus dem strategischen Leerstand auf 4,42 % reduziert werden. Das bedeutet eine Verbesserung von 14,0 % im Vergleich zum Vorjahr (2010: 5,14 %). Der tatsächliche Leerstand verschlechterte sich leicht auf 10,13 % nach 9,97 % zum Bilanzstichtag des Vorjahres, wobei der Anteil des Bau- bzw. Developmentleerstands in diesem Segment deutlich sank. Der Gesamtleerstand lag bei 14,55 % im Berichtszeitraum nach 15,11 % im Vorjahr.

# Immobilien-Dienstleistungen

conwert ist mit ihren Töchtern im Dienstleistungsbereich im Stande, sämtliche Immobilien-Management und Immobilien-Dienstleistungs-Aktivitäten innerhalb der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette abzudecken. Dabei werden Dienstleistungen sowohl intern innerhalb der conwert-Gruppe als auch extern für Dritte am Markt erbracht. Angeboten werden Leistungen rund um das Asset Management, die Immobilienverwaltung, die Maklertätigkeit, das Bauträgergeschäft und das Baumanagement. Die Wohnungsprivatisierungen sowie das Immobilien-Consulting zählen ebenfalls zum Dienstleistungsportfolio. Sämtliche Leistungen werden dabei über die Tochterunternehmen der RESAG Gruppe in Österreich und der alt+kelber Gruppe in Deutschland erbracht.

In Österreich und Deutschland hat sich im Dienstleistungsbereich im Geschäftsjahr 2011 Einiges geändert und es konnten zahlreiche Erfolge erzielt werden. Unter anderem wurden 3 Asset Management Abteilungen in Österreich zu einer zusammen geführt und dadurch signifikante Synergien bei der Bewirtschaftung und Neuvermietung von Immobilien erreicht.

Weiters wurden im Sinne der Straffung der Konzernstrukturen die Bereiche Technik und Hausverwaltung der RESAG Gruppe restrukturiert. Das neue Kundenzentrum, welches im November 2010 mit einem Probebetrieb gestartet hatte, nahm im ersten Halbjahr 2011 den Vollbetrieb auf. Bis zum Stichtag 31. Dezember 2011 wurden rund 85.000 Kundenanfragen beantwortet. Auch aus Sicht der alt+kelber Immobilienvertrieb GmbH war das Geschäftsjahr 2011 von massiven Umstrukturierungs-, Qualitätssteigerungs- und Kostenoptimierungsmaßnahmen, die erfolgreich umgesetzt werden konnten, geprägt. Mit der Zusammenführung einzelner Vertriebsgesellschaften der alt+kelber Gruppe konnte 2011 das Ziel erreicht werden, die Vertriebskompetenzen zu bündeln. Zu den Highlights 2011 von alt+kelber Immobilienmanagement zählte vor allem der Ausbau des Asset Management im Dienstleistungsbereich. So konnte die Zusammenarbeit mit DWS-Fonds erweitert werden. 2011 wurde beim Fonds Access Wohnen I die Vollinvestition erreicht. Der Fonds DWS Access Wohnen II wurde 2011 geschlossen. Erste Investitionen sind bereits erfolgt. Durch die positive Performance der beiden ersten DWS-Fonds wurde das Nachfolgeprodukt seitens Deutsche Bank bereits Ende 2011 zugesagt und wird 2012 umgesetzt. conwert plant, auch künftig zusätzlich zum Fondsgeschäft mit der DWS, Wachstumschancen durch weitere Beteiligungen zu suchen und zu nutzen.

Per 31.12.2011 verwalteten alle Tochtergesellschaften zusammen insgesamt 63.100 Einheiten. Dies stellt im Vergleich zum Jahr 2010 mit 57.618 Einheiten ein Plus von 9,5 % bzw. 5.482 Einheiten da. Bei den verwalteten Flächen kam es im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 ebenfalls zu einer Steigerung von 11,5 % auf 4.672.749 m² (2010: 4.190.643 m²). Die Hausverwaltungsleistungen bezogen auf die gesamt verwalteten Flächen wurden zu 40,9 % intern für die conwert-Gruppe und zu 59,1 % für externe Marktteilnehmer erbracht. Weiters wurden im Berichtszeitraum mit Hilfe der Dienstleistungsgesellschaften insgesamt 436.881 m² leer stehende Flächen neu vermittelt. Bei der Vermittlungsleistung für Dritte wurden 212.742 m² erzielt. Über das eigene Maklergeschäft konnten in Summe 6.904 Einheiten veräußert werden - davon 115 Objekte mit 5.464 Einheiten. Zusätzlich wurden 7.811 Mieteinheiten vermittelt; 51 % oder 3.986 Mieteinheiten davon für Dritte Anbieter am Markt.

Die Management Gesellschaften der conwert-Gruppe betreuten zum Bilanzstichtag ein Immobilien-Portfolio mit einer Gesamtnutzfläche von 4.672.749 m² (1.909.410 m² eigene Fläche und 2.763.339 m² für Dritte). 2010 betrug die betreute Gesamtfläche 4.190.643 m² (2.163.887 m² eigene Flächen und 2.026.756 m² Flächen von Dritten).

## Umsatzentwicklung

Die conwert Immobilien Invest SE konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 die Umsatzerlöse mit 63,0 Mio € nach 52,8 Mio € aufgrund der zahlreichen Verkäufe um 19,3 % steigern. Gesamt setzten sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung der Immobilien mit 7,6 Mio € (2010: 8,5 Mio €), Veräußerungserlösen aus dem Verkauf von Liegenschaften mit 49,6 Mio € (2010: 37,8 Mio €) sowie weiterverrechenbare Management Fees an die österreichischen Tochtergesellschaften mit 5,8 Mio € (2010: 6,4 Mio €) zusammen. Sämtliche Umsatzerlöse der Gesellschaft wurden vollständig in Österreich erzielt.

## Ertragslage

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel im Geschäftsjahr 2011 mit (0,4) Mio € im Vergleich zum Vorjahr (2010: (6,7) Mio €) deutlich positiver aus. Diese Entwicklung ist vor allem auf geringere Personalaufwendungen, geringere Abschreibungen und Forderungsverluste, erheblich niedrigere Geldkosten und Kursdifferenzen sowie deutlich geringere sonstige Aufwendungen zurückzuführen. Beim Finanzerfolg kam es aufgrund von höheren Abschreibungen auf Finanzanlagen zu einer erheblichen Verringerung auf 31,0 Mio € in

2011 nach 58,0 Mio € im Vorjahr. Diese Abschreibungen sind im Wesentlichen auf Anpassungen des Zeitwertes von Liegenschaften bei Tochtergesellschaften zurückzuführen. Weiters sieht die Rahmenvereinbarung für interne Derivatkontrakte im Rahmen des Cash Pooling eine Weiterverrechnung der Zinsaufwendungen aus Finanztermingeschäften auf die Tochtergesellschaften entsprechend ihres abgesicherten Kreditvolumens vor. Dementsprechend wurde ein Betrag in Höhe von 19,9 Mio € weiterverrechnet. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) sank auf 30,6 Mio € nach 51,3 Mio € im Vorjahr, was vor allem auf die deutlich gestiegenen Aufwendungen aus Finanzanlagen von (100,7) Mio € zurückzuführen ist (2010: (39,4) Mio €). Beim Jahresüberschuss konnte ein positives Ergebnis von 23,4 Mio € (2010: 41,9 Mio €) erzielt werden. Beim Bilanzgewinn kam es zu einer deutlichen Verringerung von 56,7 Mio € in 2010 auf 30,1 Mio € in 2011.

## Vermögens- und Finanzlage

Bei der Bilanzsumme kam es im Geschäftsjahr 2011 ebenfalls zu einer leichten Verringerung auf 1.705,4 Mio € nach 1.755,1 Mio € im Vorjahr. Aufgrund der Holding-Funktion und des Hauptgeschäftsfeldes der Veranlagung in Immobilien ist die Bilanzstruktur der Gesellschaft stark von Sachanlagen und Finanzanlagen dominiert. Das Sachanlagevermögen lag aufgrund der Immobilienverkäufe bei 103,9 Mio € und damit etwas unter dem Vorjahresniveau (2010: 147,9 Mio €).

Das Anlagevermögen umfasste neben dem Sachanlagevermögen auch Finanzanlagen mit 1.323,0 Mio € zum Bilanzstichtag 2011 nach 1.439,5 Mio € Ende 2010. Der Großteil der Finanzanlagen entfiel dabei auf Anteile an verbundenen Unternehmen mit 1.247,8 Mio €.

Das Eigenkapital blieb mit 1.250,0 Mio € zum Bilanzstichtag 2011 stabil (2010: 1.251,6 Mio €). Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2011 unverändert 853,59 Mio € und war in 85.359.273 nennwertlose Stückaktien unterteilt.

Mit 73,3 % lag die Eigenkapitalquote der conwert Immobilien Invest SE zum Bilanzstichtag leicht über dem Niveau des Vorjahres (2010: 71,3 %).

Das Gearing betrug zum Bilanzstichtag 13,8 %. Das beutet einen Rückgang von 47,9 % gegenüber dem Wert zum Jahresende im Vorjahr (2010: 26,5 %). Das Gearing errechnet sich durch das Verhältnis der Summe der Nettoverschuldung zum Eigenkapital. Der starke Rückgang ist vor allem auf gestiegene kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte und gesunkene langfristige liquiditätswirksame Schulden zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Berichtszeitraum von 481,4 Mio € in 2010 auf 403,8 Mio € (entspricht einer Reduktion von 16,1 %) und bestanden überwiegend aus Anleiheverbindlichkeiten mit 292,5 Mio € (2010: 332,5 Mio €) und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 85,4 Mio € (2010: 117,4 Mio €). Die bestehenden Kreditverbindlichkeiten waren großteils variabel verzinst. Die Verzinsung orientiert sich am EURIBOR. 84,0 % der verzinslichen variablen Verbindlichkeiten (eigener Bestand inkl. Bestand der Tochter- und Enkelgesellschaften) waren gegenüber Zinsänderungsrisiken abgesichert (2010: 85,4 %).
Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Forderungen mit 256,4 Mio € in Summe zum Bilanzstichtag 2011 (2010: 138,9 Mio €) setzen sich mit 221,3 Mio € zum Großteil aus Forderungen gegenüber verbundenen, vollkonsolidierten Unternehmen zusammen und unterlagen daher keinen wesentlichen Risiken.

# Mitarbeiter

Jeder einzelne Mitarbeiter ist ein zentraler Erfolgsfaktor für die conwert-Gruppe. Nur durch das außerordentlich hohe Engagement jedes Teammitgliedes konnte auch 2011 in einem schwierigen Marktumfeld ein gutes Jahresergebnis der conwert Immobilien Invest SE erzielt werden. Daher ist es dem Management der conwert ein großes Anliegen, für ihre Angestellten ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen. Dabei stand im abgeschlossenen Geschäftsjahr vor allem die Weiterbildung der Führungskräfte, Nachwuchsführungskräfte sowie sämtlicher neuer Mitarbeiter im Fokus. Die im Jahr 2010 ins Leben gerufene Akademie „conwert.karriere“ hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 zahlreiche Führungskräfte und Nachwuchsführungskräfte an den jeweiligen conwert-Standorten im Zuge des Programms „conwert.führung“ ausgebildet. Vor allem Seminare in den Bereichen Mitarbeiter-Führung und Mitarbeiter-Entwicklung standen für dieses Zielpublikum im Vordergrund. So haben insgesamt 15 Personen die Ausbildung im Zuge der conwert Akademie im Jahr 2011 erfolgreich beendet. Für Mitarbeiter wurden Schulungen im Bereich Miet- und Steuerrecht, EDV, Organisation, Arbeitssicherheit, Brandschutz und Erste Hilfe abgehalten. Darüber hinaus fanden Technik-Workshops und Projektmanagement-Trainings statt. Die Ausgaben für Ausbildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen im conwert Konzern gesamt betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 in Summe 103,0 T€.

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 beschäftigte die conwert-Gruppe insgesamt 660 Mitarbeiter (FTE) an über 53 conwert Standorten in sechs Ländern. Trotz eines natürlichen Abganges sowie dem Outsourcing von einzelnen Bereichen, blieb die Mitarbeiterzahl insgesamt stabil (2010: 656 Mitarbeiter). So wurden unter anderem die RESAG Insurance Broker Gesellschaft geschlossen, die Aktivitäten der Lifestyle Living GmbH eingestellt und einzelne alt+kelber Vertriebsgesellschaften im Jahr 2011 zusammengelegt. conwert stellte 2011 240 neue Mitarbeiter in Österreich und Deutschland ein, um den neuen Marktanforderungen gerecht zu werden und Schlüsselpositionen optimal zu besetzen. Am Konzernhauptsitz in Wien arbeiteten im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt 75 Mitarbeiter, in der RESAG-Gruppe in Österreich 95 Mitarbeiter und bei der alt+kelber-Gruppe in Deutschland 435 Mitarbeiter. In den übrigen Regionen waren 24 zusätzliche Angestellte im Einsatz, um das Portfolio vor Ort optimal zu betreuen.

Die stark gesunkenen Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2011 für die conwert Immobilien Invest SE von 2,6 Mio € (2010: 4,4 Mio €) resultierten im Wesentlichen aus noch auslaufenden Managementverträgen und damit zusammenhängenden variablen Vergütungen.

Teilzeit und vor allem Eltern-Teilzeitmodelle kombiniert mit Gleitzeiten sollen den Arbeitsplatz innerhalb der conwert-Gruppe für sämtliche Mitarbeiter noch attraktiver werden lassen. In Österreich und Deutschland waren im Jahr 2011 in Summe 15 Mitarbeiter in Karenz und 159 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Darüber hinaus beschäftigte conwert im selben Zeitraum in Deutschland 20 Lehrlinge.

