



*WO **ERFOLGSZAHLEN**
ZU HAUSE SIND*

FINANZBERICHT 1-3/2017

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

Erfolgskennzahlen

		1-3/2017	1-3/2016	Änderung
Vermietungserlöse	Tsd €	49.274	52.614	-6,3 %
Immobilienaufwendungen	Tsd €	(19.531)	(16.475)	18,6 %
Nettoergebnis aus Vermietung (NRR)	Tsd €	29.742	36.139	-17,7 %
Veräußerungserlöse	Tsd €	381.602	38.210	-
Dienstleistungserlöse	Tsd €	692	1.495	-53,7 %
Umsatzerlöse gesamt	Tsd €	431.568	92.319	-
EBITDA (vor Bewertungsergebnis)	Tsd €	23.405	24.132	-3,0 %
EBIT	Tsd €	23.010	25.063	-8,2 %
EBT	Tsd €	11.900	371	-
Konzernergebnis nach Steuern	Tsd €	10.507	(4.004)	-
NRR-Marge	%	60,4	68,7	-12,1 %
Bereinigte NRR-Marge ¹⁾	%	88,0	88,8	-0,9 %
Adjusted Rental EBITDA-Marge	%	67,7	63,7	6,2 %
Like-for-Like Mietsteigerung	%	2,8	2,9	-3,7 %
Funds from Operations ²⁾	Tsd €	18.053	18.158	-0,6 %
Funds from Operations II ³⁾	Tsd €	21.664	19.396	11,7 %
Cash Profit ⁴⁾	Tsd €	18.451	19.210	-3,9 %

Bilanzkennzahlen

		31.03.2017	31.12.2016	Änderung
Eigenkapital	Tsd	1.493.056	1.452.590	2,8 %
Eigenkapitalquote	%	53,2	48,6	9,3 %
Langfristige Schulden	Tsd	914.098	1.046.448	-12,6 %
Kurzfristige Schulden	Tsd	401.814	488.279	-17,7 %
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,6	5,6	-
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	%	1,87	1,97	-5,1 %

Aktienbezogene Kennzahlen⁵⁾

		1-3/2017	1-3/2016	Änderung
Aktienkurs per Ultimo	€	15,83	14,09	12,3 %
Ausstehende Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	101.906.213	93.017.148	9,6 %
Marktkapitalisierung	Tsd €	1.613.175	1.310.612	23,1 %
Buchwert (NAV) je Aktie ⁵⁾	€	14,29	13,43	6,4 %
EPRA NAV je Aktie ⁵⁾	€	16,80	15,72	6,9 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie ⁶⁾	€	0,10	(0,05)	-
Verwässertes Ergebnis je Aktie ⁶⁾	€	0,10	(0,05)	-
FFO I ²⁾ je Aktie ⁶⁾	€	0,18	0,20	-10,3 %
Aktienperformance	%	(2,4)	0,4	-

¹⁾ Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

²⁾ FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis -/+ Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertberichtigungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

³⁾ FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

⁴⁾ Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern auf das Verkaufsergebnis

⁵⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien per Ultimo abzüglich eigener Aktien, in Höhe von 101,9 Mio Stk in 1-3/2017 und 93,0 Mio Stk in 1-3/2016

⁶⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien, abzüglich eigener Aktien, in Höhe von 101,7 Mio Stk in 1-3/2017 und 91,8 Mio Stk in 1-3/2016

INHALT

PORTFOLIO	4
Portfoliostruktur	5
INVESTOR RELATIONS	6
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	10
Geschäftsverlauf	11
Finanz- und Vermögenslage	15
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	18
SERVICEINFORMATION	22
Finanzkalender	22

Zahlreiche Beträge und Prozentsätze wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

Gendering-Statement

aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. MitarbeiterInnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.



