# FINANZBERICHT 1–9/2012

conwert
Immobilien Invest SE

# INHALT


**INTRO**
4 Performance 1–9/2012 auf einen Blick
6 Märkte und Standorte

**8 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**
10 Branchenumfeld
12 Geschäftsentwicklung
13 Umsatzentwicklung
14 Ertragsentwicklung
15 Bilanzanalyse
17 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
18 Ausblick und Nachtragsbericht
21 Segmentberichte
21 Segment Portfolio
24 Segment Verkauf
26 Segment Dienstleistungen

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

**52 AKTIE / INVESTMENT**
55 Aktienkennzahlen
55 Finanzkalender
56 Notizen
59 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 Gewerbeimmobilien-Portfolio 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

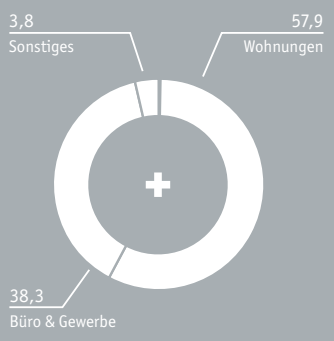
# 254,7 Mio € Verkaufserlöse

# EBIT +11,2 % auf 91,6 Mio €

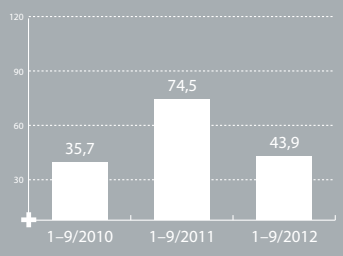
# 18,06 € unverwässerter EPRA NAV/Aktie

# Konzernergebnis nach Ertragsteuern von 3,6 Mio € auf 12,1 Mio € gesteigert

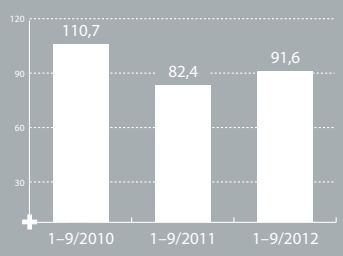
**NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSART** (IN %)



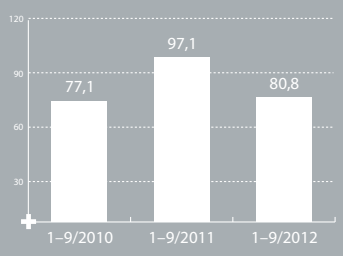

**ENTWICKLUNG FFO** (IN MIO €)



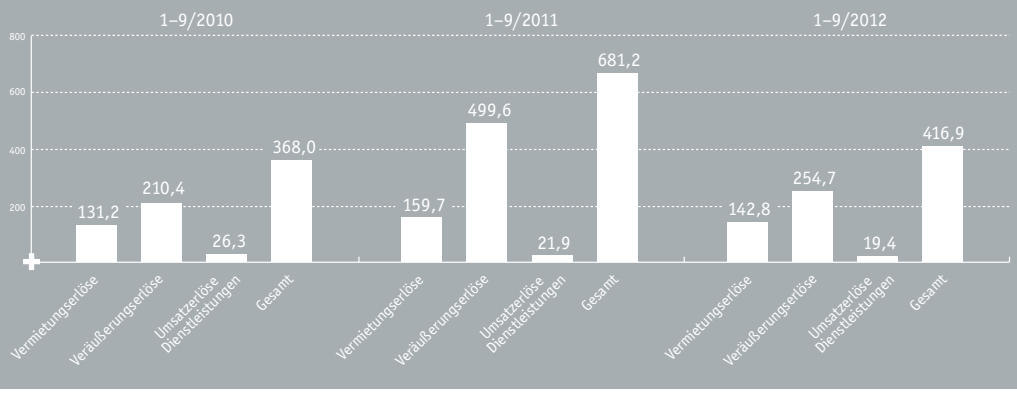

**ENTWICKLUNG EBIT** (IN MIO €)




**ENTWICKLUNG EBITDA** (IN MIO €)




**UMSATZERLÖSE** (IN MIO €)



INTRO

Performance 1–9/2012 auf einen Blick

| Unternehmenskennzahlen | | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung in % | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Vermietungserlöse | Mio € | 142,8 | 159,7 | (10,6) | 210,0 |
| Veräußerungserlöse | Mio € | 254,7 | 499,6 | (49,0) | 613,3 |
| Dienstleistungserlöse | Mio € | 19,4 | 21,9 | (11,4) | 29,5 |
| Umsatzerlöse | Mio € | 416,9 | 681,2 | (38,8) | 852,9 |
| Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) | Mio € | 80,8 | 97,1 | (16,8) | 124,8 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | Mio € | 91,6 | 82,4 | 11,2 | 119,8 |
| Vorsteuerergebnis (EBT) | Mio € | 22,5 | 3,4 | > 100 | 23,6 |
| Funds from Operations (FFO) [1] | Mio € | 43,9 | 74,5 | (41,1) | 81,3 |
| Net Rental Income (NRI) | Mio € | 84,7 | 93,4 | (9,3) | 119,1 |
| Cash Profit [2] | Mio € | 41,1 | 66,7 | (38,4) | 73,8 |
| Eigenkapital | Mio € | 1.211,9 | 1.250,5 | (3,1) | 1.248,3 |
| Eigenkapitalquote | % | 38,8 | 38,3 | - | 39,3 |
| Gearing | % | 133,2 | 143,8 | - | 137,2 |

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

[2] Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

| Immobilienkennzahlen | | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung in % | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Anzahl Immobilien | Anz. | 1.562 | 1.711 | (8,7) | 1.666 |
| Mieteinheiten / PKW-Stellplätze | Anz. | 21.201 / 11.004 *) | 23.683 / 10.493 *) | (10,5) / 4,9 | 22.923 / 11.213 |
| Gesamtnutzfläche | m² | 2.027.124 **) | 2.177.571 **) | (6,9) | 2.120.247 |
| Immobilienvermögen | Mio € | 2.687,6 | 2.908,6 | (7,6) | 2.828,6 |

| Börsenkennzahlen | | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung in % | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Unverwässertes Ergebnis/Aktie | € | 0,15 | 0,04 | > 100 | 0,28 |
| Verwässertes Ergebnis/Aktie | € | 0,15 | 0,04 | > 100 | 0,28 |
| Unverwässerter EPRA NAV / Aktie | € | 18,06 | - | - | 18,35 |
| Funds from Operations (nach Finanzergebnis) / Aktie | € | 0,54 | 0,90 | (40,0) | 0,98 |

*) Die Vergleichsdaten für die ersten drei Quartale 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. So werden die Einheiten seit dem Stichtag 30. Juni 2012 exkl. der PKW-Stellplätze dargestellt.

**) Die Vergleichsdaten für die ersten drei Quartale 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. So werden die Nutzflächen seit dem Stichtag 30. Juni 2012 exkl. der PKW-Flächen dargestellt.

**+ SOLIDE OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG UND ERHEBLICHE KOSTENREDUKTION**

Die um 12,4 % reduzierten Immobilienaufwendungen waren ausschlaggebend für eine leichte Steigerung bei der NRI-Marge auf 59,3 %, nach 58,5 % in der Berichtsperiode des Vorjahres. Für die deutliche Verbesserung des EBIT war unter anderem die Kostenreduzierung im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalkosten entscheidend. So konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 24,9 % auf 23,5 Mio € gesenkt werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) kam damit zum Stichtag bei 91,6 Mio € zu liegen – eine Steigerung um 11,2 % im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres. Aber auch unterm Strich erzielte conwert mit 12,1 Mio € einen deutlichen Gewinnsprung gegenüber 1–9/2011, als das auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis nach Ertragsteuern mit 3,6 Mio € deutlich niedriger ausgefallen war.

**+ STARKE ERGEBNISENTWICKLUNG AUCH IN ÖSTERREICH**

Beim EBIT in Österreich wurde ebenfalls aufgrund von geringeren Immobilienaufwendungen und stark reduzierten sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Steigerung um 18,8 % auf 37,9 Mio € (1–9/2011: 31,9 Mio €) erzielt. Das EBT lag hierzulande zum Stichtag bei 6,9 Mio € (1–9/2011: (1,8) Mio €). Diese Entwicklung zeigt, dass die Strategie des conwert-Managements in Österreich (Abverkauf von Objekten mit niedriger Rendite und starke Kostenreduktion auf Immobilienseite) bereits zu positiven Ergebnissen geführt hat.

**+ DEUTLICHE VERBESSERUNG BEI IMMOBILIENKENNZAHLEN UND PORTFOLIO**

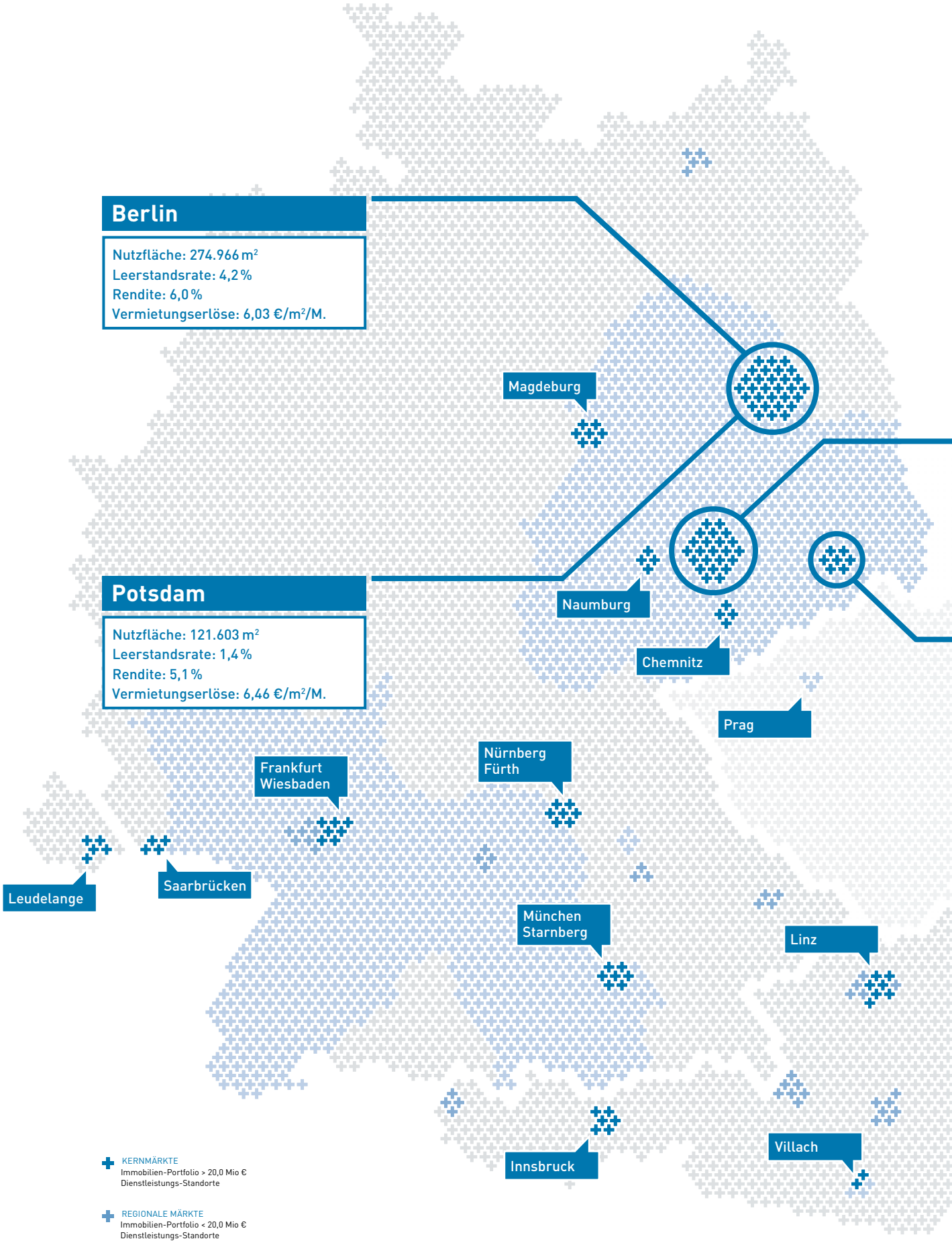
Die Leerstandsrate über das Gesamt-Portfolio konnte auf 13,3 % gesenkt werden, was einer Verbesserung um 14,7 % entspricht. In einer Like-for-Like-Betrachtung beim Hold-Portfolio konnte der Leerstand sogar auf 13,1 % reduziert werden. Ebenfalls auf Like-for-Like-Basis wurde bei den Mieterträgen eine Steigerung um 6,8 % auf 9,7 Mio € erzielt. Die Durchschnittsmieten im Hold-Portfolio beliefen sich zum Stichtag auf 6,72 €/m².

## Berlin

Nutzfläche: 274.966 m²
Leerstandsrate: 4,2 %
Rendite: 6,0 %
Vermietungserlöse: 6,03 €/m²/M.

## Potsdam

Nutzfläche: 121.603 m²
Leerstandsrate: 1,4 %
Rendite: 5,1 %
Vermietungserlöse: 6,46 €/m²/M.




KERNMÄRKTE
Immobilien-Portfolio > 20,0 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

REGIONALE MÄRKTE
Immobilien-Portfolio < 20,0 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

LOKALE MÄRKTE
Immobilien-Portfolio 2,0–5,0 Mio €
Dienstleistungs-Standorte

# MÄRKTE UND STANDORTE

conwert hat sich zu einem der größten Immobilieninvestoren und -dienstleister im Wohnungssegment in Österreich und Deutschland entwickelt. Insgesamt 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 der 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 für die Gruppe selbst und für Dritte am Markt in Österreich und Deutschland flächendeckend sowie punktuell in Tschechien, Ungarn und der Slowakei.

## Leipzig

Nutzfläche: 339.364 m²
Leerstandsrate: 11,7 %
Rendite: 7,0 %
Vermietungserlöse: 4,77 €/m²/M.

## Dresden

Nutzfläche: 63.798 m²
Leerstandsrate: 19,9 %
Rendite: 6,4 %
Vermietungserlöse: 5,45 €/m²/M.

## Wien

Nutzfläche: 452.853 m²
Leerstandsrate: 12,5 %
Rendite: 4,2 %
Vermietungserlöse: 6,83 €/m²/M.

Brünn

Graz

Budapest

**2.687,6**
Mio € Immobilienvermögen

**1.562**
Objekte

**2.027.124**
m² Nutzfläche

**21.201 / 11.004**
Mieteinheiten / PKW-Stellplätze

**Immobilien-Portfolio nach Regionen 1–9/2012**

| | |
|---|---|
| **Österreich** | |
| Anzahl Immobilien | 331 |
| Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze | 5.438 / 5.047 |
| Gesamtnutzfläche in m² | 730.748 |
| Strategischer Leerstand | 2,1 % |
| Tatsächlicher Leerstand | 15,6 % |
| Gesamtleerstand | 17,7 % |
| Immobilienvermögen in Mio € | 1.220,6 |
| **Deutschland** | |
| Anzahl Immobilien | 1.182 |
| Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze | 14.666 / 5.005 |
| Gesamtnutzfläche in m² | 1.208.192 |
| Strategischer Leerstand | 2,2 % |
| Tatsächlicher Leerstand | 6,3 % |
| Gesamtleerstand | 8,6 % |
| Immobilienvermögen in Mio € | 1.301,2 |
| **Übrige Länder** | |
| Anzahl Immobilien | 49 |
| Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze | 1.097 / 952 |
| Gesamtnutzfläche in m² | 88.184 |
| Strategischer Leerstand | 6,5 % |
| Tatsächlicher Leerstand | 34,8 % |
| Gesamtleerstand | 41,3 % |
| Immobilienvermögen in Mio € | 165,8 |
| **Gesamt** | |
| Anzahl Immobilien | 1.562 |
| Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze | 21.201 / 11.004 |
| Gesamtnutzfläche in m² | 2.027.124 |
| Strategischer Leerstand | 2,4 % |
| Tatsächlicher Leerstand | 10,9 % |
| Gesamtleerstand | 13,3 % |
| Immobilienvermögen in Mio € | 2.687,6 |

# _ Leerstandsrate gesamt um

## _ Portfolio-Segment vor Bewertungsergebnis positiv

## _ NRI-Marge: Steigerung auf 59,3 % _ EBT

# 14,7 % reduziert

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT ZUM
30. SEPTEMBER 2012**

mit 2,1 Mio € nach (5,8) Mio € 2011

Portfolio-Segment bei 13,9 Mio € nach (17,2) Mio € 2011

# MARKT- UND BRANCHENUMFELD

## WIRTSCHAFT

Anfang Oktober 2012 hat die Europäische Zentralbank beschlossen, den Leitzins im Euroraum unverändert zu belassen. Somit liegt der Hauptrefinanzierungssatz wie im zweiten Quartal 2012 bei einem Rekordtief von 0,75 %, der Spitzenrefinanzierungssatz liegt weiterhin bei 1,5 % und der Einlagesatz bei Null Prozent.

(Quelle: EZB, 04. Oktober 2012)

## IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

### IMMOBILIEN INVESTMENTMARKT

Während der Wiener Büromarkt bei den Vermietungen in den letzten Monaten hinter den Erwartungen blieb wurden die Investoren am heimischen Immobilienmarkt wieder aktiver. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2012 bei rund 600 Mio € (exklusive Wohnsegment). Die Investmentdeals waren im abgeschlossenen Quartal stark durch den Retail-Bereich geprägt: Der Anteil am Gesamt-Investmentvolumen lag zuletzt bei etwa 59 %, gefolgt vom Bürosegment mit rund 22 % sowie Hotels mit rund 12 %. Innerhalb des vergangenen Jahres hat sich auch die Struktur der Investoren in Österreich stark verändert. Zwischen Juli und September 2012 gingen nur noch rund 47 % aller Deals auf das Konto heimischer Investoren, im gleichen Zeitraum des Vorjahres betrug ihr Anteil noch 83 %. Auffällig war, dass sich die Aktivitäten deutscher Investoren seither beinahe verzehnfacht haben (von 3 % auf 28 %).