Einen Teil des Jahresgehaltes von Mitarbeitern in Führungspositionen stellen variable Vergütungskomponenten dar. Diese sind abhängig von der Konzernzielerreichung (EBIT-Ziel), abteilungsübergreifenden Zielen und individuellen Zielen, die jährlich neu vereinbart werden. Hinsichtlich Sozialleistungen bestehen Pensionszuschüsse für lang gediente Mitarbeiter. In Österreich und Deutschland wird in eine Zukunftsvorsorge für Mitarbeiter investiert. Eine Lebens- und Unfallversicherung wurde für die Geschäftsführenden Direktoren abgeschlossen.

# Forschung & Entwicklung

Das Geschäftsmodell der conwert mit Schwerpunkt auf „Altbau-Development und Immobiliendienstleistungen“ erfordert keine umfassenden Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Daher werden diese Leistungen auch in keiner eigenen Abteilung zusammengefasst und nicht gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. conwert arbeitet jedoch ständig an der Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien und zieht zu diesem Zweck ausschließlich anerkannte Experten heran. Mit diesen Aktivitäten setzt conwert auch die notwendigen Schritte, um eine nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Wertsicherung der Liegenschaften zu erzielen.

Vor jeder Sanierung eines Zinshauses prüft conwert gemeinsam mit Partnerfirmen sämtliche mögliche Maßnahmen, die zur Steigerung der Energieeffizienz des jeweiligen Altbaus beitragen könnten. Im Zuge der Developmentmaßnahmen werden dann unter anderem bei Dachgeschoßausbauten Fassaden (teilweise) gedämmt, Fenster und Türen ausgetauscht und Keller und Dach komplett einer (Neu)-Dämmung unterzogen. Dadurch ist es conwert möglich, Gebäude mit einer Energieklasse D auf die Klasse A zu heben.

Im Zuge sämtlicher Developmentaktivitäten versucht conwert zusätzlich so gut wie möglich, umweltfreundliche Werkstoffe einzusetzen. So werden Altlasten und schadstoffhaltige, umweltschädliche Stoffe im Zuge von Häusersanierungen beseitigt und durch gesundheitlich unbedenkliche und moderne Materialien ersetzt. Bei Dachausbauten wird seitens conwert immer öfter auf den ökologisch hervorragenden Baustoff Holz gesetzt, der bei weitem $CO_2$-neutraler ist als andere Materialien. Darüber hinaus achtet conwert auf die Minimierung des Materialverbrauchs durch Wiederverwendung und durch Kombination von bereits vorhandenen, umweltfreundlichen Rohstoffen mit neuen Materialien. Auch hier setzt conwert stark auf innovative Entwicklungen und stimmt sich mit externen Fachleuten ab.

conwert legt bei sämtlichen Developmentaktivitäten zudem großen Wert darauf, vor allem mit zertifizierten Partnern mit speziellen Güte- und Umweltsiegeln zusammenzuarbeiten. Durch ein innovatives Einkaufsmanagement können bei der Lieferantenauswahl zum einen erhebliche Kosten eingespart, zum anderen jedoch auch positive Beiträge zur Forschung- und Entwicklung im Bereich der Developmentaktivitäten erbracht werden.

conwert ist weiters im Jahr 2010 eine Kooperation unter anderem zu Forschungs- und Entwicklungsthemen mit GRIFFNER, Marktführer bei Fertighäusern in ökologischer Bauweise in Österreich, eingegangen. Diese Kooperation wurde auch 2011 bei einem Projekt im 14. Bezirk in der Bujattigasse in Wien fortgeführt. Zum Einsatz kamen bei diesem Projekt ausschließlich ökologische Baumaterialien wie Holz, Zellulose und Kork. Als Heizung wurde eine neuartige, abgasfreie Heizungsanlage konzipiert, die sich auf eine Wärmepumpenanlage stützt.

Der im Jahr 2010 gemeinsam mit dem Österreichischen Institut der Sachverständigen für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) durchgeführte Erdbebengroßversuch fand im Rahmen eines europaweiten Forschungsprogramms zur Ermittlung der Erdbebensicherheit von Altbau-Immobilien statt. Die dadurch gewonnen Erkenntnisse konnten 2011 sowohl für die Entwicklung von neuen Messverfahren als auch für die zielgerichtete Modernisierung von historischen Altbauten genutzt werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse gelang es der conwert auch, einen nach Erdbebennorm Eurocode 8 so genannter „Dachgeschoßausbau schwer“ ohne die sonst geforderten zusätzlichen Maßnahmen zu projektieren. conwert hat damit sowohl einen wissenschaftlichen Beitrag geleistet als auch die Sicherheit des Altbaus im Zuge dieses Feldversuches unter Beweis gestellt.

# Risikobericht

## Risikomanagementsystem

Als international tätiger Konzern ist die conwert-Gruppe unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Der Konzern betreibt daher ein umfassendes, internationalen Standards entsprechendes Risikomanagementsystem, welches zur Sicherstellung der Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft wird.

Das Risikomanagementsystem der conwert wird überdies laufend weiterentwickelt und an sich ändernde Umfeldbedingungen und geänderte interne Anforderungen angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine Überarbeitung des Risiko-Kataloges und eine entsprechende Adaptierung sowohl der Meldeprozesse als auch der Zuständigkeiten. Dadurch soll für die Zukunft ein weiterhin effektives und effizientes Risikomanagement sichergestellt werden.

Das für die gesamte conwert-Gruppe implementierte Risikomanagementsystem ist als Regelkreis („Framework“) definiert und basiert auf aufeinander abgestimmten Aktivitäten, Methoden und Zuständigkeiten.

Im Rahmen der **Risikostrategie** erfolgt die grundlegende Ausformulierung des Risikoverständnisses, die Definition des Zwecks und des Geltungsbereichs des Risikomanagementsystems sowie die klare Abgrenzung des Risikomanagements von anderen Funktionen und Aktivitäten, die auf die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele des conwert-Konzerns gerichtet sind. Die Risikostrategie wird, wie auch die Gesamtstrategie des conwert-Konzerns, regelmäßig an geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Weiters sieht die Risikostrategie des conwert-Konzerns vor, keine unkalkulierbaren Risiken einzugehen und kalkulierbare Risiken durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit so zu handhaben, dass bei Eintritt eines solchen Risikos keine bestandsgefährdenden Effekte zu erwarten sind.

Durch die **Risikoidentifikation** werden Risikofelder definiert, einzelne Risiken als solche erkannt bzw. Beobachtungsbereiche, in denen Risiken jedenfalls erkannt werden müssen, bestimmt. Die Risikoidentifikation umfasst dabei auch das Erkennen von kurzfristig eintretenden Veränderungen des Risikoumfeldes bzw. neuer Risiken. Die Risikoidentifikation ist ein permanenter Prozess, der in allen Konzernbereichen laufend ausgeführt wird.

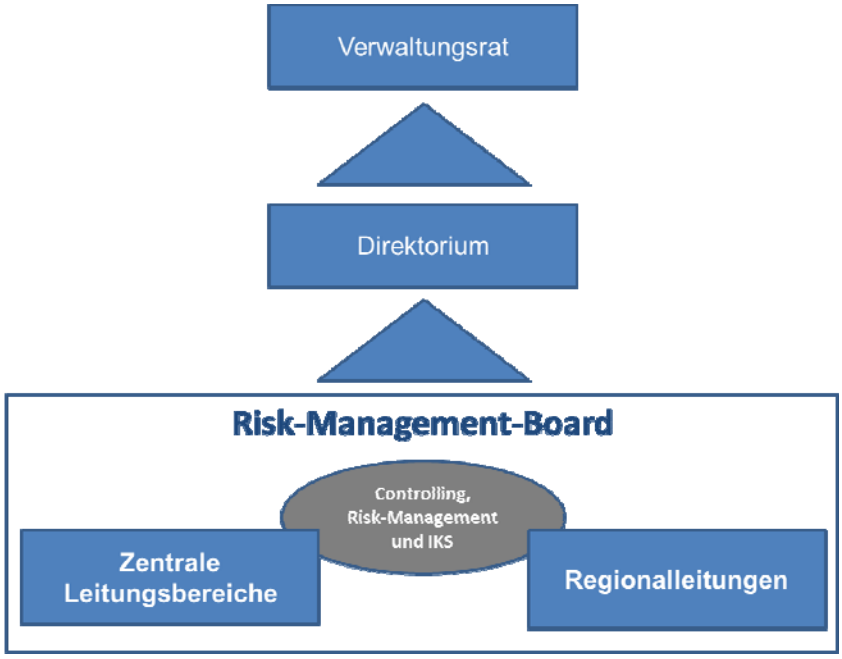
Mit der **Risikobewertung** wird das nominelle Gefährdungspotenzial („Auswirkung“) einzelner Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das nominelle Gefährdungspotenzial ist jener Wert, der das geplante Periodenergebnis wesentlich negativ

beeinflusst. Risikokorrelationen werden dabei, soweit dies erkennbar ist, berücksichtigt. Durch Aggregation einzelner nominell bewerteter Risiken ergibt sich eine kumulierte Risikoposition, die durch Maßnahmen der Risikobewältigung zu einer Risiko-Nettoposition reduziert wird.

Die **Risikobewältigung** umfasst dabei sowohl präventive als auch reaktive Maßnahmen einschließlich ad-hoc-Maßnahmen, die im Fall von unvermittelt eintretenden neuen Risiken eingesetzt werden.

Die **Risikokommunikation** dient der strukturierten Aufbringung, Darstellung und Weitergabe der relevanten Informationen in Form des Risikoberichtswesens durch die definierten Verantwortlichen (Risk-Owner) an die Konzernleitung.

Im Rahmen des laufenden **Monitorings** erfolgt die Überwachung der Durchführung des Risikomanagements sowie der Maßnahmen, die im Risikomanagementprozess definiert wurden. Außerdem umfasst das Monitoring die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit des gesamten Risikomanagements.




Das Risikomanagement wird funktional und der Struktur des Konzerns folgend sowohl zentral durch leitende Personen („Risk-Owner“) in den Bereichen der Konzernleitung und -administration als auch dezentral durch die Regionalleitungen in Deutschland, Österreich und in den Übrigen Ländern ausgeübt. Die Risk-Owner treten regelmäßig (quartalsweise) als Risk-Management-Board im Risk-Jour-Fixe zusammen, in welchem die wesentlichen identifizierten Risiken behandelt und das Monitoring, soweit es in die Kompetenz der Risk-Owner fällt, durchgeführt wird. Die Administration und Koordination des gesamten Risikomanagements erfolgt durch den zentralen Konzernleitungsbereich „Controlling, Risk-Management und IKS“, der dem fachlichen Zuständigkeitsbereich des CFO angehört. Das Risikomanagement als solches wird durch das gesamte Direktorium verantwortet, welches regelmäßig dem Verwaltungsrat berichtet.

## Risikokategorien

| | | |
|---|---|---|
| Strategie | Organisation und IT | Markt |
| Wirtschaftliches und politisches Umfeld | Operations | Finanzen |

Im Rahmen der Risikoidentifikation wurden 6 Risikokategorien definiert. Diese Risikokategorien umfassen alle für den conwert-Konzern relevanten Risikoquellen und Risikowirkungsebenen. Für jede Risikokategorie wurden einzelne Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Der Risikokatalog dient den Risk-Ownern zusammen mit der Risikomanagement-Konzernrichtlinie als Arbeitsgrundlage für die Ausübung der Risk-Owner-Funktion. Auf Basis der Risikokategorien werden die im Folgenden beschriebenen wesentlichsten Risiken behandelt:

### Strategie

In die Risikokategorie „Strategie“ fallen jene Risiken, die sich aus der Entwicklung der Strategie für den Konzern, der Strategieumsetzung, aus strategischen Kooperationen und Beteiligungen sowie deren Verwaltung, einschließlich der Beteiligungsstruktur und der gesellschaftsvertraglichen Gestaltung, ergeben können. Die Risikokategorie „Strategie“ wird vom zentralen Konzernleitungsbereich „Konzernstrategie“ als Risk-Owner unter direkter Einbindung des gesamten Direktoriums und des Verwaltungsratsvorsitzenden verantwortet.

Die laufende Marktbeobachtung und Überwachung der Konzernbereiche anhand der Planwerte, ein kontinuierliches Benchmarking und eine aktive Investor- und Public Relations-Politik wurden daher innerhalb der conwert-Gruppe etabliert um, Risiken dieser Kategorie entgegenzuwirken. Zusätzlich ist die Investitionsstrategie der conwert-Gruppe klar definiert, wobei in den ausgearbeiteten Investitionsrichtlinien die wirtschaftlichen Parameter sowohl regional als auch sektoral entsprechend festgelegt wurden. Investments jedweder Art unterliegen je nach Investitionsvolumen einem adäquaten internen Genehmigungsprozess. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass der conwert-Konzern mittelbar aufgrund anhaltender gesamtwirtschaftlich nachteiliger Entwicklungen in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

**Wesentliche strategische Risiken**

| Risikobeschreibung | Auswirkung | Gegensteuerung |
|---|---|---|
| **Allgemeines Unternehmensrisiko**<br>+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant | + Abfallende Profitabilität<br>+ Effizienzverlust<br>+ Fehlende Identifikation der Mitarbeiter<br>+ Nichtrealisierung von externen Aufträgen | + Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und des Budgets<br>+ Laufende Überprüfung der unternehmensinternen Abläufe |
| **Allgemeines Wirtschaftsrisiko**<br>+ Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt | + Einbruch der Immobilienmärkte<br>+ Geschäftsrückgänge | + Diversifiziertes Immobilienportfolio<br>+ Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen<br>+ Einkünfte aus einem breiten Spektrum von Immobilien-dienstleistungen<br>+ Fokus der Geschäftstätigkeit auf Märkte mit fundamental positiver Entwicklung |

## Organisation und IT

Die Risikokategorie „Organisation und IT“ umfasst jene potenziellen Gefahrenszenarien, die im Rahmen der laufenden Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und –führung sowie aus organisatorischen Aspekten und in allen Bereichen der Informationstechnologie auftreten könnten. Die in dieser Kategorie zusammengefassten Einzelrisiken wurden den entsprechenden Risk-Ownern in den zentralen Konzernbereichen zugewiesen bzw. werden, soweit ein direkter Bezug zu den operativen Bereichen auf regionaler Ebene gegeben ist, gleichzeitig auch von den Regionalleitungen als weitere Risk-Owner gemanagt. Durch konsequente organisatorische Abstimmung der zentralen und regionalen Aktivitäten werden prozessuale Doppelgleisigkeiten vermieden ohne dabei Ordnungsmäßigkeitsaspekte außer Acht zulassen.