PORTFOLIO

PORTFOLIOSTRUKTUR

Die Struktur des Immobilienportfolios von conwert entspricht der strategischen Ausrichtung als Wohnimmobilienunternehmen mit Fokus auf A- und B-Lagen in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland und Österreich.

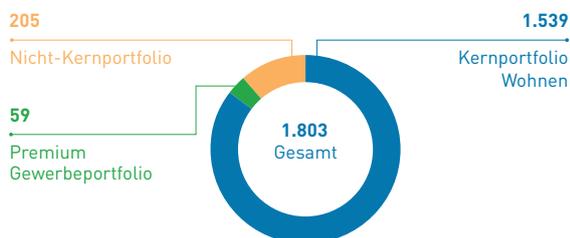
Das conwert-Portfolio wird in ein Kernportfolio und ein Nicht-Kernportfolio unterteilt.

Entwicklung des Immobilienportfolios

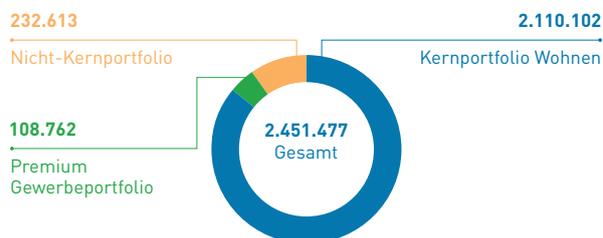
Durch planmäßige Verkäufe wurde das Immobilienportfolio im Vergleich zum Ende der Vergleichsperiode des Vorjahres verkleinert. Zum Stichtag 31. März 2017 betrug die Nutzfläche 1.803 Tsd m², was einer Verringerung um (16,7) % entspricht (31.03.2016: 2.164 Tsd m²). Im Kernportfolio gab es durch den Verkauf einzelner Einheiten bzw. Immobilien nennenswerte Rückgänge, die aber durch Zuwächse in anderen Bereichen des Kernportfolios weitestgehend ausgeglichen wurden. Im Nicht-Kernportfolio ging die Nutzfläche um (67,2) % zurück. Dadurch erhöhte sich auch der Anteil des Kernportfolios am Gesamtportfolio, gemessen an der Nutzfläche, um 17,5 Prozentpunkte auf 88,7 %.

Der Verkehrswert (Immobilienvermögen zuzüglich IFRS 5 sowie Sell-Immobilien zum Verkehrswert bewertet) lag zum Stichtag 31. März 2017 bei 2.451.477 Tsd €.

Nutzfläche zum 31.03.2017
(in Tsd m²)



Verkehrswert zum 31.03.2017
(in Tsd €)





INVESTOR RELATIONS

INVESTOR RELATIONS

Aktienperformance

Die conwert-Aktie schloss zum 30. März 2017 mit 15,83 € um (2,4) % unter dem Schlusskurs zum Jahresende 2016 (31.12.2016: 16,40 €), was auch dem niedrigsten Kurs im ersten Quartal 2017 entsprach. Der Höchstkurs lag bei 16,61 € am 22. Februar 2017. Die Aktie notierte zum Ende des Berichtszeitraums mit einem Abschlag von (5,8) % zum EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) pro Aktie, der zum Stichtag 31. März 2017 bei 16,80 € lag.

Performance

(in %)	1-3/2017
conwert	(2,4)
ATX	8,0
IATX	6,4
DAX	7,2
FTSE EPRA /NAREIT Developed Europe Index	(4,0)

Börsennotiz

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) notiert seit 28. November 2002 an der Wiener Börse und wurde im Juni 2006 in den Prime Market aufgenommen. Im März 2011 folgte die Aufnahme in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse.

Unter den ATX-Unternehmen belegte conwert im ersten Quartal 2017 gemessen an den Handelsumsätzen den 9. Platz, gemessen an der Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) den 33. Platz.