(Quelle: CBRE Österreich, 08. Oktober 2012, Fonds professionell)

### WOHNIMMOBILIENMARKT

Der Zinshausmarkt in Wien ist weiter auf Rekordkurs. Der Umsatz im ersten Halbjahr 2012 lag rückblickend bereits bei 408 Mio € und hat damit den Vergleichswert im Rekordjahr 2009 klar übertroffen. Die Preise steigen vor allem innerhalb des Gürtels, aber auch die Mindestpreise in den äußeren Bezirken haben angezogen. Unter 1.000 €/m² Nutzfläche wird man in Wien derzeit kaum mehr fündig. 70 % der Zinshäuser wurden von Unternehmen gekauft. Für Angebot sorgen aber auf Verkäuferseite vor allem Private. Durch Aufteilung in Eigentumswohnungen und anschließende Abverkäufe ist die Zahl der klassischen Gründerzeit-Zinshäuser auch heuer weiter zurückgegangen. Nach der jüngst durchgeführten Bestandsanalyse von Otto Immobilien gibt es in Wien derzeit nur mehr knapp mehr als 15.000 „echte" Zinshäuser.

(Quelle: Otto Immobilien, Marktbericht Zinshaus, 3. Quartal 2012)

### BÜROIMMOBILIENMARKT

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt betrug zum dritten Quartal 2012 ca. 10,8 Mio m². Während die Büro-Vermietungen hinter den optimistischen Erwartungen blieben wurden die Investoren im dritten Quartal 2012 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 600 Mio € zunehmend aktiver. Die Leerstandsrate lag am Ende des dritten Quartals 2012 bei einem Wert von ca. 6,5 % und wird laut Otto Immobilien bis Jahresende noch weiter ansteigen. Derzeit liegt die Spitzenrendite für österreichische Büroimmobilien bei rund 5,05 % (Q3/2011: 5,25 %). Am Ende des dritten Quartals 2012 betrug die Spitzenmiete in Wien rund 24,50 €/m²/Monat und blieb damit auf einem stabilen Niveau. Das Angebot an neuen Büroflächen wird Ende 2012 bei rund 200.000 m² zu liegen kommen, im kommenden Jahr aber mit rund 160.000 m² sehr moderat ausfallen. Bei der Vermietungsleistung gehen die Experten von Otto Immobilien für das Gesamtjahr 2012 von 230.000 m² an vermieteter Fläche aus. Damit würde die Vermietungsleistung zum Jahresende um 5,0 % höher als im Vorjahr ausfallen.

(Quellen: CBRE Österreich, Büromarktbericht 3. Quartal 2012, EHL Büromarktbericht 3. Quartal 2012, Otto Immobilien Büromarktbericht 3. Quartal 2012)

## IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

### INVESTMENTMARKT GEWERBE

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden in den ersten neun Monaten 2012 rund 14,5 Mrd € investiert. Damit lag das Investmentvolumen etwa 14 % unter dem Ergebnis des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Mit 5,1 Mrd € entfiel ein Anteil von rund 35 % des Gesamtvolumens auf das dritte Quartal diesen Jahres. In der fortwährenden Eurokrise behauptet sich Deutschland weiterhin als stabiler und nachhaltiger Anlageplatz für Immobilieninvestoren. Nach dem Rückgang in der ersten Jahreshälfte 2012 konnte im dritten Quartal mit rund 11 % über dem Vorquartalswert eine deutlich dynamischere Investitionstätigkeit registriert werden. Einzelverkäufe bestimmen weiterhin den Markt. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf etwa 84 % des Gesamtumsatzes oder 12,2 Mrd € erhöht (1–9/2011: 76 %). Auf die Top 5-Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München entfielen mit knapp 7 Mrd € rund 48 % des gesamten Investitionsvolumens in den ersten drei Quartalen 2012.

(Quelle: CBRE Deutschland, Pressemitteilung Investmentmarkt Deutschland 3. Quartal 2012 vom 08. Oktober 2012)

### WOHNIMMOBILIENMARKT

Deutsche Wohn-Portfolios gelten vor allem bei institutionellen Immobilieninvestoren weiterhin als eine der gefragtesten Assetklassen. Entsprechend hat sich nach Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE das Transaktionsvolumen für Wohnpakete bzw. Wohnanlagen ab 50 Wohneinheiten nach einem überaus starken ersten Halbjahr im dritten Jahresviertel um 1,6 Mrd € auf insgesamt rund 8,2 Mrd € weiter erhöht. Damit war das bundesweite Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale 2012 fast doppelt so hoch wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Nach Angaben von CBRE wurden bei 147 registrierten Portfoliotransaktionen rund 149.000 Wohneinheiten mit insgesamt mehr als 9,6 Mio m² Wohnfläche gehandelt. Im dritten Quartal 2012 reduzierte sich zwar das Transaktionsvolumen im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Quartalen um gut die Hälfte, jedoch wurde die erste Jahreshälfte im Wesentlichen von vier Großtransaktionen mit einem Investmentvolumen von insgesamt 4,6 Mrd € und 91.500 verkauften Wohneinheiten dominiert. Von insgesamt 18 Portfoliotransaktionen mit jeweils 1.000 und mehr Wohneinheiten fanden sieben im dritten Quartal statt.

(Quelle: CBRE Deutschland, Markt für Wohnimmobilien-Portfolios 3. Quartal 2012)

### BÜROIMMOBILIENMARKT

Die dominierende Anlageklasse in den ersten neun Monaten 2012 in Deutschland waren Büroimmobilien, auf die knapp 6,7 Mrd € oder rund 46 % der Investments entfielen. Im Vorjahreszeitraum lag das investierte Volumen hier mit 5,6 Mrd € oder knapp 34 % deutlich niedriger. Insbesondere in den Top-Standorten lag der Fokus der Investoren auf diesem Segment: Mit 5,1 Mrd € entfielen hier über 72 % auf Büroimmobilien. Die Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) für Büroimmobilien blieben trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach Top-Objekten in Kernlagen gegenüber der Jahresmitte 2012 stabil. In München und Hamburg lagen sie bei jeweils 4,75 %; in Frankfurt wurden im Prime-Segment 5,00 % erzielt und in Berlin und Düsseldorf kamen die Spitzenrenditen weiterhin bei 5,10 % zu liegen.

(Quelle: CBRE Deutschland, Pressemitteilung Investmentmarkt Deutschland 3. Quartal 2012 vom 08. Oktober 2012)

### EINZELHANDEL

Bei Einzelhandelsimmobilien war dagegen aufgrund der Fokussierung der Investoren auf Immobilien in Kernlagen in Verbindung mit einem geringen Angebot im dritten Quartal 2012 ein deutlicher Rückgang um mehr als 40 % des Volumens festzustellen. So entfielen in den vergangenen neun Monaten 2012 mit 4,8 Mrd € rund 33 % des Gesamtvolumens auf diese Assetklasse.

(Quelle: CBRE Deutschland, Pressemitteilung Investmentmarkt Deutschland 3. Quartal 2012 vom 08. Oktober 2012)

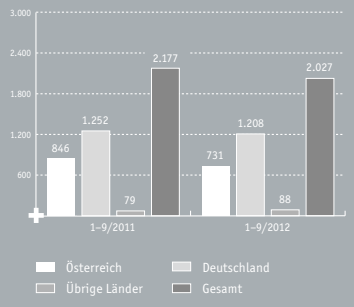
# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

## BERLINER WOHNUNGSPORTFOLIO ÜBERNOMMEN

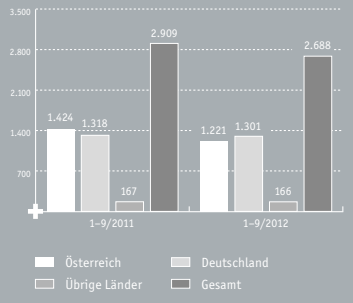
Anfang August 2012 erwarb conwert ein Wohnimmobilien-Portfolio in Berlin mit einer Ankaufsrendite von rund 8,3 %. Insgesamt umfasst das Berlin-Portfolio der conwert zum Stichtag rund 5.350 Einheiten. Die durchschnittliche Leerstandsrate des neu erworbenen Immobilien-Portfolios lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei unter 2,5 % mit einem erheblichen Wertsteigerungspotenzial bei einer durchschnittlichen Miete von rund 5 €/m². Damit konnte conwert ein hochwertiges Portfolio im Sinne der Unternehmensstrategie akquirieren. Dem gegenüber stehen Verkäufe in den ersten neun Monaten 2012 im Ausmaß von 254,7 Mio €, bei denen u.a. auf den Abbau von Objekten mit niedriger Rendite geachtet wurde.

### IMMOBILIEN-PORTFOLIO UND -VERMÖGEN

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

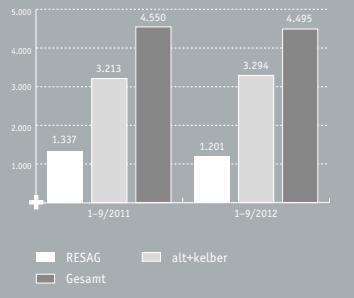



**ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERMÖGEN** (IN MIO €)

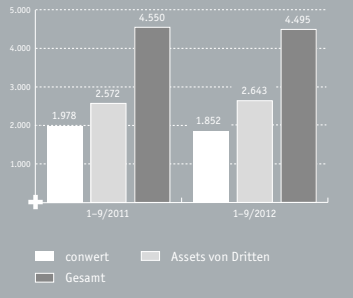



### ENTWICKLUNG IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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




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




*) Die Vergleichsdaten für die ersten drei Quartale 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. So werden die Nutzflächen seit dem Stichtag 30. Juni 2012 exkl. der PKW-Flächen dargestellt.

# UMSATZENTWICKLUNG

## SOLIDE OPERATIVE ENTWICKLUNG

In den Märkten Österreich und Deutschland war die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Mietobjekten nach wie vor hoch. So stellte das dritte Quartal 2012 für conwert ein sehr positives Quartal dar: Es konnte nicht nur die Leerstandsrate reduziert, sondern auch die Rentabilität des Portfolios gesteigert werden. Die Vermietungserlöse sanken in der Berichtsperiode um 10,6 % auf 142,8 Mio € (1–9/2011: 159,7 Mio €), was jedoch vor allem auf ein um 221,0 Mio €, oder 7,6 % niedrigeres Immobilienvermögen als in der Berichtsperiode des Vorjahres zurückzuführen ist. Weiters waren zum 30. September 2011 noch Mieteinnahmen aus zwei bereits veräußerten großen Portfolien enthalten, deren Immobilienvermögen nicht mehr in den Vergleichswert eingeflossen ist, während die jüngste Akquisition in Berlin nur mit rund einem Monat auf der Seite der Mieterlöse berücksichtigt ist.

Bei der NRI-Marge kam es zu einer Steigerung auf 59,3 %, nach 58,5 % in der Berichtsperiode des Vorjahres. Mit ausschlaggebend hierfür waren die um 12,4 % reduzierten Immobilienaufwendungen. In absoluten Zahlen gesehen sank der NRI jedoch aufgrund des geringeren Immobilienvermögens um 9,3 % auf 84,7 Mio € (1–9/2011: 93,4 Mio €). Die durchschnittliche Vertragsmiete über das gesamte conwert-Portfolio konnte mit 6,62 €/m² auch leicht erhöht werden (1–9/2011: 6,46 €/m²). Die nach wie vor starke Nachfrage nach Wohnimmobilien und die weitere optimierte Vertriebsorganisation der conwert war ausschlaggebend dafür, dass die Leerstandsrate über das Gesamt-Portfolio auf 13,3 % gesenkt werden konnte. Beim Hold-Portfolio in einer Like-for-Like-Betrachtung konnte der Leerstand sogar auf 13,1 % reduziert werden. Ebenfalls auf Like-for-Like-Basis wurde bei den Mieterträgen eine Steigerung um 6,8 % auf 9,7 Mio € erzielt. Die Durchschnittsmieten im Hold-Portfolio beliefen sich zum Stichtag auf 6,72 €/m².

Die Immobilienverkäufe fielen auch im dritten Quartal 2012 stabil aus. So konnten in der Zeit von Anfang Juli bis Ende September 2012 Immobilien im Gesamtwert von 88,1 Mio € veräußert werden. In Summe lagen die Verkaufserlöse in den ersten neun Monaten 2012 bei 254,7 Mio €. Der Verkaufsgewinn betrug zum Stichtag 20,6 Mio € und die dazugehörige Gewinn-Marge 8,8 %. Die Cash-Marge belief sich im Vergleich dazu auf 19,4 %. Zwei Drittel der Verkäufe wurden in Österreich getätigt, die restlichen Verkäufe entfielen auf den deutschen Markt. In den übrigen Ländern wurden sieben Wohneinheiten und zwei PKW-Stellplätze veräußert. Für das vierte Quartal 2012 konnten bereits Verkäufe im Ausmaß von 33,9 Mio € fixiert werden.

Die Dienstleistungserlöse lagen mit 19,4 Mio € zwar um 11,4 % unter jenen der Berichtsperiode des Vorjahres (1–9/2011: 21,9 Mio €). Der Rückgang ist jedoch vor allem auf die geringeren Verkaufserlöse und die damit zusammenhängenden niedrigeren Provisionen aus Immobilienverkäufen zurückzuführen. Das Asset Management der drei DWS-Fonds in Deutschland konnte diesen starken Rückgang im dritten Quartal noch nicht ausgleichen. conwert ist jedoch zuversichtlich, dass diese Bereiche zum langfristigen Wachstum der Dienstleistungsumsätze entscheidend beitragen werden.

Insgesamt sanken die Umsatzerlöse im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 38,8 % auf 416,9 Mio €. Diese Entwicklung ist größtenteils auf das im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 49,0 % geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen. Das operative Immobiliengeschäft der conwert hat sich dagegen sehr stabil entwickelt bzw. konnten sämtliche Kennzahlen wie Leerstandsraten und Durchschnittsmieten je m² verbessert werden.

| Entwicklung Umsatzerlöse (in Mio €) | Vermietungserlöse | Veräußerungserlöse | Dienstleistungserlöse | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| 1–9/2010 | 131,3 | 210,4 | 26,3 | **368,0** |
| 1–9/2011 | 159,7 | 499,6 | 21,9 | **681,2** |
| 1–9/2012 | 142,8 | 254,7 | 19,4 | **416,9** |

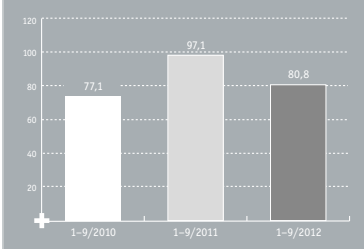
| Vermietungserlöse nach Region vor Konzernüberleitung (in Mio. €) | 1–9/2012 | 1–9/2011 |
|---|---|---|
| Österreich | 57,7 | 62,9 |
| Deutschland | 80,3 | 93,1 |
| Übrige Länder | 4,9 | 4,5 |

| Veräußerungserlöse nach Region (in Mio €) | 1–9/2012 | 1–9/2011 |
|---|---|---|
| Österreich | 166,3 | 235,0 |
| Deutschland | 87,7 | 253,4 |
| Übrige Länder | 0,7 | 11,2 |

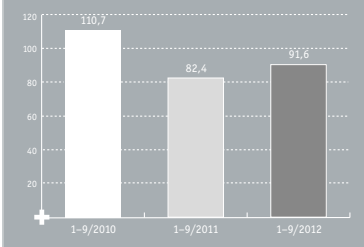
| Entwicklung Immobiliendienstleistungen (in Mio €) | Umsätze Drittgeschäft | Umsätze intern | Dienstleistungsumsätze gesamt vor Konzernüberleitung |
|---|---|---|---|
| 1–9/2010 | 26,3 | 29,2 | 55,5 |
| 1–9/2011 | 21,9 | 47,9 | 69,8 |
| 1–9/2012 | 19,4 | 43,0 | 62,4 |

# ERTRAGSENTWICKLUNG

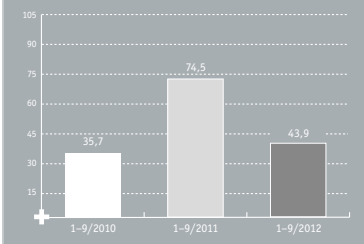
**ENTWICKLUNG EBITDA** (IN MIO €)




**ENTWICKLUNG EBIT** (IN MIO €)




**ENTWICKLUNG FFO** (IN MIO €)




## ERTRAGSKENNZAHLEN UND CASH-ERTRÄGE

Trotz geringerer Verkaufsumsätze konnte conwert aufgrund der Steigerung der Bewirtschaftungseffizienz (NRI) und der großen Leerstandsreduktion in den ersten neun Monaten 2012 ein starkes Ergebnis einfahren. Beim Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) kam es zum Stichtag zwar zu einer Reduktion auf 80,8 Mio €, was im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres einer Verringerung um 16,8 % (1–9/2011: 97,1 Mio €) entspricht. Diese Verringerung ist jedoch vor dem Hintergrund der um 38,8 % reduzierten Umsatzerlöse zu sehen. Beim Betriebsergebnis (EBIT) konnte aufgrund des positiven Bewertungsergebnisses eine Steigerung um 11,2 % auf 91,6 Mio € gegenüber dem Vergleichszeitraum (1–9/2011: 82,4 Mio €) erzielt werden. So lag das Neubewertungsergebnis der conwert aufgrund der positiven Zeitwertanpassung – vor allem von einzelnen Immobilien im Deutschland-Portfolio – mit 12,7 Mio € deutlich im positiven Bereich (1–9/2011: (8,8) Mio €). Für die deutliche Verbesserung des EBIT war auch die starke Kostenreduzierung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und den Personalkosten ausschlaggebend. So konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von 31,3 Mio € auf 23,5 Mio € (entspricht einer Reduktion um 24,9 %) und die Personalkosten von 25,0 Mio € auf 24,8 Mio € gesenkt werden.

Die niedrigeren Verkaufsumsätze zeigten sich jedoch in den Cash-Erträgen (FFO nach Finanzergebnis), bei denen es aufgrund der im Vergleich zur Vergleichsperiode 2011 deutlich geringeren Verkäufe zu einem Rückgang um 41,1 % auf 43,9 Mio € (1–9/2011: 74,5 Mio €) kam. Der FFO vor dem Verkaufsergebnis kam bei 2,5 Mio € zu liegen (1–9/2011: 0,2 Mio €). Beim Finanzergebnis, das zum Stichtag bei (69,1) Mio € lag, wurde ebenfalls eine Verbesserung um 12,5 % (1–9/2011: (79,0) Mio €) erzielt. Die Reduktion des Finanzergebnisses wäre noch deutlicher ausgefallen, wenn es nicht durch Einmaleffekte aus den Derivaten und Wandelschuldverschreibungen belastet worden wäre.