Aufgrund der aus risikopolitischer Sicht besonderen Bedeutung des gesamten IT-Bereiches wurde die bestehende IT-Strategie abermals weiterentwickelt, sodass daraus auch in der Zukunft keine Beschränkungen der operativen Tätigkeit der conwert-Gruppe zu erwarten sind. Es könnten sich jedoch – insbesondere durch nicht vorhersehbare kriminelle Eingriffe – Situationen ergeben, die einen geordneten Betrieb der IT-Infrastruktur so stören, dass dem conwert-Konzern daraus ein Nachteil entsteht.

## Markt

Die Risikokategorie Markt umfasst jene Risiken, die sich aus den Entwicklungen in den Märkten heraus ergeben, in denen der conwert-Konzern tätig ist. Darunter fallen Risiken, die sich aus Kundenbeziehungen oder aus der Wettbewerbssituation ergeben können. Die gezielte Beobachtung des Wettbewerbs sowie die Analyse der Nachfrageentwicklung auf den unterschiedlichen Märkten werden durch die nominierten Risk-Owner im operativen Bereich auf regionaler Ebene laufend wahrgenommen. Aufgrund der mehrdimensionalen Diversifikation der Marktleistungen des conwert-Konzerns, der auf mehreren regional und sachlich differenzierten Märkten vertreten ist, ergeben sich aus heutiger Sicht keine Einzelrisiken oder Risiko-Cluster, die eine unmittelbare Bestandsgefährdung darstellen. Sollten sich in der Zukunft wesentliche dauerhafte und nachteilige Veränderungen der Märkte einstellen, könnte dies dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Eigenkapital-situation des Konzerns führen.

## Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die Risiken aus dem wirtschaftlichen und politischen Umfeld wurden dem Zentralbereich Investor Relations als Risk-Owner zugewiesen. In dieser Risikokategorie sind primär jene Risiken zusammengefasst, die sich aus Gesetzesänderungen oder makroökonomischen Entwicklungen ergeben. Bei Eintritt dieser Risiken könnte der Zugang zu Kapital und zu Liquidität für die conwert-Gruppe oder auch deren Kunden sowie Lieferanten so erschwert werden, dass eine weitere Marktteilnahme nachhaltig unvorteilhaft erscheint oder gar ausgeschlossen werden muss. Diese Risiken können sich aus einer geänderten Subventions- oder Steuerpolitik des Staates im Zusammenhang mit der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien oder aufgrund von inflationären wirtschaftlichen Entwicklungen oder negativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten ergeben, welche mittelbar oder unmittelbar von übergeordneten politischen Interessen beeinflusst werden. Der conwert-Konzern verfügt derzeit über eine breit diversifizierte und ausgewogene Finanzierungsstruktur, wobei eine laufende Verbesserung der Eigenkapitalquote verfolgt wird. Sofern es zu einer eklatanten Verteuerung des Fremd- oder Eigenkapitals kommen sollte, könnte dies auch für den conwert-Konzern zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

### Operations

Die operativen Risiken betreffen alle Risiken, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Geschäftstätigkeit ergeben. Die conwert-Gruppe ist auf Ihren Kernmärkten überwiegend in den Geschäftszweigen Vermietung, Verkauf und Dienstleistungen vertreten. Die Regionalleitungen als Risk-Owner managen alle identifizierten Risiken aus den genannten Geschäftszweigen. Die Risiken resultieren aus den jeweiligen Leistungserstellungsprozessen und werden dementsprechend durch geeignete prozessintegrierte präventive Maßnahmen und Kontrollen so minimiert, dass daraus aus heutiger Sicht kein bestandsgefährdender Schaden erwachsen kann. Dennoch kann ein bestandsgefährdendes Schadensbild nicht völlig ausgeschlossen werden, da in diese Risikokategorie auch Ereignisse fallen, die nicht beeinflussbar und nicht vollständig versicherbar sind. Das sind unter anderem Elementarereignisse jedweder Art oder unkonventionelle kriminelle Machenschaften, die über einen längeren Zeitraum und in wesentlichem Umfang betrieben werden.

**Wesentliche Immobilienspezifische Risiken**

| Risikobeschreibung | Auswirkung | Gegensteuerung |
|---|---|---|
| **Immobilienbewertung**<br>+ Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen | + Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss<br>+ Auswirkung auf Kreditwürdigkeit | + Bewertung durch unabhängige Sachverständige<br>+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen<br>+ Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung |
| **Veräußerung**<br>+ Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein | + Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft | + Laufende Standortanalysen<br>+ Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends<br>+ Wertsteigerungsstrategie zur Hebung von Wertpotential bei Immobilien |
| **Vermietung**<br>+ Vermietung von Wohnungen geht zurück bzw. Mieter zahlen nicht | + Kosten durch Leerstände<br>+ Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise | + Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände<br>+ Bonitätsprüfung<br>+ Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios<br>+ Hochqualitative und preisstabile Immobilien in Top-Lagen<br>+ Mietanpassungen auf Marktniveau<br>+ Wertsteigerungsstrategie zur Aufwertung der Immobilien |
| **Development**<br>+ Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten | + Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen | + Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister, usw.)<br>+ Vereinbarung von Pönalen<br>+ conwert Baudevelopment GmbH als konzerninterner Anbieter<br>+ Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung |

## Finanzen

Unter Finanzrisiken werden all jene mittelbaren und unmittelbaren Risiken subsumiert, die eine wesentliche Auswirkung auf die Sicherstellung der Liquidität, die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und damit auf den Fortbestand des conwert-Konzerns haben. Dies umfasst die Einnahmensicherung, die Sicherung der Liquiditätsbestände und die Absicherung der Zinsbelastung aus den Finanzierungen. Außerdem sind darin Risiken enthalten, welche die fristgerechte und korrekte Berichterstattung an Behörden und Investoren betreffen.

conwert managt ihren Liquiditätsbedarf auf der Basis laufend aktualisierter Liquiditätsplanungen, die unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen und absehbaren Mittelzu- und -abflüsse erstellt werden. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass durch korrelierende endogene oder exogene Geschehnisse in anderen Risikokategorien Liquiditätsengpässe auftreten können. Im Bereich der Erfüllung der fristgerechten Berichterstattung an Behörden und Investoren werden laufend Verbesserungen an den verwendeten Systemen, deren Betriebssicherheit und an den angewandten Prozessen und Methoden vorgenommen. Im Fall eines längerfristigen Totalausfalls der verwendeten Systeme können dennoch Verzögerungen eintreten, die eine fristgerechte Berichterstattung ausschließen.

**Wesentliche Finanzierungs- und Währungsrisiken**

| Risikobeschreibung | Auswirkung | Gegensteuerung |
|---|---|---|
| **Kapitalmarkt**<br>+ Volatilität an den Börsen/Börsecrash<br>+ Finanzkrisen | + Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital<br>+ Geringe Liquidität<br>+ Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten | + Breite und langfristige Streuung der Kredite<br>+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft<br>+ Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung<br>+ Verbreiterung der Liquiditätsbasis |
| **Zinsrisiko**<br>+ Steigende Zinsen | + Steigende Finanzierungskosten<br>+ Liquiditätsverknappung | + Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (84,0 % des variabel verzinsten Kreditvolumens sind abgesichert)<br>+ Laufende Risikoeinschätzung des ungehedgten Kreditvolumens<br>+ Breite und langfristige Streuung der Kredite |
| **Kreditrisiko**<br>+ Restriktive Kreditvergabe von Banken | + Steigende Finanzierungskosten<br>+ Liquiditätsverknappung | + Stärkung der Innenfinanzierungskraft<br>+ Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich 11 Jahre Laufzeit bei über 51 Banken) |
| **Währungsrisiko**<br>+ Volatilität bei Fremdwährungen | + Liquiditätsverknappung | + conwert ist fast ausschließlich im Euro-Raum aktiv (96 % des Immobilienvermögens)<br>+ conwert hat praktisch keine Fremdwährungsverbindlichkeiten |
| **Finanzinstrumenterisiko**<br>+ Negative Bewertungseffekte<br>+ Ineffizientes Hedging von Kreditverbindlichkeiten | + Verringerung des Eigenkapitals<br>+ Bewertung ineffizienter Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis | + Durch Umbrellahedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV Ebene möglich<br>+ Der durchschnittliche Zinssatz der Hedges beträgt 4,09 % |

## Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das Geschäftsführende Direktorium zeichnet sich für das Risikomanagement der conwert-Gruppe verantwortlich. Im Speziellen fällt das Risikomanagement im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess in das Ressort des CFO, der operativ von seinem Mitarbeiterstab beim Risikomanagement unterstützt wird.

Von besonderer Wichtigkeit für das funktionierende Risikomanagement der conwert-Gruppe ist das laufende interne Berichtswesen. So können Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung im Rahmen eines Risk-Jour Fixe, an dem die einzelnen Risk Owner teilnehmen, ist die Basis dafür.

Den Tochtergesellschaften hat die Konzernholding einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben. Die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung sollen dadurch vermieden werden. Die Konzernzentrale prüft zusätzlich die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte auf Plausibilität und vergleicht diese mit den Planungsrechnungen. Geeignete Maßnahmen können bei Abweichungen somit rasch gesetzt werden. Für die Aufrechterhaltung des beschriebenen Prozesses werden von den Tochtergesellschaften im November des laufenden Jahres für das jeweils darauf folgende Geschäftsjahr Jahresbudgets angefordert, für die eine Genehmigung durch das Geschäftsführende Direktorium notwendig ist.

In regelmäßigen Sitzungen des Geschäftsführenden Direktoriums mit den regional und operativ verantwortlichen Personen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen besprochen. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden durch weiterführende, konzerninterne Richtlinien ergänzt.

Dadurch ist eine einheitliche Darstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen berichtenden Gesellschaften in Bewertungs- und Ausweisungsfragen gewährleistet.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems und des Risikomanagement-systems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können bei conwert wie folgt zusammengefasst werden:

+ In der conwert-Gruppe gibt es eine klare Führungs- und Konzernstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Anforderungen von der zentralen Konzernleitung und -administration vorgegeben.
+ Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind die Funktionen des Rechnungswesen von anderen Verantwortungsbereichen wie etwa dem Zahlungsverkehr und dem Konzerntreasury klar getrennt.
+ Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende IT-Einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
+ Hinsichtlich der eingesetzten Finanzsysteme wird – soweit wie möglich – auf Standard-software zurückgegriffen.
+ Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
+ Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden von den verantwortlichen Personen auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. mittels Stichproben, geprüft.
+ Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.
+ Für Konsolidierungszwecke wird die Konsolidierungssoftware MIS verwendet. Betreffend Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wird auf den Konzernanhang verwiesen.
+ Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozess-unabhängige) interne Revision überprüft.

Das beschriebene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Geschäftsfälle in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geschulten Mitarbeiter, die Verwendung von spezifischer Software sowie klare gesetzliche und konzerninterne Vorgaben stellen die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess dar. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie diverse Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und internationalen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert werden.

# Organisation und Unternehmensstruktur inkl. Statement zu Zweigniederlassungen

conwert ist eine börsennotierte monistische Societas Europaea (SE), die aus drei Organen besteht: dem Verwaltungsrat, dem Geschäftsführenden Direktorium und der Hauptversammlung. Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt jeweils gemeinsam durch zwei Geschäftsführende Direktoren, zwei Verwaltungsratsmitglieder, einem Verwaltungsrat gemeinsam mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen oder einem Geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen. Eine Einzelvertretungsbefugnis ist somit nicht möglich. Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens 3 und maximal 5 Personen.

Wien ist der Gesellschaftssitz der conwert Immobilien Invest SE. Die Abwicklung des operativen Geschäfts erfolgt mehrheitlich über konzerneigene Immobilien-Besitzgesellschaften.

## IMMOBILIENBESITZGESELLSCHAFTEN

Im Geschäftssegment „Portfolio“ (entsprechend der Segmente der conwert Gruppe) verfügt die conwert Immobilien Invest SE über 100 %ige Tochtergesellschaften in den Ländern Österreich, Deutschland sowie in Tschechien, Ungarn, der Slowakei, Luxemburg und der Ukraine, die als lokale Objektgesellschaften geführt werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2011 betrug der Anteil an der ECO Business-Immobilien AG in Wien 95,76 %. Das Ergebnis der ECO wurde im 3. Quartal 2010 erstmals vollkonsolidiert.

## MANAGEMENTGESELLSCHAFTEN

Die Verwaltung des conwert Immobilienportfolios und der Handel bzw. Verkauf erfolgt durch die conwert Management. Die Bestände in Deutschland (Standorte Berlin & Leipzig) sowie Ungarn (Standort Budapest), der Slowakei (Standort Bratislava), Tschechien (Standort Brünn) und Ukraine (Standort Kiew) werden jeweils von lokalen Managementgesellschaften geführt.

