FINANZBERICHT 1–3/2012

conwert
Immobilien Invest SE

INHALT

INTRO
4 Performance 1–3/2012 auf einen Blick
6 Märkte und Standorte

8 **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**
10 Branchenumfeld
12 Geschäftsentwicklung
13 Umsatzentwicklung
14 Ertragsentwicklung
15 Bilanzanalyse
17 Ausblick und Nachtragsbericht
19 Segmentberichte
19 Segment Portfolio
22 Segment Verkauf
24 Segment Dienstleistungen

28 **KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**
30 Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
31 Konzernzwischenbilanz
32 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
33 Konzern-Cashflow-Statement
33 Konzerngesamtergebnisrechnung
34 Segmentbericht
36 Konzernanhang

50 **AKTIE / INVESTMENT**
53 Aktienkennzahlen
53 Unternehmenskalender
54 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.

HIGHLIGHTS

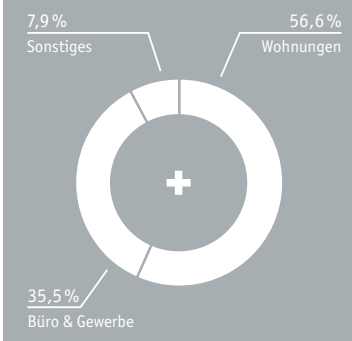
37,8 Mio € Verkaufserlöse

EBIT 26,7 Mio €

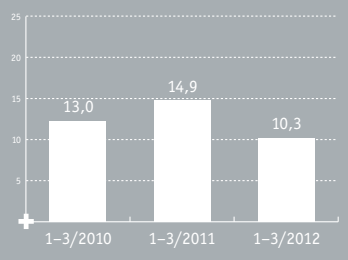
EBT 4,8 Mio €

18,37 € unverwässerter EPRA NAV/Aktie

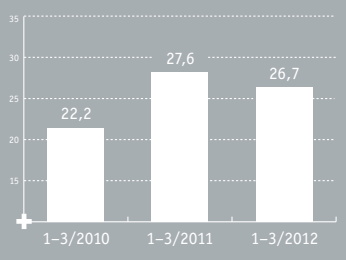
NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSART (IN %)



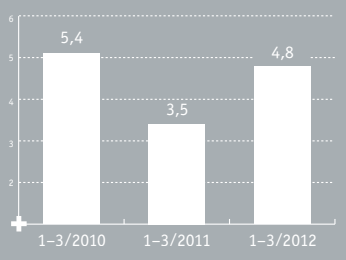
ENTWICKLUNG FFO (IN MIO €)



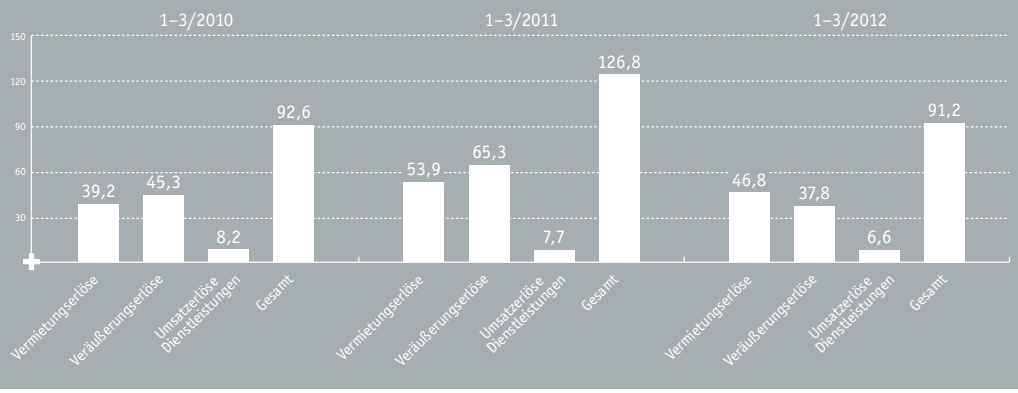
ENTWICKLUNG EBIT (IN MIO €)



ENTWICKLUNG EBT (IN MIO €)



UMSATZERLÖSE (IN MIO €)



INTRO

Performance 1–3/2012 auf einen Blick

Unternehmenskennzahlen		1–3/2012	1–3/2011	Änderung in %	2011
Vermietungserlöse	Mio €	46,8	53,9	(13,2)	210,0
Veräußerungserlöse	Mio €	37,8	65,3	(42,1)	613,3
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio €	6,6	7,7	(14,3)	29,5
Umsatzerlöse	Mio €	91,2	126,8	(28,1)	852,9
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	26,0	30,2	(13,9)	124,8
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	26,7	27,6	(3,3)	119,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	Mio €	4,8	3,5	37,1	23,6
Funds from Operations (FFO)[1]	Mio €	10,3	14,9	(30,9)	81,3
Net rental income (NRI)	Mio €	28,1	32,4	(13,3)	119,1
Cash Profit [2]	Mio €	8,0	14,8	(45,9)	73,8
Eigenkapital	Mio €	1.245,5	1.351,6	(7,8)	1.248,3
Eigenkapitalquote	%	39,8	38,4	3,6	39,3
Gearing	%	137,0	144,6	(5,3)	137,2

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

[2] Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Immobilienkennzahlen		1–3/2012	1–3/2011	Änderung in %	2011
Anzahl Immobilien	Anz.	1.641	1.790	(8,3)	1.666
Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	Anz.	22.524 / 11.719	25.719 / 12.170	(12,4) / (3,7)	22.923 / 11.213
Gesamtnutzfläche	m²	2.126.237	2.426.149	(12,4)	2.146.097
Immobilienvermögen	Mio €	2.817,9	3.197,2	(11,9)	2.828,6

Börsenkennzahlen		1–3/2012	1–3/2011	Änderung in %	2011
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,03	0,06	(50,0)	0,28
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,03	0,06	(50,0)	0,28
Unverwässerter EPRA NAV / Aktie	€	18,37	-	0,1 [1]	18,35
Funds from Operations (nach Finanzergebnis) / Aktie	€	0,13	0,18	(27,8)	0,98

[1] Änderung im Vergleich zu 2011

+ STEIGERUNG DER IFRS-GEWINNMARGE AUF 16,7 % UND REDUKTION DES LEERSTANDS

Ein gutes Ergebnis konnte conwert bei den Immobilienverkäufen erzielen. Diese betrugen zum Stichtag 31. März 2012 37,8 Mio €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies zwar einem Rückgang von 42,1 %, die IFRS-Gewinnmarge hinsichtlich der Verkäufe betrug jedoch 16,7 % (IFRS-Gewinn 1–3/2012: 5,4 Mio €). Im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum konnte die IFRS-Gewinn-Marge somit um 46,5 % gesteigert werden (1–3/2011: 11,4 %). Weiters erzielte conwert eine Verbesserung bei der Leerstandsrate. Diese betrug über das conwert Portfolio zum Stichtag 15,1 % (1–3/2011: 15,9 %). Bei einer Like-4-Like Betrachtung des conwert Holdportfolios im Jahresvergleich zeigt sich ein noch besseres Bild. So konnte conwert im Vergleich zur Vorjahresperiode Jänner bis März 2011 im Berichtszeitraum den Gesamtleerstand um 6,9 % auf 14,8 % reduzieren (1–3/2011: 15,9 %).

+ KAUF EINES OBJEKTES IN ERLANGEN SOWIE GRÜNDUNG EINES JOINT VENTURES

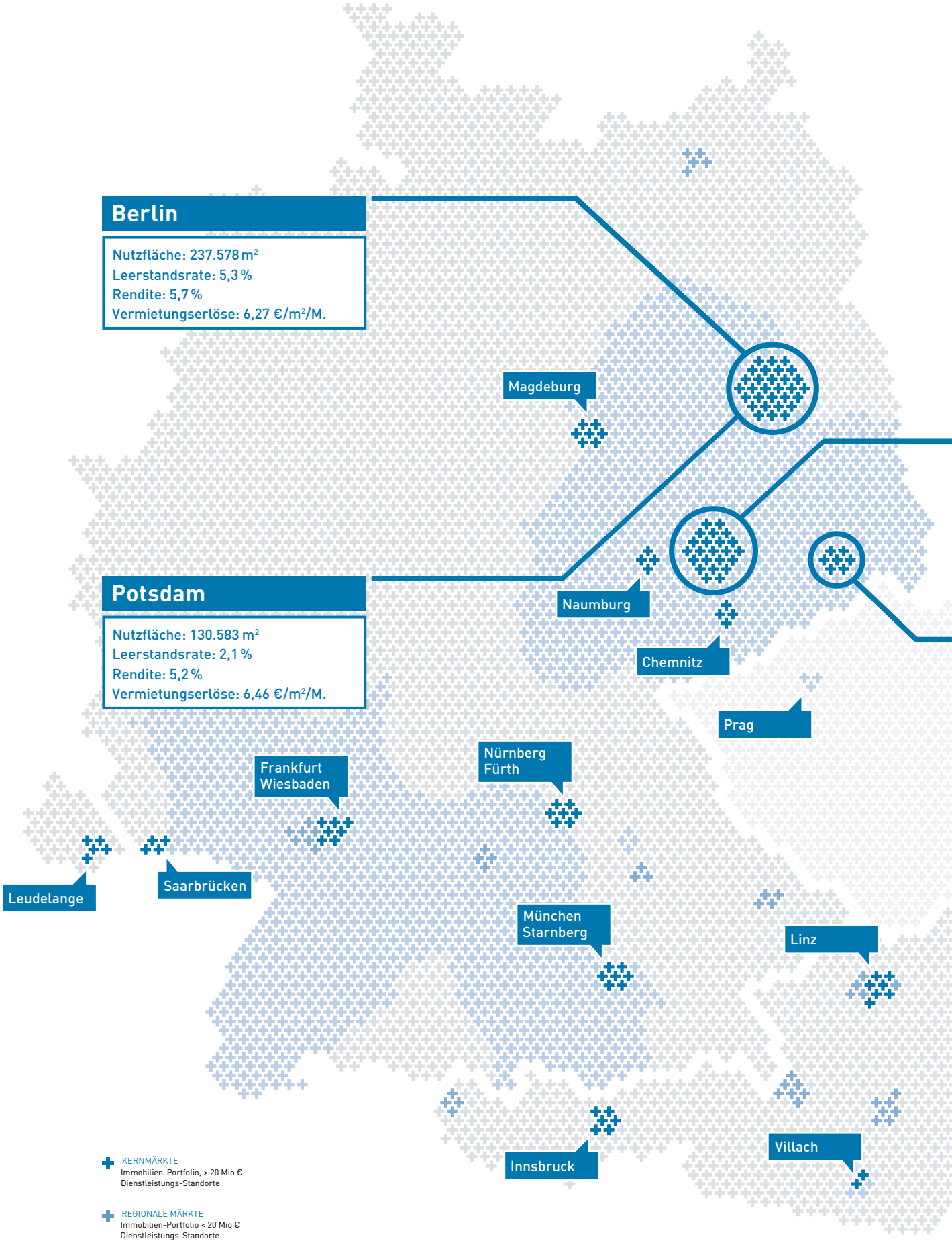
Im Berichtszeitraum wurde in Deutschland 1 neues Objekt zugekauft. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Siemens-Bürokomplex in Erlangen mit einer Nutzfläche von rund 7.500 m². Weiters bereitete conwert im 1. Quartal 2012 die Gründung eines Joint Venture für den Bau des ersten autofreien Mehrgenerationenstadtteils in Bayern mit dem bayrischen Bau- und Vertriebsspezialisten denkmalneu GmbH vor, welche im April 2012 erfolgte. Das gemeinschaftliche Projekt auf dem ehemaligen Schaeffler Gewerbegebiet in Bamberg verfügt über ein Vertriebsvolumen von insgesamt 100 Mio €. Die denkmalneu GmbH hält unter anderem die exklusiven Vertriebsrechte für die insgesamt 507 geplanten Wohneinheiten.

Berlin

Nutzfläche: 237.578 m²
Leerstandsrate: 5,3 %
Rendite: 5,7 %
Vermietungserlöse: 6,27 €/m²/M.

Potsdam

Nutzfläche: 130.583 m²
Leerstandsrate: 2,1 %
Rendite: 5,2 %
Vermietungserlöse: 6,46 €/m²/M.



KERNMÄRKTE
Immobilien-Portfolio, > 20 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

REGIONALE MÄRKTE
Immobilien-Portfolio < 20 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

LOKALE MÄRKTE
Immobilien-Portfolio 2–5 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

MÄRKTE UND STANDORTE

conwert hat sich zu einem der größten Immobilieninvestoren und -dienstleister in Österreich und Deutschland im Wohnungssegment entwickelt. Gesamt ist conwert an über 53 Standorten vorwiegend in Österreich und Deutschland aktiv. Städte mit überdurchschnittlicher Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung stehen dabei im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Weitere kleinere Immobilieninvestments an ausgewählten Standorten in den Ländern Slowakei, Ungarn, Tschechien, Luxemburg und der Ukraine befinden sich ebenfalls im Portfolio, werden jedoch in den kommenden Jahren sukzessive abgebaut. Die conwert-eigenen Dienstleistungsgesellschaften erbringen ihre Leistungen in Österreich und Deutschland flächendeckend sowie in der Tschechischen Republik, Slowakei, Ungarn punktuell für die Gruppe selbst und für Dritte am Markt.

Leipzig

Nutzfläche: 351.375 m²
Leerstandsrate: 14,4 %
Rendite: 7,0 %
Vermietungserlöse: 4,77 €/m²/M.

Dresden

Nutzfläche: 72.907 m²
Leerstandsrate: 19,4 %
Rendite: 6,5 %
Vermietungserlöse: 5,45 €/m²/M.

Brünn

Wien

Nutzfläche: 523.336 m²
Leerstandsrate: 13,6 %
Rendite: 4,0 %
Vermietungserlöse: 6,52 €/m²/M.

Graz

Budapest

2.817,9
Mio € Immobilienvermögen

1.641
Objekte

2.126.237
m² Nutzfläche

22.524
Einheiten

Immobilienportfolio nach Regionen 1–3/2012

Österreich	
Anzahl Immobilien	364
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	6.070 / 5.637
Gesamtnutzfläche in m²	813.910
Strategischer Leerstand	2,9 %
Tatsächlicher Leerstand	15,2 %
Gesamtleerstand	18,1 %
Immobilienvermögen in Mio €	1.352,5
Deutschland	
Anzahl Immobilien	1.228
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	15.350 / 5.233
Gesamtnutzfläche in m²	1.213.054
Strategischer Leerstand	4,9 %
Tatsächlicher Leerstand	6,0 %
Gesamtleerstand	10,9 %
Immobilienvermögen in Mio €	1.297,8
Übrige Länder	
Anzahl Immobilien	49
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	1.104 / 849
Gesamtnutzfläche in m²	99.274
Strategischer Leerstand	4,5 %
Tatsächlicher Leerstand	37,7 %
Gesamtleerstand	42,2 %
Immobilienvermögen in Mio €	167,4
Gesamt	
Anzahl Immobilien	1.641
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	22.524 / 11.719
Gesamtnutzfläche in m²	2.126.237
Strategischer Leerstand	4,5 %
Tatsächlicher Leerstand	37,7 %
Gesamtleerstand	42,2 %
Immobilienvermögen in Mio €	2.817,9

_ 863 Einheiten

_ 37,8 Mio € Verkaufserlöse bei 16,7 % Marge

_ EBT-Steigerung plus 37,1 %

verkauft

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT ZUM
31. MÄRZ 2012**

_ Gesamtumsatzerlöse 91,2 Mio €

_ Leerstandsreduktion (5,0) % auf 15,1 %
bei Gesamtleerstand

MARKT- UND BRANCHENUMFELD

WIRTSCHAFT

Umfrageergebnisse der EZB bestätigen, dass sich die Wirtschaftstätigkeit Anfang 2012 auf niedrigem Niveau stabilisiert hat. Der EZB-Rat rechnet damit, dass sich die Wirtschaft im Euroraum im Verlauf dieses Jahres allmählich erholt. Die wirtschaftlichen Aussichten sind jedoch nach wie vor mit Abwärtsrisiken behaftet, die sich insbesondere aus einer erneuten Verstärkung der Spannungen an den Staatsanleihemärkten des Eurogebiets und deren möglichem Übergreifen auf die Realwirtschaft des Euro-Währungsgebiets ergeben. Abwärtsrisiken erwachsen auch aus weiteren Steigerungen der Rohstoffpreise. Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat daher auf seiner Sitzung vom 4. April sowie abermals am 3. Mai 2012, die Leitzinsen unverändert bei 1,0 % zu belassen.