Mit 22,5 Mio € entwickelte sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) sehr positiv und lag um das rund Sechsfache höher als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1–9/2011: 3,4 Mio €). Das Ergebnis der Vergleichsperiode 2011 war jedoch durch deutliche Einmaleffekte belastet gewesen. Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern und Minderheiten betrug zum Stichtag 12,8 Mio €, was einer signifikanten Verbesserung um 109,8 % im Vergleich zur Vorjahresperiode (1–9/2012: 6,1 Mio €) entspricht. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie kam zum Stichtag bei 0,15 € zu liegen. In der Berichtsperiode 1–9/2011 waren es 0,04 € – dies entspricht rund einer Verdreifachung des Vergleichswertes.

# BILANZANALYSE

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Zum Stichtag 30. September 2012 betrug die Bilanzsumme der conwert 3.121,9 Mio € und lag damit um 1,7 % über der Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 (Ende 2011: 3.176,4 Mio €). Die zahlreichen Immobilienverkäufe in den letzten neun Monaten 2012 wurden u.a. durch einen höheren Zahlungsmittelbestand aufgrund nicht ausgeübter Rückkaufsrechte von Wandelschuldverschreibungen sowie durch die Verkäufe über Buchwert kompensiert. Die größte Position in der Bilanz stellt nach wie vor die Position „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien" dar, auf die zum Stichtag 2.334,1 Mio € entfielen. Damit wurden 74,8 % der Bilanzsumme abgedeckt. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf 2.486,6 Mio € (1–9/2011: 2.580,0 Mio €) und die kurzfristigen Vermögenswerte auf 635,3 Mio € (1–9/2011: 596,4 Mio €), was vor allem an den höheren Zahlungsmitteln, gestiegenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten lag.

| Bilanzstruktur zum Stichtag 30.09.2012 (in Mio €) | Aktiva | Passiva |
|---|---|---|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 635,3 | |
| Langfristige Vermögenswerte | 2.486,6 | |
| **Summe** | **3.121,9** | |
| Kurzfristige Schulden | | 434,5 |
| Langfristige Schulden | | 1.475,6 |
| Eigenkapital | | 1.211,9 |
| **Summe** | | **3.121,9** |

| EPRA NAV je Aktie (in €) | Unverwässerter EPRA NAV | Verwässerter EPRA NAV |
|---|---|---|
| Ende 2011 | 18,35 | 17,03 |
| 1–9/2012 | 18,06 | 16,47 |

Die Summe des Eigenkapitals belief sich zum Stichtag auf 1.211,9 Mio €, was einer Eigenkapitalquote von 38,8 % entspricht. Die Eigenkapitalquote sank damit seit Jahresbeginn 2012 leicht um 1,3 % (Ende 2011: 39,3 %). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dividendenausschüttung und die geplante Kapitalausschüttung, die bereits im Ergebnis rückgestellt wurde, sowie das im dritten Quartal um rund 20 Mio € gestiegene negative Eigenkapital aufgrund der Derivate zurückzuführen.

Der EPRA NAV (EPRA Nettoinventarwert) wird auf Basis des Eigenkapitals (vor Minderheiten), bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie unter Bereinigung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, d.h. unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben, berechnet. So kam der unverwässerte EPRA NAV je Aktie zum Stichtag aufgrund der Dividendenausschüttung und der Rückstellung für die Ausschüttung im Rahmen der Kapitalherabsetzung bei 18,06 € zu liegen. Im Vergleich zum Wert des Gesamtjahres 2011 entspricht dies einem leichten Rückgang um 1,6 % (Ende 2011: 18,35 €). Im Vergleich dazu berücksichtigt der verwässerte EPRA NAV die mögliche Ausgabe von neuen Aktien im Zuge der Ausübung der Wandlungsoptionen bei den Wandelschuldverschreibungen. Der verwässerte EPRA NAV kam zum Stichtag 30. September 2012 bei 16,47 € zu liegen. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Neubegebung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von 80 Mio € einer leichten Reduktion von 3,3 % zum Vergleichswert am Jahresende 2011 (Ende 2011: 17,03 €).

Das Finanzierungsvolumen der conwert betrug zum Berichtsstichtag 1.648,2 Mio € (Ende 2011: 1.696,1 Mio €). Davon entfielen 927,6 Mio € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (Ende 2011: 1.005,9 Mio €) und 372,2 Mio € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (Ende 2011: 408,9 Mio €). Zum Ende der Berichtsperiode wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten der conwert-Gruppe die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen) auf. Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger und beidseitiger Kündigungsrechte wurden hierbei Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 72,4 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. In Anbetracht des Parteienwillens und des jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen ist von einem wahrscheinlichen Fristigkeiten-Profil von lediglich 9,4 Mio € im einjährigen Bereich, 18,5 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 44,5 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren auszugehen.

| in Mio € | Finanzierungsvolumen | davon fix verzinst | davon variabel verzinst |
|---|---|---|---|
| davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 246,5 | 30,3 | 216,2 |
| davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 789,4 | 345,9 | 443,5 |
| davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 612,3 | 116,6 | 495,7 |
| **Gesamt** | **1.648,2** | **492,8** | **1.155,4** |

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten – ohne Berücksichtigung von Krediten mit jederzeitigen, beidseitigen Kündigungsrechten – zeigt zum Stichtag folgende Zusammensetzung:

| in Mio € | Kreditvolumen |
|---|---|
| bis zum 31.12.2012 | 54,1 |
| bis zum 30.06.2013 | 57,3 |
| **Gesamt** | **111,4** |

91,3 % der Finanzverbindlichkeiten waren gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Dieser Wert ist im Vergleich zum zweiten Quartal 2012 (90,8 %) nahezu unverändert. Der cash-wirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungs-Portfolios belief sich auf 2,49 % vor Hedgingkosten und 4,64 % nach Hedgingkosten. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit betrug ebenfalls beinahe unverändert 11 Jahre.
Dem Immobilienvermögen von 2.687,6 Mio € stand zum Stichtag eine rein auf Immobilienobjekte bezogene Kreditfinanzierung von 1.576,0 Mio € gegenüber. So belief sich der Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte (Loan-to-Value) unter Berücksichtigung des Barvermögens auf 58,6 % (Ende 2011: 57,3 %). Der Loan-to-Value beträgt unter Berücksichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente jedoch 52,1 % und liegt damit bereits innerhalb der Guidance von 50 bis 55 % zum Jahresende 2012.

| Loan-to-Value (in %) | LTV |
|---|---|
| 2010 | 59,0 |
| 2011 | 57,3 |
| 1–9/2012 | 58,6 |

Die Entwicklung des Cashflows der conwert reflektiert ebenfalls die stabile Geschäftsentwicklung des Unternehmens. So konnte der Cashflow aus dem operativen Bereich auf Basis des Konzernergebnisses mit 137,1 Mio € gegenüber der Vergleichsperiode gesteigert werden (1–9/2011: 135,3 Mio €). Der Cashflow aus dem Investitionsbereich belief sich zum Ende der Berichtsperiode nach 209,5 Mio € in derselben Periode des Vorjahres auf 100,5 Mio € und reflektiert dabei vor allem das reduzierte Verkaufsvolumen. Aufgrund der weit geringeren Rückführung von Krediten und den niedrigeren Zinszahlungen verringerte sich der negative Cashflow aus dem Finanzierungsbereich mit (157,2) Mio € ebenfalls deutlich um 50,3 % (1–9/2011: (316,6) Mio €). Der Finanzmittelbestand lag mit 176,2 Mio € weit über dem Vergleichswert der Berichtsperiode des Vorjahres (1–9/2011: 93,8 Mio €) und stieg im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres um 82,4 Mio €.

| **Überblick Cashflow (in Mio €)** | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 12,8 | 6,1 | 109,8 |
| Cashflow aus Ergebnis | 75,8 | 91,0 | (16,7) |
| Cashflow aus Geschäftstätigkeit | 137,1 | 135,3 | 1,3 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 100,5 | 209,5 | (52,0) |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | (157,2) | (316,6) | (50,3) |
| **Veränderung der liquiden Mittel** | **80,4** | **28,3** | **184,1** |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 95,8 | 66,2 | 44,7 |
| Differenz aus der Währungsumrechnung | 0,0 | (0,7) | - |
| Liquide Mittel zum Ende der Periode | 176,2 | 93,8 | 87,8 |

# GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich bis auf den Abschluss eines Beratungsvertrages im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten, der mit 0,1 Mio € gedeckelt ist, 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 rund 0,8 Mio € ausbezahlt. Die Entschädigung des Verwaltungsrates betrug im Berichtszeitraum rund 0,3 Mio €.

# AUSBLICK UND NACHTRAGSBERICHT

## ALLGEMEINER WIRTSCHAFTLICHER AUSBLICK

### WIRTSCHAFT EUROPA

Mit den Ankündigungen des EZB-Präsidenten zur Rettung des Euro und dem Beschluss eines unlimitierten Anleihekaufprogramms hat sich die Stimmung hinsichtlich der Lösungskompetenz der Eurozone markant gedreht. Zweifellos hat die Haftungsunion ein neues Stadium erreicht, wo die kurzfristige Beruhigung die langfristigen (Inflations-)Gefahren vorerst in den Hintergrund treten lässt. Sollten, so die Experten von Raiffeisen Bank International Research, Politiker/Regierungen und die EZB an einem Strang ziehen, dann könnte die Entwicklung der Eurozone auf neue Gleise gestellt werden und der Zug in Richtung Sanierung unterwegs sein. Ungeachtet dessen hat sich das Konjunkturbild in der gesamten Eurozone und auch global weiter eingetrübt. Für die Zeit bis zum ersten Quartal 2013 dürfte die Eurozone insgesamt in einer Rezession stecken. Ab dem Frühjahr 2013 sollten sich dann Erholungstendenzen zeigen, die im zweiten Halbjahr 2013 etwas an Fahrt gewinnen sollten. Die ersten Erfolge der Strukturreformen in den Peripherieländern werden sich dann bemerkbar machen und 2014 auch wieder für BIP-Wachstum sorgen.

(Quelle: Raiffeisen Bank International, Research, Strategie Globale Märkte 4. Quartal 2012)

### WIRTSCHAFT ÖSTERREICH

Nach einem guten Start in das Jahr 2012 ist Österreichs Wirtschaft wieder verstärkt in den Sog der mit der europäischen Finanz- und Schuldenkrise verbundenen internationalen Konjunkturabschwächung geraten. Ab Jahresmitte 2012 hat das Wirtschaftswachstum deutlich an Dynamik verloren. Für die letzten Monate des Jahres 2012 erwartet die OeNB aufgrund fehlender Impulse aus Industrie und Export eine Stagnation der österreichischen Wirtschaft. Gemäß den Ergebnissen des OeNB-Konjunkturindikators ist das reale BIP im dritten Quartal 2012 geringfügig gesunken (um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal) und wird im vierten Quartal 2012 stagnieren. Im Unterschied zu anderen Euroraumländern zeichnet sich für Österreich jedoch kein Abgleiten in eine Rezession ab. Für das Gesamtjahr 2012 ergibt sich aufgrund der starken wirtschaftlichen Dynamik zu Jahresbeginn noch ein Wachstum von rund 0,75 %.

(Quelle: OeNB, Pressemitteilung 12. Oktober 2012)

### WIRTSCHAFT DEUTSCHLAND

Die Rezession und der strikte Sparkurs in vielen Euro-Ländern halten die deutsche Konjunktur auf einem Stagnationspfad. Da die wirtschaftliche Dynamik im kommenden Jahr auch außerhalb Europas, insbesondere in den USA, nachlässt, können Impulse aus Übersee die Schwäche wichtiger Handelspartner in der EU immer weniger kompensieren. Die in diesem Jahr noch recht positive Exportentwicklung verliert an Schwung, die Investitionstätigkeit ist insgesamt sehr schwach. Daher wächst das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut Wirtschaftsexperten bis Jahresende 2012 nur um durchschnittlich 0,6 %; 2013 werden es lediglich 0,4 % sein. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung setzt dem Rückgang der Arbeitslosigkeit ein Ende, auch wenn der Arbeitsmarkt insgesamt relativ robust bleibt: Die Arbeitslosenzahl sollte im Jahresdurchschnitt 2012 noch einmal um 80.000 Personen sinken. 2013 wird sie wieder um 90.000 Personen zunehmen, dann werden im Jahresdurchschnitt knapp drei Millionen Menschen ohne Arbeit sein.

(Quelle: Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK, Presseaussendung 04. Oktober 2012)

## AUSBLICK IMMOBILIENMÄRKTE

### IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

### INVESTMENTMARKT

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt befindet sich nach einem eher schwachen ersten Halbjahr 2012 wieder auf Kurs. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt weiterhin stark und prägt den Transaktionsmarkt über weite Strecken. Die Transaktionen im gewerblichen Immobilienmarkt haben sich im Vergleich zu den Jahren vor Lehman aber auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert. In einzelnen Teilsegmenten ist auch wieder Wachstum zu verzeichnen. In der ersten Hälfte des Jahres 2012 stieg das Transaktionsvolumen zwar wieder an, die Erwartungen von 700 Mio € konnten aber nicht erreicht werden. Doch im Verlauf des dritten Quartals 2012 änderte sich das Bild: Gerade in den üblicherweise eher schwachen Sommermonaten konnte das Volumen gesteigert werden, sodass das Erreichen des ursprünglich erwarteten Volumens von rund 1,5 Mrd € im Gesamtjahr 2012 wieder realistisch erscheint.

(Quelle: EHL, Büromarktbericht Wien, Herbst 2012)

## BÜROIMMOBILIENMARKT

Die Nachfrage nach Büroflächen in Wien hat die Talsohle durchschritten. Während die Vermietungsleistung in den letzten fünf Jahren konstant gesunken ist, wird diese bis Ende 2012 laut EHL-Immobilienexperten erstmals wieder leicht ansteigen. Zwar fällt der erwartete Zuwachs mit rund 5 bis 10 % gegenüber dem Vorjahr noch moderat aus, die ursprünglichen Erwartungen sollten damit jedoch deutlich übertroffen werden. Neben dem Anstieg der Vermietungsleistung ist auch eine bemerkenswerte Verschiebung zwischen den einzelnen Marktsegmenten zu verzeichnen. So weist das Hochpreissegment mit Nettomieten über 20 €/m² einen deutlich höheren Anteil am Gesamtmarkt auf als in den Vorjahren. Dieser Trend ist auf die sehr gute Angebots- und Nachfrageentwicklung in der Wiener Innenstadt zurückzuführen und hatte einen deutlichen Anstieg der Spitzenmiete auf 28 €/m² zur Folge. Positiv ist, dass nach mehreren sehr schwachen Jahren auch wieder verstärkt Objekte außerhalb des absoluten Top-Segments nachgefragt werden. Hier gibt es laut Immobilienexperten von EHL aber noch bedeutendes Wachstumspotenzial.

(Quelle: EHL, Büromarktbericht Wien, Herbst 2012)

## IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

### INVESTMENTMARKT

Deutschland behauptet sich in der fortwährenden Eurokrise als stabiler und nachhaltiger Anlagehafen für Immobilieninvestoren. Analog zum Rentenmarkt suchen Investoren sichere Investmentalternativen und richten ihre Anlagestrategie konsequent auf Deutschland aus, das gerade in Europa durch seine robuste gesamtwirtschaftliche Verfassung und weiter sinkende Arbeitslosenraten besticht. Weiterhin bestimmt eine überwiegend auf Immobilien in Top-Lagen ausgerichtete sicherheitsorientierte Investmentstrategie das derzeitige Marktgeschehen. Infolge des gerade in den Investmentzentren zunehmenden Produktmangels im Top-Segment und steigenden Kaufpreisen erwartet CBRE Deutschland, dass sich die Investoren zukünftig verstärkt den B-Lagen und Standorten zuwenden werden, um die reichlich vorhandene Liquidität am Immobilienmarkt zu platzieren. Vor dem Hintergrund einiger größerer Transaktionen im Schlussquartal wird ein Investmentvolumen von über 20 Mrd € für das Gesamtjahr 2012 erwartet.

(Quelle: CBRE Deutschland, Pressemitteilung Investmentmarkt Deutschland 3. Quartal 2012 vom 08. Oktober 2012)

### WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Investitionstätigkeit am deutschen Wohnimmobilienmarkt wird auch im Schlussquartal 2012 und im kommenden Jahr laut Experten sehr dynamisch bleiben. So befinden sich derzeit noch einige großvolumige Pakete im Markt, aber auch ohne diese geplanten Transaktionen rechnet CBRE für das Gesamtjahr 2012 mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 10 Mrd €. Zum anderen sollte angesichts des Angebotsmangels in den Kernlagen wieder verstärkt in Projektentwicklungen investiert werden. Hier sind vor allem deutsche Spezialfonds, geschlossene Vehikel und berufsständische Versorgungswerke dominierend, wobei sich deren Investitionstätigkeit ausschließlich auf gute Wohnlagen in prosperierenden Wirtschaftsstandorten fokussiert. Dementsprechend sind gerade im dritten Quartal 2012 die gezahlten Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche als auch pro gehandelte Wohneinheit im Vergleich zum Vorquartal weiter gestiegen.

(Quelle: CBRE Deutschland, Markt für Wohnimmobilien-Portfolios 3. Quartal 2012)

### WOHNIMMOBILIENMARKT – BERLIN

Insbesondere in Berlin kennt die Entwicklung bei Mieten und Kaufpreisen derzeit nur die Richtung nach Oben – und das über den gesamten Markt hinweg sowie seit geraumer Zeit. Berlin ist hierzulande bei Wohninvestments unangefochtener Investmentstandort Nummer Eins. Bis Ende des dritten Quartals 2012 wurden allein bei Paketverkäufen mehr als zwei Mrd € in Europas dynamischsten Wohnungsmarkt investiert. Vor dem Hintergrund weiter steigender Mieten rechnen die CBRE-Experten in Berlin weiterhin mit einer sehr dynamischen Investitionstätigkeit, zumal derzeit noch einige kleinere Portfolien auf dem Markt sind.