## RESAG-GRUPPE

Für das Immobiliendienstleistungsgeschäft in Österreich wie das Immobilienmanagement, die Immobilienverwaltung, Immobilienmaklerei, Wohnungsprivatisierungen und den Immobilienvertrieb ist die RESAG-Gruppe verantwortlich. Die conwert ist dabei zu 100 % an der RESAG Property Management GmbH und zu 49 % an der RESAG Immobilienmakler GmbH beteiligt. In 2011 wurden die Verträge mit der RESAG Immobilienmakler GmbH komplett neu verhandelt, so dass diese jetzt drittvergleichsfähig sind. Das Immobilienversicherungsmaklergeschäft, für das in der conwert-Gruppe bisher die RESAG Insurance Broker GmbH zuständig zeichnete, wurde 2011 aus Kosten- und Effizienzgründen externalisiert und die RESAG Insurance Broker GmbH abgewickelt.

## CONWERT BAUDEVELOPMENT GMBH

Sämtliche Baumanagement-Aktivitäten in Österreich werden aktuell von der conwert Baudevelopment GmbH durchgeführt. Die Gesellschaft wickelt vor allem Modernisierungsprojekte ab. Im Zuge einer gesellschaftsrechtlichen Bereinigung wurde unter anderem die conwert Bauträger GmbH über Zwischenschritte mit der RESAG Property Management GmbH verschmolzen.

## ALT+KELBER-GRUPPE

Seit Oktober 2007 ist die alt+kelber eine 100 %ige Tochter der conwert-Gruppe in Wien. Die alt+kelber-Gruppe ist Dienstleister für Wohnimmobilien in Deutschland und zeichnet mit ihren Tochtergesellschaften in Deutschland für sämtliche Immobiliendienstleistungen der conwert wie Immobilienmanagement, Immobilienverwaltung, Maklergeschäft und Wohnungsprivatisierungen verantwortlich. Derzeit verwaltet alt+kelber bundesweit 46.596 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 13.745 Einheiten für conwert und 32.851 Einheiten für

Dritte. Mit den Dienstleistungsbereichen Consulting, Management und Vertrieb richtet sich alt+kelber neben privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen auch an Fonds und Banken sowie nationale als auch internationale private und institutionelle Investoren. Der vor über 25 Jahren gegründete Immobiliendienstleister mit Hauptsitz in Heilbronn verfügt deutschlandweit über 46 Büros mit über 430 Mitarbeitern. Die Umstrukturierung/Vereinfachung der alt+kelber Gruppe ist bereits angestossen und wird in 2012 abgeschlossen werden.

# Angaben gemäß § 243a Abs 1 UGB

## Transparenz und Corporate Governance

Die Attraktivität der conwert-Aktie soll auch durch eine transparente und schlanke Unternehmensstruktur gestärkt werden. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat das Geschäftsführende Direktorium nach dem Rücktritt von Dr. Volker Riebel als CEO am 6. Juli 2011 durch einstimmigen Beschluss auf zwei Personen – Franz Jürgen Kelber als COO und Thomas Doll als CFO – verkleinert, zumal der Verwaltungsrat in einer monistischen SE wie der conwert ohnehin auch stärker in die operativen Belange der Gesellschaft involviert ist. Gemäß § 243a Abs 1 Z9 UGB haben beide Geschäftsführende Direktoren für den Fall einer Übernahme der conwert („Change of Control") ein Austrittsrecht verbunden mit dem Anspruch auf Zahlung von einem bis maximal zwei Jahresbruttogehältern je nach verbleibender Restlaufzeit des Anstellungsvertrages. Für ausführlichere Informationen verweisen wir auf den Corporate Governance Bericht. Neben unterschiedlichen Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen sind, wurden folgende Related Party Transaktionen durchgeführt. Thomas Rohr, bis 15. März 2011 Geschäftsführender Direktor der conwert Immobilien Invest SE, erhielt aus der conwert-Gruppe Provisionen für von ihm vermittelte Immobilientransaktionen ausbezahlt. Drei Liegenschaften in Österreich sind an Österreichisches Verkehrsbüro AG, deren Vorstandsvorsitzender Harald Nograsek, bis 20. Mai 2011 Mitglied des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, ist, vermietet. Tochterunternehmen der alt+kelber Immobiliengruppe sind Mieter von Büroflächen eines Objektes in Deutschland. Ausführlichere Informationen dazu finden sich im Konzernanhang.

## Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 über ein Grundkapital von 853.592.730 €. Dieses setzt sich aus 85.359.273 auf Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit 10,00 € je Stück anteiligen Betrag am Grundkapital zusammen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist vollständig einbezahlt und sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft. Die Urkunde ist bei der Oesterreichischen Kontrollbank AG, Am Hof 4, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Satzungsgemäß ausgeschlossen ist eine Einzelverbriefung der Aktien. Alle zum Bilanzstichtag ausgegebenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel an der Wiener Börse unter der ISIN AT0000697750 zugelassen.

Das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Stimmrechtsausübung gewährt jede einzelne Aktie, wobei eine Aktie je einer Stimme entspricht. Dadurch verfügt kein Aktionär über besondere Kontrollrechte.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 befanden sich nach Kenntnis der Gesellschaft rund 76,0 % der Anteile im Streubesitz, 4,5 % der Anteile waren durch Rückkäufe von eigenen Aktien im Besitz der Gesellschaft. Die restlichen Anteile von rund 23 % wurden von einer langfristig engagierten Kernaktionärsgruppe bestehend u.a. aus Petrus Advisers Management Ltd, Petrus Advisers Control Investment Ltd, Albona I LP, Albona II LP, Albona III LP, Albona Ltd, Valluga LP und Valluga II LP gehalten. Seit dem Bilanzstichtag gab es nach Kenntnis des Verwaltungsrats und des Geschäftsführenden Direktoriums keine wesentliche Veränderung der Aktionärsstruktur.

Gemäß § 4 Absatz 3 der mit 11. Oktober 2010 letztgültigen Satzung war der Verwaltungsrat ermächtigt, bis 08. Juni 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 26.674.770 € durch Ausgabe von bis zu 2.667.477 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital pro Aktie gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Diese Erhöhung war in einer oder mehreren Tranchen auch unter gänzlichem oder teilweisem Bezugsrechtsausschluss und auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 Aktiengesetz möglich. Der Verwaltungsrat war darüber hinaus befähigt, den Ausgabekurs sowie die

Ausgabebedingungen festzusetzen (genehmigtes Kapital). Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Laut § 38 Abs. 2 SEG in Verbindung mit dem § 169 AktG ist der Verwaltungsrat zusätzlich ermächtigt, bis zum 25. Oktober 2012 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Nominale 400.121.590 € durch Ausgabe von bis zu 40.012.159 auf Inhaber lautende Stückaktion zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags am Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG, gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen festzusetzen.

Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE wurde weiters in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Oktober 2010 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu einem niedrigsten Gegenwert von 4,0 € und einem höchsten Gegenwert von 14,0 € pro Aktie zu erwerben. Der Rückkauf eigener Aktien ist während einer Geltungsdauer von 30 Monaten ab dem Tag der Beschlussfassung gültig. In seiner Sitzung vom 14. Juni 2011 hat der Verwaltungsrat auf Basis der Hauptversammlungsermächtigung das sechste Aktienrückkaufprogramm mit einer Geltungsdauer von 01.07.2011 bis 30.06.2012 beschlossen. In den vorangegangenen fünf Aktienrückkaufprogrammen wurden in dem Zeitraum vom 31.01.2008 - 30.06.2011 in Summe 2.894.445 Stück conwert Aktien im Gesamtwert von 30,5 Mio € (exkl. Spesen) zurückgekauft, wovon 177.000 Aktien im Gesamtwert von 2,1 Mio € nach dem 30. Juni 2011 gesettelt wurden. Im Zuge des sechsten Aktienrückkaufprogramms wurden bis 31. Dezember 2011 insgesamt 967.519 Stück im Wert von 10,2 Mio € (exkl. Spesen) erworben. Das sind rund 1,13 % des gesamten Grundkapitals. In Summe betrug der Anteil der eigenen Aktien zum Stichtag 31. Dezember 2011 4,52 % des Grundkapitals (d.s. 3.861.964 Stück) bzw. einen Wert von 40,6 Mio € (exkl. Spesen). Betrachtet man das Gesamtjahr 2011, dann wurden in diesem Zeitraum in Summe 2.749.867 Stück Aktien im Gesamtwert von 30,8 Mio € (exkl. Spesen) zurückgekauft. Dieser Betrag stellt 3,22 % des conwert Grundkapitals dar. Darüber hinaus wurde das Settlement für 11.485 Stück im Wert von 0,1 Mio € vorgenommen deren Ankauf vor dem 31. Dezember 2010 erfolgte.

Änderungen sowie die im Rahmen des Rückkaufprogramms durchgeführten Transaktionen werden gemäß Börsegesetz und Veröffentlichungsverordnung über die Website www.conwert.at veröffentlicht.

Die sonstigen gemäß § 243a Abs 1UGB anzuführenden Angaben treffen nicht zu.

Satzungsänderungen bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung.

# Ausblick

Die gesamtwirtschaftliche Situation in der Eurozone ist nach wie vor angespannt und die volkswirtschaftlichen Frühindikatoren weisen auf eine milde Rezession hin. Die EU-Kommission geht in ihrer Prognose für das Jahr 2012 im Februar des laufenden Jahres von einem BIP Rückgang um 0,3 % in der Eurozone aus. Somit prophezeit die Kommission für das Gesamtjahr 2012 einen Stillstand beim Wirtschaftswachstum, sieht jedoch Zeichen der Stabilisierung der europäischen Wirtschaft. Die Inflationserwartung für die Europäische Union (EU27) liegt im laufenden Jahr bei 2,3 %. Zusätzlich hat der geldpolitische Rat der Europäischen Zentralbank auf seinen turnusmäßigen Sitzungen am 9. Februar und am 8. März 2012 abermals beschlossen, den Leitzins bei 1 % zu belassen. Zahlreiche Experten gehen jedoch davon aus, dass der Umschwung im Laufe des Jahres 2012 mit entschiedenen Aktionen möglich ist und die europäische Union über die Stabilisierung wieder zu Wachstum und steigenden Beschäftigungszahlen gelangen kann. (*Peter Brezinschek, Raiffeisen Research, 4. Quartal 2011)*

Laut einer Prognose des DIW Berlin zur Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland im Jahr 2012 soll das BIP-Wachstum 0,6 % gegenüber dem Vorjahr betragen. Für das Jahr 2013 wird demgegenüber eine Veränderung des Bruttoinlandsprodukts von 2,2 % prognostiziert. *(Quelle: DIW Berlin; Statistisches Bundesamt)*

Obwohl aus heutiger Sicht noch nicht sicher ist, ob die bisherigen Maßnahmen der EU und der EZB reichen werden, gehen viele Finanzmarktexperten davon aus, dass die Eurozone die Mittel hat, die Krise zu beenden. Eine erneute Rezession der österreichischen Wirtschaft sehen sie daher weiterhin nicht. Die Vertrauenskrise wird im Jahr 2012 jedoch auch in Österreich vermutlich deutliche, realwirtschaftliche Spuren hinterlassen. Die EU-Kommission geht daher für 2012 nur noch von einem Anstieg des österreichischen BIP um 0,7 % aus. Die Kommission prognostiziert für Österreich im Jahr 2012 eine Inflationsrate von rund 2,4 %. Unter den starken steuerlichen Zügeln werden trotz Überwindung der Vertrauenskrise die Wachstumsaussichten vermutlich verhalten bleiben, doch sollte Dank eines robusteren globalen Auftriebs im Jahr 2013 wieder ein höherer BIP-Anstieg möglich sein. *(Unicredit Research, 15. Dezember 2011, EU-Kommission, Interim Forecast Februar 2012)*

Der Wohnungsboom soll laut Experten trotz – oder besser gesagt gerade wegen – der getrübten Wirtschaftsaussichten 2012 in Wien weiter anhalten. Eigentumswohnungen gelten als ideale Absicherung in der Schuldenkrise. 2011 war bei Eigentumswohnungen in den Teilmärkten ein Preisplus zwischen 7 % und 9 % zu verzeichnen gewesen. Vor allem im sechsten, siebten oder neunten Bezirk wurde der Quadratmeter um mehr als 5.000 € gehandelt. Die bisherigen „Stiefkinder“, der fünfte und der angrenzende zwölfte Bezirk, sollen sich 2012 stärker entwickeln als der Marktdurchschnitt, prognostizieren Experten. Dieser Aufwärtstrend wird sich aber bei den Mietpreisen nicht durchsetzen können. Die Konkurrenz durch kommunale und gemeinnützige Wohnungen, Wohnungen mit gesetzlichen Mietpreisobergrenzen und die starke Nachfrage nach Wohnungseigentum sollten die Aufwärtsentwicklung bei den Mieten dämpfen. Der Anstieg wird laut Expertenmeinung 2012 in etwa der Inflationsrate entsprechen. *(Quelle: EHL, Zinshaus Marktbericht 2012)*

Auch in Deutschland werden Immobilienkäufer 2012 laut aktuellen Studien jedoch mehr bezahlen müssen. Nach Berechnungen des Verbands der Pfandbriefbanken (vdp) war selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland zuletzt so teuer wie nie seit Beginn der Ermittlung des Wertes im Jahr 2003. Vor allem für Eigentumswohnungen bezahlten Käufer 2011 deutlich mehr als noch im Jahr davor. Binnen Jahresfrist verteuerten sich diese um 5,2 %. Vor diesem Hintergrund stiegen auch die Genehmigungen für Immobilienprojekte um 21 % an. Als Ursachen dafür galten niedrige Zinsen, sinkende Arbeitslosigkeit und wachsende Beliebtheit von Sachwerten in der Krise. Während der Rückgang an öffentlichen Bauvorhaben der Bauindustrie Sorgen bereitet, wird sich der Wohnungsbau dem ifo-Institut zufolge in den nächsten Jahren stimulierend auf die Bauaktivitäten auswirken. Nach

Schätzung des Instituts werden 2013 mehr als 200.000 neue Wohnungen in Deutschland errichtet werden, fast 50 % mehr als 2010. Dank lebhafter Nachfrage nach Wohnungen gehen die ifo-Experten bis 2020 von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum des Bauvolumens von knapp 0,5 % auf 254 Mrd € aus. Entgegen diesem Trend werden die öffentlichen Bauvorhaben laut Prognosen bis 2020 von 38,5 Mrd € auf weniger als 35,0 Mrd € zurückgehen. *(Studie von Dr. Zitelmann)*

### Ausblick conwert für 2012

conwert hat sich für das Jahr 2012 wie auch schon im abgeschlossenen Geschäftsjahr hohe Ziele sowohl in Hinblick auf das Immobilienportfolio als auch hinsichtlich der Finanzkennzahlen gesetzt. So wird die seit Anfang 2011 eingeschlagene Strategie mit den Schwerpunkten Fokussierung auf das Kerngeschäft, mehr Transparenz und Verbesserung der Performance zur Steigerung der Attraktivität der Gesellschaft und der Aktie für Investoren und Dritte am Markt konsequent weiter verfolgt.