(EZB, Monatsbericht April 2012, www.bundesbank.de)

IMMOBILIEN INVESTMENTMARKT EUROPA

Das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt für sämtiche Immobilien exkl. dem Segment „Wohnimmobilien" in Europa ist im ersten Quartal 2012 im Vergleich zur Vorjahresperiode von 29,0 Mrd € um 18 % auf 23,8 Mrd € zurückgegangen. Bei Betrachtung der Investmentmärkte Deutschland und Österreich betrug der Rückgang bei den Transaktionsvolumina jedoch jeweils nur 9 %. So kam das Transaktionsvolumen in Deutschland Ende des ersten Quartals 2012 bei 5,1 Mrd € zu liegen (1–3/2011: 5,6 Mrd €) und in Österreich bei 0,30 Mrd € (1–3/2011: 0,33 Mrd €).

(CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012)

ÖSTERREICH

In Österreich wurden im 1. Quartal 2012 insgesamt ca. 300 Mio € in Immobilien (ebenfalls exklusive „Wohnen") investiert. Damit liegt das Investmentvolumen ca. 50 % unter dem des 4. Quartals 2011 (ca. 600 Mio €), jedoch nur 9 % unter dem Wert des Vergleichszeitraumes 2011 (1–3/2011: 330 Mio €). Analysiert man die Nutzung der verkauften Immobilien im 1. Quartal 2012, so zeigt sich, dass vermehrt in Retailobjekte (51 %) investiert wurde, gefolgt von Hotels (22 %) sowie Bürogebäuden (22 %). Im 1. Quartal 2012 wurden zudem nur Single Assets abgewickelt. Im Europavergleich machen die österreichischen Investmenttransaktionen im 1. Quartal 2012 ca. 1,3 % des gesamteuropäischen Investmentvolumens aus.

(CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012)

Der Wiener Zinshausmarkt ist derzeit das stabilste Element am heimischen Immobilienmarkt, die Nachfrage nach dem „Wiener Gold" als sicherem Investment ist weiter sehr hoch. Der Trend des letzten Herbstes setzt sich bei den steigenden Preisen und sinkenden Renditen fort, wenngleich – je nach Lage – unterschiedlich gewichtet. So liegen in den Bezirken 13, 18 und 19 die Mindestpreise erstmals über 1.000 € pro Quadratmeter, während im 15. Bezirk dieser Wert bei 610 € liegt. Am höchsten sind die Renditen derzeit im 10. und 11. Bezirk sowie im 21. und 22. Bezirk mit Werten bis zu 6,5 %.

(OTTO Immobilien, Wiener Zinshausmarktbericht Frühjahr 2011, Präsentation Pressekonferenz 24.04.2012)

Der Büroflächenbestand am Wiener Markt hat zum Ende des 1. Quartals 2012 ca. 10,4 Mio m² betragen und ist geringfügig gestiegen. Seit Jahresanfang wurden in Wien rund 12.000 m² Büroflächen fertiggestellt. Im Vergleich dazu wurden in derselben Periode des Vorjahres nur rund 2.000 m² Büroflächen (neu und generalsaniert) auf den Markt gebracht. Weiters wurden im 1. Quartal 2012 ca. 65.000 m² Büroflächen angemietet. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 (ca. 50.000 m²) von 30 %. Die Leerstandsrate lag im 1. Quartal 2012 bei durchschnittlich ca. 6 % Die Spitzenmiete betrug ca. 24,25 €/m²/Monat und ist somit seit dem 4. Quartal 2011 um 0,5 € angestiegen. Gegenüber dem 1. Quartal 2011 konnte ein Anstieg der Spitzenmiete um ca. 3 % festgestellt werden. (1–3/2011: ca. 23,50 €/m²/Monat).

(CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012)

Der österreichische Einzelhandelsmarkt ist sehr reif und gesättigt, weshalb er die globale Rezession besser überstanden hat als andere europäische Märkte.

(CBRE Austria, Einzelhandelsmarkt Wien, Frühjahr 2012)

DEUTSCHLAND

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete etwas verhaltener ins neue Jahr und blieb im ersten Jahresviertel 2012 mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,1 Mrd € (minus 7 % gegenüber dem Vorjahreswert) aber 13 % über dem langfristigen Quartalsdurchschnitt. Darin spiegelt sich auch die Flucht der Investoren in sichere Anlagehäfen wider, wie sie der Wirtschaftsstandort Deutschland mit seinen robusten gesamtwirtschaftlichen Fundamentaldaten nachhaltig bietet. Dabei wurde das Gros der Immobilieninvestments als Einzelverkäufe getätigt, auf die 85 % des Gesamtumsatzes oder 4,3 Mrd € entfielen. Im Investorenfokus standen weiterhin im Wesentlichen die fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München), auf die 48 % des gesamten bundesweiten Investmentumsatzes entfielen. Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres in den fünf Immobilienhochburgen 2,45 Mrd € und somit 38 % mehr als im Vorjahreszeitraum registriert. Dominierende Nutzungsart waren im ersten Jahresviertel 2012 Büroimmobilien mit 2,55 Mrd € oder 50 % des gesamten Transaktionsvolumens, nachdem diese in den beiden vorherigen Jahren deutlich hinter den einzelhandelsgenutzten Immobilien zurückblieben. Auf letztere entfielen im ersten Quartal nur 27 % des Transaktionsvolumens. Auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen 440 Mio € oder rund 9 % des Investmentvolumens.

(CBRE Deutschland, Deutschland Investment Quarterly Q1 2012)

Der Handel mit Wohnportfolios setzte in Deutschland den bereits im Vorjahr gestarteten Höhenflug weiter ungebremst fort. Nach Analyse von CBRE nahm das Transaktionsvolumen bei Wohnpaketen bzw. -anlagen ab 50 Wohneinheiten im ersten Quartal 2012 um 76 % auf über 3,52 Mrd € gegenüber dem Vorjahr zu (zum Vergleich: das Transaktionsvolumen bei Wohnpaketen bzw. -anlagen ab 100 Wohneinheiten lag bei 3,46 Mrd €). Damit wurde in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres bereits mehr als die Hälfte (57 %) des gesamten Vorjahresumsatzes in Höhe von 6,12 Mrd € erreicht. Insgesamt wurden im ersten Quartal zwar nur 43 Portfoliotransaktionen und damit 15 Verkäufe weniger registriert als ein Jahr zuvor, jedoch hat sich die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten mit 68.000 und die dabei umgesetzte Summe an Wohnfläche mit rund 4,4 Mio m^2 jeweils knapp verdoppelt.

(CBRE Deutschland, Markt für Wohnungsportfolios Q1 2012)

Vor allem Berlin ist weiterhin der Investment-Hot Spot, wo laut CBRE im laufenden Investmentjahr über 6.000 Wohneinheiten gehandelt wurden. Begründen lässt sich das enorme Investoreninteresse am Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt vor allem mit dem starken Mietpreisanstieg und dem zugeschriebenen Potenzial. Derzeit beobachtet CBRE eine stärkere Wohnungsnachfrage sowie Neubau- und Sanierungsaktivitäten auf weiterhin sehr niedrigem Niveau – vor allem im Mietwohnungssegment – was zu steigenden Mietpreisen führt. Ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht in Sicht.

(CBRE Deutschland, Markt für Wohnungsportfolios Q1 2012)

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

DIE OPTIMIERUNG DES VERTRIEBS DER CONWERT WIRD WEITER VORANGETRIEBEN

conwert setzte Anfang des Geschäftsjahres 2012 die Optimierung und den Ausbau ihres Vertriebs in Österreich weiter fort. Hierfür wurden für die Zusammenarbeit mit der RESAG Immobilienmakler GmbH neue Rahmenbedingungen vereinbart, die den Vertrieb der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Österreich bis März 2013 regeln. Gemäß der neuen Vereinbarung endet unter anderem das Exklusivrecht der RESAG Immobilienmakler GmbH für den Verkauf und die Vermietung der Liegenschaften in Österreich nach spätestens sechs Monaten. Die sogenannte Abgeberprovision, die conwert der RESAG Immobilienmakler GmbH in der Vergangenheit gezahlt hat, entfällt bei Verkäufen von Zinshäusern und Gewerbeimmobilien somit seit Jahresbeginn 2012. Mit der fortschreitenden Optimierung des Vertriebs in Österreich plant conwert, wie im September 2011 angekündigt, bereits ab 2012 Kosteneinsparungen in Höhe von 1,5 – 2,5 Mio € jährlich zu realisieren.

CONWERT MIT NEUEM FIRMENSITZ

conwert bezieht am 11. Juni 2012 ihren neuen Hauptsitz in der Alserbachstraße 32 in Wien. In der unternehmenseigenen Immobilie im 9. Bezirk an der Rossauer Lände werden alle Wiener conwert Abteilungen inkl. der Tochtergesellschaft RESAG Property Management GmbH zentral unter einem Dach zusammengeführt. Der neue Standort bietet somit erhebliches Potenzial für weitere Effizienzsteigerungen sowohl bei der Verwaltung des Immobilienportfolios als auch mit Blick auf die internen Abläufe und der Kommunikation. Der bisherige Unternehmenssitz in der Albertgasse 35 im 8. Bezirk wurde mit einer Marge über dem Verkehrswert an ein privates Wiener Immobilienunternehmen veräußert.

Immobilienportfolio und -vermögen	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt
Entwicklung Gesamtnutzfläche (in 1.000 m²)				
1–3/2011	949	1.392	85	2.426
1–3/2012	814	1.213	99	2.126
Entwicklung Immobilienvermögen (in Mio €)				
1–3/2011	1.595	1.434	168	3.197
1–3/2012	1.353	1.298	168	2.818

Entwicklung Immobiliendienstleistungen	RESAG	alt+kelber	Gesamt
Entwicklung Immobilienverwaltung (verwaltete Fläche in 1.000 m²)			
2010	1,33	2,86	4,19
2011	1,27	3,41	4,67
1–3/2012	1,28	3,34	4,62
	conwert	Assets von Dritten	Gesamt
Entwicklung verwaltete Fläche (in 1.000 m²)			
2010	2,16	2,03	4,19
2011	1,91	2,76	4,67
1–3/2012	1,89	2,73	4,62

UMSATZENTWICKLUNG

OPERATIVE ENTWICKLUNG

In Deutschland und Österreich war das Marktumfeld am Immobilienmarkt für die conwert weiter sehr positiv. Die Nachfrage sowohl nach Eigentumswohnungen als auch nach Mietwohnungen war auch im ersten Quartal 2012 sehr hoch. Lediglich im Gewerbebereich zeigte sich ein etwas schwierigeres Umfeld aufgrund der nach wie vor vorherrschenden Unsicherheit die wirtschaftliche Zukunft betreffend. Dieses Marktumfeld spiegelt sich auch im Ergebnis der conwert wider.

Die Vermietungserlöse der conwert in der abgeschlossenen Berichtsperiode beliefen sich auf 46,8 Mio € nach 53,9 Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Verringerung um 13,2 % aufgrund der in den letzten 12 Monaten durchgeführten Verkäufen von Immobilien. Entsprechend reduzierte sich auch das Net Rental Income (NRI). Dieses kam bei 28,1 Mio € zu liegen und fiel somit um 13,3 % im Vergleich zum Vorjahr (1–3/2011: 32,4 Mio €). Die NRI-Marge belief sich nach 60,3 % im Berichtszeitraum im Vorjahr auf 60,1 %. Die Leerstandsrate konnte jedoch gesamt über das conwert Portfolio auf 15,1 % (1–3/2011: 15,9 %) gesenkt werden (Die Leerstandsrate des ECO-Portfolios alleinstehend betrachtet belief sich auf 27,5 %).

Ein ebenfalls gutes Ergebnis konnte bei den Immobilienverkäufen erzielt werden. Diese betrugen zum Stichtag 31. März 2012 37,8 Mio €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies jedoch einem Rückgang von 42,1 %. Der Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass im abgeschlossenen Quartal vor allem die Wohnungsprivatisierungen forciert und weniger ganze Immobilien über das Vertriebsprogramm veräußert wurden. Weiters sind einige Immobilienverkäufe aus der Berichtsperiode Jänner bis März 2012 erst in Folge dem 2. Quartal 2012 zuzurechnen. Das conwert Management hält aber nach wie vor am Gesamtjahresziel, Immobilien im Gesamtwert von bis zu 450,0 Mio € zu verkaufen, fest. Die IFRS-Gewinnmarge hinsichtlich der Verkäufe betrug beachtliche 16,7 % (IFRS-Gewinn 1–3/2012: 5,4 Mio €), die Cash-Marge auf Basis der fortgeführten Anschaffungswerte kam bei 26,9 % zu liegen. Im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum konnte die IFRS-Gewinn-Marge somit um 46,5 % gesteigert werden (1–3/2011: 11,4 %). Volumenmäßig fanden die Verkäufe zu beinahe gleichen Teilen in Österreich und Deutschland statt.

Die Dienstleistungserlöse kamen im abgeschlossenen ersten Quartal 2012 bei 6,6 Mio € zu liegen und fielen damit im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 14,3 % (1–3/2011: 7,7 Mio €). Der Rückgang ist zum einen auf geringere Umsätze von 0,5 Mio € (nach 0,9 Mio € im Vorjahresberichtszeitraum) bei der Gesellschaft RESAG Immobilienmakler GmbH zurückzuführen, da deutlich weniger Verkaufsvolumen als in der Vorjahresperiode erzielt wurde. Zum anderen kam es zu einer Reduktion der Umsätze bei den Immobilienversicherungsdienstleistungen auf 0,1 Mio € nach 0,5 Mio €, da die Versicherungsaktivitäten externalisiert wurde. Insgesamt verwalteten die Dienstleistungstöchter der conwert zum Stichtag 31. März 2012 4.617.083 m², davon 41,0 % für den Konzern selbst und 59,0 % für Dritte. Vermittelt wurden in Summe 1.662 Einheiten und hier ebenfalls 57,7 % für Dritte.

Die gesamten Umsatzerlöse des conwert Konzerns kamen bei 91,2 Mio € zu liegen. Das sind um 28,1 % weniger als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 126,8 Mio €). Diese Entwicklung ist jedoch nur auf die Reduzierung der Verkäufe zurückzuführen.