(Quelle: CBRE Deutschland, Markt für Wohnimmobilien-Portfolios 3. Quartal 2012)

## AUSBLICK CONWERT AUF DAS VIERTE QUARTAL 2012

Auch im vierten und letzten Quartal 2012 hält das conwert-Management am Ziel fest, zum Ende des Geschäftsjahres 2012 ein EBT von 50 Mio € zu erwirtschaften. Dies soll u.a. durch Verkaufsumsätze im Ausmaß von ca. 450 Mio € erzielt werden. Hinsichtlich des Portfolios stehen auch in den kommenden Monaten Wertsteigerung und Profitabilität im Vordergrund. Zusätzlich wird aktives Leerstandsmanagement betrieben sowie an der weiteren Portfoliobereinigung gearbeitet. So sind Immobilien in Österreich und hier vor allem in Wien zum Verkauf vorgesehen. Im deutschen Markt setzt conwert dagegen weiterhin stark auf Portfoliozukäufe mit hohen Renditen und auf eine Stärkung des Dienstleistungssegments. Neben diesen effizienteren Immobilieninvestitionen stehen auch der weitere Schuldenabbau und die Straffung der Kostenstruktur im Vordergrund.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 24. Oktober 2012 gab conwert bekannt, dass Inhaber der 1,50 %-Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2014 (ISIN AT0000A07PZ5) mit einem Gesamtvolumen von 53,2 Mio € von ihrem Put-Optionsrecht Gebrauch machen werden. conwert kaufte die betreffenden Schuldverschreibungen entsprechend den Wandelanleihebedingungen am 12. November 2012 vorzeitig zurück und bezahlte dafür einen Betrag von 107.963,70 € pro Nennbetrag von 100.000 € zuzüglich angefallener Zinsen. Nach der Ausübung der Put-Option verbleiben noch Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2014 in der Höhe von 21,0 Mio €. Das ausständige Gesamtvolumen an Wandelschuldverschreibungen lag zuvor bei 74,2 Mio €. Da nur 71,7 % der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2014 ihre Put-Option ausgeübt haben, verfügt conwert nach dem 12. November 2012 über mehr Barmittel als ursprünglich angenommen.

Weiters informierte conwert am 31. Oktober 2012 darüber, dass sie mit Wirkung zum 02. November 2012 die Baader Bank AG und die biw Bank für Investments und Wertpapiere AG in Kooperation mit der Silvia Quandt & Cie. AG als Corporate Broker und als zusätzliche Market Maker gewinnen konnte. Die Baader Bank übernimmt darüber hinaus an der Frankfurter Wertpapierbörse (Xetra) die Funktion eines Designated Sponsors. Mit der Mandatierung der beiden in Deutschland ansässigen Banken trägt conwert der großen strategischen Bedeutung des deutschen Marktes sowie dem gestiegenen Interesse an Immobilienunternehmen mit Deutschland-Portfolio auch kapitalmarktseitig Rechnung. Außerdem verbessert das Unternehmen dadurch seine Wahrnehmung im deutschen Aktienmarkt sowie den Zugang zu den dort aktiven institutionellen Investoren.

Die Funktionsperiode von Franz Jürgen Kelber als Geschäftsführender Direktor der conwert endet mit 14. Dezember 2012. Das Verfahren zur Auswahl eines Nachfolgers soll zum ersten Quartal 2013 abgeschlossen werden.

# ENTWICKLUNG SEGMENT PORTFOLIO

## UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Das Geschäftssegment „Portfolio" der conwert umfasst sämtliche Aktivitäten der Gesellschaft, die mit der Entwicklung, der Vermietung und dem Kauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammenhängen. Die Vermietungserlöse in diesem Segment beliefen sich nach den ersten neun Monaten 2012 auf 142,9 Mio € (1–9/2011: 160,5 Mio €). Dies entspricht im Vergleich zur Vorjahresperiode einem Rückgang um 11,0 %, was auf die in diesem Zeitraum erfolgten Immobilienverkäufe und die dadurch geringeren vermietbaren Flächen zurückzuführen ist. Operativ zeigt sich jedoch ein deutlich verbessertes Ergebnis: So erhöhte sich das EBIT um 46,2 % auf 69,6 Mio € (1–9/2011: 47,6 Mio €), was vor allem auf Effizienzsteigerungen im Rahmen von Kostensenkungsprogrammen zurückzuführen ist. Beim EBT kam es zu einer besonders starken Steigerung. Dieses betrug zum 30. September 2012 13,9 Mio €, nach (17,2) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres.

| Kennzahlen Segment „Portfolio" (in Mio €) | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Umsatz | 142,9 | 160,5 | (11,0) |
| Österreich | 57,7 | 62,9 | (8,3) |
| Deutschland | 80,3 | 93,1 | (13,7) |
| Übrige Länder | 4,9 | 4,5 | 8,9 |
| Konzernüberleitung | (0,1) | (0,8) | 87,5 |
| EBIT | 69,6 | 47,6 | 46,2 |
| EBT | 13,9 | (17,2) | >100 |

## IMMOBILIEN-PORTFOLIO CONWERT (GESAMT)

Das Immobilienvermögen der conwert betrug zum Stichtag 30. September 2012 2.687,6 Mio €. Aufgrund der zahlreichen Verkäufe in den ersten neun Monaten reduzierte sich das Immobilienvermögen um 221,0 Mio € oder 7,6 % (1–9/2011: 2.908,6 Mio €). Das Immobilien-Portfolio umfasste am Ende des dritten Quartals 2012 1.562 Objekte (Ende 2011: 1.666 Objekte) mit Schwerpunkt in den conwert-Kernmärkten Österreich und Deutschland. 6,2 % des Immobilienvermögens waren den übrigen Ländern zuzurechnen. Insgesamt verfügte conwert zum 30. September 2012 über 21.201 Mieteinheiten (Ende 2011: 22.923 Einheiten) und 11.004 PKW-Stellplätze (Ende 2011: 11.213 PKW-Stellplätze.). Bei den Mieteinheiten entspricht dies aufgrund der zahlreichen Verkäufe einem Rückgang von 7,5 %.

Nach Nutzungsart ist eine Gliederung des Portfolios zum 30. September 2012 wie folgt möglich: 57,9 % der Nutzflächen konnten dem Bereich Wohnen, 38,3 % dem Bereich Büro/Gewerbe und 3,8 % dem Bereich sonstige Nutzungsarten zugerechnet werden. Regional verteilten sich die Nutzflächen zu 36,0 % auf Österreich, 59,6 % auf Deutschland und 4,4 % auf die übrigen Länder. Anzumerken ist, dass hinsichtlich des Flächenreportings der conwert seit dem Stichtag 30. Juni 2012 die PKW-Nutzflächen nicht mehr zu den Gesamtflächen hinzugerechnet, sondern nur noch als PKW-Stellplätzen angeführt werden. Die Werte für die Vergleichsperiode des Vorjahres wurden in der aktuellen Berichterstattung entsprechend angepasst. Bei Aufschlüsselung des Immobilienvermögens nach Regionen entfielen zum 30. September 2012 45,4 % auf Österreich, 48,4 % auf Deutschland und 6,2 % auf die übrigen Länder. Das ECO-Portfolio für sich betrachtet wies zum 30. September 2012 einen Vermögenswert von 578,1 Mio € aus und umfasste 57 Objekte.

## ANKAUF UND DEVELOPMENT

conwert erwarb im dritten Quartal 2012 ein Wohnimmobilien-Portfolio im Wert eines hohen zweistelligen Millionenbetrags in Berlin mit einer Ankaufsrendite von rund 8,3 %. Dadurch erweiterte der Konzern sein Berliner Portfolio um rund ein Drittel auf ca. 5.350 Einheiten. Die durchschnittliche Leerstandsrate des Portfolios, das sich auf vier Berliner Bezirke verteilt, lag zum Zeitpunkt des Ankaufs bei unter 2,5 % mit einem erheblichen Wertsteigerungspotenzial und einer durchschnittlichen Miete von derzeit rund 5 €/m². Mit dem Erwerb dieses Portfolios verstärkte conwert weiter ihre Präsenz im Kernmarkt Berlin, was zusätzlich die Realisierung von Skaleneffekten im Asset und Property Management ermöglicht. Insgesamt erwarb conwert in Deutschland in den ersten neun Monaten 2012 12 Objekte. In Österreich wurden in der abgeschlossenen Berichtsperiode keine Zukäufe getätigt.

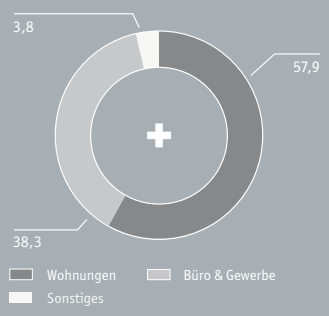
Leerstandsrate um 14,7 % auf
**13,3 %**
gesenkt

Like-for-like-Steigerung der Mieterlöse p.M. um
**6,8 %**

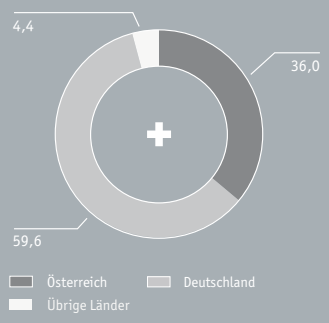
Vermietungserlöse
**142,9 Mio €**

Immobilienvermögen
**2.687,6 Mio €**

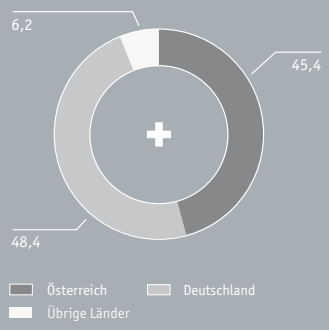
**NUTZFLÄCHE NACH NUTZUNGSART** (IN %)




**NUTZFLÄCHE NACH REGIONEN** (IN %)




**IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGIONEN** (IN %)




## MIETENTWICKLUNG UND LEERSTAND

Die Ist-Mieten im gesamten Bestands-Portfolio der conwert kamen zum Stichtag in Österreich bei 7,58 €/m² und in Deutschland bei 6,03 €/m² zu liegen. Bei den Ist-Mieten im Wohnungsbereich und dem Gesamt-Portfolio wurden zum Stichtag in Österreich im Schnitt 5,32 €/m² und in Deutschland 5,43 €/m² erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von 4,1 % im gesamten Österreich-Portfolio. In Deutschland kam der Wert auf Vorjahresniveau zu liegen.

Ein sehr positives Bild zeigt sich auch bei Betrachtung der Leerstandsrate des conwert-Gesamt-Portfolios. Aufgrund des starken conwert-Vertriebs und der erhöhten Nachfrage in den vergangenen Monaten konnte conwert die Leerstandsrate insgesamt von 15,6 % in der Vorjahresperiode auf 13,3 % im Berichtszeitraum senken. Der strategische Leerstand lag zum 30. September 2012 bei 2,4 % (1–9/2011: 4,3 %), während der tatsächliche Leerstand 10,9 % betrug (1–9/2011: 11,3 %). Im Wohnimmobilien-Portfolio wurde die Leerstandsrate deutlich auf 8,1 % gesenkt (1–9/2011: 11,1 %), was einer Verbesserung um 27,0 % entspricht.

Im Büro/Gewerbe-Bereich konnte insgesamt eine deutliche Reduktion der Leerstandsrate um 8,2 % von 19,5 % im zweiten Quartal 2012 auf 17,8 % per 30. September 2012 erzielt werden. Die Leerstandsrate des ECO-Portfolios bei eigenständiger Betrachtung lag zum 30. September 2012 bei 27,0 % (1–6/2012: 27,9 %), wobei fünf Objekte der ECO in Österreich mit einem Anteil am Immobilienvermögen der ECO von rund 5,9 % für 50,4 % des Leerstands der ECO verantwortlich sind.

Eine ebenfalls erfreuliche Entwicklung ist bei Betrachtung des Like-for-Like-Vergleichs im conwert-Hold-Portfolio zu sehen. Die Gesamtleerstandsrate lag hier zum Stichtag bei 13,1 % (1–9/2011: 15,8 %). Dies entspricht einer Verbesserung um ganze 17,1 %. Bei den monatlichen Mieterträgen kam es im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode zusätzlich zu einer Verbesserung um 6,8 % auf 9,7 Mio €. Bei den Durchschnittsmieten konnte eine Steigerung um 2,4 % auf 6,72 €/m²/M. (1–9/2011: 6,56 €/m²/M.) erzielt werden.

## LIKE-FOR-LIKE

| Entwicklung Hold-Portfolio | | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|---|
| **Österreich** | Durchschnittsmiete in €/m²/M. | 7,91 | 7,53 | 5,1 |
| | Leerstandsrate in % | 19,4 | 23,9 | 18,9 |
| | Mieterträge in Mio €/M. | 3,5 | 3,1 | 12,2 |
| **Deutschland** | Durchschnittsmiete in €/m²/M. | 6,11 | 6,06 | 0,7 |
| | Leerstandsrate in % | 8,4 | 10,5 | 19,6 |
| | Mieterträge in Mio €/M. | 5,9 | 5,6 | 4,0 |
| **Übrige Länder** | Durchschnittsmiete in €/m²/M. | 8,63 | 8,28 | 4,3 |
| | Leerstandsrate in % | 35,4 | 33,9 | (4,6) |
| | Mieterträge in Mio €/M. | 0,4 | 0,4 | 4,3 |
| **Hold-Portfolio** | Durchschnittsmiete in €/m²/M. | 6,72 | 6,56 | 2,4 |
| | Leerstandsrate in % | 13,1 | 15,8 | 17,1 |
| | Mieterträge in Mio €/M. | 9,7 | 9,1 | 6,8 |

## ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

In Österreich belief sich der Umsatz aus Vermietungsleistungen zum 30. September 2012 auf 57,7 Mio €. Im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres stellt dies einen Rückgang um 8,3 % oder 5,2 Mio € dar (1–9/2011: 62,9 Mio €). Diese Verringerung ist auf die zahlreichen Immobilienverkäufe in den ersten neun Monaten seit Jahresanfang zurückzuführen. Beim EBIT kam es in Österreich vor allem aufgrund von geringeren Immobilienaufwendungen und stark reduzierten sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu einer Steigerung um 18,8 % auf 37,9 Mio € (1–9/2011: 31,9 Mio €). Das EBT lag zum Stichtag bei 6,9 Mio € (1–9/2011: (1,8) Mio €).

Insgesamt wurden in Österreich in den ersten neun Monaten 2012 30 Objekte verkauft. Weitere neun Objekte sind durch Verkauf der jeweils letzten Wohnungseinheit abgegangen. Neue Objekte wurden jedoch in Österreich nicht zugekauft. Dadurch zählte das Immobilien-Portfolio der conwert in Österreich zum 30. September 2012 331 Objekte (Ende 2011: 370 Objekte) und 5.438 Einheiten (Ende 2011: 6.146 Einheiten). In Prozent entspricht dies einem Rückgang von 10,5 % bei den Objekten bzw. 11,5 % bezogen auf die Einheiten.

Die Leerstandsrate über das gesamte Österreich-Portfolio betrug zum 30. September 2012 17,7 % (1–9/2011: 19,1 %), was eine deutliche Verbesserung um 7,3 % darstellt. Beim strategischen Leerstand kam es dagegen zu einer leichten Erhöhung auf 2,1 % (1–9/2011: 1,3 %) und beim tatsächlichen Leerstand zu einer erheblichen Verbesserung auf 15,6 % (1–9/2011: 17,8 %). Bei eigenständiger Betrachtung des ECO-Portfolios in Österreich wies dieses eine Leerstandsrate von 33,8 % auf. Im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dies einem leichten Anstieg um 3,7 % nach 32,6 %.

Eine ebenfalls deutliche Verbesserung bei der Leerstandsrate zeigte sich in der Like-for-Like-Betrachtung beim Leerstand über das gesamte Hold-Portfolio der conwert in Österreich. Hier kam es zu einer Reduktion von 23,9 % auf 19,4 %. Diese starke Verringerung um 18,8 % verdeutlicht, dass die Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands nachhaltig zu greifen beginnen. Bei den Miet-erträgen pro Monat konnte zum Stichtag eine Steigerung um 12,2 % auf 3,5 Mio € (1–9/2011: 3,1 Mio €) erzielt werden; die Durchschnittsmieten wurden auf 7,91 €/m²/M. (1–9/2011: 7,53 €/m²/M.) verbessert.

## ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

In Deutschland kamen die Vermietungserlöse zum Stichtag 30. September 2012 bei 80,3 Mio € zu liegen. Wie in Österreich war auch hier aufgrund der zahlreichen Immobilienverkäufe in den letzten Monaten ein Rückgang um 13,7 % im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres zu verzeichnen (1–9/2011: 93,1 Mio €). Das EBIT in Deutschland betrug Ende des dritten Quartals 2012 56,1 Mio € (1–9/2011: 56,7 Mio €), das EBT kam dagegen bei 32,5 Mio € (1–9/2011: 26,3 Mio €) zu liegen. So blieb das EBIT mit einem geringen Rückgang von 1,1 % nahezu gleich, während es beim EBT zu einer Verbesserung um 23,6 % kam.

Das Immobilien-Portfolio in Deutschland umfasste zum Stichtag insgesamt 1.182 Objekte (Ende 2011: 1.247 Objekte). Zusätzlich zu den 64 Immobilienverkäufen und dem Abgang von weiteren 13 Objekten durch den Verkauf der letzten Wohneinheit in den ersten neun Monaten 2012 kam es jedoch auch zu Immobilienzukäufen. So wurden in Summe 12 Objekte akquiriert, davon 10 Objekte alleine im dritten Quartal durch den Zukauf des Berlin-Portfolios. Die Anzahl der Mieteinheiten zum 30. September 2012 belief sich auf 14.666 Einheiten (Ende 2011: 15.676 Einheiten), die PKW-Stellplätze zählten 5.005 Einheiten (Ende 2011: 5.137 PKW-Stellplätze).

Im Developmentbereich ist ein Projekt besonders hervorzuheben: In Berlin konnte im September 2012 beim Projekt „dahlem paradise" (www.dahlem-paradise.de) das Richtfest gefeiert werden. Nach nur fünf Monaten Bauzeit wurde dem 50,0 Mio €-Wohnbauprojekt in Anwesenheit von mehr als hundert geladenen Gästen die Richtkrone aufgesetzt. Auf dem rund 18.000 m² großen Parkgrundstück entstehen insgesamt 58 exklusive Luxusneubaueinheiten, bestehend aus acht Twin-Villen, acht Town-Häusern sowie sechs freistehenden Stadtvillen.