Gewichtung der conwert-Aktie in ausgewählten Indizes

(in %)	31.03.2017
ATX	0,4
IATX	3,8

Neuer Kernaktionär

Im Rahmen des Übernahmeangebots wurden der Vonovia SE (Vonovia) insgesamt 94.867.722 Stück conwert-Aktien angeboten. Das Settlement aus der ersten Annahmefrist mit einem Anteil von 71,54 % erfolgte am 16. Januar 2017. Die verbliebenen Streubesitzaktionäre hatten im Rahmen der übernahmerechtlichen Nachfrist bis zum 23. März 2017 die Möglichkeit, ihre Aktien zu gleichen Bedingungen wie bei der ersten Annahmefrist des Übernahmeangebots Vonovia anzudienen. Bis zum Ende der Nachfrist wurden Vonovia weitere 21,55 % der Aktien angedient, wovon 4,9 % am 31. März 2017 und 16,7 % am 6. April 2017 übertragen wurden. Insgesamt hält Vonovia an conwert einen Anteil von 93,1 %. Nähere Informationen zum Übernahmeangebot von Vonovia finden sich auf der Website www.conwert.com im Bereich Investor Relations.

Aktienkennzahlen

		31.03.2017	31.03.2016
Anzahl der Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	101.906.213	93.017.148
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Stk	101.731.050	91.787.120
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Tsd €	4.157	6.323
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Stk	256.676	483.498
Kurs Jahresanfang	€	16,40	13,65
Kurs zum Ende der Periode	€	15,83	14,09
Höchstkurs	€	16,61	14,19
Tiefstkurs	€	15,83	11,66
Marktkapitalisierung per Ultimo	Tsd €	1.613.175	1.310.612

Außerordentliche Hauptversammlung

Am 27. Januar 2017 fand eine außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV) in Wien statt. Die Einberufung dieser a.o. HV erfolgte auf Antrag der Aktionärin Vonovia. Im folgenden Wahlgang wurden die von Vonovia vorgeschlagenen Kandidaten Rolf Buch, Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Sabine Gleiß und Dr. Fabian Heß in den Verwaltungsrat gewählt. Wieder gewählt wurden Peter Hohlbein und Andreas Lehner. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Verwaltungsrats wurde Rolf Buch zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats und Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zum Stellvertreter des Vorsitzenden gewählt.

Aktien der conwert Immobilien Invest SE

Die Gesamtzahl der Aktien lag zum 31. März 2017 bei 101.906.213 Stück. Das Grundkapital betrug 509.531.065 €.

Aktienrückkäufe und Veräußerung eigener Aktien

Zum Jahresende 2016 hielt conwert noch 1.576.464 Stück eigene Aktien, was einem Anteil von 1,5 % am Grundkapital entspricht. Diese Aktien hatte conwert zu dem Zeitpunkt bereits in das Übernahmeangebot von Vonovia getendert. Die Übertragung aus der Annahme des Barangebots zu 16,16 € je Aktie erfolgte am 16. Januar 2017. Im Berichtszeitraum wurden keine Aktienrückkäufe getätigt.

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.com
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	101.906.213
Grundkapital	509.531 Tsd €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX
Specialist	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker	Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Kepler Cheuvreux, Société Générale S.A., Spire Europe Limited, Virtu Financial Ireland Ltd., Wood & Company Financial Services, a.s.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF

Immobilienportfolio

Durch die großen Fortschritte beim Verkauf von Immobilien aus dem Nicht-Kernportfolio 2016 und im ersten Quartal 2017 verringerte sich die Anzahl der Mieteinheiten um (7,6) % auf 25.391 Mieteinheiten (31.03.2016: 27.473 Mieteinheiten) und die Gesamtnutzfläche ging um (16,7) % auf 1.803 Tsd m² zurück (31.03.2016: 2.164 Tsd m²). Das Immobilienvermögen sank im Jahresvergleich um (9,7) % auf 2.417.973 Tsd € (31.03.2016: 2.677.215 Tsd €).