Entwicklung Umsatzerlöse (in Mio €)	Vermietungserlöse	Veräußerungserlöse	Dienstleistungserlöse	Gesamt
1–3/2010	39,2	45,3	8,2	92,6
1–3/2011	53,9	65,3	7,7	126,8
1–3/2012	46,8	37,8	6,6	91,2

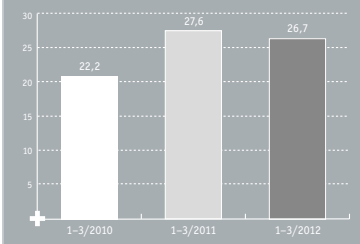
Vermietungserlöse nach Region vor Konzernüberleitung (in %)	1–3/2012	1–3/2011
Österreich	19,1	22,4
Deutschland	26,0	30,2
Übrige Länder	1,6	1,7

Veräußerungserlöse nach Region (in %)	1–3/2012	1–3/2011
Österreich	17,3	41,2
Deutschland	20,6	14,4
Übrige Länder	0	9,7

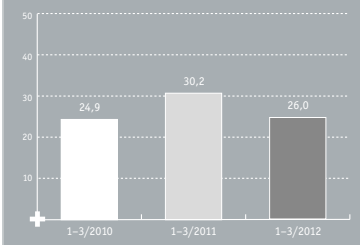
Entwicklung Immobiliendienstleistungen (in Mio €)	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungsumsätze gesamt vor Konzernüberleitung
1–3/2010	8,2	9,0	17,2
1–3/2011	7,7	11,3	19,0
1–3/2012	6,6	12,9	19,5

ERTRAGSENTWICKLUNG

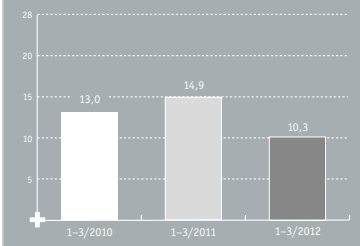
ENTWICKLUNG EBIT (IN MIO €)



ENTWICKLUNG EBITDA (IN MIO €)



ENTWICKLUNG FFO (IN MIO €)



ERTRAGSKENNZAHLEN UND CASH-ERTRÄGE

Die guten Vermietungserlöse und Verkaufsumsätze sowie die realisierte Leerstandsreduktion führten zu einer guten Entwicklung des Ergebnisses vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA). Dieses lag zum Stichtag bei 26,0 Mio € (1–3/2011: 30,2 Mio €). Das Neubewertungsergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes der conwert kam bei plus 1,1 Mio € zu liegen (1–3/2011: (2,2) Mio €). Das EBIT betrug zum 31. März 2012 26,7 Mio € und lag somit leicht um 3,3 % unter jenem der Vorjahresberichtsperiode (1–3/2011: 27,6 Mio €).

Beim Finanzergebnis konnte jedoch eine Verbesserung seitens conwert um 9,1 % verzeichnet werden. Diese Entwicklung hängt damit zusammen, dass zum einen Kredite rückgeführt werden konnten und zum anderen weniger nicht cash-wirksame Einmaleffekte zu tragen gekommen sind. So lag das Finanzergebnis zum Stichtag bei (21,9) Mio € nach (24,1) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres. Das Konzernergebnis nach Ertragssteuern kam zum 31. März 2012 bei 2,4 Mio € zu liegen. Dies entspricht ebenfalls einem Rückgang von 60,0 % (1–3/2011: 6,0 Mio €). Beim Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen wurden nach 5,4 Mio € in der Vorjahresperiode zum Stichtag 2,3 Mio € erzielt. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie der conwert betrug zum Ende des ersten Quartals 2012 0,03 €. In der Vorjahresperiode waren es 0,06 €.

Aufgrund des gesunkenen Verkaufsgeschäfts kam der operative Cash-Ertrag (FFO nach Finanzergebnis) zum Stichtag 31. März 2012 bei 10,3 Mio € zu liegen (1–3/2011: 14,9 Mio €).

BILANZANALYSE

VERMÖGENS- UND FINANZLAGEE

Zum 31. März 2012 betrug die Bilanzsumme der conwert 3.131,1 Mio € und ist somit um 1,4 % im Vergleich zum Gesamtjahr 2011 gesunken (31.12.2011: 3.176,4 Mio €). Diese Entwicklung ist rein auf die durchgeführten Verkäufe zurückzuführen. Auf die „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" entfielen 2.422,8 Mio €. Damit stellt diese Position in der Bilanz nach wie vor die größte Position dar und entspricht 77,4 % der Bilanzsumme. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich in Summe auf 2.568,5 Mio € (31.12.2011: 2.580,0 Mio €) und die kurzfristigen Vermögenswerte auf 562,6 Mio € nach 596,4 Mio € zum Gesamtjahr.

Bilanzstruktur zum Stichtag 31.03.2012 (in Mio €)	Aktiva	Passive
Kurzfristige Vermögenswerte	562,6	
Langfristige Vermögenswerte	2.568,5	
Summe	**3.131,1**	
Kurzfristige Schulden		455,4
Langfristige Schulden		1.430,2
Eigenkapital		1.245,5
Summe		**3.131,1**

EPRA NAV je Aktie (in €)	Unverwässerter EPRA NAV	Verwässerter EPRA NAV
1–12/2011	18,35	17,03
1–3/2012	18,37	17,04

Das Eigenkapital kam zum Stichtag 31. März 2012 bei 1.245,5 Mio € zu liegen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 39,8 %. Gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres konnte die Eigenkapitalquote damit um 3,6 % gesteigert werden (1–3/2011: 38,4 %).
Der unverwässerte EPRA NAV je Aktie betrug zum Stichtag 18,37 €. Im Vergleich zum Gesamtjahr 2011 entspricht dies einer Verbesserung um 0,1 % (Ende 2011: 18,35 €). 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 Stichtag bei 17,04 € (Ende/2011: 17,03 €).
Zum Stichtag 31. März 2012 belief sich das gesamte Finanzierungsvolumen der conwert auf 1.650,5 Mio € (Ende 2011: 1.744,4 Mio €). Vom Finanzierungsvolumen entfielen 977,7 Mio € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (Ende 2011: 1.166,7 Mio €) und 394,8 Mio € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (Ende 2011: 458,4 Mio €). 238,4 Mio € der kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten sind binnen Jahresfrist fällig (siehe Fristigkeiten der Finanzverbindlichkeiten im Chart anbei).
Rund 89,6 % der Finanzverbindlichkeiten waren zum Stichtag unverändert gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsportfolios betrug 2,6 % vor Hedgingkosten bzw. 4,3 % nach Hedgingkosten. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit lag beinahe unverändert bei 11 Jahren.

in Mio €	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	238,4	24,1	214,3
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	718,1	350,0	368,1
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	694,0	53,6	640,4
Gesamt	**1.650,5**	**427,7**	**1.230,3**

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio €	Kreditvolumen
bis zum 30.06.2012	25,4
Zwischen 01.07.2012 und 31.03.2013	64,3
Gesamt	**89,7**

Dem Immobilienvermögen von 2.817,9 Mio € stand zum Stichtag eine rein auf Immobilienobjekte bezogene Kreditfinanzierung von 1.576,2 Mio € gegenüber. So belief sich der Loan-to-Value, der Verschuldungsgrad auf die Immobilienprojekte bezogen, auf 55,9 % (Ende 2011: 57,3 %).

Loan-to-Value (in %)	
2010	59,0
2011	57,3
1–3/2012	55,9

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag auf Basis des Konzernergebnisses nach Ertragssteuern bei 53,5 Mio € (1–3/2011: 66,5 Mio €). Der Cashflow aus dem Investitionsbereich kam zum Stichtag bei (0,3) Mio € nach 36,3 Mio € in der Vergleichsperiode des Vorjahres zu liegen. (66,3) Mio € machte der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich zum Stichtag 31. März 2012 aus (1–3/2011: (87,8) Mio €). Die positive Entwicklung beim Cashflow aus dem Finanzierungsbereich ist vor allem auf die Rückführung von Krediten und die daraus resultierenden niedrigeren Zinszahlungen zurückzuführen. Der Finanzmittelbestand lag mit 82,3 Mio € beinahe auf Vorjahresniveau (1–3/2011: 80,5 Mio €). conwert wies zum Stichtag eine Veränderung des Finanzmittelbestandes seit Jahresbeginn 2012 von (13,2) Mio € aus.

Überblick Cashflow (in Mio €)	1–3/2012	1–3/2011	Änderung (in %)
Ergebnis nach Ertragsteuern	2,4	6,0	(60,0)
Cashflow aus Ergebnis	19,9	29,2	31,8
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	53,5	66,5	(19,5)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(0,3)	36,3	>(100)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(66,3)	(87,8)	24,5
Veränderung der liquiden Mittel	**(13,2)**	**15,1**	**>(100)**
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	95,8	66,2	44,7
Differenz aus der Währungsumrechnung	(0,3)	(0,8)	62,5
Liquide Mittel zum Ende der Periode	82,3	80,5	2,2

AUSBLICK UND NACHTRAGSBERICHT

EUROPÄISCHE WIRTSCHAFT

Basierend auf dem Aufschwung der deutschen Wirtschaft, geht der Chefanalyst von Raiffeisen Bank International Research für 2012 von einem Wachstum von 1,4 % in Zentraleuropa aus, während Südosteuropa (SEE) weiterhin die Auswirkungen der Rezession spüren soll. Bei Österreich haben die Analysten von Raiffeisen Bank International Research mit plus 0,3 % eine Aufwärtsentwicklung ab dem Frühjahr unterstellt. Für 2013 erwarten die Analysten ein Wachstum des realen BIP von 1,3 % im Jahresvergleich. Die hohen Inflationsraten zu Jahresbeginn werden erst im Verlauf des Jahres moderat nachlassen. Daher müsse die Inflationsrate auf 2,3 % angehoben werden.

(RBI Research, Peter Brezinschek, 10.04.2012, www.rbinternational.com)

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

Da einige Transaktionen derzeit in (End-)Verhandlung sind und laut CBRE auch verstärktes Interesse in- und ausländischer Investoren zu sehen ist, gehen die Experten für 2012 von einem Gesamttransaktionsvolumen in Österreich zwischen 1,6 und 1,8 Mrd € (exkl. Wohnimmobilien) aus. Für die kommenden Monate sollen neben deutschen auch internationale Investoren als Käufer am österreichischen Immobilienmarkt auftreten, womit sich der Investmentmarkt zunehmend beleben könnte.

(CBRE Austria, Wiener Büromarkt, Q1 2012)

Auch die Bevölkerungsprognose für Wien lässt auf eine weiterhin positive Entwicklung im Wohnimmobilienbereich schließen. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 vermutlich um 8,2 % wachsen, bis 2030 ist sogar ein Plus von 13,4 % prognostiziert. Damit ist von einer langfristig exzellenten Perspektive mit entsprechendem Wertsteigerungspotenzial am Wohnimmobilienmarkt auszugehen. Der Rückgang des Marktvolumens ist in erster Linie der guten Konjunktur geschuldet. Die Anleger setzen nicht mehr in dem Ausmaß auf die Sicherheit des Wohnimmobilienmarkts wie unmittelbar nach Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise und schichten daher Investitionsvolumina in andere Veranlagungsformen um. Dazu kommt, dass die Käufer der Vorjahre in erster Linie private Investoren mit langfristigem Anlagehorizont waren, die nicht an einer raschen Gewinnrealisierung interessiert sind. Daher ist auch das Angebot an guten Objekten ausgedünnt. Trotzdem ist der Zinshausmarkt weiterhin das liquideste Segment des Wiener Immobilienmarktes. Die trotz guter Konjunktur anhaltend schwache Nachfrage nach Büro und Einzelhandelsflächen hält Investoren offensichtlich noch von größeren Engagements in den gewerblichen Bereichen ab. Für die weitere Marktentwicklung 2012 und darüber hinaus werden vor allem die Euro-Schuldenkrise und die Zinsentwicklung entscheidend sein. Die Sorge um die Stabilität des Euro und das für manche potenzielle Käufer vorstellbare Szenario höherer Inflationsraten könnten für einen neuen Nachfrageschub sorgen, der mit dem durch die Krise 2008 verursachten durchaus vergleichbar ist. Auf der anderen Seite erschweren die gestiegenen Zinsen in Verbindung mit den strengeren Eigenmittelvorschriften der Banken die Finanzierung von Zinshauskäufen.

(EHL, Zinshaus Marktbericht Wien 2011/2012)

Hinsichtlich des Einzelhandels in Österreich sind Toplagen in 2012 auch weiterhin stabil und krisensicher, was wiederum zu stabilen bis steigenden Mieten und geringem Leerstand führen sollte. Die Nachfrage nach 1A Lagen ist bis dato ungebrochen, bei traditionell geringem Angebot an Flächen. Besonders beliebt bei internationalen Ketten und neuen Markteintritten sind Toplagen wie das „Goldene U" und die Mariahilfer Straße in Wien. Ablösezahlungen bleiben weiterhin stabil und bewegen sich auf internationalem Niveau. Die Flächenanfragen für Shoppingcenter konzentrieren sich, ebenso wie in den Geschäftsstraßen, auf die Toplagen. Ausschlaggebend für den kritischen Mieter sind die Größe des Einkaufzentrums sowie auch ein homogen zusammengesetzter Branchenmix.

(CBRE Austria, Einzelhandelsmarkt Wien, Frühjahr 2012)

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Anlagefokus der Immobilieninvestoren ist weiterhin von einer risikominimierenden Anlagestrategie geprägt, vor allem in einem sich auch für Deutschland abzeichnenden schwächeren Konjunkturumfeld. Angesichts des latenten Nachfrageüberhangs nach Core- und Core Plus-Immobilien sollten sich die Immobilienrenditen tendenziell auf dem aktuellen Niveau weiter stabilisieren, in einzelnen Immobilienklassen und Investmentmärkten sind rückläufige Werte im weiteren Jahresverlauf zu erwarten.

(CBRE Deutschland, Deutschland Investment Quarterly Q1 2012)

Am Berliner Immobilienmarkt wird es laut Dr. Zitelmann im Jahr 2012 eine stabile Nachfrage nach Zinshäusern geben. Die Preise werden sich auf dem derzeitigen Niveau bewegen, und in einzelnen Segmenten noch einmal etwas anziehen. Der Markt wird vermutlich auch im Jahr 2012 von deutschen Akteuren dominiert werden, gleichwohl dürfte die Nachfrage aus Ländern wie Österreich, Italien, Schweden, Norwegen, Israel etc. weiter zunehmen. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren, private wie institutionelle, werden den Markt vermutlich für Zukäufe nutzen.

(Dr. Zitelmann, Berliner Zinshäuser, Jänner 2012)

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Anfang April 2012 gründete conwert zusammen mit dem bayrischen Bau- und Vertriebsspezialisten denkmalneu GmbH ein Joint Venture für den Bau des ersten autofreien Mehrgenerationenstadtteils in Bayern. Das gemeinschaftliche Projekt auf dem ehemaligen Schaeffler Gewerbegebiet in Bamberg verfügt über ein Vertriebsvolumen von insgesamt 100,0 Mio €. conwert wird in den kommenden Monaten in das Joint Venture und den Aufbau der Vertriebsplattform www.denkmalneu.com einen einstelligen Millionenbetrag investieren. Die denkmalneu GmbH hält unter anderem die exklusiven Vertriebsrechte für die insgesamt 507 geplanten Wohneinheiten. Der erste Abschnitt des Projekts auf dem ehemaligen Schaeffler-Gewerbegebiet mit 122 Wohnungen wurde innerhalb der vergangenen sechs Monate bereits vollständig verkauft und befindet sich aktuell im Bau. Die übrigen Einheiten werden nach erfolgtem Verkauf sukzessive fertig gestellt. Damit minimiert conwert das Investitionsrisiko auf ein Minimum. Darüber hinaus geht conwert davon aus, künftig jährlich bis zu 300 weitere Einheiten über die Plattform www.denkmalneu.com vertreiben zu können.

ENTWICKLUNG SEGMENT PORTFOLIO

UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Alle mit der Vermietung, dem Kauf und der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammenhängenden Aktivitäten werden von conwert in dem Segment „Portfolio" zusammengefasst. Die Vermietungserlöse in diesem Segment betrugen in den ersten drei Monaten 2012 46,8 Mio €. Im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres entspricht dies jedoch einem Rückgang von 13,2 %, der im Wesentlichen auf die durch die starken Immobilienverkäufe im Laufe des letzten Jahres reduzierte vermietbare Fläche zurückzuführen ist. Das EBIT im Geschäftssegment Portfolio konnte jedoch deutlich um 15,3 % auf 20,4 Mio € erhöht werden (1–3/2011: 17,7 Mio €). Diese Verbesserung ist vor allem auf eine deutliche Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von (12,1) Mio € auf (8,2) Mio € sowie ein leicht positives Ergebnis aus den Zeitwertanpassungen von 1,0 Mio € im Vergleich zu negativen (2,9) Mio € im Vergleichszeitraum 2011 zurückzuführen. Das EBT kam bei 2,0 Mio € zu liegen (1–3/2011: (1,2) Mio €). Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht um 0,5 Mio € auf (18,4) Mio € (1–3/2011: (18,9) Mio €). Dies entspricht einer Steigerung von 2,6 %.