Bei Betrachtung der Leerstandsrate des conwert-Gesamt-Portfolios in Deutschland zum 30. September 2012 zeigt sich mit 8,6 % eine starke Verbesserung um 27,1 % gegenüber einer Leerstandsrate von 11,8 % in der Berichtsperiode des Vorjahres. Der strategische Leerstand belief sich zum Stichtag auf 2,2 %, der tatsächliche Leerstand auf 6,3 %.

Die Like-for-Like-Betrachtung zeigt ein ähnliches Bild. So konnte die Leerstandsrate über das deutsche Bestands-Portfolio in den ersten neun Monaten 2012 um 19,6 % auf 8,4 % gesenkt werden. Die Mieterlöse wurden ebenfalls um 4,0 % auf 5,9 Mio € (1–9/2011: 5,6 Mio €) verbessert. Bei den Durchschnittsmieten konnte eine Verbesserung um 0,7 % auf 6,11 €/m²/M. erzielt werden (1–9/2011: 6,06 €/m²/M.).

## ENTWICKLUNG ÜBRIGE LÄNDER

In den übrigen Ländern konnte conwert bei den Vermietungserlösen eine leichte Steigerung um 8,9 % auf 4,9 Mio € erzielen (1–9/2011: 4,5 Mio €). Das EBIT konnte ebenfalls verbessert werden und kam bei 0,0 Mio € zu liegen (1–9/2011: (3,1) Mio €). Das EBT betrug nach (4,5) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres zum Stichtag 30. September 2012 (1,3) Mio €.

Die Summe der Objekte in den übrigen Ländern, zu denen Tschechien, die Slowakei, Ungarn, Luxemburg und die Ukraine zählen, belief sich auf 49 Objekte mit 88.184 m². Damit umfasste das Portfolio in diesen Ländern 1.097 Mieteinheiten und 952 PKW-Stellplätze. In den ersten neun Monaten 2012 wurden keine neuen Objekte zugekauft. Es kam auch zu keinen Development-Aktivitäten. Verkauft wurden sieben Einzeleinheiten und zwei PKW-Stellplätze.

Bei der Leerstandsrate musste in den übrigen Ländern zum Stichtag eine leicht negative Entwicklung hingenommen werden. So betrug der Gesamtleerstand in den übrigen Ländern zum 30. September 2012 41,3 %, nach 37,2 % in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Erhöhung um 11,0 % ist vor allem auf das Objekt in der Ukraine und dessen Leerflächen nach Fertigstellung zurückzuführen.

Bei der Like-for-Like-Betrachtung zeigt sich bei der Leerstandsrate ebenfalls eine leicht negative Entwicklung. So erhöhte sich der Leerstand über das Bestands-Portfolio im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 % auf 35,4 % (1–9/2011: (33,9) %). Bei den Vermietungserlösen kam es hingegen zu einer Verbesserung um 4,3 % auf 0,4 Mio € pro Monat. Die durchschnittlichen Mieten konnten ebenfalls um 4,3 % auf 8,63 €/m²/M. gesteigert werden (1–9/2011: 8,28 €/m²/M.).

# ENTWICKLUNG SEGMENT VERKAUF

## OPERATIVE ENTWICKLUNG IM BEREICH VERKAUF

Sämtliche Aktivitäten rund um die Veräußerung von Eigentumswohnungen, Zinshäusern und Gewerbeobjekten sowohl an Privatpersonen als auch an institutionelle Investoren werden von conwert im Geschäftssegment „Verkauf" zusammengefasst. Die Umsätze und Gewinne aus diesem Bereich stellen für conwert neben der Portfolioentwicklung und dem Dienstleistungsbereich eine wesentliche Säule im Geschäftsmodell dar. Ziel ist es, niedriger rentierende Objekte zu verkaufen und dafür Objekte mit einer höheren Rendite zuzukaufen.

Die Umsätze im Segment „Verkauf" betrugen in den ersten neun Monaten 2012 in Summe 254,7 Mio €. Im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang von 49,0 % (1–9/2011: 499,6 Mio €). Die durchschnittliche Gewinnmarge der verkauften Objekte lag jedoch mit 8,8 % um 1,5 %-Punkte über dem Vorjahreswert (1–9/2011: 7,3 %); der IFRS-Gewinn der veräußerten Immobilien belief sich auf 20,6 Mio €.

| Kennzahlen Segment „Verkauf" (in Mio €, sofern nicht anders gekennzeichnet) | Österreich | Deutschland | Übrige Länder | conwert gesamt | davon ECO |
|---|---|---|---|---|---|
| Verkaufserlöse | 166,3 | 87,7 | 0,7 | 254,7 | 39,7 |
| Buchwertabgänge | 152,8 | 80,8 | 0,5 | 234,1 | 40,7 |
| Bruttomarge (in %) | 8,8 | 8,6 | 53,8 | 8,8 | - |
| Nettoerlös | 13,5 | 6,9 | 0,3 | 20,6 | - |

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Verkäufe ergab sich folgendes Bild: Zwei Drittel der Verkäufe wurden in Österreich und ein Drittel in Deutschland getätigt. Dies entspricht ebenfalls der conwert-Strategie, das Wiener-Portfolio mit einer geringeren Rendite abzubauen und das Deutschland-Portfolio stärker zu gewichten. Von den insgesamt verkauften Immobilien waren zudem drei Immobilien dem ECO-Portfolio zuzurechnen – ein Objekt in Potsdam (Deutschland) und zwei weitere Objekte in Villach und Wien (Österreich).

In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2012 94 Objekte mit 1.569 Einheiten und 458 PKW-Stellplätzen sowie weitere 413 Einheiten durch conwert veräußert. Zusätzlich konnten 88 einzelne PKW-Stellplätze verkauft werden.

Das EBT im Geschäftssegment „Verkauf" belief sich in der abgelaufenen Berichtsperiode auf 13,2 Mio €. Dies entspricht ebenfalls einem Rückgang um 38,5 %, was vor dem Hintergrund der stark zurückgegangenen Verkaufsvolumina um 49,0 % ein gutes Ergebnis darstellt.

Für das vierte Quartal 2012 sind derzeit bereits Verkäufe im Ausmaß von 33,9 Mio € fixiert. Das conwert-Management hält daher auch weiterhin an dem Ziel fest, bis Jahresende 2012 Verkaufserlöse im Ausmaß von 450,0 Mio € mit einer Marge zwischen 5 und 10 % zu erwirtschaften.

| Kennzahlen Segment „Verkauf" (in Mio €) | 1–9/2012 | 1–9/2011 |
|---|---|---|
| Umsatz | 254,7 | 499,6 |
| Österreich | 166,3 | 235,0 |
| Deutschland | 87,7 | 253,4 |
| Übrige Länder | 0,7 | 11,2 |
| EBIT | 13,2 | 21,5 |
| EBT | 13,2 | 21,5 |

## ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

Insgesamt konnte conwert in Österreich in den ersten neun Monaten 2012 30 Objekte mit 710 Einheiten und 291 PKW-Stellplätzen verkaufen. Bei den Einzeleinheiten kamen in der Berichtsperiode 196 Wohnungen und weitere 17 PKW-Stellplätze zum Verkauf. Die Veräußerungserlöse hierzulande beliefen sich damit auf 166,3 Mio € (1–9/2011: 235,0 Mio €). So lagen die Verkaufsumsätze um 29,2 % oder 68,7 Mio € unter dem Vorjahresniveau. Mit 14,6 Mio € zählte der Verkauf der ECO-Immobilie in Villach in der Europastraße im dritten Quartal zu den größten Transaktionen in Österreich. Die Netto-Gewinnmarge (IFRS-Gewinnmarge) der verkauften Objekte kam bei guten 8,8 % zu liegen (1–9/2011: 6,6 %).

## ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

In Deutschland beliefen sich die Verkaufsumsätze am Ende des dritten Quartals auf 87,7 Mio € (1–9/2011: 253,4 Mio €). Diese Erlöse sind auf den Verkauf von 64 Objekten mit 859 Einheiten und 167 PKW-Stellplätzen sowie weitere Einzelverkäufe von Wohnungseinheiten (210 Einheiten) und PKW-Stellplätzen (69 Einheiten) zurückzuführen. Vergleicht man die Summe der Verkaufsumsätze jedoch mit jener aus der Berichtsperiode des Vorjahres, dann ist hier ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen. Dies spiegelt jedoch auch die Strategie der conwert wider, gute Objekte in sehr guten Lagen in Deutschland zu halten und das Portfolio weiter auszubauen. Die IFRS-Marge lag im Schnitt bei 8,6 %. Im dritten Quartal zählte die Veräußerung einer Immobilie in Berlin um 4,0 Mio € zu den größten Verkäufen, doch lag der Schwerpunkt weiterhin auf der Veräußerung von Einzeleinheiten.

## ENTWICKLUNG ÜBRIGE LÄNDER

Im dritten Quartal 2012 kam es in den übrigen Ländern zum Verkauf von sieben Einzeleinheiten und zwei PKW-Stellplätzen. Der daraus erzielte Veräußerungserlös belief sich auf 0,7 Mio €, während die Netto-Gewinn-Marge 53,8 % betrug. Dies spiegelt die Tatsache wider, dass es sich dabei um Veräußerungen im Zusammenhang mit Parifizierungen handelte.

**254,7 Mio €**
Kumulierter Verkaufsumsatz

**20,6 Mio €**
IFRS-Veräußerungsgewinn

**8,8 %**
IFRS-Veräußerungsgewinn-Marge

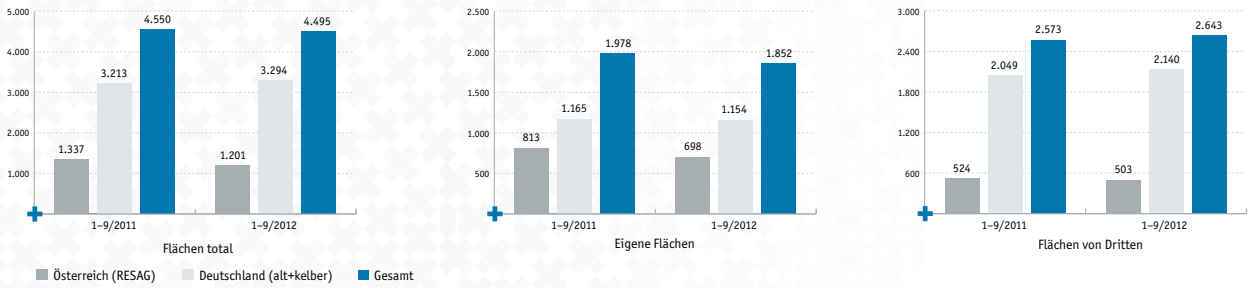
# ENTWICKLUNG SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

Zu den conwert-Dienstleistungsgesellschaften zählen in Österreich die RESAG Property Management GmbH und die RESAG Immobilienmakler GmbH und in Deutschland die alt+kelber-Gruppe. Die Tochtergesellschaften bieten Leistungen in den Bereichen Asset Management, Immobilienverwaltung, Immobilienvermittlung und Wohnungsprivatisierungen in beiden Ländern sowohl für den conwert-Konzern als auch für Dritte am Markt an. Vor allem bei Dienstleistungen für Dritte sieht conwert starkes Wachstumspotenzial für den Konzern. Aufgrund der jahrelangen Erfahrung und des breiten Knowhows konnte sich conwert in diesem Bereich eine sehr gute Marktposition erarbeiten. Das Management von bereits drei DWS-Wohnimmobilienfonds in Deutschland (der dritte DWS-Wohnimmobilienfonds wird gerade errichtet) ist nur ein Beispiel aus der Referenzliste. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten 2012 durch sämtliche Dienstleistungsgesellschaften der conwert 61.228 Einheiten (1–9/2011: 60.246 Einheiten) verwaltet. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 % bzw. 982 Einheiten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Anzahl der verwalteten Flächen belief sich im Berichtszeitraum auf 4.495.229 m² (1–9/2011: 4.550.046 m²) – ein leichter Rückgang von 1,2 %. Hinsichtlich der Flächenverwaltung ergibt sich im Hausverwaltungsbereich eine Aufteilung von 41,2 % an internen conwert-Flächen und 58,8 % an externen Flächen von Dritten am Markt.

Die Vertriebsgesellschaften der conwert konnten zudem im Berichtszeitraum 1–9/2012 307.359 m² leerstehende Flächen innerhalb des conwert-Portfolios an neue Mieter vermitteln. Für dritte Auftraggeber wurden Mietflächen im Ausmaß von 169.364 m² neu vermittelt (55,1 % der gesamt vermittelten Flächen). Weitere Kooperationen im Dienstleistungsbereich sind in Vorbereitung und eine Ausweitung des Fondsmanagements am Markt wird seitens des conwert-Managements angestrebt.

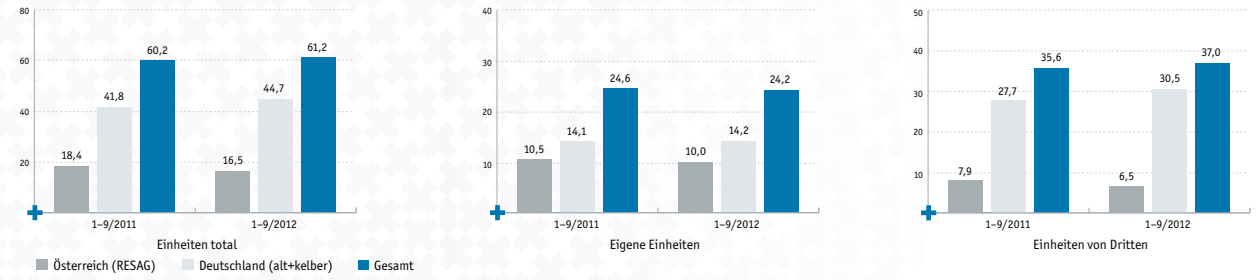
Die Umsatzerlöse im Geschäftsfeld „Dienstleistungen" beliefen sich zum Stichtag 30. September 2012 auf 62,4 Mio €. Dies entspricht einem Rückgang um 7,4 Mio € bzw. 10,6 % im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres (1–9/2011: 69,8 Mio €). Beim EBIT kam es ebenfalls zu einer Verringerung um 31,7 % auf 11,2 Mio € (1–9/2011: 16,4 Mio €). Das EBT ging parallel dazu um 29,9 % auf 11,0 Mio € zurück. Der Grund hierfür waren vor allem die im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres erheblich zurückgegangenen Immobilienverkäufe mit Auswirkung auf die Vertriebserlöse.

**Verwaltete Flächen in 1.000 m²** (Anzahl Konzern + Dritte) *)




*) Die Vergleichsdaten für die ersten drei Quartale 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. So werden die Nutzflächen seit dem 30. Juni 2012 exkl. der PKW-Flächen dargestellt.

**Verwaltete Einheiten in 1.000** (Anzahl Konzern + Dritte) *)




*) Die Vergleichsdaten für die ersten drei Quartale 2011 wurden an die neue Systematik angepasst. So werden die Einheiten seit dem 30. Juni 2012 exkl. der PKW-Einheiten dargestellt.

## UMSATZ- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

| Kennzahlen Segment „Dienstleistungen" (in Mio €) | 1–9/2012 | 1–9/2011 | Änderung (in %) |
|---|---|---|---|
| Umsatz | 62,4 | 69,8 | (10,6) |
| Österreich | 22,6 | 27,3 | (17,2) |
| Deutschland | 38,9 | 41,2 | (5,6) |
| übrige Länder | 1,0 | 1,2 | (16,7) |
| Konzernüberleitung | (43,0) | (47,8) | (10,0) |
| EBIT | 11,2 | 16,4 | (31,7) |
| EBT | 11,0 | 15,7 | (29,9) |

**2.877**
Einheiten verkauft

**5.406**
Einheiten vermittelt

**61.228**
Einheiten
in der Hausverwaltung

## ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

Die RESAG Property Management GmbH konnte nach den ersten neun Monaten 2012 in Österreich in Summe auf eine Verwaltungsleistung von 16.544 Einheiten verweisen – davon 10.044 Einheiten für die conwert selbst und 6.500 Einheiten für Dritte am Markt. RESAG Immobilienmakler GmbH und die conwert-interne Vertriebsabteilung vermieteten im Berichtszeitraum gesamt 267 Einheiten und verkauften 939 Wohnungen. Insgesamt handelte es sich um 21.281 m² an vermieteter Fläche. Durch den Abverkauf der jeweils letzten Wohnungen konnten neun Projekte abgeschlossen werden.

Die Dienstleistungserlöse in Österreich beliefen sich in der abgeschlossenen Berichtsperiode auf 22,6 Mio €. Im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode entspricht dies einem Rückgang um 17,2 % (1–9/2011: 27,3 Mio €), was auf die geringeren Verkaufsaktivitäten zurückzuführen ist.

Zu den Erfolgen im Dienstleistungsbereich in Österreich zählen im abgeschlossenen dritten Quartal u.a. der Verkauf des Bauteils T01 des Technologieparks Villach. Die RESAG Property Management GmbH hat im dritten Quartal 2012 zudem Neuverwaltungsverträge über knapp 100 Einheiten abgeschlossen.

## ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Die Wohnungsprivatisierungen lagen in Deutschland weiter auf hohem Niveau. Nach wie vor wurde der Vertrieb von einzelnen Wohneinheiten stark forciert, wodurch der Zinshausverkauf im aktuellen Geschäftsjahr etwas zurückgestellt wurde. Insgesamt verwaltete die alt+kelber-Gruppe in Deutschland zum Stichtag 30. September 2012 44.684 Einheiten bzw. eine Fläche von 3.294.226 m². Die Tochtergesellschaften im Bereich Immobilienvermittlung konnten zusätzlich 4.895 Einheiten vermitteln – davon 39,6 % an internen Einheiten und 60,4 % an externen Einheiten für Dritte am Markt. Im Vertriebsbereich konnten 1.928 Wohneinheiten verkauft werden, 67,0 % davon direkt aus dem conwert-Portfolio.

Die Dienstleistungserlöse in Deutschland lagen zum 30. September 2012 bei 38,9 Mio € (1–9/2011: 41,2 Mio €). Im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dies einem Rückgang um 5,6 %, der trotz des geringeren Verkaufsgeschäfts vor allem aufgrund der Erfolge im Asset Management moderat ausgefallen ist. Der weitere Leerstandsabbau in Deutschland ist ebenfalls den erfolgreichen Vertriebsaktivitäten der alt+kelber-Gesellschaften zu verdanken.