Hinsichtlich des Immobilienportfolios stehen in den kommenden zwei Jahren vor allem zwei große Zielsetzungen im Vordergrund. Zum einen ist der Verkauf von bis zu 1,0 Mrd € eigener Vermögenswerte – und hier vor allem in Österreich - geplant, wobei die Verkaufsumsätze im Jahr 2012 rund die Hälfte und somit 500 Mio € betragen sollen. Parallel dazu verfolgt conwert das Ziel, die durchschnittliche Rendite über das gesamte Immobilienportfolio bis Ende 2013 auf 6,5 % zu erhöhen. Diese Zielerreichung soll vor allem durch die Stärkung des Deutschlandportfolios, den Abverkauf von ECO Objekten mit hohem Leerstand und geringer Rendite und der Externalisierung der Immobilienentwicklung aufgrund des Risiko-Ertrag-Profils erreicht werden. Die Expertise der conwert-Gruppe im Developmentbereich in Österreich soll insbesondere nach der Installation einer neuen Führungsmannschaft auch dazu genutzt werden, opportunistische Zukäufe bei Objekten zu tätigen, bei denen ein erhebliches Development-Potential besteht und der Weiterverkauf binnen 2 Jahren möglich ist. Eine steuerrechtliche Analyse hat ergeben, dass es vorteilhaft ist, derartige Transaktionen innerhalb der conwert-Gruppe mit ECO Gesellschaften durchzuführen.

Der conwert Dienstleistungsbereich wird im Jahr 2012 weiters stark ausgebaut, sodass sich die Assets under Management zu Ende des laufenden Geschäftsjahres auf bis zu 1,0 Mrd € belaufen sollen. Unter anderem werden von conwert aktuell Immobilien im Wert von rund 288 Mio € aus den ersten zwei DWS Wohnimmobilienfonds mit langfristigen Verträgen von 11 - 25 Jahren verwaltet, wobei ein weiterer DWS-Fonds bereits in Vorbereitung ist.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2011 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

Wien, am 21. März 2012

Das Geschäftsführende Direktorium
der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Thomas Doll e.h.
Mitglied

Franz Jürgen Kelber e.h.
Mitglied

conwert Immobilien Invest SE, Wien
31. Dezember 2011

# B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2011

A K T I V A

| | EUR | EUR | Stand 31.12.2011 EUR | Stand 30.12.2010 TEUR |
|---|---|---|---|---|
| **A. ANLAGEVERMÖGEN** | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| Konzessionen, Rechte | | 19.880,23 | | 15 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 100.201.577,89 | | | 138.480 |
| davon Grundwert EUR 21.163.691,39 (2010 TEUR 29.493) | | | | |
| 2. Investitionen in fremde Gebäude | 119.604,19 | | | 129 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 3.572.055,87 | | | 9.279 |
| | | 103.893.237,95 | | 147.888 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.274.789.739,48 | | | 1.403.082 |
| 2. Beteiligungen | 10.836.664,78 | | | 6.648 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 4.370.854,30 | | | 21.802 |
| 4. Eigene Anteile | 32.998.615,12 | | | 8.008 |
| | | 1.322.995.873,68 | | 1.439.540 |
| | | | 1.426.908.991,86 | 1.587.443 |
| **B. UMLAUFVERMÖGEN** | | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.042.899,48 | | | 864 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 221.343.056,07 | | | 125.209 |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 3.669.246,80 | | | 3.342 |
| 4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 27.372.999,68 | | | 9.524 |
| | | 256.428.202,03 | | 138.939 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 22.059.983,72 | | 28.695 |
| | | | 278.488.185,75 | 167.634 |
| | | | 1.705.397.177,61 | 1.755.077 |

P A S S I V A

| | EUR | Stand 31.12.2011 EUR | Stand 30.12.2010 TEUR |
|---|---|---|---|
| **A. EIGENKAPITAL** | | | |
| I. Grundkapital | 853.592.730,00 | | 853.593 |
| II. Kapitalrücklagen | | | |
| Gebundene | 333.282.976,42 | | 333.283 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| Rücklage für eigene Anteile | 32.998.615,12 | | 8.008 |
| IV. Bilanzgewinn | 30.098.111,35 | | 56.734 |
| davon Gewinnvortrag EUR 31.714.696,67 (2010 TEUR 8.325) | | | |
| | | 1.249.972.432,89 | 1.251.618 |
| **B. RÜCKSTELLUNGEN** | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 16.856.900,00 | | 13.634 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 29.931.296,69 | | 4.819 |
| | | 46.788.196,69 | 18.453 |
| **C. VERBINDLICHKEITEN** | | | |
| 1. Anleihen | 292.483.841,00 | | 332.455 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 85.383.292,06 | | 117.413 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.109.837,61 | | 2.050 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 13.068.033,05 | | 24.098 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 10.716.064,32 | | 5.421 |
| davon aus Steuern EUR 3.972.283,44 (2010 TEUR 1.047) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.320,96 (2010 TEUR 54) | | | |
| | | 403.761.068,04 | 481.437 |
| **D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | 4.875.479,99 | 3.569 |
| | | 1.705.397.177,61 | 1.755.077 |
| **HAFTUNGSVERHÄLTNISSE** | | 516.260.433,77 | 644.442 |

conwert Immobilien Invest SE, Wien
31. Dezember 2011

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

| | 2011 | | 2010 | |
|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | TEUR | TEUR |
| 1. Umsatzerlöse | | 62.957.389,16 | | 52.825 |
| 2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen | | 0,00 | | 0 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | | 0 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | | | | |
| a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Fina | 0,00 | | 0 | |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 492.552,76 | | 389 | |
| b) Übrige | 2.755.648,11 | 3.248.200,87 | 3.564 | 3.953 |
| 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen | | | | |
| a) Materialaufwand | 40.222.202,66 | | 29.523 | |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 2.835.189,36 | -43.057.392,02 | 3.090 | -32.613 |
| 4. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne | 0,00 | | 0 | |
| a) Gehälter | 2.434.321,65 | | 4.063 | |
| c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | 0,00 | | 0 | |
| e) Aufwendungen für Altersversorgung | 0,00 | | 0 | |
| b) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 172.168,14 | | 428 | |
| c) Sonstige Sozialaufwendungen | 3.047,71 | -2.609.537,50 | 0 | -4.491 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -2.528.455,56 | | -3.812 |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Bet | 2.528.455,56 | | 3.812 | |
| davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (2010 TEUR 950) | | | | |
| b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | 0,00 | | 0 | |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | | |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen | 542.330,41 | | 355 | |
| b) Übrige | 17.878.210,87 | -18.420.541,28 | 22.161 | -22.516 |
| **7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)** | | **-410.336,33** | | **-6.654** |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 122.258.126,30 | | 79.328 |
| davon aus verbundenen Unternehmen EUR 122.258.126,30 (2010 TEUR 79.328) | | | | |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens | | 46.403,77 | | 33 |
| davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (2010 TEUR 0) | | | | |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 38.982.314,57 | | 38.050 |
| davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.004.927,23 (2010 TEUR 5.212) | | | | |
| 11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu | | | | |
| 11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen | | 20.575.889,94 | | 31.641 |
| 12. Aufwendungen aus Finanzanlagen | | -100.695.947,06 | | -39.404 |
| davon aus Abschreibungen EUR 72.799.621,76 (2010 TEUR 39.404 ) | | | | |
| davon aus verbundenen Unternehmen EUR 100.695.947,06 (2010 TEUR 39.404 ) | | | | |
| aus Wertpapieren des Umlaufvermögens | | | | |
| a) Abschreibungen | 72.799.621,76 | | 39.404 | |
| b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehme | 0,00 | | 0 | |
| c) Sonstige Aufwendungen | 27.896.325,30 | | 0 | |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -50.155.465,41 | | -51.689 |
| davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 754.976,25 (2010 TEUR 481) | | | | |
| **14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzerfolg)** | | **31.011.322,11** | | **57.959** |
| **15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | | **30.600.985,78** | | **51.305** |
| 18. Außerordentliche Erträge | | 0,00 | | 0 |
| 19. Außerordentliche Aufwendungen | | 0,00 | | 0 |
| **20. Außerordentliches Ergebnis** | | **0,00** | | **0** |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -7.227.103,50 | | -9.383 |
| davon Weiterbelastungen an Gruppenmitglieder EUR 0,00 (2010 TEUR 0) | | | | |
| davon Weiterbelastungen vom Gruppenträger EUR 0,00 (2010 TEUR 0) | | | | |
| **17. Jahresüberschuss** | | **23.373.882,28** | | **41.922** |
| 23. Auflösung unversteuerter Rücklagen | | 0,00 | | 0 |
| 24. Auflösung von Kapitalrücklagen | | 0,00 | | 0 |
| 18. Auflösung von Gewinnrücklagen | | 0,00 | | 6.487 |
| 26. Zuweisung zu unversteuerten Rücklagen | | 0,00 | | 0 |
| 19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen | | -24.990.467,60 | | 0 |
| **Jahresverlust** | | **-1.616.585,32** | | **48.409** |
| 20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 31.714.696,67 | | 8.325 |
| **21. Bilanzgewinn** | | **30.098.111,35** | | **56.734** |

## A N L A G E N S P I E G E L GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2011

| | Vortrag 1.1.2011 | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | Stand 31.12.2011 | Abschreibungen kumuliert | Buchwert 31.12.2011 | Buchwert 30.12.2006 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Zuschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| **AUFWENDUNGEN FÜR DAS ERWEITERN UND INGANGSETZEN EINES BETRIEBES** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **ANLAGEVERMÖGEN** | | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| 1. Konzessionen, Rechte | 29.889,03 | 22.378,09 | 0,00 | 0,00 | 52.267,12 | 32.386,89 | 19.880,23 | 14.944,51 | 17.442,37 | 0,00 |
| 2. Geschäfts(Firmen)wert | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Konzessionen, Rechte | 29.889,03 | 22.378,09 | 0,00 | 0,00 | 52.267,12 | 32.386,89 | 19.880,23 | 14.944,51 | 17.442,37 | 0,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | | | | | | | | | | |
| Bebaute Grundstücke mit Wohngebäuden | | | | | | | | | | |
| aa) mit Geschäfts- oder Fabriksgebäuden oder anderen Baulichkeiten | | | | | | | | | | |
| Grundwert | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gebäudewert | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ab) mit Wohngebäuden | | | | | | | | | | |
| Grundwert | 29.980.276,87 | 0,00 | 0,00 | 8.346.820,34 | 21.633.456,53 | 469.765,14 | 21.163.691,39 | 29.492.899,41 | 0,00 | 0,00 |
| Gebäudewert | 123.851.840,78 | 473.698,07 | 3.966.857,18 | 36.559.142,57 | 91.733.253,46 | 12.695.366,96 | 79.037.886,50 | 108.987.267,89 | 2.496.942,11 | 0,00 |
| ac) Grundstücksgleiche Rechte und Bauten | | | | | | | | | | |
| Wert des grundstücksgleichen Rechts | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gebäudewert | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ad) Bauten auf fremdem Grund | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Unbebaute Grundstücke | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 153.832.117,65 | 473.698,07 | 3.966.857,18 | 44.905.962,91 | 113.366.709,99 | 13.165.132,10 | 100.201.577,89 | 138.480.167,30 | 2.496.942,11 | 0,00 |
| 2. Investitionen in fremden Gebäuden | 135.860,10 | 4.608,17 | 0,00 | 0,00 | 140.468,27 | 20.864,08 | 119.604,19 | 129.067,10 | 14.071,08 | 0,00 |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 9.279.247,36 | 1.159.665,69 | -3.966.857,18 | 2.900.000,00 | 3.572.055,87 | 0,00 | 3.572.055,87 | 9.279.247,36 | 0,00 | 0,00 |
| | 163.247.225,11 | 1.637.971,93 | 0,00 | 47.805.962,91 | 117.079.234,13 | 13.185.996,18 | 103.893.237,95 | 147.888.481,76 | 2.511.013,19 | 0,00 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.481.332.580,29 | 15.332.140,58 | 0,00 | 89.544.114,66 | 1.407.120.606,21 | 132.330.866,73 | 1.274.789.739,48 | 1.403.082.001,30 | 64.990.287,74 | 10.910.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Beteiligungen | 6.648.467,48 | 4.437.166,87 | 0,00 | 248.969,57 | 10.836.664,78 | 0,00 | 10.836.664,78 | 6.648.467,48 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 21.802.834,00 | 11.301.248,00 | 0,00 | 28.732.248,50 | 4.371.833,50 | 979,20 | 4.370.854,30 | 21.801.854,80 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Eigene Anteile | 10.696.644,62 | 30.921.382,84 | 0,00 | 0,00 | 41.618.027,46 | 8.619.412,34 | 32.998.615,12 | 8.008.147,52 | 7.809.334,02 | 1.878.418,78 |
| | 1.520.480.526,39 | 61.991.938,29 | 0,00 | 118.525.332,73 | 1.463.947.131,95 | 140.951.258,27 | 1.322.995.873,68 | 1.439.540.471,10 | 72.799.621,76 | 12.788.418,78 |
| | 1.683.757.640,53 | 63.652.288,31 | 0,00 | 166.331.295,64 | 1.581.078.633,20 | 154.169.641,34 | 1.426.908.991,86 | 1.587.443.897,37 | 75.328.077,32 | 12.788.418,78 |

# Anhang des Einzelabschlusses der conwert Immobilien Invest SE

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde auf Basis der Bestimmungen des UGB in der geltenden Fassung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.