Kennzahlen Segment „Portfolio" (in Mio €)	1–3/2012	1–3/2011	Änderung (in %)
Umsatz	46,8	54,2	(13,7)
Österreich	19,1	22,4	(14,7)
Deutschland	26,0	30,2	(13,9)
Übrige Länder	1,6	1,7	(5,9)
EBIT	20,4	17,7	15,3
EBT	2,0	(1,2)	>100

IMMOBILIENPORTFOLIO CONWERT GESAMT

Das Immobilienvermögen der conwert betrug zum Stichtag 31. März 2012 2.817,9 Mio €. Damit lag es beinahe auf dem Niveau des Gesamtjahres 2011. Die leichte Verringerung ist auf die ausgewählten Verkäufe sowie auf den Zukauf des Objektes in Erlangen zurückzuführen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode Jänner bis März 2011 betrug der Rückgang des Immobilienvermögens jedoch 379,2 Mio € oder 11,9 %. In Summe umfasste das Immobilienportfolio 1.641 Objekte in den conwert Märkten (Ende 2011: 1.666 Objekte), wobei sich der Großteil – 97,0 % – in Österreich und Deutschland befand. Die Anzahl der Mieteinheiten betrug zum Stichtag 22.524 Einheiten (Ende 2011: 22.923 Einheiten) und die Anzahl der PKW-Stellplätze 11.719 (Ende 2011: 11.213). Somit war bei den Mieteinheiten zum Stichtag ein Rückgang von 1,7 % und bei den PKW-Stellplätzen eine Steigerung von 4,5 % zu verzeichnen. Bei der Gesamtnutzfläche kam es ebenfalls zu einer leichten Verringerung auf 2.126.237 m². Dies entspricht einem Minus von 0,9 % (Ende 2011: 2.146.097 m²). Betrachtet man das Portfolio nach Nutzungsart, dann ergab sich zum Stichtag hier folgende Aufteilung: 56,6 % der Nutzflächen waren dem Bereich Wohnen zugeordnet, 35,5 % dem Bereich Büro/Gewerbe und 7,9 % waren sonstige Nutzflächen. Bei regionaler Betrachtung waren 38,3 % der Nutzflächen Österreich, 57,1 % Deutschland und 4,6 % den übrigen Ländern zuzurechnen. Sieht man sich hingegen das Immobilienvermögen an, dann konnten 48,0 % des Vermögens Österreich, 46,1 % Deutschland und 5,9 % des Immobilienvermögens den übrigen Ländern zugerechnet werden.

ANKAUF OBJEKTE & DEVELOPMENT

Im Berichtszeitraum kaufte conwert 1 Objekt in Erlangen in Deutschland an. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Siemens-Bürokomplex mit einer Nutzfläche von rund 7.500 m². Die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen und das Development von Immobilien betrugen rund 7,1 Mio €.

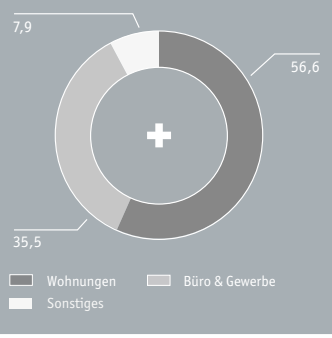
46,8 Mio €
Vermietungserlöse

2.817,9 Mio €
Immobilienvermögen

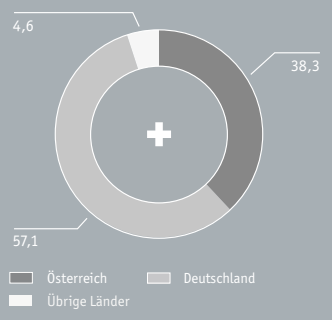
15,1 %
Gesamtleerstand – Verbesserung um 5,0 %

3,5 %
Like-for-like Steigerung der Mieterlöse p.m.

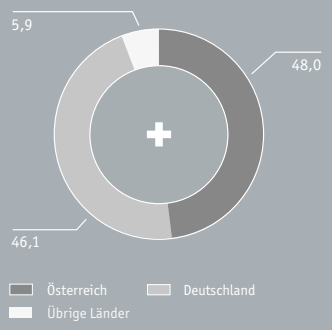
NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSART (IN %)



NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN (IN %)



IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGIONEN (IN %)



MIETENTWICKLUNG UND LEERSTAND

Sieht man sich die Vermietungsleistung der conwert in den ersten drei Monaten 2012 an, so konnten hier gute Erfolge erzielt werden. Unter anderem vermittelten die Dienstleistungsgesellschaften der conwert (RESAG und alt+kelber) in Summe 1.662 Einheiten neu (1–3/2011: 1.965 Einheiten). Im Bestandsportfolio betrugen die Ist-Mieten im Wohnungsbereich 5,17 € in Österreich und 5,45 € in Deutschland.

Die Entwicklung der Leerstandsrate gesamt über das Gesamtportfolio der conwert zeigt ebenfalls ein sehr positives Bild. So konnte die Leerstandsrate aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und dem starken conwert Vertrieb auf 15,1 % im Berichtszeitraum gesenkt werden (1–3/2011: 15,9 %). Dies Entspricht einer Verbesserung um 5,0 % im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode. Der strategische Leerstand im Gesamtportfolio lag bei 4,1 % und der tatsächliche Leerstand bei 11,0 %. Im Bereich Wohnen konnte die Leerstandsrate in der Berichtsperiode sogar auf 9,3 % nach 11,7 % gesenkt werden. Dagegen kam es bei der Leerstandsrate im Büro/Gewerbe-Bereich zu einer leichten Erhöhung des Leerstands auf 20,2 % (1–3/2011: 18,7 %). Diese Entwicklung ist vor allem auf die zusätzlichen Flächen im ECO-Portfolio im per Jahresende 2011 fertig gestellten Gewerbekomplex in der Ukraine zurückzuführen. Das ECO-Portfolio separat betrachtet wies zum Stichtag eine Leerstandsrate von 27,5 % aus.

Bei einer Like-4-Like Betrachtung des conwert Holdportfolios im Jahresvergleich zeigt sich ein ähnliches Bild. So konnte conwert im Vergleich zur Vorjahresperiode Jänner bis März 2011 im Berichtszeitraum den Gesamtleerstand um 6,9 % auf 14,8 % reduzieren (1–3/2011: 15,9 %). Weiters konnten die monatlichen Mieterträge um 3,5 % auf 9,97 Mio € erhöht werden – nach 9,63 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres. Die Durchschnittsmieten stiegen um 2,5 % auf 6,67 €/m²/m.p. (1–3/2011: 6,51 €/m²/m.p.).

Betrachtet man das ECO-Portfolio innerhalb des Gewerbebereichs der conwert eigenständig, so umfasste dieses zum Berichtsstichtag 60 Immobilien mit einem Gesamtvermögenswert von 621,0 Mio €.

Entwicklung Hold-Portfolio		1–3/2012	1–3/2011	Änderung (in %)
Österreich	Durchschnittsmiete in €/m²/M.	7,50	7,34	2,2
	Leerstandsrate in %	20,4	22,7	(10,2)
	Mieterträge p.M. in Mio €	3,52	3,41	3,4
Deutschland	Durchschnittsmiete in €/m²/M.	6,21	6,05	2,6
	Leerstandsrate in %	10,5	10,8	(3,0)
	Mieterträge p.M. in Mio €	6,09	5,90	3,2
Übrige Länder	Durchschnittsmiete in €/m²/M.	8,28	8,17	1,4
	Leerstandsrate in %	35,3	37,3	(5,4)
	Mieterträge p.M. in Mio €	0,36	0,33	7,9
Hold-Portfolio	Durchschnittsmiete in €/m²/M.	6,67	6,51	2,5
	Leerstandsrate in %	14,8	15,9	(6,9)
	Mieterträge p.M. in Mio €	9,97	9,63	3,5

ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

In Österreich konnte conwert in der abgeschlossenen Berichtsperiode Vermietungserlöse in der Höhe von 19,1 Mio € erzielen. Dies sind um 3,3 Mio € oder 14,7 % weniger als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 22,4 Mio €). Dieser Rückgang ist vor allem auf die zahlreichen Verkäufe in den letzten 12 Monaten zurückzuführen. Durch den Abgang des Immobilienvermögens lag das EBIT unter jenem der Berichtsperiode des Vorjahres. So kam das EBIT bei 12,1 Mio € (1–3/2011: 15,6 Mio €) und das EBT bei 1,7 Mio € (1–3/2011: 5,2 Mio €) zu liegen.

Insgesamt wurden in Österreich rund ein halbes Dutzend Objekte in den ersten drei Monaten 2012 verkauft (davon 3 Objekte in Wien) und keine neuen Objekte zugekauft. Die Anzahl der Immobilien am Heimmarkt der conwert belief sich somit zum Stichtag auf 364 Immobilien (Ende 2011: 370 Objekte). Bei der Anzahl der Mieteinheiten kam es aufgrund der weiteren Verkäufe in der Berichtsperiode ebenfalls zu einer Reduktion auf 6.070 Einheiten (Ende 2011: 6.146 Einheiten). Eine positive Entwicklung wurde bei der Neuvermietungsleistung erzielt. So wurden durch RESAG Immobilienmakler GmbH in Summe 108 Einheiten in den Monaten Jänner bis März 2012 neu vermietet. Die conwert Baumanagement-Abteilung hat in der Berichtsperiode in Summe 115 Wohneinheiten fertiggestellt. Das Projekt zur Sanierung und Ausbau des Dachgeschoßes in der Skodagasse ist in Planung und Bauvorbereitung. Weitere 4 Dachgeschoßausbauten befinden sich gerade in Fertigstellung.

Die Leerstandsrate gesamt über das Österreichportfolio betrug 18,1 % (1–3/2011: 20,2 %) und konnte somit erheblich gesenkt werden. Der Gesamtleerstand setzte sich dabei zu 2,9 % aus einem strategischen Leerstand und zu 15,2 % aus einem tatsächlichen Leerstand zusammen. Bei eigenständiger Betrachtung des ECO-Portfolios musste hier eine Leerstandsrate gesamt von 31,5 % verzeichnet werden.

Bei einer Like-for-Like Betrachtung des Holdportfolios im Jahresvergleich zeigt sich hingegen ein positives Bild. So konnte die Leerstandsrate um 10,2 % auf 20,4 % gesenkt werden. Die Mieterträge pro Monat stiegen um 3,4 % auf 3,52 Mio € und die Durchschnittsmieten auf 7,50 €/m²/p.m. (1–3/2011: 7,34 €/m²/p.m.).

ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Die Vermietungserlöse in Deutschland beliefen sich auf 26,0 Mio €. Dieser Rückgang von 13,9 % gegenüber der Berichtsperiode im Vorjahr (1–3/2011: 30,2 Mio €) ist auf die zahlreichen Verkäufe zurück zu führen. Das Betriebsergebnis entwickelte sich aufgrund der höheren Verkaufsumsätze dagegen leicht positiv. So betrug das EBIT im Segment Portfolio zum Stichtag 14,8 Mio € (1–3/2011: 13,6 Mio €) und das EBT 7,0 Mio € (1–3/2011: 4,9 Mio €).

Die Anzahl der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 1.228 Objekte. Das sind um 19 Objekte weniger als zum Gesamtjahr 2011 (Ende 2011: 1.247 Objekte). Neben diesen Objektverkäufen wurde jedoch 1 Objekt in Erlangen zugekauft. Die Anzahl der Mieteinheiten belief sich Ende März 2012 auf 15.350 Einheiten (Ende 2011: 15.676 Einheiten). Die Neuvermietungsleistung in Deutschland betrug in der abgeschlossenen Berichtsperiode durch die alt+kelber Makler 1.504 Einheiten.

Im Developmentbereich wurde mit den Bauarbeiten beim Projekt Dahlem paradise in Berlin gestartet.

Über das conwert Gesamtportfolio in Deutschland betrug die Leerstandsrate gesamt 10,9 %. Dies stellt im Vergleich zur Vorjahresperiode eine Reduktion um 4,4 % (1–3/2011: 11,4 %) dar. Der strategische Leerstand belief sich auf 4,9 % und der tatsächliche Leerstand auf 6,0 %. Die Like-for-Like Betrachtung des Hold-Portfolios in Deutschland zeigt eine ähnliche Entwicklung. So konnte im Bestandsportfolio im Vergleich zum Vorjahr die Leerstandsrate um 3,0 % auf 10,5 % gesenkt werden. Die Mieterlöse gesamt in Deutschland stiegen pro Monat hingegen um 3,2 % auf 6,09 Mio €. Die Durchschnittsmieten lagen zum Stichtag bei 6,21 €/m²/p.m. und somit um 2,6 % höher als in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Entwicklung Übrige Länder

Die Vermietungserlöse der conwert in den übrigen Ländern betrugen in Summe 1,6 Mio € und lagen somit um 5,9 % niedriger als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 1,7 Mio €). Das EBIT drehte jedoch gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr ins Plus und kam bei 0,6 Mio € (1–3/2011: (1,0) Mio €) zu liegen und das EBT bei 0,2 Mio € (1–3/2011: (1,5) Mio €).

So umfasste das conwert-Portfolio in den übrigen Ländern (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Luxemburg & Ukraine) in Summe zum Stichtag 49 Objekte mit 99.274 m². Die Anzahl der Mieteinheiten belief sich auf 1.104 Einheiten. In den ersten drei Monaten 2011 konnten zusätzlich 50 Einheiten neu vermietet werden.

Weiters kam es in der Berichtsperiode zu keinen Verkäufen und keinen neuen Development-Aktivitäten.

Der Gesamtleerstand in den übrigen Ländern betrug 42,2 % (1–3/2011: 41,6 %). Der strategische Leerstand kam zum Stichtag bei 4,5 % nach 8,3 % in der Vorjahresperiode zu liegen und der tatsächliche Leerstand belief sich auf 37,7 % (1–3/2011: 33,3 %).

Die Like-for-Like Betrachtung vermittelt ein ähnliches Bild. So reduzierte sich der Gesamtleerstand im Vergleichsportfolio des Vorjahres um 5,4 % auf 35,3 %. Die Vermietungserlöse stiegen um 7,9 % auf 0,36 Mio € pro Monat und die durchschnittliche Miete kam bei 8,28 €/m²/p.m. zu liegen. Dies entspricht einer Steigerung um 1,41 % im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 8,17 €/m²/p.m.).

ENTWICKLUNG SEGMENT VERKAUF

ENTWICKLUNG SEGMENT VERKAUF

Einen wesentlichen Eckpfeiler des Geschäftsmodells der conwert stellt der Handel mit Immobilien dar. So fasst conwert die Veräußerung von Eigentumswohnungen, Zinshäusern und Gewerbeobjekten sowohl an private als auch an institutionelle Investoren im Geschäftssegment „Verkauf" zusammen. Mit einem Gesamtumsatz von 37,8 Mio € im ersten Quartal 2012 fielen die Verkaufsumsätze zwar um 41,1 % geringer aus als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 65,3 Mio €) aus. Die durchschnittliche Gewinn-Marge bei den verkauften Objekten im Vergleich mit den in der Bilanz abgebildeten IFRS-Werten lag im ersten Quartal 2012 jedoch bei 16,7 %. Dieser Wert übertraf die Gewinnmarge zum Gesamtjahr 2011 (1–12/2011: 8,7 %) deutlich und zeigt, dass conwert die Bewertung ihrer Immobilien zum 31. Dezember 2011 moderat vorgenommen hat und zusätzlich erste Erfolge des neuen internen Vertriebsteams erzielt werden konnten. Die Marge liegt auch deutlich über der Marge im Vergleichsquartal des Geschäftsjahres 2011 (11,4 %). Der Schwerpunkt der Verkaufsaktivitäten lag wie bereits in den Vorquartalen zu beinahe gleichen Teilen in Österreich und Deutschland. So betrugen die Umsatzerlöse aus Verkäufen in Österreich zum 31. März 2012 17,2 Mio € und in Deutschland 20,6 Mio €. Der IFRS Gewinn über das Gesamtportfolio der veräußerten Immobilien betrug zum Stichtag 5,4 Mio €.