Der DWS Wohnimmobilienfonds „Access Wohnen III" wurde im dritten Quartal 2012 aufgelegt. Der speziell für Privatanleger konzipierte Fonds investiert in deutsche Bestandsimmobilien und wird insgesamt ein Volumen von rund 120 Mio € haben. conwert ist, wie bereits bei den Wohnimmobilienfonds DWS Access Wohnen I und II, vom Einkauf über die Verwaltung und Entwicklung bis zum Verkauf der einzelnen Wohnungen für das komplette Asset Management des Portfolios verantwortlich.

Im Developmentbereich konnte u.a. beim Projekt „dahlem paradise" in Berlin schon der Verkauf von 10 Einheiten mit einem Volumen von 7,4 Mio € beurkundet werden. Beim Projekt „Schaeffler2.0" in Bamberg wurden im abgeschlossenen dritten Quartal 2012 ebenfalls gute Verkäufe erzielt: Mehr als die Hälfte der Einheiten wurden bereits veräußert.

## ENTWICKLUNG ÜBRIGE LÄNDER

Die Dienstleistungserlöse in den übrigen Ländern lagen in der abgeschlossen Berichtsperiode 1–9/2012 bei 1,0 Mio € und damit beinahe auf dem Niveau des Vorjahres (1–9/2011: 1,2 Mio €). Die Neuvermietungsleistung betrug in Summe 244 Einheiten bzw. 15.983 m². Hinsichtlich der Verkäufe konnte seitens conwert ein Ergebnis von 10 verkauften Wohneinheiten erzielt werden. Im vierten Quartal 2012 wird der Fokus in den übrigen Ländern weiter auf dem kontinuierlichen Leerstandsabbau bzw. dem Abverkauf von Wohneinheiten und der Vermietung von freistehenden Gewerbe- und Büroflächen liegen.

_ unverwässerter EPRA NAV

_ Reduktion der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 24,9 %

# _ EBT-Steigerung von 3,4

18,06 €/Aktie

_ unverwässertes Ergebnis je Aktie
+271,5 % auf 0,15 €/Aktie

# Mio € auf 22,5 Mio €

## KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2012

Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. September 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. – 30.09.2012

## (IN MIO €)

| | | 01.01. – 30.09.2012 | 01.01. – 30.09.2011 | 01.07. – 30.09.2012 | 01.07. – 30.09.2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Vermietungserlöse | 142,8 | 159,7 | 47,5 | 52,4 |
| 2. | Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | 81,1 | 195,7 | 35,7 | 162,6 |
| 3. | Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 173,6 | 303,9 | 52,4 | 85,8 |
| 4. | Umsatzerlöse Dienstleistungen | 19,4 | 21,9 | 5,9 | 7,4 |
| 5. | Umsatzerlöse | 416,9 | 681,2 | 141,4 | 308,1 |
| 6. | Immobilienaufwendungen | (58,1) | (66,3) | (21,0) | (21,7) |
| 7. | Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien | (66,9) | (166,9) | (31,9) | (143,1) |
| 8. | Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | (167,2) | (298,5) | (51,7) | (92,3) |
| **9.** | **Zwischensumme aus 5. bis 8.** | **124,7** | **149,5** | **36,9** | **51,0** |
| 10. | Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 28,1 | 8,0 | 14,0 | 1,8 |
| 11. | Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | (15,4) | (16,8) | (5,0) | (10,4) |
| **12.** | **Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)** | **12,7** | **(8,8)** | **9,0** | **(8,5)** |
| 13. | Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | (0,6) | (1,2) | (0,1) | (1,1) |
| 14. | Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | (1,2) | (4,8) | (0,4) | (4,1) |
| 15. | Sonstige betriebliche Erträge | 4,4 | 3,9 | 2,5 | 1,4 |
| 16. | Personalaufwendungen | (24,8) | (25,0) | (8,1) | (8,5) |
| 17. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | (23,5) | (31,3) | (8,2) | (10,9) |
| **18.** | **Betriebsergebnis (EBIT)** | **91,6** | **82,4** | **31,5** | **19,4** |
| 19. | Finanzerträge | 7,3 | 12,5 | 1,1 | 5,7 |
| 20. | Finanzaufwendungen | (76,6) | (91,6) | (28,0) | (34,2) |
| 21. | Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen | 0,2 | 0,2 | (0,1) | 0,2 |
| **22.** | **Finanzergebnis** | **(69,1)** | **(79,0)** | **(27,0)** | **(28,4)** |
| **23.** | **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | **22,5** | **3,4** | **4,5** | **(9,0)** |
| 24. | Ertragsteuern | (9,7) | 2,7 | (1,7) | 4,7 |
| **25.** | **Konzernergebnis nach Ertragsteuern** | **12,8** | **6,1** | **2,7** | **(4,3)** |
| | davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung | 0,7 | 2,5 | 0,2 | 0,3 |
| | **davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens** | **12,1** | **3,6** | **2,5** | **(4,6)** |
| | unverwässertes Ergebnis pro Aktie in € | 0,15 | 0,04 | 0,03 | (0,06) |
| | verwässertes Ergebnis pro Aktie in € | 0,15 | 0,04 | 0,03 | (0,06) |
| | Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien | 81.495.849 | 83.163.006 | 81.495.309 | 81.973.703 |

# KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2012

## (IN MIO €)

| Vermögenswerte | | 30.09.2012 | 31.12.2011 |
|---|---|---|---|
| **A.** | **Langfristige Vermögenswerte** | | |
| | Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 2.334,1 | 2.424,2 |
| | Firmenwert | 114,8 | 114,8 |
| | Immaterielle Vermögenswerte | 3,2 | 3,7 |
| | Anteile an assoziierten Unternehmen | 11,9 | 9,4 |
| | Sonstige Sachanlagen | 1,7 | 1,2 |
| | Andere finanzielle Vermögenswerte | 4,1 | 4,7 |
| | Latente Steueransprüche | 16,8 | 22,1 |
| | **Summe langfristige Vermögenswerte** | **2.486,6** | **2.580,0** |
| **B.** | **Kurzfristige Vermögenswerte** | | |
| | Zum Verkauf gehaltene Immobilien | 353,5 | 404,4 |
| | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 34,1 | 30,9 |
| | Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 65,1 | 59,4 |
| | Sonstige Vermögenswerte | 6,4 | 5,8 |
| | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 176,2 | 95,8 |
| | **Summe kurzfristige Vermögenswerte** | **635,3** | **596,4** |
| | **Summe Vermögenswerte** | **3.121,9** | **3.176,4** |

| Eigenkapital und Schulden | | | |
|---|---|---|---|
| **C.** | **Eigenkapital** | | |
| | Grundkapital | 426,8 | 853,6 |
| | Kapitalrücklagen | 742,4 | 328,5 |
| | Eigene Anteile | (41,6) | (41,6) |
| | Angesammeltes Ergebnis | 199,0 | 203,0 |
| | Sonstige Rücklagen | (125,5) | (106,9) |
| | Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | 1.201,0 | 1.236,5 |
| | Anteile ohne Beherrschung | **10,9** | 11,8 |
| | **Summe Eigenkapital** | **1.211,9** | **1.248,3** |
| **D.** | **Langfristige Schulden** | | |
| | Langfristige Kreditverbindlichkeiten | 927,6 | 1.005,9 |
| | Anleiheverbindlichkeit | 64,6 | 0,0 |
| | Wandelschuldverschreibungen | 276,0 | 273,8 |
| | Rückstellungen | 0,1 | 0,1 |
| | Latente Steuerverbindlichkeiten | 14,2 | 22,7 |
| | Mieterfinanzierungsbeiträge | 14,0 | 14,6 |
| | Sonstige langfristige finanzielle Schulden | 179,0 | 148,2 |
| | **Summe langfristige Schulden** | **1.475,6** | **1.465,3** |
| **E.** | **Kurzfristige Schulden** | | |
| | Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten | 372,2 | 408,9 |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11,0 | 13,5 |
| | Ertragsteuerschulden | 8,5 | 8,3 |
| | Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden | 37,0 | 23,7 |
| | Sonstige kurzfristige Schulden | 5,8 | 8,4 |
| | **Summe kurzfristige Schulden** | **434,5** | **462,7** |
| | **Summe Eigenkapital und Schulden** | **3.121,9** | **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 Be-herrschung | 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 | 3,6 | 0,0 | 0,0 | 3,6 | 2,5 | 6,1 |
| Sonstiges Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (29,9) | (1,0) | (30,9) | 0,0 | (30,9) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **3,6** | **(29,9)** | **(1,0)** | **(27,3)** | **2,5** | **(24,9)** |
| Dividende | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (25,0) | 0,0 | 0,0 | (25,0) | 0,0 | (25,0) |
| Sonstige Kapitalveränderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 1,1 |
| Erwerb eigener Anteile | **0,0** | **0,0** | **(28,4)** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **(28,4)** | **0,0** | **(28,4)** |
| Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (2,3) | (2,3) |
| Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 1,0 | (1,1) | (0,1) |
| **Stand zum 30.09.2011** | **853,6** | **329,0** | **(39,1)** | **185,6** | **(81,2)** | **(15,4)** | **1.232,5** | **18,1** | **1.250,5** |
| **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 | 12,1 | 0,0 | 0,0 | 12,1 | 0,7 | 12,8 |
| Sonstiges Ergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (19,9) | 1,4 | (18,5) | 0,0 | (18,5) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **12,1** | **(19,9)** | **1,4** | **(6,4)** | **0,7** | **(5,7)** |
| Kapitalherabsetzung | (426,8) | 414,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (12,2) | 0,0 | (12,2) |
| Dividende | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (16,3) | 0,0 | 0,0 | (16,3) | 0,0 | (16,3) |
| Veränderung Wandelschuld-verschreibungen | 0,0 | (0,7) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (0,7) | 0,0 | (0,7) |
| Sonstige Kapitalveränderungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (1,9) | (1,9) |
| Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | (0,1) | (0,1) | 0,2 | 0,2 |
| **Stand zum 30.09.2012** | **426,8** | **742,4** | **(41,6)** | **199,0** | **(108,1)** | **(17,5)** | **1.201,0** | **10,9** | **1.211,9** |

# KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. – 30.09.2012

(IN MIO €)

| | 01.01. – 30.09.2012 | 01.01. – 30.09.2011 |
|---|---|---|
| **Konzernergebnis nach Steuern** | **12,8** | **6,1** |
| **Cashflow aus dem Ergebnis** | **75,8** | **91,0** |
| **Cashflow aus dem operativen Bereich** | **137,1** | **135,3** |
| **Cashflow aus dem Investitionsbereich** | **100,5** | **209,5** |
| **Cashflow aus dem Finanzierungsbereich** | **(157,2)** | **(316,6)** |
| **Veränderungen des Finanzmittelbestandes** | **80,4** | **28,3** |
| **Finanzmittelbestand** | | |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 95,8 | 66,2 |
| Differenz aus der Währungsumrechnung | 0,0 | (0,7) |
| | **95,9** | **65,5** |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 176,2 | 93,8 |
| **Veränderungen des Finanzmittelbestandes** | **80,4** | **28,3** |

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 30.09.2012

(IN MIO €)

| | 01.01. – 30.09.2012 | | | 01.01. – 30.09.2011 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anteilseigner des Mutter-unternehmens | Anteile ohne Beherrschung | Gesamt | Anteilseigner des Mutter-unternehmens | Anteile ohne Beherrschung | Gesamt |
| **Konzernergebnis nach Ertragsteuern** | **12,1** | **0,7** | **12,8** | **3,6** | **2,5** | **6,1** |
| **Sonstige Ergebnisse** | | | | | | |
| Währungsdifferenzen | 1,6 | 0,0 | 1,6 | (1,0) | 0,0 | (1,0) |
| Steuereffekt auf Währungsdifferenzen | (0,1) | 0,0 | (0,1) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Cashflow Hedges | (27,3) | 0,0 | (27,3) | (39,6) | 0,0 | (39,6) |
| Steuereffekt auf Cashflow Hedges | 7,4 | 0,0 | 7,4 | 9,8 | 0,0 | 9,8 |
| Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | (0,2) | 0,0 | (0,2) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Summe sonstiger Ergebnisse** | **(18,5)** | **0,0** | **(18,5)** | **(30,9)** | **0,0** | **(30,9)** |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **(6,4)** | **0,7** | **(5,7)** | **(27,3)** | **2,5** | **(24,9)** |

# SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN

## (IN MIO €)

| | Portfolio | | Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten | |
|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 |
| Vermietungserlöse | 142,9 | 160,5 | 0,0 | 0,0 |
| Veräußerungserlöse | 0,0 | 0,0 | 254,7 | 499,6 |
| Dienstleistungserlöse | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Erlöse** | **142,9** | **160,5** | **254,7** | **499,6** |
| Immobilienaufwendungen | (62,1) | (70,2) | 0,0 | 0,0 |
| Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien | 0,0 | 0,0 | (234,1) | (465,4) |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 12,4 | (10,1) | 0,0 | 0,0 |
| Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | (0,6) | (1,3) | 0,0 | 0,0 |
| Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | (0,5) | (0,4) | 0,0 | 0,0 |
| Personalaufwendungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 3,9 | 3,4 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (26,3) | (34,3) | (7,4) | (12,7) |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | **69,6** | **47,6** | **13,2** | **21,5** |
| Finanzergebnis | (55,7) | (64,8) | 0,0 | 0,0 |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | **13,9** | **(17,2)** | **13,2** | **21,5** |

# SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN

## (IN MIO €)

| | Österreich | |
|---|---|---|
| | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 |
| Vermietungserlöse | 57,7 | 62,9 |
| Veräußerungserlöse | 166,3 | 235,0 |
| Dienstleistungserlöse | 22,6 | 27,3 |
| **Erlöse** | **246,5** | **325,2** |
| Immobilienaufwendungen | (23,7) | (25,2) |
| Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien | (152,8) | (220,5) |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes | 1,3 | (4,3) |
| Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien | 0,0 | (1,2) |
| Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen | (0,9) | (4,5) |
| Personalaufwendungen | (9,1) | (9,7) |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1,0 | 2,7 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (24,4) | (30,7) |
| **Betriebsergebnis (EBIT)** | **37,9** | **31,9** |
| Finanzergebnis | (31,0) | (33,7) |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** | **6,9** | **(1,8)** |

| | Zwischensumme Immobilienprojekt-gesellschaften | | Immobilien-dienstleistungen | | Konzern-überleitungen | | Konzern | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | **01.01. – 30.09. 2012** | **01.01. – 30.09. 2011** |
| | 142,9 | 160,5 | 0,0 | 0,0 | (0,1) | (0,8) | **142,8** | **159,7** |
| | 254,7 | 499,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **254,7** | **499,6** |
| | 0,0 | 0,0 | 62,4 | 69,8 | (43,0) | (47,8) | **19,4** | **21,9** |
| | **397,6** | **660,1** | **62,4** | **69,8** | **(43,1)** | **(48,6)** | **416,9** | **681,2** |
| | (62,1) | (70,2) | 0,0 | 0,0 | 4,0 | 3,9 | **(58,1)** | **(66,3)** |
| | (234,1) | (465,4) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **(234,1)** | **(465,4)** |
| | 12,4 | (10,1) | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 1,3 | **12,7** | **(8,8)** |
| | (0,6) | (1,3) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | **(0,6)** | **(1,2)** |
| | (0,5) | (0,4) | (0,7) | (4,3) | 0,0 | 0,0 | **(1,2)** | **(4,8)** |
| | 0,0 | 0,0 | (24,1) | (24,5) | (0,7) | (0,6) | **(24,8)** | **(25,0)** |
| | 3,9 | 3,4 | 1,0 | 0,5 | (0,5) | 0,0 | **4,4** | **3,9** |
| | (33,7) | (47,0) | (27,3) | (25,1) | 37,6 | 40,8 | **(23,5)** | **(31,3)** |
| | **82,8** | **69,1** | **11,2** | **16,4** | **(2,4)** | **(3,1)** | **91,6** | **82,4** |
| | (55,7) | (64,8) | (0,3) | (0,6) | (13,2) | (13,6) | **(69,1)** | **(79,0)** |
| | **27,1** | **4,3** | **11,0** | **15,7** | **(15,6)** | **(16,6)** | **22,5** | **3,4** |

| | Deutschland | | übrige Länder | | Konzernüberleitungen | | Konzern | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | 01.01. – 30.09. 2012 | 01.01. – 30.09. 2011 | **01.01. – 30.09. 2012** | **01.01. – 30.09. 2011** |
| | 80,3 | 93,1 | 4,9 | 4,5 | (0,1) | (0,8) | **142,8** | **159,7** |
| | 87,7 | 253,4 | 0,7 | 11,2 | 0,0 | 0,0 | **254,7** | **499,6** |
| | 38,9 | 41,2 | 1,0 | 1,2 | (43,0) | (47,8) | **19,4** | **21,9** |
| | **206,9** | **387,7** | **6,6** | **16,9** | **(43,1)** | **(48,6)** | **416,9** | **681,2** |
| | (36,9) | (43,3) | (1,6) | (1,7) | 4,0 | 3,9 | **(58,1)** | **(66,3)** |
| | (80,8) | (233,4) | (0,5) | (11,5) | 0,0 | 0,0 | **(234,1)** | **(465,4)** |
| | 12,8 | (3,2) | (1,7) | (2,6) | 0,3 | 1,3 | **12,7** | **(8,8)** |
| | (0,3) | (0,1) | (0,3) | 0,0 | 0,0 | 0,1 | **(0,6)** | **(1,2)** |
| | (0,3) | (0,3) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | **(1,2)** | **(4,8)** |
| | (14,4) | (14,1) | (0,6) | (0,6) | (0,7) | (0,6) | **(24,8)** | **(25,0)** |
| | 3,8 | 1,2 | 0,1 | 0,0 | (0,5) | 0,0 | **4,4** | **3,9** |
| | (34,7) | (37,8) | (2,0) | (3,6) | 37,6 | 40,8 | **(23,5)** | **(31,3)** |
| | **56,1** | **56,7** | **0,0** | **(3,1)** | **(2,4)** | **(3,1)** | **91,6** | **82,4** |
| | (23,6) | (30,3) | (1,3) | (1,4) | (13,2) | (13,6) | **(69,1)** | **(79,0)** |
| | **32,5** | **26,3** | **(1,3)** | **(4,5)** | **(15,6)** | **(16,6)** | **22,5** | **3,4** |