Weiters wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das Unternehmen fortgeführt wird.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Erkennbare Risiken und drohende Verluste, die im Abschlussjahr oder früher entstanden sind, wurden berücksichtigt, selbst wenn diese Umstände erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

## 1.2. Anlagevermögen

### 1.2.1. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen enthält Liegenschaften, welche zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet werden.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Den Gebäuden wird eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren zu Grunde gelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Verkehrswerte werden bei Liegenschaften mit Verkehrswerten unter den fortgeschriebenen Anschaffungskosten vorgenommen.

### 1.2.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert der Beteiligungen sowie der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgt bei dauernder Wertminderung.

Die eigenen Anteile werden immer auf den niedrigeren Wert zwischen Anschaffungskurs und Börsekurs zum jeweiligen Bilanzstichtag abgeschrieben.

## 1.3. Umlaufvermögen

### 1.3.1. Forderungen

Die Forderungen sind mit dem Nennwert angesetzt und in der Bilanz detailliert angeführt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken werden Forderungen mit einem risikoangepassten Wert angesetzt.

### 1.3.2. Guthaben bei Kreditinstituten

Alle Guthaben sind mit dem Nominalwert bilanziert.

## 1.4. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus dem Grundkapital, der gebundenen Kapitalrücklage, der Gewinnrücklage, dem Ergebnisvortrag und dem Jahresergebnis zusammen.

## 1.5. Rückstellungen

### 1.5.1. Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

## 1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten (ausgenommen Anleihen) wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Am 7.11.2007 hat die conwert Immobilien Invest SE eine Wandelschuldverschreibung zu EUR 100.000,00 pro Stück im Gesamtnominale von EUR 196,4 Mio emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktie am Tag, an dem die Wandelschuldverschreibung emittiert wurde.

Das Wandlungsrecht kann jederzeit im Zeitraum vom 27.12.2007 bis zum 3.11.2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12.11.2014 zu jeweils EUR 111.490 pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a.

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem höheren Rückzahlungsbetrag der Anleihe wird über die Laufzeit zugeschrieben.

Die Anleihegläubiger ist berechtigt, mit Wirkung zum 12. November 2012 alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt sind, zu kündigen. Die Emittentin hat das Recht, am oder nach dem 24. November 2010 die Anleihe vorzeitig zum jeweiligen Rückzahlungspreis zurückzuzahlen, wenn der Kurswert der aus der Wandlung zu liefernden Stammaktien an 20 von 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen mindestens 130 % des jeweiligen Rückzahlungsbetrages ausmacht.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden um TEUR 32.319 Wandelschuldverschreibungen zum Nominale von TEUR 45.400 rückgekauft. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen in Höhe von Nominale TEUR 41.900 eingezogen und somit getilgt. Die verbleibenden Wandelschuldverschreibungen sind im Finanzanlagevermögen unter Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2010 hat die conwert Immobilien Invest SE eine weitere Wandelschuldverschreibung zu EUR 100.000,00 pro Stück um einen Gesamtwert von EUR 135 Mio. emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeit: 1. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 Prozent des Nennbetrages von EUR 100.000,00 ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 12,06 auf EUR 11,60 angepasst.

# Erläuterungen der Positionen der Bilanz

## 2.1. Anlagevermögen

Entwicklung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind im Anlagespiegel dargestellt.

Sachanlagevermögen

Von den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund in Höhe von insgesamt TEUR 100.202 (Vorjahr: TEUR 138.480) entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 21.164 (Vorjahr: TEUR 29.493) auf Grundwert, sowie ein Betrag in Höhe von TEUR 79.038 (Vorjahr: TEUR 108.987) auf Gebäudewert. Der Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr aktivierten Fremdkapitalzinsen beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Unter den Sachanlagen sind weiters Investitionen in fremde Gebäude in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 129) ausgewiesen.

Die restlichen Sachanlagen sind Anlagen in Bau im Wert von TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 9.279).

Das Sachanlagevermögen beträgt in Summe TEUR 103.893 (Vorjahr: TEUR 147.888).

Finanzanlagen

Im Finanzanlagevermögen sind Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Die Liste der Tochtergesellschaften zeigt sich wie folgt:

| | Beteiligungs-ausmaß 2011 | Beteiligungs-ausmaß 2010 |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Con value one Immobilien GmbH | 98,42 % | 98,42 % |
| GGJ Beteiligungs GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| CONWERT SECURITISATION Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| TPI Tourism Properties Invest AG | 92,00 % | 92,00 % |
| conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Treasury OG | 100,00 % | 100,00 % |
| LLL-Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH | 0,00 % | 99,00 % |
| CWG Beteiligungs GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Berolinum Liegenschaftbesitz GmbH | 0,00 % | 94,90 % |
| conwert Projektentwicklungs GmbH | 99,03 % | 99,03 % |
| Cicero 1 Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Cicero 2 Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Cicero 3 Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| ECO Business Immobilien AG | 95,76 % | 95,76 % |
| **Deutschland** | | |
| conwert Immobilien Invest GmbH | 94,90 % | 94,90 % |
| conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH | 94,90 % | 94,90 % |
| conwert Immobilien Development GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Grazer Damm Development GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Viktoria Quartier Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert beta Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert gamma Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert delta Invest GmbH | 75,00 % | 75,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH | 100,00 % | 100,00 % |

| | | |
|---|---|---|
| conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert lambda Invest GmbH | 75,00 % | 75,00 % |
| conwert epsilon Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert sigma Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert omega Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Sachsen Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Centaurus Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Pegasus Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Deutschland Holding GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Wohn-Fonds GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Leo Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Taurus Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| conwert Cassiopeia Invest GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Defida Verwaltungs GmbH | 100,00 % | 100,00 % |
| Defida 2016 GmbH & Co. KG | 95,90 % | 95,90 % |
| GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH | 94,90 % | 94,90 % |
| Cor 18. GmbH & Co KG | 94,90 % | 0,00 % |

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 15.332.140,58 (Vorjahr: TEUR 337.211) betreffen Erwerbe sowie Zuschüsse an Tochtergesellschaften.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

2011

| *Gesellschaftsbezeichnung* | *Sitz* | *Buchwert* | *Beteiligungs–ausmaß* | *Eigenkapital 31.12.2011* | *Ergebnis des Geschäfts-jahres 2011* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | TEUR | | TEUR | TEUR |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH | Wien | 0 | 100,00 % | 35 | (4.893) |
| Con value one Immobilien GmbH | Wien | 9.356 | 98,42 % | 409 | (364) |
| GGJ Beteligungs GmbH | Wien | 0 | 100,00 % | 116 | 364 |
| CONWERT SECURITISATION Holding GmbH | Wien | 700 | 100,00 % | 2.182 | 5.347 |
| TPI Tourism Properties Invest AG | Wien | 41.889 | 92,00 % | 45.550 | (11.147) |
| conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH | Wien | 131.139 | 100,00 % | 131.104 | 81.043 |
| conwert Treasury OG | Wien | 539.220 | 100,00 % | 539.220 | 28.315 |
| CWG Beteiligungs GmbH | Wien | 70.317 | 100,00 % | 71.064 | (33.761) |
| conwert Projektentwicklungs GmbH | Wien | 3.821 | 99,03 % | 1.744 | 319 |
| Cicero 1 Holding GmbH | Wien | 57.803 | 100,00 % | 57.209 | 1.653 |
| Cicero 2 Holding GmbH | Wien | 4.145 | 100,00 % | 4.669 | (1) |
| Cicero 3 Holding GmbH | Wien | 16.546 | 100,00 % | 16.520 | (1) |
| ECO Business Immobilien AG | Wien | 264.356 | 95,76 % | 318.241 | (80.332) |
| conwert Immobilien Invest GmbH | Berlin | 7.646 | 94,90 % | 10.655 | 694 |
| conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH | Berlin | 1.717 | 94,90 % | 2.767 | 947 |
| conwert Immobilien Development GmbH | Berlin | 0 | 100,00 % | (618) | (392) |
| conwert Grazer Damm Development GmbH | Berlin | 22.366 | 100,00 % | 25.303 | 1.036 |
| conwert Viktoria Quartier Invest GmbH | Berlin | 25 | 100,00 % | (961) | 444 |
| conwert beta Invest GmbH | Berlin | 4.025 | 100,00 % | 2.385 | 1.015 |
| conwert gamma Invest GmbH | Berlin | 38 | 100,00 % | 1.116 | 36 |
| conwert delta Invest GmbH | Berlin | 6.564 | 75,00 % | 5.035 | (351) |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH | Leipzig | 45.662 | 100,00 % | 44.439 | 1.078 |
| conwert Grundbesitz | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leipzig Besitz GmbH | Leipzig | 299 | 100,00 % | (102) | (24) |
| conwert lambda Invest GmbH | Berlin | 0 | 75,00 % | (11.023) | (2.566) |
| conwert epsilon Invest GmbH | Berlin | 7.025 | 100,00 % | 5.888 | 772 |
| conwert sigma Invest GmbH | Berlin | 567 | 100,00 % | (489) | (825) |
| conwert omega Invest GmbH | Berlin | 3.025 | 100,00 % | (23.959) | (4.830) |
| conwert Sachsen Invest GmbH | Berlin | 24.806 | 100,00 % | 27.557 | 805 |
| conwert Deutschland Beteiligungs-holding GmbH | Berlin | 25 | 100,00 % | (1.039) | (261) |
| conwert Centaurus Invest GmbH | Berlin | 1.291 | 100,00 % | 4.425 | (1.431) |
| conwert Pegasus Invest GmbH | Berlin | 0 | 100,00 % | (4.396) | (1.055) |
| conwert Deutschland Holding GmbH | Berlin | 7.025 | 100,00 % | 6.880 | (29) |
| conwert Wohn-Fonds GmbH | Heilbronn | 30 | 100,00 % | 6 | (17) |
| conwert Leo Invest GmbH | Heilbronn | 0 | 100,00 % | 36 | (31) |
| conwert Taurus Invest GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | (305) | (134) |
| conwert Cassiopeia Invest GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | (174) | (55) |
| Defida Verwaltungs GmbH | Heilbronn | 0 | 100,00 % | (23) | (5) |
| Defida 2016 GmbH & Co. KG | Heilbronn | 1.721 | 95,89 % | 1.928 | (71) |
| GAG Grundstücksverwaltungs GmbH | Heilbronn | 0 | 94,90% | (13.020) | 3.035 |
| Cor 18. GmbH & Co KG | Berlin | 1.591 | 94,90 % | 1.579 | (11) |