Kennzahlen Segment „Verkauf" 1–3/2012 (in Mio € sofern nicht anders gekennzeichnet)	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	davon ECO	conwert gesamt
Verkaufserlöse	17,2	20,6	0	0	37,8
Buchwertabgänge	14,0	18,4	0	0	32,4
Bruttomarge (in %)	23,2	11,7	0	0	16,7
Nettoerlös	3,2	2,2	0	0	5,4

Insgesamt wurden 27 Objekte mit 301 Einheiten sowie weitere 149 Einheiten in den Monaten Jänner bis März 2012 seitens conwert veräußert.

G&V Kennzahlen Segment „Verkauf" (in Mio €)	1–3/2012	1–3/2011
Umsatz	37,8	65,3
Österreich	17,2	41,2
Deutschland	20,6	14,4
Übrige Länder	0	9,7
EBIT	4,1	5,0

In Summe erwirtschaftete conwert in dem Geschäftssegment „Verkauf" im ersten Quartal 2012 ein EBIT von 4,1 Mio € (1–3/2011: 5,0 Mio €). Dies entspricht einer Verringerung von 18,0 %.
Trotz des im ersten Quartal 2012 geringer ausfallenden Verkaufsumsatzes im Vergleich zur Vergleichsperiode des Vorjahres hält das Management der conwert an seinem Gesamtjahresziel fest, Verkaufsumsätze im Ausmaß von rund 450,0 Mio € in 2012 zu erzielen.

ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

In Österreich wurden in Summe im ersten Quartal 2012 5 Objekte mit 92 Einheiten und weitere 60 Einheiten verkauft. Dabei handelte es sich um drei Immobilien in Wien, eine in Salzburg und eine in Linz. In Summe lagen die Verkaufsumsätze hierzulande bei 17,2 Mio € (1–3/2011: 41,2 Mio €). Dies stellt eine Verringerung um 58,3 % dar. Die Gewinnmarge betrug dagegen 23,2 % und erhöhte sich damit deutlich gegenüber der Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 17,9 %). ECO-Immobilien wurden im ersten Quartal 2012 in Österreich keine verkauft.

ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Insgesamt 22 Objekte wurden im ersten Quartal 2012 in Deutschland veräußert. Dabei handelte es sich großteils um Objekte in Dresden, Leipzig, Chemnitz und Radeberg. Diese Objekte umfassten zusammen 209 Einheiten. Weitere 149 Einheiten wurden zusätzlich verkauft. Die Verkaufsumsätze kamen zum Stichtag 31. März 2012 bei 20,6 Mio € und damit um 43,1 % über dem Wert der Vergleichsperiode des Vorjahres zu liegen (1–3/2011: 14,4 Mio €). Die Brutto-Gewinnmarge fiel nach 7,9 % im ersten Quartal 2011 mit 11,7 % im ersten Quartal 2012 sehr gut aus. Wie auch in Österreich wurden in Deutschland in der Berichtsperiode keine ECO-Immobilien verkauft.

ENTWICKLUNG ÜBRIGE LÄNDER

In der abgeschlossenen Berichtsperiode Jänner bis März 2012 wurden keine Verkäufe in den übrigen Ländern getätigt.

37,8 Mio €
Kumulierter Verkaufsumsatz

5,4 Mio €
IFRS Veräußerungsgewinn

16,7 %
IFRS Veräußerungsgewinn – Marge

ENTWICKLUNG SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

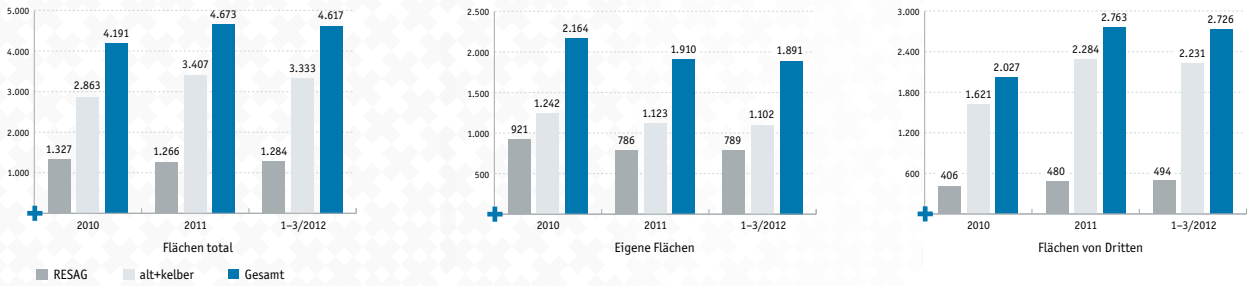
ENTWICKLUNG SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

Das Asset Management, die Immobilienverwaltung, sämtliche Makler-Agenden und die Wohnungsprivatisierung gehören zum Dienstleistungsportfolio der conwert. Diese Aufgaben wurden auch im ersten Quartal 2012 in Österreich unter anderem von der RESAG Property Management GmbH und der RESAG Immobilienmakler GmbH (conwert hält daran einen Anteil von 49,0 %) und in Deutschland von der alt+kelber Gruppe als Tochtergesellschaften der conwert erbracht. Sämtliche Dienstleistungen werden jedoch nicht nur für den conwert-Konzern selbst, sondern auch für Dritte am Markt (Private und Institutionelle) angeboten, wobei gerade das Dienstleistungssegment für Dritte – unter anderem durch die Kooperation mit DWS – in den kommenden Jahren stark ausgebaut werden soll. In Summe verwalteten sämtliche Dienstleistungsgesellschaften der conwert im ersten Quartal 2012 zusammen 63.777 Einheiten (1–3/2011: 60.645 Einheiten). Dies stellt eine Steigerung von 5,2 % oder 3.132 Einheiten dar. Auch bei den verwalteten Flächen kam es zu einer Steigerung von 1,4 % auf 4.617.083 m². Davon wurden 41,0 % der Flächen für den Konzern und 59,0 % für andere Marktteilnehmer verwaltet. Weiters wurden von den Dienstleistungsgesellschaften des Konzerns 1.662 Mieteinheiten vermittelt (1–3/2011: 1.965 Einheiten) und 863 Einheiten (1–3/2011: 433 Einheiten) verkauft. Davon stammen 385 verkaufte Einheiten aus 26 Objektverkäufen.

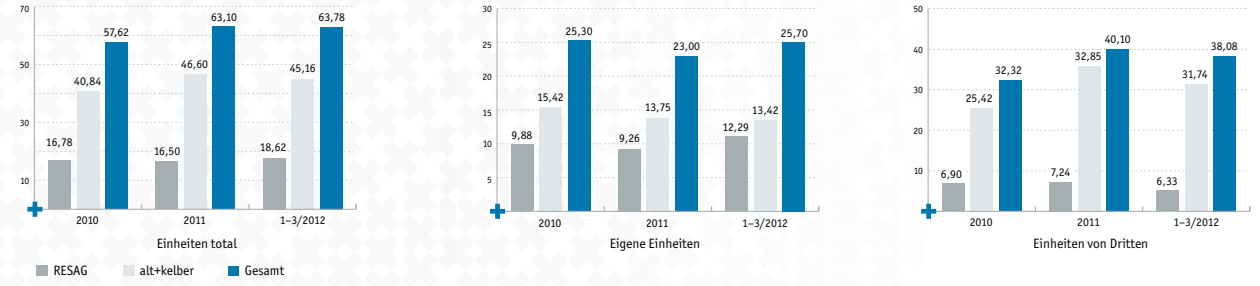
Die im ersten Quartal 2012 erwirtschafteten Dienstleistungserlöse im Konzern beliefen sich auf 6,6 Mio € und lagen somit um 14,3 % unter dem Niveau des Vorjahresberichtszeitraum (1–3/2012: 7,7 Mio €). Der Rückgang ist zum einen auf geringere Umsätze von 0,5 Mio € (nach 0,9 Mio € im Vorjahresberichtszeitraum) bei der RESAG Immobilienmakler GmbH zurückzuführen, da deutlich weniger Verkaufsvolumen als in der Vorjahresperiode erzielt wurde. Zum anderen kam es zu einer Reduktion der Umsätze bei den Immobilienversicherungsdienstleistungen auf 0,1 Mio € nach 0,5 Mio € im Vergleichszeitraum des Vorjahres, da die Versicherungsaktivitäten der conwert externalisiert wurden. Beim EBIT kam es zu einer Reduktion um 45,5 % auf 3,0 Mio €. Das EBT lag zum Stichtag bei 2,8 Mio € und damit um 41,7 % unter dem Vorjahresniveau.

OPERATIVE ENTWICKLUNG

Verwaltete Flächen in 1.000 m² (Anzahl Konzern + Dritte)



Verwaltete Einheiten in 1.000 (Anzahl Konzern + Dritte)



Kennzahlen Segment „Dienstleistungen" (in Mio €)	1–3/2012	1–3/2011	Änderung (in %)
Umsatz	19,5	19,1	2,1
Österreich	6,2	8,5	(27,1)
Deutschland	13,0	10,1	28,7
übrige Länder	0,3	0,4	(25,0)
Konzernüberleitung	(12,9)	(11,4)	13,2
Konzern	6,6	7,7	(14,3)
EBIT	3,0	5,5	(45,5)
EBT	2,8	4,8	(41,7)

863
Einheiten verkauft

1.662
Einheiten vermittelt

63.777
Einheiten
in der Hausverwaltung

FONDSGESCHÄFT DEUTSCHLAND

Im Fondsgeschäft in Deutschland kam es zur weiteren Ausweitung der Aktivitäten. So konnte beim Fonds DWS Access Wohnen II im ersten Quartal 2012 das Vollinvestment erzielt werden. Weiters wurde bereits Ende 2011 aufgrund der starken Leistung und guten Zusammenarbeit von conwert und Deutsche Bank AG bei den ersten zwei DWS-Wohnimmobilienfonds die Zusage für das Nachfolgeprodukt DWS III erteilt. Das Fondsvolumen für diesen dritten gemeinsamen Wohnimmobilienfonds wird aller Voraussicht nach höher sein und rund 120,0 Mio € betragen. Im ersten Quartal 2012 wurde das Seedportfolio definiert. Die Erstellung des Fondsprospektes hat ebenfalls noch im März 2012 in enger Zusammenarbeit mit der deutschen Finanzmarktaufsicht BaFin stattgefunden, so dass eine Freigabe des Prospektes mit Ende Mai 2012 erwartet wird.

STRAFFUNG DES VERTRIEBS IN ÖSTERREICH

Die Optimierung und den Ausbau des Vertriebs hat conwert im ersten Quartal 2012 in Österreich fortgesetzt. Hierfür wurden neue Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit mit der RESAG Immobilienmakler GmbH vereinbart, die den Vertrieb der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Österreich bis März 2013 regeln. Zudem wurde das hauseigene Vertriebsteam mit Valentino Donau, vormals Leiter des Zinshausbereichs bei der RESAG Immobilienmakler GmbH, der zum 16. Januar 2012 zum Vertriebsleiter für Österreich bestellt wurde, weiter verstärkt. Gemäß der neuen Vereinbarung endet unter anderem das Exklusivrecht der RESAG Immobilienmakler GmbH für den Verkauf und die Vermietung der Liegenschaften in Österreich nach spätestens sechs Monaten. Die sogenannte Abgeberprovision, die conwert der RESAG Immobilienmakler GmbH in der Vergangenheit gezahlt hat, entfällt bei Verkäufen von Zinshäusern und Gewerbeimmobilien. Mit der fortschreitenden Optimierung des Vertriebs in Österreich wird conwert, bereits ab 2012 Kosteneinsparungen in Höhe von 1,5 – 2,5 Mio € jährlich realisieren können.
Weiters hat conwert Jasmin Soravia 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 der Bestellung von Jasmin Soravia geht conwert einen entscheidenden Schritt im konsequenten Aufbau des hausinternen Vertriebsteams und zur Stärkung des Asset- und Property Managements in Österreich.

ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

Die RESAG Property Management Gesellschaft verwaltete in Österreich mit Ende des ersten Quartals 2012 18.618 Einheiten. Sie konnte 108 Mieteinheiten vermitteln und 131 Einheiten verkaufen – davon 92 Einheiten im Zuge von 7 Objektverkäufen. In Summe wurden in Österreich Dienstleistungserlöse in Höhe von 6,2 Mio € erzielt (1–3/2011: 8,5 Mio €). Dies entspricht in Summe einem Rückgang bei den Dienstleistungserlösen von 27,1 % im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres (1–3/2011: 10,3 Mio €).

Unter Jasmin Soravia wurde in Österreich in den ersten drei Monaten 2012 im Asset Management gemeinsam mit dem Vertrieb ein Portfolio-Check durchgeführt und das Verkaufsprogramm für die Jahre 2012 und 2013 definiert. In der Roßauer Lände in Wien schreiten die Umbauarbeiten zügig voran. Die ersten Büros werden im Juni 2012 u.a. von conwert selbst und der RESAG Property Management GmbH besiedelt. Insgesamt verfügt das Objekt über ca. 6.000 m² Büroflächen. Die 17 Mietwohnungen in der Roßauer Lände wurden bereits fertig gestellt. Für das seit Jahresbeginn 2010 leerstehende Objekt in 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 42 mit 882 m² Nutzfläche wurde weiters ein langjähriger Mieter gewonnen. Das Projekt Mollardgasse 49 – 51 in Wien mit 65 Vorsorgewohnungen konnte an die Eigentümer übergeben werden. Die vier Bauträgerprojekte in den Wiener Bezirken 12, 13, 14 und 19 mit in Summe 33 hochwertigen Wohneinheiten konnten ebenfalls in der Berichtsperiode fertig gestellt werden. Davon wurden bereits 20 Wohnungen an die neuen Eigentümer übergeben. Die Planungsarbeiten und die Bauvorbereitungen für die Errichtung von 21 neuen Wohneinheiten im Rahmen des Dachgeschoßausbaus und der Bestandssanierung des Projektes Skodagasse 9, Wien laufen planmäßig, sodass das Projekt in einem Jahr fertig gestellt werden kann. Zudem konnte in der Berichtsperiode der Dachausbau in der Glasergasse in Wien beendet werden. Vier weitere Dachgeschossausbauten befinden sich in Fertigstellung.

Die RESAG Property Management hat im ersten Quartal 2012 zusätzliche Fremdmandate im Ausmaß von 15.000 m² akquiriert. Bei der Hausverwaltungsgesellschaft kam es außerdem zu einer Neuorganisation. Jochen Seibert führt künftig die RESAG Property Management GmbH zusammen mit Jasmin Soravia. Auch in den bauchtechnischen Managementabteilungen kam es im ersten Quartal 2012 zu Strukturveränderungen. Die beiden Abteilungen Projektmanagement und Baumanagement wurden zur Bautechnikabteilung verschmolzen.

ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Von der alt+kelber Hausverwaltung wurden in Deutschland im ersten Quartal 2012 45.159 Einheiten (1–3/2011: 42.387 Einheiten) verwaltet. Dies sind um 6,5 % mehr als in der Berichtsperiode des Vorjahres. Weiters wurden von der alt+kelber Gruppe in den ersten drei Monaten des aktuellen Geschäftsjahres 1.504 Mieteinheiten vermittelt und 732 Einheiten verkauft. 292 der verkauften Einheiten stammten aus 19 Objektverkäufen. Die Umsatzerlöse aus dem Dienstleistungsbereich in Deutschland beliefen sich in Summe auf 13,0 Mio € (1–3/2011: 10,1 Mio €). So konnten die Dienstleistungserlöse in Deutschland um 28,7 % im Vergleich zur Vorjahresperiode gesteigert werden.