# 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 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich.
Die Hauptaktivitäten der conwert-Gruppe sind unter Punkt 4. Segmentberichterstattung erläutert.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 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 30. September 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 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.
Die latenten Steueransprüche resultieren aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen vorwiegend aus der Fair Value Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation des Konzerns. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.
Auch hinsichtlich der Einbringlichkeit von Forderungen aus Immobilienveräußerungen sowie bei der Bewertung der Immateriellen Vermögenswerte hat das Management wichtige zukunftsbezogene Annahmen getroffen.
Der zum 30. September 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 erstmalig 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 bis zum dritten Quartal 2012 vier Tochterunternehmen in den Konsolidierungskreis der conwert-Gruppe aufgenommen und drei Tochterunternehmen endkonsolidiert. Bei zwei deutschen Tochterunternehmen wurden zusätzliche Gesellschaftsanteile erworben (von 34,0 % auf 94,9 %). Eine Übersicht über die Konzernunternehmen der conwert-Gruppe 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 Länder

Unter „übrige Länder" 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 Immobilienvertriebs.
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 € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Netto-Vermietungserlöse | 111,0 | 121,5 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 31,8 | 38,2 |
| **Vermietungserlöse** | **142,8** | **159,7** |
| abzüglich Immobilienaufwendungen: | | |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | (31,8) | (38,2) |
| Bewirtschaftungskosten | (26,3) | (28,1) |
| **Immobilienaufwendungen** | **(58,1)** | **(66,3)** |
| **Gesamt** | **84,7** | **93,5** |

Die Mieterlöse nach Nutzungsarten stellen sich wie folgt dar:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Wohnflächen | 78,5 | 91,6 |
| Büro- und Gewerbeflächen Eigentum | 62,0 | 65,7 |
| Garagen / Stellplätze | 2,4 | 2,4 |
| **Gesamt** | **142,8** | **159,7** |

### 5.2 UMSATZERLÖSE DIENSTLEISTUNGEN

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Management von Immobiliengesellschaften | 3,1 | 2,5 |
| Immobilienverwaltung | 12,2 | 12,9 |
| Immobilienmakler und Immobilienvertrieb | 3,7 | 5,7 |
| Immobilienentwicklung & Baumanagement | 0,0 | 0,1 |
| Immobilienversicherungsdienstleistungen | 0,4 | 0,8 |
| **Gesamt** | **19,4** | **21,9** |

## 5.3 IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

Die Immobilienaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 31,8 | 38,2 |
| Leerstehungskosten | 7,8 | 6,7 |
| Instandhaltungen | 11,5 | 12,7 |
| davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten | 1,0 | 0,5 |
| Hausverwaltungsleistungen | 0,7 | 0,3 |
| Übrige | 6,3 | 8,4 |
| **Gesamt** | **58,1** | **66,3** |

## 5.4 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 20,3 | 20,6 |
| Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge | 4,5 | 4,4 |
| **Gesamt** | **24,8** | **25,0** |

## 5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Verwaltungskosten aus Dienstleistungsgesellschaften | 12,5 | 12,0 |
| Immobilienspezifische und konzernübergreifende Kosten | 11,0 | 19,3 |
| **Gesamt** | **23,5** | **31,3** |

## 5.6 FINANZERGEBNIS

Die Finanzerträge gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten | 2,5 | 2,4 |
| Zinserträge aus Derivate | 4,7 | 10,1 |
| **Gesamt** | **7,3** | **12,5** |

Die Finanzaufwendungen gliedern sich wie folgt:

| in Mio € | 01.01–30.09.2012 | 01.01.–30.09.2011 |
|---|---|---|
| Zinsaufwendungen für Darlehen und Kontokorrente | 41,6 | 50,0 |
| Zinsaufwendungen für Derivate | 33,1 | 35,4 |
| Geldkosten | 1,9 | 3,9 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | 0,0 | 2,3 |
| **Gesamt** | **76,6** | **91,6** |

## 6. IMMOBILIENVERMÖGEN

### 6.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 30. September 2012 1.320 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1.783.653 m², wovon sich 157 Objekte in Österreich, 1.127 Objekte in Deutschland und 36 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 drei 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 € | 30.09.2012 | 30.09.2011 |
|---|---|---|
| Buchwert zu Beginn der Berichtsperiode | 2.424,2 | 2.701,1 |
| Wechselkursänderungen | 0,5 | 0,2 |
| Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien | 8,7 | 0,0 |
| Zugänge in bestehende Immobilien | 23,8 | 47,6 |
| Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises | 39,7 | 0,0 |
| Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien | (8,1) | (27,6) |
| Abgänge | (167,2) | (298,5) |
| Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts | 12,7 | (8,8) |
| **Buchwert zum Ende der Berichtsperiode** | **2.334,1** | **2.414,1** |

Zum 30. September 2012 waren diverse Liegenschaftsan- und -verkaufsverträge in Höhe von rund 6,4 Mio € bzw. 13,8 Mio € unterfertigt, deren Vermögensübergang erst nach dem 30. September 2012 erfolgte bzw. erfolgen wird.
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 242 Objekte (ausgenommen in Bau befindliche Projekte) mit einer Gesamtnutzfläche 243.471 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 bis zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012 ein Volumen von 81,1 Mio €.
Zum 30. September 2012 waren diverse Liegenschaftsan- und -verkaufsverträge in Höhe von rund 3,2 Mio € bzw. 20,1 Mio € unterfertigt, deren Vermögensübergang erst nach dem 30. September 2012 erfolgte bzw. erfolgen wird.
Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite.

## 7. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

### 7.1. GOUD-PORTFOLIO

Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgt die Darstellung als assoziiertes Unternehmen.
Der beizulegende Zeitwert der Anteile zum Ende der Berichtsperiode beträgt 9,5 Mio €. Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis des Goud-Portfolios beträgt in der Berichtsperiode 0,3 Mio €, der ergebnisneutrale Anteil minus 0,2 Mio €.

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

| Anteil an den Vermögenswerten und Schulden des assoziierten Unternehmens in Mio € | Gesamt | davon 20 % |
|---|---|---|
| Langfristige Vermögenswerte | 109,5 | 21,9 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 7,8 | 1,6 |
| Langfristige Schulden | (61,5) | (12,3) |
| Kurzfristige Schulden | (8,4) | (1,7) |
| **anteiliges Reinvermögen** | **47,4** | **9,5** |
| **Buchwert der Beteiligung** | | **9,5** |

| Gewinn- und Verlustrechnung des assoziierten Unternehmens vom 01.01.–30.09.2012 in Mio € | Gesamt | davon 20 % |
|---|---|---|
| Betriebliche Erträge | 8,7 | 1,7 |
| Betriebliche Aufwendungen | (4,8) | (1,0) |
| **Betriebsergebnis** | **3,9** | **0,8** |
| Finanzergebnis | (2,4) | (0,5) |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern** | **1,5** | **0,3** |
| Ertragsteuern | (0,2) | 0,0 |
| **Ergebnis nach Ertragsteuern** | **1,3** | **0,3** |
| Sonstiges Ergebnis | (1,0) | (0,2) |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **0,3** | **0,1** |

### 7.2. BAUPROJEKT IN BAMBERG

Die conwert-Gruppe entwickelt mit dem bayrischen Bau- und Vertriebsspezialisten „denkmalneu" einen autofreien Mehrgenerationenstadtteil in Bamberg, Bayern.

Das Portfolio wurde per 01. April 2012 erworben und beinhaltet folgende vier Gesellschaften:

| Gesellschaft | Beteiligungsquote |
|---|---|
| Prime denkmalneu.com GmbH | 40 % |
| denkmalneu.com GmbH | 40 % |
| Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH | 30 % |
| Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH | 30 % |

Entsprechend der Beteiligungsquote erfolgt die Darstellung der Gesellschaften als assoziierte Unternehmen.
Der beizulegende Zeitwert sämtlicher Anteile zum Ende der Berichtsperiode beträgt 2,4 Mio €. Der erfolgswirksame Anteil am Ergebnis vom 01. April 2012 bis zum 30. September 2012 beträgt minus 0,1 Mio €.

Die vier Beteiligungsgesellschaften werden in nachfolgender Tabelle in Summe dargestellt:

| Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der assoziierten Unternehmen in Mio € | Gesamt | davon Anteil conwert-Gruppe |
|---|---|---|
| Langfristige Vermögenswerte | 1,1 | 0,4 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 22,0 | 6,6 |
| Kurzfristige Schulden | (15,4) | (4,6) |
| **anteiliges Reinvermögen** | **7,7** | **2,4** |
| **Buchwert der Beteiligung** | | **2,4** |

| Gewinn- und Verlustrechnung der assoziierten Unternehmen vom 01.04.–30.09.2012 in Mio € | Gesamt | davon Anteil conwert-Gruppe |
|---|---|---|
| Betriebliche Erträge | 0,7 | 0,3 |
| Betriebliche Aufwendungen | (1,0) | (0,3) |
| **Betriebsergebnis** | **(0,3)** | **(0,1)** |
| Finanzergebnis | (0,2) | (0,1) |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern** | **(0,5)** | **(0,1)** |
| Ertragsteuern | 0,1 | 0,0 |
| **Ergebnis nach Ertragsteuern = Gesamtperiodenergebnis** | **(0,3)** | **(0,1)** |

## 8. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE SCHULDEN

Die Reduktion der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelschuldverschreibung und Retail-Anleihe) von 1.414,8 Mio € zum 31. Dezember 2011 auf 1.299,8 Mio € zum 30. September 2012 ist mit rund 61,2 Mio € auf sonstige Zuzählungen, sowie mit rund 176,2 Mio € auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen in Zusammenhang mit Verkäufen und Käufen von Wohnungen und ganzen Objekten zurückzuführen.

Sechs österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rund 712,3 Mio €. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rund 63,0 und 239,1 Mio €. Weitere sieben Kreditinstitute haben einen Anteil von rund 290,4 Mio €, welcher in Bandbreiten zwischen rund 31,6 und 55,4 Mio € liegen. Das restliche Kreditobligo von rund 297,1 Mio € verteilt sich auf weitere 36 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter 24,5 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 auf (die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen). 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 | 246,5 | 30,3 | 216,2 |
| davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 789,4 | 345,9 | 443,5 |
| davon Restlaufzeit über 5 Jahre | 612,3 | 116,6 | 495,7 |
| **Gesamt** | **1.648,2** | **492,8** | **1.155,4** |

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. September 2012 Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 72,4 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 9,4 Mio € im einjährigen Bereich, 18,5 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 44,5 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Die drei bestehenden Wandelanleihen sind ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.
Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 1.155,4 Mio € ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund 978,8 Mio € abgesichert. Das Finanzierungsvolumen der conwert-Gruppe ist (unter Berücksichtigung von Bausparfinanzierungen) zu rund 91,3 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kredite (ohne Berücksichtigung von Krediten mit jederzeitigen, beidseitigen Kündigungsrechten) zeigt folgende Zusammensetzung:

| in Mio € | Kreditvolumen |
|---|---|
| bis zum 31.12.2012 | 54,1 |
| zwischen 01.01.2013 und 30.09.2013 | 57,3 |
| **Gesamt** | **111,4** |

## 9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSZUSAMMENHÄNGEN

Die conwert-Gruppe schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung ihrer Zinsrisiken ab. Darunter befinden sich Zinsswaps und Zinscaps. Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt.
Bis zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012 wurde ein negativer Betrag in Höhe von 19,9 Mio € (net of tax) im Eigenkapital unter der Position Rücklage für Derivate dargestellt.

## 10. KONZERN-EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug bis zur ordentlichen Kapitalherabsetzung 853.592.730 € (2011: 853.592.730 €) und war in 85.359.273 (2011: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Nach Eintragung der Kapitalherabsetzung am 14. September 2012 (Datum der Eintragung ins Firmenbuch) beträgt das Grundkapital 426.796.365 €. Der auf jede Stammaktie der conwert Immobilien Invest SE entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals verringert sich dadurch von 10,0 € auf 5,0 € je Stammaktie.

## ORDENTLICHE KAPITALHERABSETZUNG

In der 11. ordentlichen Hauptversammlung am 31. Mai 2012 wurde die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der conwert Immobilien Invest SE von 853.592.730 € um 426.796.365 € auf 426.796.365 € gemäß §§ 175ff Aktiengesetz zum Zwecke der Ausschüttung von Vermögen an die Aktionäre und zum Zwecke der Einstellung in die nicht gebundene Kapitalrücklage genehmigt.
Am 14. September 2012 wurde von der conwert Immobilien Invest SE die Kapitalherabsetzung durchgeführt. Nach Eintritt der in § 178 Absatz 2 Aktiengesetz normierten Auszahlungsvoraussetzungen wird ein Gesamtbetrag in Höhe von 12,2 Mio € bzw. ein Betrag von 0,15 € je Stückaktie an die Aktionäre der Gesellschaft ausbezahlt. Es wurde eine Gesamtbetrag von 414,6 Mio € in die nicht gebundene Rücklage eingestellt.
Die Anzahl der Aktien und der Stimmrechte gemäß § 91 Abs 1a BörseG hat sich durch die Kapitalherabsetzung nicht verändert und beträgt weiterhin 85.359.273.

## EIGENE ANTEILE

In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 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 30. September 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 30.09.2012** | **81.495.309** |

## ANLEIHE UND WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

### ANLEIHE 2012 – 2017

Im Juni 2012 hat die conwert-Gruppe eine Retail Anleihe mit einem Nominale von 65,0 Mio € und einer Stückelung von 1.000 € begeben. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und ist endfällig. Der Kupon beträgt 5,75 % pro Jahr vom Nennwert und ist im Nachhinein jeweils am 19. Juni jeden Jahres zahlbar.

### WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2007 – 2014

Am 07. November 2007 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück und einem Gesamtwert von 196,4 Mio € emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130,0 % 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 122,2 Mio € um 115,1 Mio € (inkl. Nebenkosten) rückgekauft. Dies entspricht 8.978.692 Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 13,87 € auf 13,61 € angepasst.

### WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2010 – 2016

Im ersten Quartal 2010 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe zu 100.000 € 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 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher 11,22 € auf 11,01 € angepasst.

### WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2012 – 2018

Im dritten Quartal 2012 hat die conwert-Gruppe eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück mit einem Gesamtwert von 80,0 Mio € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 06. September 2018). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung drei Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennbetrages von 100.000 € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,5 % p.a und der anfängliche Wandlungspreis beträgt 11,58 €.

### GEZAHLTE DIVIDENDE

Die in der Hauptversammlung am 31. Mai 2012 beschlossene Dividende wurde am 06. Juni 2012 ausgeschüttet. Die auf 1.553.607 Stück conwert-Aktien, die von Albona Limited gehalten werden, entfallende Dividende wurde im September 2012 ausbezahlt.

| | in Mio € | Anzahl der Stammaktien in Stück (exkl. eigene Anteile) | pro Aktie in € |
|---|---|---|---|
| Für das Geschäftsjahr 2011 in 2012 ausgeschüttete (Brutto) Dividende | 16,3 | 81.495.309 | 0,20 |

## 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 rund 0,8 Mio € ausbezahlt. Die Entschädigung des Verwaltungsrates betrug im Berichtszeitraum rund 0,3 Mio €.

## 12. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS UND AUSBLICK

Am 24. Oktober 2012 gab conwert bekannt, dass Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2007 – 2014 mit einem Gesamtvolumen von 53,2 Mio € von ihrem Recht auf Ausübung der Put-Option Gebrauch machen werden. conwert kaufte die betreffenden Schuldverschreibungen entsprechend den Wandelanleihebedingungen am 12. November 2012 vorzeitig zurück und bezahlte dafür einen Betrag von 107.963,70 € pro Nennbetrag von 100.000 € zuzüglich angefallener Zinsen. Nach der Ausübung der Put-Option beträgt das ausständige Nominale der Wandelschuldverschreibung 2007 – 2014 21,0 Mio €. Am 30. September 2012 lag das verbleibende Gesamtvolumen der verbleibenden Wandelschuldverschreibung 2007 – 2014 bei 74,2 Mio €.
Die Funktionsperiode von Franz Jürgen Kelber als Geschäftsführender Direktor der conwert endet mit 14. Dezember 2012, sodass Franz Jürgen Kelber als Geschäftsführender Direktor Mitte Dezember aus der conwert ausscheiden wird.