2010

| *Gesellschaftsbezeichnung* | *Sitz* | *Buchwert* | *Beteiligungs–ausmaß* | *Eigenkapital 31.12.2010* | *Ergebnis des Geschäfts-jahres 2010* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | TEUR | | TEUR | TEUR |
| G-Unternehmensbeteiligung GmbH | Wien | 5.668 | 100,00 % | 5.666 | (75) |
| Con value one Immobilien GmbH | Wien | 14.273 | 98,42 % | 5.769 | (1.259) |
| GGJ Beteligungs GmbH | Wien | 0 | 100,00 % | 826 | 569 |
| CONWERT SECURITISATION Holding GmbH | Wien | 700 | 100,00 % | (2.464) | (278) |
| TPI Tourism Properties Invest AG | Wien | 47.521 | 92,00 % | 48.997 | (2.932) |
| conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH | Wien | 131.139 | 100,00 % | 135.178 | (32.891) |
| conwert Treasury OG | Wien | 583.537 | 100,00 % | 583.537 | 33.795 |
| LLL-Luxury Living Liegenschaftsentwicklungs GmbH | Wien | 18 | 99,00 % | (5.997) | (741) |
| CWG Beteiligungs GmbH | Wien | 92.790 | 100,00 % | 104.589 | 11.821 |
| Berolinum Liegenschaftbesitz GmbH | Wien | 10.394 | 94,90 % | 14.593 | (137) |
| Kallco Immobilienverwaltung GmbH | Wien | 3.818 | 99,03 % | 1.425 | (112) |
| Cicero 1 Holding GmbH *) | Wien | 72.047 | 100,00 % | 72.156 | 20.122 |
| Cicero 2 Holding GmbH *) | Wien | 4.688 | 100,00 % | 4.678 | (4) |
| Cicero 3 Holding GmbH *) | Wien | 16.542 | 100,00 % | 16.529 | (5) |
| ECO Business Immobilien AG | Wien | 250.706 | 95,76 % | 394.922 | 3.264 |
| conwert Immobilien Invest GmbH | Berlin | 7.646 | 94,90 % | 9.961 | 4.241 |
| conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH | Berlin | 1.717 | 94,90 % | 1.820 | 1.787 |
| conwert Immobilien Development GmbH | Berlin | 50 | 100,00 % | (226) | (141) |
| conwert Grazer Damm Development GmbH | Berlin | 22.366 | 100,00 % | 24.267 | 981 |
| conwert Viktoria Quartier Invest GmbH | Berlin | 25 | 100,00 % | (1.406) | (92) |
| conwert beta Invest GmbH | Berlin | 4.025 | 100,00 % | 1.370 | (286) |
| conwert gamma Invest GmbH | Berlin | 38 | 100,00 % | 1.080 | 49 |
| conwert delta Invest GmbH | Berlin | 8.538 | 75,00 % | 5.387 | (354) |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH | Leipzig | 45.662 | 100,00 % | 40.784 | 1.325 |
| conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH | Leipzig | 299 | 100,00 % | (78) | 68 |
| conwert lambda Invest GmbH | Berlin | 22.128 | 75,00 % | 18.516 | (989) |
| conwert epsilon Invest GmbH | Berlin | 7.025 | 100,00 % | 5.115 | 293 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| conwert sigma Invest GmbH | Berlin | 1.787 | 100,00 % | 336 | (780) |
| conwert omega Invest GmbH | Berlin | 3.025 | 100,00 % | (18.952) | (4.979) |
| conwert Sachsen Invest GmbH | Berlin | 29.806 | 100,00 % | 29.489 | 79 |
| conwert Deutschland Beteiligungs-holding GmbH | Berlin | 25 | 100,00 % | (778) | (235) |
| conwert Centaurus Invest GmbH | Berlin | 5.936 | 100,00 % | 5.856 | (1.129) |
| conwert Pegasus Invest GmbH | Berlin | 0 | 100,00 % | (3.341) | (1.034) |
| conwert Deutschland Holding GmbH | Berlin | 7.025 | 100,00 % | 6.909 | (27) |
| conwert Wohn-Fonds GmbH | Heilbronn | 30 | 100,00 % | 23 | 4 |
| conwert Leo Invest GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | 67 | 43 |
| conwert Taurus Invest GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | (171) | (194) |
| conwert Cassiopeia Invest GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | (118) | (142) |
| Defida Verwaltungs GmbH | Heilbronn | 25 | 100,00 % | (18) | 0 |
| Defida 2016 GmbH & Co. KG | Heilbronn | 1.987 | 95,89 % | 1.999 | (1) |
| GAG Grundstücksverwaltungs GmbH | Heilbronn | 0 | 94,90% | (16.178) | (1.765) |

*) Abweichendes Wirtschaftsjahr. Bilanzstichtag 30.6.

Beteiligungen

2011

| | | TEUR | | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|---|---|
| *Gesellschaftsbezeichnung* | *Sitz* | *Buchwert* | *Beteiligungs–ausmaß* | *Eigenkapital 31.12.2011* | *Ergebnis des Geschäfts-jahres 2011* |
| | | TEUR | | TEUR | TEUR |
| Tizian Wohnen 1 GmbH | Berlin | 2.377 | 34,00 % | 6.335 | 166 |
| Tizian Wohnen 2 GmbH | Berlin | 876 | 34,00 % | 3.685 | 292 |
| conwert Goud Invest GmbH | Berlin | 4.413 | 15,52 % | 28.431 | (3) |
| CD Deutsche Eigenheim AG | Berlin | 2.192 | 24,90 % | 8.817* | 58 * |
| Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH | Heilbronn | 977 | 22,00 % | 37 | 679 |

*) Geschäftsjahr 2010

2010

| *Gesellschaftsbezeichnung* | *Sitz* | *Buchwert* | *Beteiligungs–ausmaß* | *Eigenkapital 31.12.2010* | *Ergebnis des Geschäfts-jahres 2010* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | TEUR | | TEUR | TEUR |
| Tizian Wohnen 1 GmbH | Berlin | 2.481 | 34,00 % | 6.170 | 16 |
| Tizian Wohnen 2 GmbH | Berlin | 997 | 34,00 % | 3.492 | 715 |
| CD Deutsche Eigenheim AG | Berlin | 2.192 | 24,90 % | 8.817 | 58 |
| Alt & Kelber Immobilienverwaltung GmbH | Heilbronn | 977 | 22,00 % | 1.014 | 963 |

Wertpapiere des Anlagevermögens

Von Dezember 2008 bis Oktober 2011 wurden eigene Wandelschuldverschreibungen im Nominale von TEUR 41.900 mit Anschaffungskosten von TEUR 28.732 rückgekauft und eingezogen. Im November 2011 wurden eigene Wandelschuldverschreibungen im Nominale von TEUR 3.500 rückgekauft. Der Marktwert betrug zum 31.12.2011 TEUR 3.611.

Eigene Anteile

Die Position beinhaltet die eigenen Aktien. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Oktober 2010 wurde die Beschlussfassung über die bestehende Ermächtigung zum Rückerwerb eigener Aktien vom 26. Mai 2009 widerrufen und der Verwaltungsrat wurde unter gleichzeitiger Beschlussfassung ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten, ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen

Ausmaß von 10 % des Grundkapitals, zu erwerben. Die Bandbreite im Erwerbspreis der Aktien wurde mit EUR 4,00 bis EUR 14,00 je Aktie festgelegt.

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der eigenen Aktien insgesamt 3.861.964 Stück zu Anschaffungskosten von TEUR 41.618 (inkl. Spesen). Dies entspricht 4,524 % des Grundkapitals. Diese haben durchschnittliche Anschaffungskosten von EUR 10,78/Stück. Die eigenen Aktien werden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren Börsekurs zum jeweiligen Bilanzstichtag bewertet. Im Geschäftsjahr 2011 ergab sich somit eine Zuschreibung von im Geschäftsjahr 2008 abgewerteten Aktien in Höhe von TEUR 1.878 und eine Abschreibung von in den Geschäftsjahren 2009 ff erworbenen Aktien in Höhe von TEUR 7.809. Die Bewertung der eigenen Anteile erfolgt nach dem Identitätspreisverfahren.

## 2.2. Forderungen

Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Sämtliche Forderungen sind wechselmäßig nicht verbrieft. Die Position Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet ausschließlich sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in der Höhe von TEUR 20.237 (Vorjahr: TEUR 1.134) ausgewiesen, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Guthaben bei Kreditinstituten
Unter den Guthaben bei Kreditinstituten wird ein Betrag in Höhe von TEUR 6.629 ausgewiesen, welcher auf einem Sperrdepot hinterlegt ist und über den die Gesellschaft nicht frei verfügen kann.

## 2.3. Eigenkapital

### 2.3.1. Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 853.592.730,00 und ist in 85.359.273 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt.

Zum Bilanzstichtag besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 400.121.590,00.

In der Hauptversammlung vom 26. Mai 2009 wurde die Begebung von Genussrechtskapital sowie die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von max. EUR 400 Mio bis zum 26. Mai 2014 genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 4. Juni 2007 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2008 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

Für die Bedienung einer Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 15. April 2010 eine bedingte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 128.038.900,00 durch Ausgabe von 12.803.890 auf Inhaber lautende Stammaktien genehmigt.

### 2.3.2. Gebundene Kapitalrücklage

Die gebundene Kapitalrücklage stammt aus dem Agio früherer Kapitalerhöhungen sowie aus der Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibungen.

### 2.3.3. Gewinnrücklage

Diese Position betrifft die Rücklage der eigenen Anteile. Im Jahr 2011 wurden TEUR 24.990 dotiert.

## 2.4. Rückstellungen

Nachstehend findet sich eine Aufgliederung der Position Rückstellungen:

| *Art der Rückstellung* | *Stand am 1. 1. 2011* | *Verwendung* | *Dotierung* | *Stand am 31. 12. 2011* |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Steuerrückstellungen | 13.634 | 0 | 3.223 | 16.857 |
| Drohende Verluste | 0 | 0 | 27.896 | 27.896 |
| Rechts- und Beratungsaufwand | 737 | 737 | 919 | 919 |
| Personalrückstellung | 502 | 474 | 844 | 872 |
| Übrige | 3.580 | 3.540 | 204 | 244 |
| *Summe* | *18.453* | *4.751* | *33.086* | *46.788* |

Die Steuerrückstellungen beinhalten Rückstellungen für die Nachversteuerung im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder. Diese Beträge waren rückzustellen, da die entsprechenden Bescheide bzw. Beschlüsse im Geschäftsjahr 2011 noch nicht erlassen wurden.

Die Rückstellung für drohende Verluste wird für jene verbundenen Gesellschaften gebildet, bei denen sich unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Liegenschaften ein negatives Eigenkapital ergibt. Die Steuerrückstellungen wurden für die Nachversteuerungen im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder gebildet.

## 2.5. Verbindlichkeiten

*2011:*

| *In TEUR* | *lt. Bilanz* | *Restlaufzeit bis zu einem Jahr* | *Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren* | *Restlaufzeit von über fünf Jahren* |
|---|---|---|---|---|
| Anleihen | 292.484 | 0 | 164.961* | 127.523 |
| gegenüber Kreditinstituten | 85.383 | 18.883 | 15.947 | 50.553 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 2.110 | 1.733 | 377 | 0 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen | 13.068 | 13.068 | 0 | 0 |
| sonstige | 10.716 | 10.420 | 296 | 0 |
| *Summe* | *403.761* | *44.104* | *181.581* | *178.076* |

*2010:*

| *In TEUR* | *lt. Bilanz* | *Restlaufzeit bis zu einem Jahr* | *Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren* | *Restlaufzeit von über fünf Jahren* |
|---|---|---|---|---|
| Anleihen | 332.455 | 0 | 206.474 * | 125.981 ** |
| gegenüber Kreditinstituten | 117.412 | 23.609 | 26.626 | 67.177 |
| aus Lieferungen und Leistungen | 2.050 | 1.674 | 376 | 0 |
| gegenüber verbundenen Unternehmen | 24.099 | 24.099 | 0 | 0 |
| sonstige | 5.421 | 5.135 | 286 | 0 |
| *Summe* | *481.437* | *54.517* | *233.762* | *193.158* |

* Die Anleihe wird am 14.11.2014 fällig. Es besteht jedoch eine vorzeitige Tilgungsmöglichkeit für die Anleger mit Wirkung zum 12. November 2012.
** Die Anleihe wird am 1.2.2016 fällig. Die Inhaber haben das Recht mit Wirkung 1.2.2014 zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen vorläufig fällig zu stellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in der Höhe von TEUR 76.764 (Vorjahr: TEUR 109.880) durch Eintragung im Grundbuch hypothekarisch besichert.

Mit Ausnahme der Liegenschaft

- 7000 Eisenstadt, Glorietteallee 3-Museumgasse 4

dienen sämtliche Liegenschaften der hypothekarischen Besicherung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in der Höhe von TEUR 3.290 (Vorjahr: TEUR 3.486) ausgewiesen, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag waren 28 Derivate mit effektivem Sicherungszusammenhang im Bestand. Mit einem Volumen von TEUR 870.600 (Vorjahr: TEUR 942.750) hat die Gesellschaft Derivativinstrumente mit effektiven Sicherungszusammenhängen abgeschlossen. Mit den Sicherungsgeschäften werden die variabel (3-, 6- und 12-Monats-Euribor) verzinsten Kreditverbindlichkeiten auf einen Fixzinssatz umgestellt.

Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag bewertet. Zum Bilanzstichtag ergaben sich folgende Bewertungen:

| | Nominale | Laufzeit | Marktwert 2011 in TEUR |
|---|---|---|---|
| *Mit Sicherungszusammenhang:* | | | |
| Interest Rate Swap | EUR 2,0 Mio. | 2005 - 2015 | (169) |
| Interest Rate Swap | EUR 2,0 Mio. | 2005 - 2015 | (170) |
| Interest Rate Swap | EUR 15,6 Mio. | 2009 - 2016 | (1.956) |
| Interest Rate Swap | EUR 26,0 Mio. | 2009 - 2016 | (3.145) |
| Interest Rate Swap | EUR 34,0 Mio. | 2011 - 2017 | (2.748) |
| Interest Rate Swap | EUR 20,0 Mio. | 2007 - 2017 | (2.700) |
| Interest Rate Swap | EUR100,0 Mio. | 2007 - 2017 | (13.879) |
| Interest Rate Swap | EUR 20,0 Mio. | 2008 - 2017 | (3.487) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio. | 2008 - 2017 | (7.644) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio. | 2007 - 2017 | (7.648) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio. | 2007 - 2017 | (8.434) |
| Interest Rate Swap | EUR 30,0 Mio. | 2007 - 2020 | (5.910) |
| Interest Rate Swap | EUR 20,0 Mio. | 2007 - 2017 | (3.534) |
| Interest Rate Swap | EUR 10,0 Mio. | 2008 - 2018 | (1.663) |
| Zins-Collar | EUR 37,0 Mio. | 2008 - 2018 | (2.745) |
| Interest Rate Swap | EUR 14,0 Mio. | 2008 - 2018 | (3.176) |
| Interest Rate Swap | EUR 7,0 Mio. | 2008 - 2018 | (1.209) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio. | 2008 - 2018 | (8.034) |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio. | 2010 - 2020 | 442 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 12,3 Mio. | 2010 - 2020 | 283 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 30,0 Mio. | 2010 - 2020 | 689 |
| Zinsbegrenzungsgeschäft (Floor) | EUR150,0 Mio. | 2010 - 2020 | (26.923) |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio. | 2010 - 2020 | 559 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio. | 2010 - 2020 | 456 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 40,0 Mio. | 2010 - 2020 | 912 |
| Interest Rate Swap | EUR 3,0 Mio. | 2003 - 2023 | (346) |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 7,7 Mio. | 2010 - 2025 | 221 |
| Interest Rate Swap | EUR 30,0 Mio. | 2016 - 2026 | (3.693) |