So erzielte der Vertrieb in Deutschland im ersten Quartal 2012 ein gutes Verkaufsergebnis. Das Volumen von 20,6 Mio € lag mit einer Durchschnittsmarge von 11,7 % deutlich über Plan. Im Neubauprojekt Dahlem paradise wurden die ersten 4 Appartements mit einem Volumen von ca. 2,2 Mio € erfolgreich verkauft. Zusätzlich wurde im Berichtszeitraum in Deutschland 1 neues Objekt zugekauft. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Siemens-Bürokomplex in Erlangen mit einer Nutzfläche von rund 7.500 m². Damit setzt conwert weiterhin in der Standortauswahl ihrer Projekte vor allem auf Ballungsräume, welche ein erhebliches Wertsteigerungspotential bieten. Erlangen belegt u.a. im aktuellen Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) Platz eins unter den 100 einwohnerstärksten kreisfreien Städten in Deutschland. Zu den weiteren Highlights in Deutschland zählen die Zukäufe für den DWS Access Wohnen II Fonds. Dieser konnte im ersten Quartal 2012 ins Vollinvestment geführt werden. Die Hausverwaltung der alt+kelber Gruppe ist zusätzlich im Berichtszeitraum in die neue Niederlassung und die neuen Büroräumlichkeiten in Berlin in der Alexanderstraße übersiedelt.

ENTWICKLUNG ÜBRIGE LÄNDER

In den übrigen Ländern konnten in der Berichtsperiode Jänner bis März 2012 50 Mieteinheiten aus dem Konzern vermittelt werden (1–3/2011: 91 Einheiten). Dabei handelte es sich um 3.372 m^2 – vorwiegend Wohnfläche. Verkäufe wurden im ersten Quartal 2012 in diesen Ländern keine getätigt. Die Umsatzerlöse aus dem Dienstleistungsbereich betrugen 0,3 Mio € (1–3/2011: 0,4 Mio €).
Zudem konnten Vermietungserfolge in Brünn beim Objekt Benesova erzielt werden. In der Slowakei geht die Rekonstruktion der Liegenschaft Bastova in Bratislava weiter. Der Vertrieb für die Gewerbeflächen hat bereits begonnen. Die Attraktivität des Standorts Ungarn ist für internationale Investoren aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor gering. Dennoch ist es conwert gelungen, den Wohnungsbestand in Budapest gut zu vermieten. Zum Stichtag 31. März 2012 war keine Wohnung leerstehend. Die Nachfrage nach hochqualitativen Wohnungen an sehr guten Standorten ist aus Sicht der conwert nach wie vor gegeben. In der Ukraine besitzt conwert ein Bürogebäude aus dem ECO-Portfolio. Hier läuft die Vermietung gut an. Es konnten bereits die ersten Büros vermietet werden.

_ Vermietungserlöse 46,8 Mio €

_Eigenkapitalquote 39,8 % –

_ unverwässerter EPRA NAV
18,37 € / Aktie

+ plus 3,6 %

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2012

Der nachfolgende Zwischenbericht zum 31. März 2012, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review") unterzogen worden.

KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.03.2012

(IN MIO €)

		01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
1.	Vermietungserlöse	46,8	53,9
2.	Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	21,6	13,5
3.	Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16,2	51,8
4.	Umsatzerlöse Dienstleistungen	6,6	7,7
5.	Umsatzerlöse	91,2	126,8
6.	Immobilienaufwendungen	(18,7)	(21,4)
7.	Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(16,8)	(10,2)
8.	Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(15,7)	(48,4)
9.	Zwischensumme aus 5. bis 8.	40,1	46,8
10.	Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	2,8	1,0
11.	Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(1,7)	(3,2)
12.	Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)	1,1	(2,2)
13.	Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0,0	(0,3)
14.	Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,3)	(0,2)
15.	Sonstige betriebliche Erträge	1,1	1,5
16.	Personalaufwendungen	(7,7)	(8,1)
17.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7,5)	(10,0)
18.	**Betriebsergebnis (EBIT)**	**26,7**	**27,6**
19.	Finanzerträge	3,4	2,5
20.	Finanzaufwendungen	(25,4)	(26,6)
21.	Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,1	0,0
22.	**Finanzergebnis**	**(21,9)**	**(24,1)**
23.	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**	**4,8**	**3,5**
24.	Ertragsteuern	(2,4)	2,6
25.	**Konzernergebnis nach Ertragsteuern**	**2,4**	**6,0**
	davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	0,1	0,6
	davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	2,3	5,4
	unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,03	0,06
	verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,03	0,06
	Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	81.496.935	84.042.989

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2012

(IN MIO €)

Vermögenswerte	31.03.2012	31.12.2011
A. Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.422,8	2.424,2
Firmenwert	114,8	114,8
Immaterielle Vermögenswerte	3,4	3,7
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	9,4	9,4
Sonstige Sachanlagen	1,2	1,2
Andere finanzielle Vermögenswerte	4,7	4,7
Latente Steueransprüche	12,2	22,1
Summe langfristige Vermögenswerte	**2.568,5**	**2.580,0**
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	395,2	404,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59,1	30,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17,0	59,4
Sonstige Vermögenswerte	9,1	5,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82,3	95,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	**562,6**	**596,4**
Summe Vermögenswerte	**3.131,1**	**3.176,4**

Eigenkapital und Schulden		
C. Eigenkapital		
Grundkapital	853,6	853,6
Kapitalrücklagen	328,4	328,5
Eigene Anteile	(41,6)	(41,6)
Angesammeltes Ergebnis	205,2	203,0
Sonstige Rücklagen	(110,5)	(106,9)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.235,0	1.236,5
Anteile ohne Beherrschung	**10,6**	11,8
Summe Eigenkapital	**1.245,5**	**1.248,3**
D. Langfristige Schulden		
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	977,7	1.005,9
Wandelschuldverschreibung	271,0	273,8
Rückstellungen	0,1	0,1
Latente Steuerverbindlichkeiten	11,8	22,7
Mieterfinanzierungsbeiträge	14,5	14,6
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	155,2	148,2
Summe langfristige Schulden	**1.430,2**	**1.465,3**
E. Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	394,8	408,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,9	13,5
Ertragsteuerschulden	7,8	8,3
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	37,0	23,7
Sonstige kurzfristige Schulden	3,9	8,4
Summe kurzfristige Schulden	**455,4**	**462,7**
Summe Eigenkapital und Schulden	**3.131,1**	**3.176,4**

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

(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 01.01.2011	**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	5,4	0,0	0,0	5,4	0,6	6,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,5	20,5	0,0	20,5
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,4**	**20,0**	**0,5**	**25,9**	**0,6**	**26,5**
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2
Erwerb eigener Anteile	**0,0**	**0,0**	**(3,8)**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**(3,8)**	**0,0**	**(3,8)**
Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,4)	(2,4)
Stand zum 31.03.2011	**853,6**	**329,0**	**(14,5)**	**212,6**	**(31,4)**	**(14,9)**	**1.334,4**	**17,2**	**1.351,6**
Stand zum 01.01.2012	**853,6**	**328,5**	**(41,6)**	**203,0**	**(88,2)**	**(18,8)**	**1.236,5**	**11,8**	**1.248,3**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	2,3	0,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	(4,6)	1,0	(3,6)	0,0	(3,6)
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,3**	**(4,6)**	**1,0**	**(1,3)**	**0,1**	**(1,2)**
Veränderung Wandelschuld-verschreibung	0,0	(0,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,5)	(1,5)
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 31.03.2012	**853,6**	**328,4**	**(41,6)**	**205,2**	**(92,8)**	**(17,7)**	**1.235,0**	**10,6**	**1.245,5**

KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 31.03.2012

(IN MIO €)

	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Konzernergebnis nach Steuern	**2,4**	**6,0**
Cashflow aus dem Ergebnis	**19,9**	**29,2**
Cashflow aus dem operativen Bereich	**53,5**	**66,5**
Cashflow aus dem Investitionsbereich	**(0,3)**	**36,3**
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	**(66,3)**	**(87,8)**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(13,2)**	**15,1**
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	95,8	66,2
Differenz aus der Währungsumrechnung	(0,3)	(0,8)
	95,5	65,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	82,3	80,5
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(13,2)**	**15,1**

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.03.2012

(IN MIO €)

	01.01. – 31.03.2012			01.01. – 31.03.2011		
	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**2,3**	**0,1**	**2,4**	**5,4**	**0,6**	**6,0**
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	1,0	0,0	1,0	0,4	0,0	0,4
Steuereffekt auf Währungsdifferenzen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Cashflow Hedges	(6,4)	0,0	(6,4)	27,7	0,0	27,7
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	1,8	0,0	1,8	(7,7)	0,0	(7,7)
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Summe sonstiger Ergebnisse	**(3,6)**	**0,0**	**(3,6)**	**20,5**	**0,0**	**20,5**
Gesamtperiodenergebnis	**(1,3)**	**0,1**	**(1,2)**	**25,9**	**0,6**	**26,5**

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN

(IN MIO €)

	Portfolio		Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten	
	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011
Vermietungserlöse	46,8	54,2	0,0	0,0
Veräußerungserlöse	0,0	0,0	37,9	65,3
Dienstleistungserlöse	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse	**46,8**	**54,2**	**37,9**	**65,3**
Immobilienaufwendungen	(20,0)	(22,8)	0,0	0,0
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(32,4)	(58,6)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,0	(2,6)	0,0	0,0
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0,0	(0,3)	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	0,0	0,0	0,0
Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,9	1,3	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(8,2)	(12,1)	(1,4)	(1,7)
Betriebsergebnis (EBIT)	**20,4**	**17,7**	**4,1**	**5,0**
Finanzergebnis	(18,4)	(18,9)	0,0	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**2,0**	**(1,2)**	**4,1**	**5,0**

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

(IN MIO €)

	Österreich	
	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011
Vermietungserlöse	19,1	22,4
Veräußerungserlöse	17,3	41,2
Dienstleistungserlöse	6,2	8,5
Erlöse	**42,6**	**72,1**
Immobilienaufwendungen	(8,4)	(8,6)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(14,0)	(35,1)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,3	(1,1)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(0,0)	(0,2)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,2)	(0,1)
Personalaufwendungen	(2,6)	(3,3)
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6,8)	(9,6)
Betriebsergebnis (EBIT)	**12,1**	**14,8**
Finanzergebnis	(10,4)	(10,4)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1,7	4,4

	Zwischensumme Immobilienprojekt-gesellschaften		Immobilien-dienstleistungen		Konzern-überleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011
	46,8	**54,2**	0,0	0,0	0,0	(0,4)	46,8	**53,9**
	37,9	**65,3**	0,0	0,0	0,0	0,0	37,9	**65,3**
	0,0	**0,0**	19,4	19,1	(12,9)	(11,4)	6,6	**7,7**
	84,7	**119,5**	**19,4**	**19,1**	**(12,9)**	**(11,8)**	**91,2**	**126,8**
	(20,0)	**(22,8)**	0,0	0,0	1,3	1,4	(18,7)	**(21,4)**
	(32,4)	**(58,6)**	0,0	0,0	0,0	0,0	(32,4)	**(58,6)**
	1,0	**(2,6)**	0,0	0,0	0,0	0,4	1,1	**(2,2)**
	0,0	**(0,3)**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**(0,3)**
	(0,1)	**0,0**	(0,2)	(0,2)	0,0	0,0	(0,3)	**(0,2)**
	0,0	**0,0**	(7,5)	(8,0)	(0,2)	(0,1)	(7,7)	**(8,1)**
	0,9	**1,3**	0,2	0,2	0,0	0,0	1,1	**1,5**
	(9,6)	**(13,8)**	(8,9)	(5,6)	11,0	9,4	(7,5)	**(10,0)**
	24,4	**22,7**	**3,0**	**5,5**	**(0,7)**	**(0,7)**	**26,7**	**27,6**
	(18,4)	**(18,9)**	(0,2)	(0,7)	(3,4)	**(4,5)**	**(21,9)**	**(24,1)**
	6,1	**3,9**	**2,8**	**4,8**	**(4,1)**	**(5,2)**	**4,8**	**3,5**

	Deutschland		übrige Länder		Konzernüberleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2012	01.01. – 31.03. 2011
	26,0	30,2	1,6	1,7	0,0	(0,4)	**46,8**	**53,9**
	20,6	14,4	0,0	9,7	0,0	0,0	**37,9**	**65,3**
	13,0	10,1	0,3	0,4	(12,9)	(11,4)	**6,6**	**7,7**
	59,6	**54,7**	**1,9**	**11,7**	**(12,9)**	**(11,8)**	**91,2**	**126,8**
	(11,1)	(13,7)	(0,6)	(0,6)	1,3	1,4	**(18,7)**	**(21,4)**
	(18,4)	(13,3)	0,0	(10,2)	0,0	0,0	**(32,4)**	**(58,6)**
	(0,3)	(1,2)	(0,0)	(0,3)	0,0	0,4	**1,1**	**(2,2)**
	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	**(0,3)**
	(0,1)	(0,1)	(0,0)	0,0	0,0	0,0	**(0,3)**	**(0,2)**
	(4,7)	(4,5)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(7,7)	(8,1)
	0,6	0,5	0,2	0,4	0,0	0,0	**1,1**	**1,5**
	(11,1)	(8,1)	(0,7)	(1,9)	11,0	9,4	**(7,5)**	**(10,0)**
	14,8	**14,4**	**0,6**	**(1,0)**	**(0,7)**	**(0,7)**	**26,7**	**27,6**
	(7,7)	(8,7)	(0,4)	(0,5)	(3,4)	(4,5)	(21,9)	(24,1)
	7,0	5,7	0,2	(1,5)	(4,1)	(5,2)	**4,8**	**3,5**

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

1. ALLGEMEINES

Die conwert Immobilien Invest SE (kurz „conwert") ist eine Europäische Aktiengesellschaft und notiert seit 21. März 2011 im „ATX" der Wiener Börse.
Der eingetragene Firmensitz der conwert Immobilien Invest SE befindet sich in 1080 Wien, Albertgasse 35, Österreich.
Die Hauptaktivitäten der conwert-Gruppe sind unter Punkt 4. Segmentberichterstattung erläutert.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 wurde nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards („IFRS/IAS") erstellt und folgt dabei den Bestimmungen des IAS 34.
Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzern-Zwischenabschlusses der conwert-Gruppe zum 31. März 2012 wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.
Das Management ist unverändert zum letzten Konzernabschluss der Ansicht, dass die wesentlichen Ermessensausübungen und Schätzungen vor allem die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen. Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewendeten Bewertungsmethode. Obwohl Gutachten über die im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte international anerkannten Standards entsprechen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine andere Bewertungsmethode zu einer anderen – möglicherweise geringeren – Bewertung der Immobilien der Gesellschaft führt. In die Bewertung von Immobilien fließen neben dem Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, dem Zustand der Immobilie und der Lage des Objektes auch weitere zusätzliche qualitative Faktoren und weitergehende Annahmen ein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei einer negativen Veränderung einer dieser Faktoren oder Annahmen der Wert der Immobilie verschlechtert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.
Auch hinsichtlich der Einbringlichkeit von Forderungen aus Immobilienveräußerungen, der latenten Steueransprüche sowie bei der Bewertung der Immateriellen Vermögenswerte hat das Management wichtige zukunftsbezogene Annahmen getroffen.
Der zum 31. März 2012 aufgestellte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review") unterzogen worden.
Der Konzern-Zwischenabschluss ist in Millionen EURO („Mio €") aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzern-Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.
Die im Geschäftsjahr 2012 erstmalige verpflichtende Anwendung der neuen IFRS Standards hat keine Auswirkungen auf den vorliegenden, verkürzten Konzern-Zwischenabschluss.
Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 verwiesen, der die Basis für den vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Geschäftsjahr 2012 wurden im ersten Quartal 2012 drei Tochterunternehmen in den Konsolidierungskreis der conwert-Gruppe aufgenommen. Es wurden keine Tochterunternehmen endkonsolidiert. Eine Übersicht über die Konzernunternehmen des Konzerns ist unter Punkt 13 ersichtlich.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die conwert-Gruppe hat in Abstimmung mit der internen Führungsstruktur regionale Geschäftseinheiten definiert, denen jeweils verantwortliche Manager vorstehen.