## 13. KONZERNUNTERNEHMEN

| Vollkonsolidierte Gesellschaften für das dritte 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 | 95,76 % |
| Bürocenter Raxstraße Projektentwicklungsges.m.b.H. | 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 Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH | Wien | 100,00 % |
| conwert Immobilien GmbH & Co Alpenresidenz Gastein KG | Wien | 92,00 % |
| 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 % |
| 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 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften für das dritte Quartal 2012 | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| 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 GmbH | Wien | 95,76 % |
| 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 % |
| 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 % |
| Waldvilla Velden GmbH | Wien | 92,00 % |
| Wienerstraße 196-198 Development GmbH | Wien | 92,00 % |
| WZH Projektentwicklung GmbH | Wien | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften für das dritte Quartal 2012 | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Deutschland** | | |
| alt+kelber Beteiligungs GmbH | Heilbronn | 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 | Grünwald | 99,79 % |
| conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert Alfhild II Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Alfhild Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert alpha Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Aries Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH | Grünwald | 94,90 % |
| conwert beta Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Capricornus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Carina Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Cassiopeia Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Centaurus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Centaurus Altenburg Invest GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Centarus Leipzig Invest 1 GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Corvus Invest GmbH | Grünwald | 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 | Grünwald | 100,00 % |
| conwert epsilon Invest 1 GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Fenja Invest GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| conwert gamma Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Gemini Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Gemini Invest 1 GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grazer Damm Development GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Möckern GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Reudnitz B GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld A GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld B GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld C GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld D GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Grundbesitz Leipzig Bestand Schönefeld E GmbH & Co. KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Hulda Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Immobilien Development GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Immobilien Invest GmbH | Grünwald | 94,90 % |
| conwert Kirchsteigfeld 11 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 12 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften für das dritte Quartal 2012 | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| conwert Kirchsteigfeld 13 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 14 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 15 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 16 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 17 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 18 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert lambda Invest GmbH | Berlin | 75,00 % |
| conwert Leo Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Lepus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Libra Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert omega Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 1 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 2 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 5 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 6 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 8 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 10 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 11 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 12 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 13 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 14 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 15 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 16 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 17 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 18 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 19 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Kirchsteigfeld 41 GmbH & Co.KG | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Pegasus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Perseus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Phoenix Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Sachsen Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Scorpius Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH | Grünwald | 92,00 % |
| conwert sigma Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Tizian 1 Invest GmbH ******) | Grünwald | 94,90 % |
| conwert Tizian 2 Invest GmbH ******) | Grünwald | 94,90 % |
| conwert Taurus Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Vela Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Viktoria Quartier Invest GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| conwert Virgo Invest GmbH | Grünwald | 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 | Grünwald | 100,00 % |
| Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH | Grünwald | 92,21 % |
| 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 % |

| Vollkonsolidierte Gesellschaften für das dritte Quartal 2012 | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| 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 | Grünwald | 99,79 % |
| IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH | Berlin | 51,00 % |
| KKS Projektentwicklung GmbH | Grünwald | 99,79 % |
| Projektgesellschaft Kreiller Str. 215 mbH | Grünwald | 95,78 % |
| Projektgesellschaft Nymphe 82 mbH | Grünwald | 95,76 % |
| Seniorenresidenz Köln Immobilien GmbH | Grünwald | 100,00 % |
| **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 | 100,00 % |
| Immo-Rohr Kft | Budapest | 100,00 % |
| Immo-Rohr Plusz Kft | Budapest | 100,00 % |
| Klauzál u. 7 - 9 Projekt Kft | Budapest | 57,70 % |
| My-Box Debrecen Ingalan-fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság | Budapest | 95,76 % |
| **Zypern** | | |
| Graforco Investments Limited | Nicosia | 95,76 % |
| **Ukraine** | | |
| Ukrainska Comertsiina Nerukhomist | Zaporizhzhya | 95,76 % |
| **Luxemburg** | | |
| ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l. | Strassen | 95,76 % |

| At Equity Konsolidierung | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Niederlande** | | |
| Goudsmitplein Beheer B.V. | Baarn | 19,73 % |
| **Deutschland** | | |
| conwert goud Invest GmbH | Berlin | 15,52 % |
| Prime denkmalneu.com GmbH | Forchheim | 40,00 % |
| denkmalneu.com GmbH | Forchheim | 40,00 % |
| Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH | Bad Heilbrunn | 30,00 % |
| Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH | Bad Heilbrunn | 30,00 % |

| Erstkonsolidierte Gesellschaften (inkl. Neugründung) | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG | Wien | 100,00 % |
| **Deutschland** | | |
| conwert Wohnen III Holding GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Wohnen III Entwicklungs GmbH | Heilbronn | 100,00 % |
| conwert Wohnen III Verwaltungs GmbH & Co KG | Heilbronn | 100,00 % |

| Endkonsolidierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| Bürocenter Raxstraße Projektentwicklungsges.m.b.H. & Co. KG | Wien | 100,00 % |
| PI Stubenring 2 GmbH & Co OG | Wien | 95,76 % |
| Universitätsstraße 5 Liegenschafts GmbH | Wien | 100,00 % |
| **Deutschland** | | |
| conwert Wohnen III Holding GmbH | Darmstadt | 94,90 % |
| conwert Wohnen III Entwicklungs GmbH | Darmstadt | 99,74 % |
| conwert Wohnen III Verwaltungs GmbH & Co KG | Frankfurt | 99,74 % |

| Umstrukturierte Gesellschaften | Sitz | Beteiligung |
|---|---|---|
| **Österreich** | | |
| conwert Baudevelopment GmbH | Wien | 100,00 % |

*) Verfügt über 3 Kommanditgesellschaften
**) Eine Zweigniederlassung in Deutschland
***) Anteil über Treuhänder gehalten
****) Wird über schuldrechtliche Vereinbarung einbezogen
*****) Mit 49 % vollkonsolidiert, da ein Beherrschungsverhältnis vorliegt
******) Erwerb von zusätzlichen Gesellschaftsanteilen durch die conwert Immobilien Invest SE (von 34,49 % auf 94,90 %)

## 14. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT

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

22. November 2012

Die Geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

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

# AKTIE / INVESTMENT
## 1–9/2012

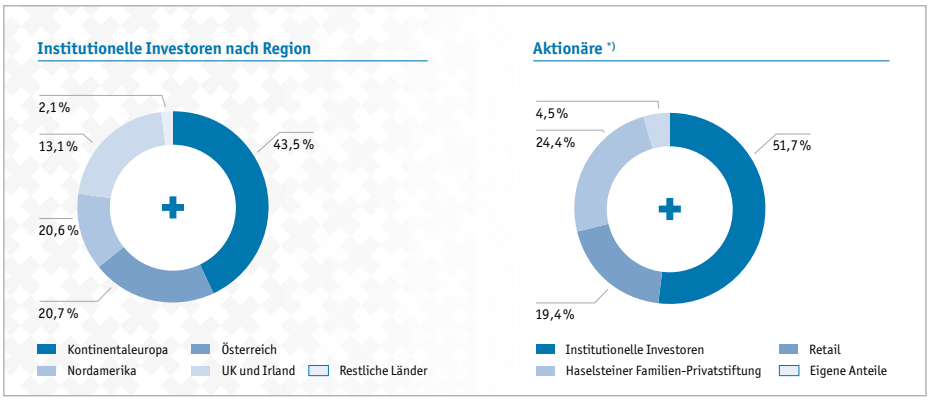
**71,1 %**
Streubesitz

**18,06 €**
EPRA NAV unverwässert

**12**
Analysehäuser
bewerten die conwert-Aktie

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

In Österreich zählt die conwert Immobilien Invest SE mit einer Marktkapitalisierung von 706,2 Mio € (exklusive eigener Aktien) zu den größten Publikumsgesellschaften, die im Amtlichen Handel der Wiener Börse notieren. So wird die conwert-Aktie sowohl im Leitindex der Wiener Börse, dem ATX, als auch im Immobilien-ATX (IATX) geführt. Auf europäischer Ebene ist die Aktie im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index vertreten. Nach Kenntnis der Gesellschaft teilt sich die Aktionärsstruktur von conwert wie folgt auf: Im Streubesitz befinden sich 71,1 % der Aktien, wobei rund 51,7 % institutionellen Investoren und 19,4 % dem Retailpublikum zuzurechnen sind. Bei alleiniger Betrachtung der institutionellen Investoren und deren regionaler Verteilung sind 20,7 % in Österreich, 13,1 % im Vereinigten Königreich und Irland sowie 43,5 % in Kontinentaleuropa beheimatet. Rund 20,6 % der institutionellen Investoren befinden sich in Nordamerika und 2,1 % verteilten sich auf die restlichen Länder. Größter Aktionär bei conwert ist die Haselsteiner Familien-Privatstiftung, die mit Beteiligungsmeldung vom 26. April 2012 bekanntgab, rund 24,4 % an der Gesellschaft zu halten. Die Anzahl der eigenen Aktien betrug Ende September 2012 weiterhin rund 4,5 %.




*) Aktionärsstruktur von conwert unter Berücksichtigung der Beteiligungsmeldung der Haselsteiner Familien-Privatstiftung vom 26. April 2012.

### BÖRSEUMFELD UND CONWERT-AKTIE

Obwohl die Stimmung an den Finanzmärkten nach wie vor angespannt ist konnten einige nationale und europäische Indizes zum Stichtag 30. September 2012 eine positive Entwicklung vorweisen. So legte der ATX in den ersten neun Monaten 2012 um 10,5 % zu. Ein ähnliches Bild zeigte sich beim IATX, der zum Stichtag um 9,9 % im Plus schloss. Der deutsche Leitindex DAX legte in der Berichtsperiode sogar um 22,4 % zu und befand sich damit im Spitzenfeld der europäischen Aktienindizes. Der internationale Immobilien-Index FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe stieg seit Jahresbeginn 2012 bis zum Stichtag um 14,9 %.

Im Vergleich dazu entwickelte sich die conwert-Aktie in den ersten neun Monaten 2012 an der Wiener Börse nur leicht positiv und stieg um 1,8 %. An insgesamt 187 Handelstagen betrug der Geldumsatz an der Wiener Börse bis zum Stichtag 399,5 Mio €. Es wurden insgesamt 45.675.302 Stück conwert-Aktien (beides Doppelzählung) gehandelt. Pro Handelstag entsprach dies im Schnitt 244.253 gehandelten Stück Aktien sowie einem Geldumsatz von 2,1 Mio €. Die conwert-Aktie erzielte im Berichtszeitraum am 22. August 2012 mit 9,53 € ihren Höchstkurs. Am 10. Jänner 2012 lag der Kurs mit 7,95 € am tiefsten Niveau der aktuellen Berichtsperiode. Der Schlusskurs am Ende der Berichtsperiode und dem letzten Handelstag am 28. September 2012 betrug 8,70 €. Dies entspricht einem Abschlag von 51,8 % zum unverwässerten EPRA NAV (Net Asset Value).

## WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

conwert konnte am 30. August 2012 Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von 80,0 Mio € erfolgreich platzieren, die im Zusammenhang mit einem Tender Offer zur faktischen Laufzeitverlängerung eines Teils der 1,5 %-Wandelschuldverschreibungen begeben wurden. Der halbjährlich nachträglich zu zahlende Kupon dieser Wandelschuldverschreibungen wurde mit 4,5 % p.a. festgelegt. Der anfängliche Wandlungspreis betrug 11,59 €. Dies stellte eine Prämie von 30,0 % gegenüber dem volumengewichteten Durchschnittskurs der conwert-Aktie während des Bookbuilding-Verfahrens dar. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von sechs Jahren (bis 2018). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen drei Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Der Handel der Wandelschuldverschreibungen wurde im Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse aufgenommen.

Das Angebot zum vorzeitigen Rückkauf der 1,5 %-Wandelschuldverschreibungen von conwert mit Fälligkeit 2014 wurde ebenfalls am 30. August 2012 veröffentlicht. Zum Stichtag 05. September 2012 machten Inhaber der 1,5 %-Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von 71,8 Mio € davon Gebrauch und legten ein entsprechendes Angebot. conwert wickelte diese Angebote mit 07. September 2012 ab und bezahlte dafür 107.963,70 € pro Nennbetrag von 100.000 € zuzüglich angefallener Zinsen. Nach diesem Kauf bleiben noch Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2014 in der Höhe von 82,7 Mio € ausständig. conwert finanzierte das Angebot durch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2018 sowie bestehende Barreserven. Da nur ein Teil (nämlich 46,5 %) der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2014 die Einladung zur Angebotslegung angenommen hat, verfügte conwert nach dem 07. September 2012 über mehr Barmittel als ursprünglich angenommen. Dies erhöht die finanzielle Flexibilität des Unternehmens.

## KAPITALHERABSETZUNG

Am 14. September 2012 wurde die Kapitalherabsetzung von conwert ins Firmenbuch eingetragen. Die Veröffentlichung in der Ediktsdatei erfolgte am 01. Oktober 2012. Dadurch wurde das Grundkapital der conwert von 853.592.730 € (um 50 %) auf 426.796.365 € herabgesetzt. Die Anzahl der Aktien und der Stimmrechte gemäß § 91 Abs 1a BörseG hat sich durch die Kapitalherabsetzung nicht verändert und beträgt weiterhin 85.359.273. Der auf jede Stammaktie der conwert Immobilien Invest SE entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals verringerte sich mit der Eintragung im Firmenbuch aber von 10,00 € auf 5,00 € je Stammaktie, weshalb nunmehr auch allfällige Lieferaktien einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von 5 € aufweisen werden.

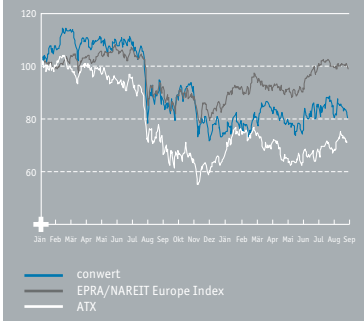
## NEUER MARKET MAKER

Die Virtu Financial Ireland Limited, Dublin, wurde als Mitglied der Wiener Wertpapierbörse zugelassen und übernahm per 21. September 2012 unter anderem die Funktion des Market Maker für die conwert-Aktie.

## LAUFENDE IR-AKTIVITÄTEN

Am 23. August 2012 veröffentlichte die conwert Immobilien Invest SE ihr Halbjahresergebnis 2012 im Zuge einer Bilanzpressekonferenz. Im Anschluss fanden ein Business-Lunch sowie ein Conference Call statt. Weiters nahm das conwert-Management im dritten Quartal an insgesamt fünf Roadshows und einer Investorenkonferenz teil. So startete conwert nach Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses 2012 am 28. August 2012 in Paris mit Credit Agricole Cheuvreux. Am nächsten Tag ging es mit Kepler Capital Markets weiter nach London, und am 30. August 2012 folgten Zürich und Genf gemeinsam mit Credit Suisse. Am 03. September 2012 organisierte die Silvia Quandt für conwert eine Roadshow in Dublin. Brüssel folgte in der Kette der Roadshows gemeinsam mit Raiffeisen Centrobank am 12. September 2012. Das dritte Quartal 2012 schloss conwert im IR-Bereich mit dem Besuch der Investment-Konferenz der Baader Bank am 26. September 2012 in München ab.

### KURSENTWICKLUNG SEIT 01/2011




### WERTENTWICKLUNG PER 30.09.2012

| | |
|---|---|
| seit Erstnotiz (28.11.2011) | (21,2) % |
| seit Erstnotiz p.a. | (2,2) % |
| 6 Monate | (3,7) % |
| 12 Monate | (4,3) % |
| 2012 | 1,8 % |

### PERFORMANCE 1–9/2012 *)

| | |
|---|---|
| conwert | 1,8 % |
| ATX | 10,5 % |
| IATX | 9,9 % |
| DAX | 22,3 % |
| EPRA/NAREIT Europe | 14,9 % |

*) Berechnung nach BVI-Methode

## ANALYSTENBEURTEILUNGEN

Die conwert-Aktie wurde von Analysten nachfolgender Institute (siehe Tabelle zum Stichtag 30. September 2012) bewertet. Im dritten Quartal 2012 kam es zu folgenden Änderungen: Kempen senkte am 03. Juli 2012 das Kursziel von 10,20 € auf 9,20 € bei unveränderter „Neutral"-Empfehlung. Am 23. Juli 2012 bestätigte die Deutsche Bank ihre „Hold"-Empfehlung unter Beibehaltung des 12-Monats-Kurszieles von 10,50 €. Kepler Capital Markets folgte am 23. August 2012 mit einer abermaligen Bestätigung ihrer „Buy"-Empfehlung und dem Kursziel von 11,10 €. Eine Bestätigung der „Hold"-Empfehlung unter Beibehaltung des Kurszieles von 9,00 € für die kommenden zwölf Monate erfolgte am 30. August 2012 durch die Baader Bank. Die Analysten von Kempen bestätigten am 03. September 2012 neuerlich ihre „Neutral"-Empfehlung und das Kursziel von 9,20 €. Am 04. September 2012 veröffentlichte das Analysehaus J.P. Morgan Securities ihr Update unter Beibehaltung der „Neutral"-Empfehlung und des Kurszieles von 10,00 €. Credit Suisse Securities stellte ihre Analyse für die conwert-Aktie im dritten Quartal 2012 ein.

In Summe lagen zum Stichtag zwei „Buy"-Empfehlungen, vier „Neutral"-Empfehlungen und sechs „Hold"-Empfehlungen seitens der Analysehäuser für die conwert-Aktie vor. Der Konsenskurs sämtlicher Analysten für die conwert-Aktie lag per 30. September 2012 bei 10,05 €.

| | Empfehlung | Kursziel |
|---|---|---|
| Baader Bank [1] | Hold | 9,00 |
| Deutsche Bank | Hold | 10,50 |
| Erste Group Research | Hold | 9,50 |
| Goldman Sachs International | Neutral | 9,20 |
| HSBC Trinkaus & Burkhardt | Neutral | 9,60 |
| J.P Morgan Securities | Neutral | 10,00 |
| Kempen | Neutral | 9,20 |
| Kepler Capital Markets | Buy | 11,10 |
| Rabobank International | Hold | 9,50 |
| Raiffeisen Centrobank | Hold | 10,00 |
| Silvia Quandt | Buy | 14,00 |

[1] Letztes Update 05. November 2012: Beibehaltung „Hold"-Empfehlung und Kursziel 9,00 €

| Aktienkennzahlen | | 1–9/2012 | 1–9/2011 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Anzahl der Aktien (Ultimo) abzgl. eigene Aktien | Anz. | 81.495.309 | 81.782.328 | 81.497.309 |
| Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien | Anz. | 81.495.849 | 83.163.006 | 82.779.113 |
| Kurs Jahresanfang | € | 8,55 | 10,76 | 10,76 |
| Kurs Quartalsende | € | 8,70 | 9,09 | 8,55 |
| Höchstkurs | € | 9,53 | 11,88 | 12,16 |
| Tiefstkurs | € | 7,95 | 8,50 | 7,80 |
| Marktkapitalisierung | Mio € | 709,3 | 743,4 | 696,8 |

## 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 Developed Europe Index |
| Specialist | Raiffeisen Centrobank AG |
| Market Maker | Baader Bank AG, biw Bank für Investments und Wertpapiere AG in Kooperation mit Silvia Quandt & Cie. AG, CA Cheuvreux S.A., Erste Group Bank AG, Virtu Financial Ireland Ltd. |
| Aktionärsstruktur | Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 %, Streubesitz 71,1 % (davon institutionelle Investoren 51,7 %, Retail 19,4 %) Eigene Aktien 4,5 % |

## Unternehmenskalender

| | |
|---|---|
| Jahresergebnis 2012 / Bilanzpressekonferenz | 21. März 2013 |
| 12. ordentliche Hauptversammlung | 08. Mai 2013 |
| Erwarteter ex-Dividendentag | 13. Mai 2013 |
| Erwarteter Dividendenzahltag | 15. Mai 2013 |
| Ergebnis 1–3/2013 | 29. Mai 2013 |
| Ergebnis 1–6/2013 | 28. August 2013 |
| Ergebnis 1–9/2013 | 27. November 2013 |
| Jahresergebnis / Bilanzpressekonferenz | 26. März 2014 |

# NOTIZEN

# NOTIZEN

# IMPRESSUM

conwert

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

**Konzeption, Beratung und Textierung**
Dr. Ute Greutter, Agentur für Finanzkommunikation / Öffentlichkeitsarbeit

**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**
Alserbachstraße 32, 1090 Wien
Österreich

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

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

conwert
Immobilien Invest SE