Die Marktbewertung im Geschäftsjahr 2010 zeigt folgendes Bild:

| | Referenzwert | Laufzeit | Marktwert 2010 in TEUR |
|---|---|---|---|
| *Mit Sicherungszusammenhang:* | | | |
| Interest Rate Swap | EUR 3,25 Mio | 2003 - 2023 | (266) |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio | 2004 - 2011 | 0 |
| Interest Rate Swap | EUR 25,0 Mio | 2004 - 2011 | (584) |
| Interest Rate Swap | EUR 25,0 Mio | 2004 - 2011 | (598) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio | 2008 - 2017 | (5.721) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio | 2007 - 2017 | (5.683) |
| Interest Rate Swap | EUR 100,0 Mio | 2007 - 2017 | (10.012) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio | 2007 - 2017 | (6.039) |
| Interest Rate Swap | EUR 20,0 Mio | 2007 - 2017 | (2.118) |
| Interest Rate Swap | EUR 20,0 Mio | 2007 - 2017 | (2.790) |
| Interest Rate Swap | EUR 30,0 Mio | 2007 - 2020 | (3.791) |
| Interest Rate Swap | EUR 16,5 Mio | 2009 - 2016 | (1.520) |
| Interest Rate Swap | EUR 26,0 Mio | 2009 - 2016 | (2.448) |
| Interest Rate Swap | EUR 2,0 Mio | 2005 - 2015 | (134) |
| Interest Rate Swap | EUR 2,0 Mio | 2005 - 2015 | (134) |
| Interest Rate Swap | EUR 14,0 Mio | 2008 - 2018 | (2.604) |
| Interest Rate Swap | EUR 50,0 Mio | 2008 - 2018 | (4.930) |
| Zinssatzswap | EUR 10,0 Mio | 2008 - 2018 | (1.203) |
| Zins-Collar | EUR 37,0 Mio | 2008 - 2018 | (1.342) |
| Zinssatzswap | EUR 20,0 Mio | 2008 - 2017 | (2.803) |
| Zinssatzswap | EUR 7,0 Mio | 2008 - 2018 | (854) |
| Interest Rate Swap | EUR 30,0 Mio | 2016 - 2026 | (621) |
| Interest Rate Swap | EUR 35,0 Mio | 2012 - 2022 | (1.164) |
| Zinsbegrenzungsgeschäft (Floor) | EUR 150,0 Mio | 2010 - 2020 | (18.319) |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio | 2010 - 2020 | 951 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 30,0 Mio | 2010 - 2020 | 1.439 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 12,33 Mio | 2010 - 2020 | 591 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio | 2010 - 2020 | 873 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 20,0 Mio | 2010 - 2020 | 870 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 40,0 Mio | 2010 - 2020 | 1.740 |
| Grenzzinssatzvereinbarung (CAP) | EUR 7,67 Mio | 2010 - 2020 | 424 |

Für sämtliche oben angeführten Geschäfte besteht ein effektiver Sicherungszusammenhang. Daher erfolgt keine Bilanzierung nach unternehmensrechtlichen Bestimmungen. Der Buchwert beträgt somit EUR 0,00.

Es gibt keine Sicherungsgeschäfte ohne effektiven Sicherungszusammenhang. Die Auswirkungen der Sicherungsgeschäfte zeigen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Zinsaufwand bzw. Zinsertrag, wobei wie in der Folge beschrieben, ein Betrag von TEUR 17.983 an Tochtergesellschaften weiterverrechnet wird.

Mit 17. Dezember 2009 hat die conwert Immobilien Invest SE mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften rückwirkend mit 1. Jänner 2009 eine Rahmenderivatvereinbarung geschlossen. Inhalt dieser Vereinbarung ist die verursachungsgerechte (kreditbezogene) Weiterverrechnung von Derivateinzahlungen und Derivatauszahlungen

Der Saldo aus Derivateinzahlungen und Derivatauszahlungen in Höhe von TEUR 22.184 (Vorjahr: TEUR 23.941) wurde im Ausmaß von TEUR 17.983 (Vorjahr: TEUR 22.196) an direkte und indirekte, inländische und ausländische Tochtergesellschaften weiterverrechnet.

## 2.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen einmalige Ausgleichszahlungen aus Zinstauschabkommen, welche über die Laufzeit abgegrenzt werden.

### 2.8. Eventualforderungen und –verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden Eventualverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 516.260.433,77 (Vorjahr: TEUR 644.442).

## Erläuterungen der Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen TEUR 62.957 (Vorjahr: TEUR 52.825). Davon entfällt ein Betrag von TEUR 7.589 (Vorjahr: TEUR 8.480) auf die Bewirtschaftung von Liegenschaften, ein Betrag von TEUR 49.613 (Vorjahr: TEUR 37.831) auf die Veräußerung von Liegenschaften, ein Betrag von TEUR 5.755 (Vorjahr: TEUR 6.363) auf die Weiterverrechnung von Managementumlagen an verbundene Unternehmen und ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 151) auf sonstige Umsatzerlöse. Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland realisiert.

### 3.2. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen

| | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| Liegenschaftsaufwendungen | 2.835 | 3.090 |
| Buchwert abgegangener Immobilien | 40.222 | 29.523 |
| *Summe* | *43.057* | *32.613* |

Der Materialaufwand und die Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien beinhalten neben den laufenden Betriebskosten, Instandhaltungen sowie diverse sonstige liegenschaftsbezogene Aufwendungen.

### 3.3. Personalaufwand

Die geschäftsführenden Direktoren sowie ehemalige Mitglieder des Direktoriums erhalten ihre Vergütungen von der conwert Immobilien Invest SE. Die Vergütungen betrugen im Jahr 2011 TEUR 2.609 (Vorjahr: TEUR 4.491).

### 3.4. Abschreibungen des Anlagevermögens

Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 2.528 (Vorjahr TEUR 3.812) beinhalten TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 950) außerplanmäßige Abschreibungen.

## 3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| Kapitalmarktkosten | 487 | 933 |
| Managementumlagen | 6.743 | 7.464 |
| Rechts- und Beratungsaufwand | 3.332 | 4.613 |
| Werbeaufwand | 1.217 | 2.330 |
| Verkaufsprovision | 2.594 | 1.352 |
| Geldkosten | 648 | 3.194 |
| Übrige | 3.400 | 2.630 |
| *Summe* | *18.421* | *22.516* |

Den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellten Managementumlagen stehen Erlöse aus der Weiterverrechnung von Managementumlagen in Höhe von TEUR 5.755 (Vorjahr: TEUR 6.363) gegenüber.

## 3.6. Erträge aus Beteiligungen

Diese Position umfasst Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in der Höhe von TEUR 122.258 (Vorjahr: TEUR 79.328).

## 3.7. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen den Ertrag aus der Zuschreibung der in Vorjahren durchgeführten Abschreibung des 24,9 % Anteiles an der ECO Business AG in Höhe von TEUR 10.000, aus der Zuschreibung der im Geschäftsjahr 2008 abgeschriebenen eigenen Anteile in Höhe von TEUR 1.878 sowie aus dem Verkauf von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.538.

## 3.8. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Diese Position beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen in der Höhe von TEUR 72.780 (Vorjahr: TEUR 39.404) aus Anteilen an verbundenen Unternehmen. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 22.691 eine Abwertung an der CWG Beteiligungs GmbH, in Höhe von TEUR 14.431 eine Abwertung an der Cicero 1 Holding GmbH sowie in Höhe von TEUR 13.332 eine Abwertung an der TPI Tourismus Properties Invest GmbH. Eigene Anteile wurden in Höhe von TEUR 7.809 auf den niedrigeren Börsekurs abgeschrieben.

Weiters beinhaltet diese Position in Höhe von TEUR 27.896 die Dotierung einer Rückstellung für drohende Verluste für jene verbundenen Gesellschaften, bei denen sich unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Liegenschaften ein negatives Eigenkapital ergibt.

## 3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 1.270). Aufgrund der Steuerumlagevereinbarung wurde an Gruppenmitglieder eine Gruppenumlage von TEUR 3.899 (Vorjahr: TEUR 4.734) gutgeschrieben. Ein Aufwand in Höhe von TEUR 3.223 (Vorjahr: TEUR 3.378) resultiert aus der Dotierung der Rückstellung für die Nachversteuerung im Rahmen der Gruppenbesteuerung übernommener laufender steuerlicher Verluste ausländischer (deutscher) Gruppenmitglieder.

Mit 28.11.2005 hat die conwert Immobilien Invest SE eine Gruppen- und Steuerumlage-vereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung umfasst die conwert Immobilien Invest SE als Gruppenträger und sämtliche inländische Tochter- bzw. Enkelgesellschaften als Gruppenmitglieder, über welche die conwert Immobilien Invest SE zum 31.12.2004 bereits die Stimmrechtsmehrheit hatte. Mit Bescheid vom 22.12.2005 wurde dem Antrag auf Feststellung einer Gruppe gem. § 9 Abs 8 KStG seitens des Finanzamtes stattgegeben. Mit Datum vom 4.12.2006, 14.1.2008, 3.6.2008, 27.7.2009, 17.3.2010 und vom 6. 10. 2011 wurde der Gruppen- und Steuerumlagevertrag um weitere Töchter bzw. Enkelgesellschaften der conwert Immobilien Invest SE erweitert. Die Berechnung der Gruppenumlage erfolgt in einem mehrstufigen Prozess. Dabei wird in einem ersten Schritt die fiktive (positive oder negative) Steuerbelastung eines jeden Gruppenmitgliedes auf "stand alone" Basis errechnet und in einem weiteren Schritt der Gruppenvorteil auf die einzelnen Gruppenmitglieder verteilt.

# 4. Sonstige Angaben

### 4.1.1. Konzernabschluss

Die conwert Immobilien Invest SE als Konzernmutter stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis der Tochtergesellschaften auf. Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht werden beim Firmenbuchgericht Wien eingereicht.

### 4.1.2. Aufwendungen für Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses betragen TEUR 294, für sonstige Leistungen wurden TEUR 30,5 verrechnet.

### 4.1.3. Geschäftsführende Direktoren (Executive Directors)

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als geschäftsführende Direktoren der SE tätig:

Dr. Volker Riebel, geb. 15.10.1955 (ab 1.1.2011) (bis 6.7.2011)
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965
Franz Jürgen Kelber, geb. 21.9.1957
Thomas Rohr, geb. 30.3.1965 (bis 15.3.2011)

Im Jahr 2011 waren in der Gesellschaft 6 Personen angestellt (Vorjahr: 6 Personen).

### 4.1.4. Verwaltungsräte (Non-Executive Directors)

Die Verwaltungsräte haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 Zahlungen in Höhe von TEUR 328 (2010: TEUR 404) erhalten.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten folgende Vergütungen: Der Vorsitzende des Verwaltungsrates erhält eine fixe Vergütung von EUR 50.000,-- pro Geschäftsjahr. Jeder Stellvertreter des Verwaltungsratsvorsitzenden erhält eine fixe Vergütung von EUR 25.000,--. Jedes einfache Mitglied des Verwaltungsrats erhält eine fixe Vergütung von EUR 15.000,--.

Zuschläge für die Mitglieder in Ausschüssen des Verwaltungsrats:
Bis auf den Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats gibt es bereits seit Ende des Jahres 2010 keine weiteren Ausschüsse mehr. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 50 Prozent. Alle übrigen Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten pro Ausschuss-Mitgliedschaft jeweils einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 25 Prozent. Derzeit sind alle Mitglieder des Verwaltungsrats auch Mitglied des Prüfungsausschusses.

Zusätzlich gebührt allen Mitgliedern ein Sitzungsgeld von EUR 2.500,-- pro Sitzung.

Der Verwaltungsrat setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Johannes Meran, MBA, geb. 22.2.1972 – Vorsitzender
Dr. Franz Pruckner, geb. 20.5.1956 – Stellvertreter des Vorsitzenden
Mag. Kerstin Gelbmann, geb. 30.05.1974 – Mitglied (seit 20.05.2011)
Dr. Eveline Steinberger-Kern, geb. 27.01.1972 – Mitglied (seit 20.05.2011)
DI Alexander Tavakoli, geb. 06.08.1969 – Mitglied (seit 20.05.2011)
Mag. Harald Nograsek, geb. 05.10.1958 (bis 18.06.2011)
Mag. Friedrich Kadrnoska, geb. 28.06.1951 (bis 18.06.2011)

Wien, am 21. März 2012

Die geschäftsführenden Direktoren
der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Thomas Doll e.h. Franz Jürgen Kelber e.h.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **conwert Immobilien Invest SE, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

*Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung*

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungs-

urteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

*Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

**Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 26. März 2012

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Hans-Erich Sorli eh
Wirtschaftsprüfer

---

*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

# IMPRESSUM

conwert

**Eigentümer, Herausgeber und Verleger**
conwert Immobilien Invest SE

**Konzeption, Beratung und Textierung**
Dr. Ute Könighofer, Kommunikationsberatung / Finanzkommunikation

**Grafik-Design, Illustration**
[PF: vienna

**Disclaimer**
Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Diese zukunftsbezogenen Aussagen werden üblicherweise mit Begriffen wie „erwarten", „schätzen", „planen", „rechnen", „davon ausgehen", „sollen", „sollten", „können", etc. umschrieben. Die vorausschauenden Aussagen geben die Sicht zu dem Zeitpunkt wieder, zu dem sie getätigt wurden. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

**Stand**
März 2012

**conwert Immobilien Invest SE**
Albertgasse 35, 1080 Wien
Österreich

T + 43 1 521 45 – 0
F + 43 1 521 45 – 111
E cwi@conwert.at

Aktionärs-Hotline
+ 43 1 521 45 – 700
www.conwert.at

conwert
Immobilien Invest SE