Folgende berichtspflichtige Segmente wurden identifiziert:
+ 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") sowie die Erbringung von immobilienbezogenen Services („Dienstleistungen") im Bereich des Asset Managements, der Hausverwaltung, der Immobilienversicherung und des Immobilienvertriebes.
Der Ausweis bezüglich der Konsolidierung der internen Leistungsverrechnung, bei den Dienstleistungserlösen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, wurde im Segment Dienstleistungen im 3. Quartal 2011 geändert. Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist daher nur eingeschränkt möglich.
Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Segmenten werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNERGEBNIS

5.1 VERMIETUNGSERLÖSE UND BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Netto-Vermietungserlöse	36,9	41,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	9,9	12,4
Vermietungserlöse	**46,8**	**53,9**
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(9,9)	(12,3)
Bewirtschaftungskosten	(8,8)	(9,1)
Immobilienaufwendungen	**(18,7)**	**(21,4)**
Gesamt	**28,2**	**32,4**

5.2 UMSATZERLÖSE DIENSTLEISTUNGEN

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Management von Immobiliengesellschaften	1,3	1,7
Immobilienverwaltung (inkl. Immobilienversicherungsdienstleistungen)	4,2	4,4
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	1,0	1,5
Immobilienentwicklung & Baumanagement	0,1	0,1
Gesamt	**6,6**	**7,7**

5.3 IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

Die Immobilienaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Weiterverrechnete Betriebskosten	9,9	12,3
Leerstehungskosten	3,6	2,6
Instandhaltungen	3,8	3,7
davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten	0,3	0,1
Hausverwaltungsleistungen	0,2	0,1
Übrige	1,2	2,7
Gesamt	**18,7**	**21,4**

5.4 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Löhne und Gehälter	6,4	6,6
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	1,3	1,5
Gesamt	**7,7**	**8,1**

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Verwaltungskosten aus Dienstleistungsgesellschaften	4,4	3,8
Immobilienspezifische und konzernübergreifende Kosten	3,1	6,2
Gesamt	**7,5**	**10,0**

5.6 FINANZERGEBNIS

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	0,8	1,0
Zinserträge aus Swaps	2,6	1,5
Gesamt	**3,4**	**2,5**

Die Finanzaufwendungen gliedern sich wie folgt:

in Mio €	01.01–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente	14,6	15,2
Zinsaufwendungen für Swaps	10,3	10,3
Geldkosten	0,5	0,8
Sonstige Finanzaufwendungen	0,0	0,3
Gesamt	**25,4**	**26,6**

6. IMMOBILIENVERMÖGEN

6.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 31. März 2012 1.312 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.841.908 m², wovon sich 182 Objekte in Österreich, 1.093 Objekte in Deutschland und 37 Objekte in den übrigen Ländern befinden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Folgebewertungen unabhängiger Immobiliensachverständiger.
Im Berichtszeitraum wurden 12 Objekte zwecks Verkauf von Wohnungseigentum von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in zum Verkauf gehaltene Immobilien umgegliedert.

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zeigt sich wie folgt:

in Mio €	31.03.2012	31.03.2011
Buchwert zu Beginn der Berichtsperiode	2.424,2	2.701,1
Wechselkursänderungen	2,6	1,9
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien		0,0
Zugänge in bestehende Immobilien	15,4	14,6
Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	(4,9)	(27,6)
Abgänge	(15,7)	(48,4)
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1,1	(2,2)
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	**2.422,8**	**2.639,5**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite bzw. der Anleiheverbindlichkeit.

6.2. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Bestand der zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfasst 329 Objekte (ausgenommen in Bau befindliche Projekte) mit einer Gesamtnutzfläche von 284.329 m². Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und dem Nettoveräußerungswert. Der Verkauf von Eigentumswohnungen sowie Einzelliegenschaften in diesem Geschäftsfeld erreichte im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2012 ein Volumen von 21,6 Mio €.
Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite.

7. ANTEILE AN EINEM ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgt die Darstellung des Berliner Coinvest Portfolios („Goud Portfolio") als assoziiertes Unternehmen.
Der beizulegende Zeitwert der Anteile zum Ende der Berichtsperiode beträgt 9,4 Mio €. Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis des Goud Portfolios beträgt für das erste Quartal 2012 0,1 Mio €, der ergebnisneutrale Anteil minus 0,1 Mio €.

Die 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	108,2	21,6
Kurzfristige Vermögenswerte	6,4	1,3
Langfristige Schulden	(60,4)	(12,1)
Kurzfristige Schulden	(7,1)	(1,4)
anteiliges Reinvermögen	**47,1**	**9,4**
Buchwert der Beteiligung		**9,4**

Gewinn- und Verlustrechnung des assoziierten Unternehmens vom 01.01.–31.03.2012	Gesamt in Mio €	davon 20 %
Betriebliche Erträge	2,5	0,5
Betriebliche Aufwendungen	(1,4)	(0,3)
Betriebsergebnis	**1,1**	**0,2**
Finanzergebnis	(0,6)	(0,1)
Ergebnis vor Ertragsteuern	**0,4**	**0,1**
Ertragsteuern	(0,1)	0,0
Ergebnis nach Ertragsteuern	**0,4**	**0,1**
Sonstiges Ergebnis	(0,3)	(0,1)
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**

8. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE SCHULDEN

Die Reduktion der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelschuldverschreibung) von 1.414,8 Mio € zum 31. Dezember 2011 auf 1.372,4 Mio € zum 31. März 2012 ist mit rd. 13,0 Mio € auf sonstige Zuzählungen, sowie mit rd. 55,3 Mio € auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen und Käufen von Wohnungen und ganzen Objekten zurückzuführen.
Fünf österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rd. 687,4 Mio €. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rd. 70,9 Mio € und 256,7 Mio €. Weitere fünf Kreditinstitute haben einen Anteil von rd. 265,8 Mio €, welcher in Bandbreiten zwischen 39,3 Mio € und 66,2 Mio € liegt. Das restliche Kreditobligo von rd. 419,3 Mio € verteilt sich auf weitere 40 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter 33,7 Mio €.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ausgenommen kurzfristige Betriebsmittelkredite) sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

Zum Ende der Berichtsperiode weisen die finanziellen Verbindlichkeiten der conwert-Gruppe nachfolgend dargestellte Fälligkeiten (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen) auf. Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht des fix und variabel verzinsten Finanzierungsvolumens (vor Abzug von Transaktionskosten).

in Mio €	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	238,4	24,1	214,3
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	718,1	350,0	368,1
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	694,0	53,6	640,4
Gesamt	**1.650,5**	**427,7**	**1.222,8**

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 31. März 2012 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 86,0 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Genehmigungen weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2013 und 2033 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteienwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 9,6 Mio € im einjährigen Bereich, 19,1 Mio € im ein bis fünfjährigen Bereich und von 57,3 Mio € von mehr als fünf Jahren aus.
Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 1.222,8 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rd. 1.015,8 Mio € abgesichert. Das Finanzierungsvolumen der conwert-Gruppe ist (unter Berücksichtigung von Bausparfinanzierungen) zu rd. 89,6 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio €	Kreditvolumen
bis zum 30.06.2012	25,4
Zwischen 01.07.2012 und 31.03.2013	64,3
Gesamt	**89,7**

Der Betrag von 89,7 Mio € setzt sich aus Kreditprolongationen, Regeltilgungen und ausgenutzten Betriebsmittelkrediten zusammen. Der Differenzbetrag von 305,1 Mio € zu den in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 394,8 Mio € betrifft den langfristigen Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien sowie den langfristigen Teil der mit Kündigungsrechten ausgestatteten Kreditverbindlichkeiten.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSZUSAMMENHÄNGEN

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.
In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2012 wurde ein negativer Betrag in Höhe von 4,6 Mio € (net of tax) im Eigenkapital unter der Position Rücklage für Derivate dargestellt.

10. KONZERN-EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 853.592.730 € (2011: 853.592.730 €) und ist in 85.359.273 (2011: 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 Immobilien Invest SE vom 11. Oktober 2010 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung (am 14. Juni 2011) 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. Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE hat am 14. Juni 2011 beschlossen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen.
Im Rahmen dieses bzw. vorhergehender Aktienrückkaufprogramme waren zum 31. März 2012 insgesamt 3.863.964 Stück Aktien zu einem Gesamtwert von 41,6 Mio € (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von 10,77 € im Eigentum der Gesellschaft. Dies entspricht 4,5 % des Grundkapitals.

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

in Stück	
Stand 31.12.2011	81.497.309
Aktienrückkauf	(2.000)
Stand 31.03.2012	81.495.309

Wandelschuldverschreibung

Am 07. November 2007 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe zu 0,1 Mio € pro Stück und 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, wird die Anleihe 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.
Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2008 hat die conwert-Gruppe mit dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung begonnen. Bis zum Bilanzstichtag waren Wandelschuldverschreibungen in Nominale von 50,4 Mio € um 37,6 Mio € (inkl. Nebenkosten) rückgekauft. Dies entspricht 3.633.741 Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende im Vorjahr von 14,33 € auf 13,87 € angepasst.
Im ersten Quartal 2010 hat die conwert-Gruppe 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 von 0,1 Mio € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende im Vorjahr von 11,60 € auf 11,22 € angepasst.

11. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge. Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rd. 0,2 Mio € ausbezahlt. Die Entschädigung des Verwaltungsrates betrug im Berichtszeitraum rd. 0,08 Mio €.

12. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS UND AUSBLICK

Die conwert-Gruppe geht zusammen mit dem bayrischen Bau- und Vertriebsspezialisten denkmalneu GmbH ein Joint Venture für den Bau des ersten autofreien Mehrgenerationenstadtteils in Bayern ein. Das gemeinschaftliche Projekt auf dem ehemaligen Schäffler Gewerbegebiet in Bamberg verfügt über ein Vertriebsvolumen von insgesamt 100,0 Mio €.
Die conwert-Gruppe geht eine weitere Kooperation mit der DWS Access Wohnen ein. Das geplante Fondsvolumen beläuft sich auf projektierte 120,0 Mio €. Die Freigabe des Prospekts seitens der deutschen Finanzmarktaufsicht BaFin wird für Ende Mai erwartet. Es wurden zwei Liegenschaftskaufverträge in Höhe von rd. 5,8 Mio € unterfertigt deren Vermögensübergang noch nicht erfolgt ist.

13. KONZERNUNTERNEHMEN

Vollkonsolidierte Gesellschaften für das erste Quartal 2012	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 %
CHORHERR & REITER ökologische Bauprojekte 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 %
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00 %
Con value one Immobilien GmbH	Wien	99,40 %
Con Wert Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00 %
conwert Baudevelopment GmbH	Wien	100,00 %
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	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, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KG	Wien	95,76 %
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3–5, 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 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 %
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	95,76 %
ECOman GmbH	Wien	96,11 %
Epssilon Altbaudevelopment 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 Drei OG	Wien	100,00 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften für das erste Quartal 2012	Sitz	Beteiligung
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG	Wien	100,00 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Vier OG	Wien	100,00 %
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei 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 %
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 %
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 %
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 Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	Wien	95,76 %
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	Wien	95,76 %
PI Immobilien GmbH	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 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 %
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	Wien	95,76 %
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 %
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00 %
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	92,00 %
TPI Tourism Properties Invest AG	Wien	92,00 %
TPW Immobilien GmbH	Wien	95,76 %
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 für das erste Quartal 2012	Sitz	Beteiligung
Deutschland		
alt+kelber Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 %
alt+kelber Immobiliengruppe GmbH	Heilbronn	100,00 %
alt+kelber Immobilienmanagement GmbH	Heilbronn	100,00 %
alt+kelber Immobilienvertrieb GmbH	Heilbronn	100,00 %
alt+kelber Immobilienverwaltung 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 II Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Alfhild Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
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 Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Heilbronn	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 Corvus Invest GmbH	Heilbronn	99,75 %
conwert delta Invest GmbH	Berlin	75,00 %
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 Fünf Invest GmbH	Berlin	51,00 %
conwert Dresden Invest GmbH	Berlin	51,00 %
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	51,00 %
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berlin	51,00 %
conwert Eisa II Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Eisa III Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Eisa Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berlin	51,00 %
conwert Epitaurus Invest GmbH	Grünwald	94,00 %
conwert epsilon Invest GmbH *****)	Berlin	100,00 %
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 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 %
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Berlin	100,00 %

Vollkonsolidierte Gesellschaften für das erste Quartal 2012	Sitz	Beteiligung
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs 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 %
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 Vela Invest GmbH	Berlin	100,00 %
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Berlin	100,00 %
conwert Virgo Invest GmbH	Berlin	100,00 %
conwert Wali II Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Wali III Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Wali Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Wara II Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Wara III Invest GmbH	Grünwald	100,00 %
conwert Wara Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
conwert Wohn-Fonds GmbH	Heilbronn	100,00 %
conwert Wölva Invest GmbH	Grünwald	99,79 %
cor 18. GmbH & Co KG	Berlin	94,90 %
Defida 2016 GmbH & Co KG	Heilbronn	95,90 %
Defida Verwaltungs GmbH	Heilbronn	100,00 %
Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co. KG	Heilbronn	100,00 %
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Heilbronn	92,22 %
Dinami GmbH	Grünwald	95,77 %
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 Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Grünwald	95,78 %
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	Grünwald	95,78 %
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Grünwald	95,77 %
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 %
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Heilbronn	99,79 %
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 für das erste Quartal 2012	Sitz	Beteiligung
Tschechien/Slowakei		
conwert Invest s.r.o.	Brünn	92,00 %
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 %
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 %
Správa bytov Conwert s.r.o.	Bratislava	100,00 %
Weka Real s.r.o.	Brünn	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 %
Luxembourg		
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	Luxembourg	95,76 %

Quotenkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Beteiligung
Deutschland		
Tizian Wohnen 1 GmbH	Berlin	34,00 %
Tizian Wohnen 2 GmbH	Berlin	34,00 %

At Equity Konsolidierung	Sitz	Beteiligung
Niederlande		
Goudsmitplein Beheer B.V.	Baarn	19,73 %
Deutschland		
conwert goud Invest GmbH	Berlin	15,52 %

Erstkonsolidierte Gesellschaften (inkl. Neugründung)	Sitz	Beteiligung
Deutschland		
conwert Wohnen III Entwicklungs GmbH	Heilbronn	100,00 %
conwert Wohnen III Holding GmbH	Heilbronn	100,00 %
conwert Wohnen III Verwaltungs GmbH & Co KG	Heilbronn	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

14. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Der Konzernzwischenbericht für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2012 der conwert Immobilien Invest SE, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 29. Mai 2012

Die Geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

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

AKTIE / INVESTMENT
1–3/2012

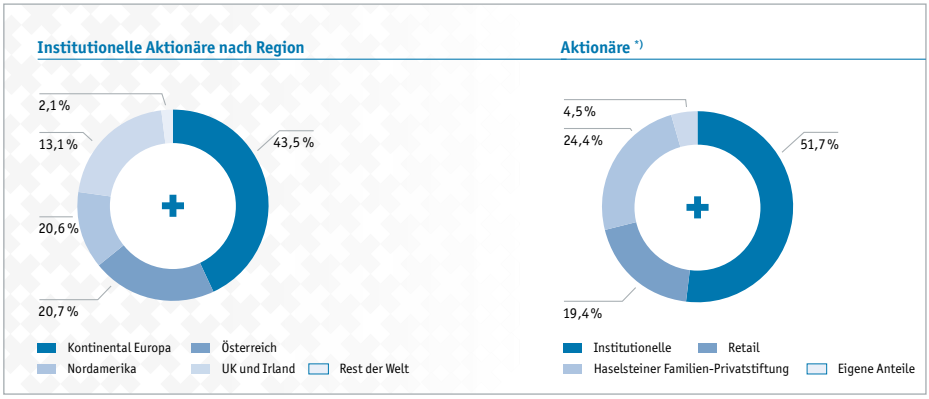
5,67 %
Kursplus

18,37 €
EPRA NAV unverwässert/Aktie

7
Kaufempfehlungen
von 14 Analysehäusern

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Amtlichen Handel der Wiener Börse als Publikumsgesellschaft notierend, zählt die conwert Immobilien Invest SE zu den größten Immobiliengesellschaften in Österreich. Die Aktie der conwert wird dabei sowohl im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, als auch im Immobilien ATX (IATX) geführt. Darüber hinaus ist sie auch im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index inkludiert. Der Anteil der Institutionellen Investoren an der Gesellschaft betrug zum Stichtag 31. März 2012 51,7 %, wobei 43,5 % dieser Investoren in Kontinentaleuropa, 20,7 % in Österreich und 13,1 % in UK und Irland sowie 20,6 % in Nordamerika und 2,1 % im Rest der Welt angesiedelt waren. Der Anteil der Privatinvestoren, welche zum großen Teil aus Österreich stammen, lag bei 19,4 %. Petrus Advisers war zum Stichtag mit 23,5 % beteiligt. Die Haselsteiner Familien-Privatstiftung gab mittels Beteiligungsmeldung vom 26. April 2012 den Erwerb dieser Beteiligung sowie darüber hinaus bekannt, zum Zeitpunkt der Meldung insgesamt über einen Anteil in Höhe von 24,4 % an der conwert zu verfügen. Weitere 4,5 % sind eigene Aktien, die von conwert im Zuge der Aktienrückkaufprogramme in den letzten Jahren erworben wurden und von der Gesellschaft selbst gehalten werden.



*) Die Aktionärsstruktur spiegelt den Wissensstand der conwert zum 26. April 2012 wider, an dem die Haselsteiner Familen-Privatstiftung per Beteiligungsmeldung bekannt gab, über 24,4 % der Aktien zu verfügen.

Das Börsenumfeld war im ersten Quartal 2012 durchwegs positiv. So legte der ATX, der Leitindex an der Wiener Börse, um 14,13 % zu. Beim Immobilien ATX (IATX) betrug die Steigerung in den Monaten Jänner bis März 2012 ebenfalls 9,25 %. Noch besser als der österreichische Leitindex entwickelte sich im Beobachtungszeitraum der DAX, der in den ersten 3 Monaten des Jahres 2012 gleich um 18,80 % stieg. Beim EPRA/NAREIT Europe betrug die positive Performance im Berichtszeitraum 9,42 %.

Die conwert-Aktie kann im ersten Quartal 2012 ebenfalls auf eine gute Entwicklung verweisen. So legte die Aktie um 5,67 % im Zeitraum von Jänner bis März 2012 zu. An 64 Handelstagen wurden bei Doppelzählung rund 18,3 Mio Stück Aktien im Wert von 155,8 Mio € gehandelt. Dies entspricht einem Volumen von ca. 0,3 Mio Stück oder 2,4 Mio € pro Tag. Der Tiefstkurs im Berichtszeitraum lag bei 7,95 € und der Höchstkurs bei 9,04 €. Dieser Höchstkurs entspricht auch dem Schlusskurs am Ende der Berichtsperiode. In Relation zum unverwässerten EPRA NAV (Net Asset Value), der per 31. März 2012 18,37 € betrug, musste jedoch auch in dem abgeschlossenen Quartal ein Abschlag von 50,8 % verzeichnet werden.

DIVIDENDE 2011 – VORSCHLAG AN HAUPTVERSAMMLUNG

Der Verwaltungsrat und das Management haben im ersten Quartal 2012 die Möglichkeiten der Erhöhung der ausschüttbaren Rücklagen durch die Herabsetzung des Grundkapitals im Detail analysiert und werden der 11. ordentlichen Hauptversammlung der conwert die Herabsetzung des Grundkapitals um 50 % (rund 427,0 Mio €) vorschlagen. Sofern die Hauptversammlung diesen Beschlussantrag annimmt, werden die ausschüttbaren Rücklagen um diesen Betrag erhöht. Aus diesen Rücklagen können – nach einer 6-monatigen Gläubigeraufrufperiode – sowohl Ausschüttungen als auch Aktienrückkäufe vorgenommen werden.
Das Management und der Verwaltungsrat werden der Hauptversammlung am 31. Mai 2012 eine Dividende von 0,20 € pro Aktie sowie – nach erfolgter Kapitalherabsetzung – die Ausschüttung weiterer 0,15 € pro Aktie vorschlagen. Diese zusätzliche Ausschüttung von 0,15 € bzw. 12,2 Mio € unter Berücksichtigung der eigenen Aktien zum Stichtag wird für manche Aktionäre steuerfrei erfolgen.[1)]

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung vom 14. Juni 2011 auf Basis der Hauptversammlungsermächtigung der 10. ordentlichen Hauptversammlung der conwert ein weiteres 6. Aktienrückkaufprogramm mit einer Geltungsdauer vom 01. Juli 2011 bis 30.06.2012 beschlossen. Der Verwaltungsrat und das Management werden der 11. ordentlichen Hauptversammlung der conwert die Erneuerung der Hauptversammlungsermächtigung des Verwaltungsrats zum Rückerwerb eigener Aktien vorschlagen. Die zurückgekauften Aktien sollen dabei insbesondere als Akquisitionswährung für den Kauf von Unternehmen und Liegenschaften dienen. So wurde das 6. Aktienrückkaufprogramm der conwert am 05. Juli 2011 gestartet. Bis Jahresende 2011 wurden insgesamt 967.519 Stück eigene Aktien erworben. Im ersten Quartal 2012 hat conwert nur an einem Tag, dem 7. März 2012, eigene Aktien zurückgekauft. Es handelte sich dabei um 2.000 Stück zum Kurs von 7,80 € (exkl. Spesen). Der Gesamtumsatz betrug somit 15.600 € (exkl. Spesen). Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 0,002 %. Seit Beginn der Aktienrückkäufe am 31. August 2008 wurden seitens conwert in 6 Aktienrückkaufprogrammen somit in Summe 3.863.964 Stück eigene Aktien zu einem gewichteten Durchschnittspreis von 10,52 € (exkl. Spesen) erworben. Der Wert der rückgekauften Aktien beträgt in Summe rund 40,6 Mio € (exkl. Spesen). Setzt man die zurückgekauften Stück ins Verhältnis zu den ausgegebenen Aktien der Gesellschaft so beträgt der Anteil am Grundkapital 4,53 %.

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

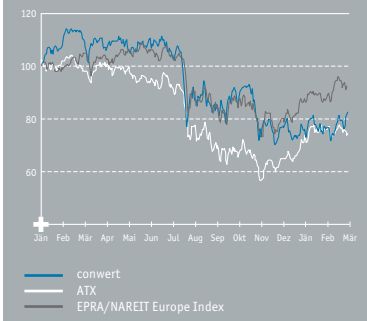
Die Wandlungspreise der begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden aufgrund der Auszahlung der Bardividende in Höhe von 0,30 € je Aktie an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE in der Berichtsperiode 2011 angepasst. Der Wandlungspreis der 1,5 % Schuldverschreibung (ISIN AT0000A07PZ5), fällig 2014, wurde 2011 ebenfalls von 14,33 € auf 13,87 € gesenkt. Der Wandlungspreis der 5,25 % Schuldverschreibung (ISIN AT0000A0GMD6), fällig 2016, wurde im Jahr 2011 von 11,60 € auf 11,22 € angepasst. Die conwert hat bis zum Stichtag 31. März 2012 in Summe Anteile in Nominale von 50,4 Mio € um 37,9 Mio € an der 1,5 % Wandelschuldverschreibung vorzeitig zurückgekauft.

LAUFENDE IR-AKTIVITÄTEN

Insgesamt hat das Management der conwert und der IR-Manager der Gesellschaft, Dr. Clemens Billek, im ersten Quartal 2012 an 3 Roadshows teilgenommen. So fand am 25. Jänner 2012 im Zuge der boerse-express Roadshow in Wien eine Investorenpräsentation vor einem Retailpublikum von mehr als 100 Personen statt. Am 1. März reisten Vertreter des Managements zur HSBC Real Estate Conference in Frankfurt und führten zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren. Vom 29. bis 30. März 2012 nahmen Vertreter der conwert zusätzlich an der Roadshow mit J.P. Morgan in London teil. Der Hauptfokus der IR-Aktivitäten im abgeschlossenen Berichtszeitraum lag jedoch auf der Jahresergebnisveröffentlichung 2011 der conwert am 28. März 2012. Zusätzlich zur Bilanzpressekonferenz wurde ein Investoren-Lunch für österreichische Investoren mit rund 20 Teilnehmern abgehalten. An dem am selben Tag am Nachmittag stattfindenden Conference Call nahmen 40 in- und ausländische Investoren und Analysten teil. Die Medien- und Investorenresonanz darauf war im Nachfeld durchwegs positiv.

[1)] Abhängig von der individuellen steuerlichen Situation des jeweils betroffenen Aktionärs.

KURSENTWICKLUNG SEIT 01/2011 (IN %)



WERTENTWICKLUNG PER 31.MÄRZ 2012

seit Erstnotiz (28.11.2011)	-18,24 %
seit Erstnotiz p.a.	-1,95 %
6 Monate	-0,61 %
12 Monate	-22,51 %
2012	5,67 %

PERFORMANCE 1–3/2012 [*)]

conwert	5,67 %
ATX	14,13 %
IATX	9,25 %
DAX	17,80 %
EPRA/NAREIT Europe	9,42 %

[*)] Berechnung nach BVI-Methode

ANALYSTENBEURTEILUNGEN

Die conwert-Aktie wurde zum Stichtag 31. März 2012 von den Analysten der Institute in der angefügten Tabelle bewertet. Es handelt sich hierbei um 14 Analysehäuser. Somit zählt die conwert-Aktie nach wie vor zu den am meisten gecoverten Immobilienaktien in Europa.

Im Berichtszeitraum Jänner bis März 2012 wurden von einigen der Analysehäuser Updates zur conwert-Aktie vorgenommen. Dabei handelte es sich in chronologischer Reihenfolge um folgende Neubewertungen: J.P Morgan Securities senkte am 11. Jänner 2012 sein Kursziel für die conwert-Aktie von 12,30 € auf 10,80 € unter Beibehaltung der „Neutral"-Bewertung. Am 16. Jänner nahm Goldman Sachs International eine Kursreduktion von 11,50 € auf 9,20 € für die conwert-Aktie unter Beibehaltung der Bewertung „Neutral" vor. Am selben Tag reduzierte Kempen & Co sein Kursziel ebenfalls von 11,50 € auf 10,00 €, stufte jedoch die Bewertung von „Neutral" wieder auf „Overweight" hinauf. Mit 24. Jänner 2012 reduzierte die Rabobank International unter Beibehaltung ihrer „Hold"-Empfehlung für die conwert-Aktie ebenfalls ihr Kursziel von 9,90 € auf 9,20 €. Die Analysten von HSBC Trinkaus & Burkhardt reduzierten am 30. Jänner 2012 ebenfalls ihr 12-Monats-Kursziel von 11,50 € auf 9,60 € zurück bei einer „Neutral"-Bewertung nach „Overweight". Ende Jänner wurde weiters von der DZ Bank die Analyse von sämtlichen österreichischen Immobiliengesellschaften eingestellt. Die Analysten der Raiffeisen Centrobank nahmen im ersten Quartal 2012 gleich 2 Updates zur conwert-Aktie vor. Am 3. Februar 2012 kam es zu einer Kurszielreduktion von 13,50 € auf 10,00 € und einer Zurückstufung der Empfehlung von „Buy" auf „Hold". Am 12. März 2012 wurde die Empfehlung der conwert-Aktie wieder von „Hold" auf „Buy" unter Beibehaltung des Kurszieles von 10,00 € hinaufgestuft. Erstmals eine Analyse für die conwert-Aktie aufgenommen hat die Baader Bank am 21. Februar 2012. Die Analysten dieser Investmentbank starteten mit einem Kursziel von 9,00 € und einer „Hold"-Empfehlung. Kepler Capital Markets (der Research-Kooperationspartner von UniCredit nach Schließung deren Westeuropa Sales und Research Geschäfts) bewertete die conwert am 27. März 2012 im Initiation Report mit einem Kursziel von 11,10 € und einer klaren „Buy"-Empfehlung. Die „Hold"-Empfehlung wurde in einem weiteren Update am 29. März 2012 von der Rabobank International nochmals bestätigt und das 12-Monats-Kursziel auf 9,50 € leicht erhöht.

Der Konsenskurs sämtlicher Analysehäuser lag zum Stichtag 31. März 2012 bei 10,86 € für die conwert-Aktie. Insgesamt konnte die conwert-Aktie per Ende des ersten Quartals 2012 somit auf 7 „Buy"-Empfehlungen und 7 „Hold"-Empfehlungen verweisen.

	Empfehlung	Kursziel	Letztes Update
Aurel-BGC	Buy	14,00	19.08.11
Baader Bank [1]	Hold	9,00	21.02.12
Credit Suisse	Outperform	12,00	24.10.11
Deutsche Bank	Hold	10,50	16.11.11
Erste Group Research	Hold	10,30	25.11.11
Goldman Sachs International [2]	Neutral	9,20	16.01.12
HSBC Trinkaus & Burkhardt	Neutral	9,60	30.01.12
J.P Morgan Securities	Neutral	10,80	11.01.12
Kempen & Co [3]	Overweight	10,00	16.01.12
Kepler Capital Markets [4]	Buy	11,10	27.03.12
Rabobank International	Hold	9,20	29.03.12
Raiffeisen Centrobank [5]	Buy	10,00	12.03.12
Silvia Quandt	Buy	14,00	25.11.11
SRC Research [6]	Buy	12,00	24.11.11

[1] Letztes Update 18.04.2012: Beibehaltung „Hold"-Empfehlung & Kursziel 9,00 €
[2] Letztes Update 01.05.2012: Beibehaltung „Hold"-Empfehlung & Kursziel 9,20 €
[3] Letztes Update 16.04.2012: von „Overweight" auf „Neutral", Kursziel 10,00 €
[4] Letztes Update 11.04.2012: Beibehaltung „Buy"-Empfehlung & Kursziel 11,10 €
[5] Letztes Update 04.04.2012: von „Buy" auf „Hold", Kursziel 10,00 €
[6] Letztes Update 20.04.2012: von „Buy" auf „Accumulate", Kursziel 10,50 €

Aktienkennzahlen		1–3/2012	1–3/2011	2011
Anzahl der Aktien Ultimo abzgl. eigene Aktien	Anz.	81.495.309	83.924.997	81.497.309
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Anz.	81.496.935	84.042.989	82.779.113
Kurs Jahresanfang	€	8,55	10,76	10,76
Kurs Quartalsende	€	9,04	11,66	8,55
Höchstkurs	€	9,04	12,15	12,16
Tiefstkurs	€	7,95	10,76	7,80
Marktkapitalisierung	Mio €	771,22	995,29	730,16

Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations Manager	Dr. Clemens Billek
Aktionärs-Hotline	+43/1/521 45 – 700
E-Mail	cwi@conwert.at
Website	www.conwert.at
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	85.359.273
Grundkapital	853,59 Mio €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, GPR 250 FTSE EPRA/NAREIT Europe
Specialist	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker	CA Cheuvreux S.A, Erste Group Bank AG
Aktionärsstruktur	Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 %, Streubesitz 71,1 % (davon Institutionelle Investoren 51,7 %, Retail 19,4 %) Eigene Aktien 4,5 %

Unternehmenskalender

11. ordentliche Hauptversammlung	31. Mai 2012
Ex-Dividendentag	4. Juni 2012
Dividendenzahltag	6. Juni 2012
Ergebnis 1–6/2012	23. August 2012
Ergebnis 1–9/2012	26. November 2012
Jahresergebnis 2012 / Bilanzpressekonferenz	21. März 2013

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger
conwert Immobilien Invest SE

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

Grafik-Design, Illustration
[PF: vienna

Titelgrafik
Thomas Klepits

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.

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

Neue Adresse ab 11. Juni 2012
Alserbachstraße 32, 1090 Wien

conwert
Immobilien Invest SE