Immobilienleistungen

Zum 31. März 2017 wurden in Deutschland 31.082 Einheiten (inkl. Stellplätze) mit 1.651 Tsd m² Nutzfläche aus dem conwert-Bestand sowie für Dritte verwaltet. In Österreich wurde die Hausverwaltung für die conwert-Immobilien 2017 durch einen externen Dienstleister übernommen.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse von conwert resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung des Immobilienbestands, dem Verkauf von einzelnen Wohnungen, Immobilien und Portfolios sowie aus Immobilienleistungen für Dritte. Im ersten Quartal 2017 lag der Umsatz auf Grund des starken Verkaufsumsatzes, der wesentlich durch die bereits im vierten Quartal 2016 bekanntgegebene aber erst im ersten Quartal 2017 abgeschlossene Veräußerung eines großen Gewerbeportfolios an die HanseMercur geprägt war, bei 431.568 Tsd € und damit deutlich über dem Umsatz im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-3/2016: 92.319 Tsd €).

Entwicklung Umsatzerlöse nach Erlösarten

(in Tsd €)

	1-3/2017	1-3/2016	Änderung
Vermietungserlöse	49.274	52.614	-6,3 %
Veräußerungserlöse	381.602	38.210	-
Dienstleistungserlöse	692	1.495	-53,7 %
Umsatzerlöse Gesamt	431.568	92.319	-

Vermietungserlöse

Die Vermietungserlöse sanken im Jahresvergleich um (6,3) % in Folge der Fokussierung auf den Kernimmobilienbestand und der veräußerungsbedingten Reduktion der vermietbaren Flächen. Damit einhergehend sanken die Nettomieterlöse (NRR, Vermietungserlöse abzüglich Immobilienaufwendungen) um (17,7) % auf 29.742 Tsd €, die NRR-Marge (NRR/Mieterlöse) ging auf 60,4 % zurück (1-3/2016: 68,7 %). Die bereinigte NRR-Marge (NRR/Mieterlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten) verringerte sich aber nur leicht auf 88,0 % (1-3/2016: 88,8 %).

Veräußerungserlöse

Im ersten Quartal 2017 wurden hohe Veräußerungserlöse – insbesondere durch das Closing des Verkaufs des Gewerbeimmobilienportfolios an die HanseMercur – von 381.602 Tsd € erzielt (1-3/2016: 38.210 Tsd €). Insgesamt wurden 123 Wohn- und 1.213 Gewerbeeinheiten sowie 2.798 Stellplätze verkauft. Der IFRS-Gewinn aus den Veräußerungen betrug 7.276 Tsd €.

Dienstleistungserlöse

Auf Grund der Beendigung von Drittmandaten sanken die Dienstleistungserlöse im Berichtszeitraum auf 692 Tsd € (1-3/2016: 1.495 Tsd €).

Ertragsentwicklung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) lag im ersten Quartal 2017 mit 23.010 Tsd € um (8,2) % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-3/2016: 25.063 Tsd €) – insbesondere bedingt durch niedrigere Vermietungserlöse auf Grund von Veräußerungen.

Deutlich niedrigere Personalaufwendungen führten trotz leicht gestiegener sonstiger betrieblichen Aufwendungen zu einer Reduktion der gesamten betrieblichen Aufwendungen um (7,7) % auf (14.824) Tsd € (1-3/2016: (16.068) Tsd €).

Auf Grund der Anpassung des Derivatvolumens sowie der Neuverhandlung von Hypothekarkrediten sanken die cashwirksamen Finanzierungskosten stark auf (5.576) Tsd € (1-3/2016: (7.950) Tsd €), der cashwirksame Stichtagszinssatz nach Hedging reduzierte sich auf 2,02 % (1-3/2016: 2,22 %). Insgesamt stieg das Finanzergebnis auf (11.110) Tsd € (1-3/2016: (24.692) Tsd €).

Nach Ertragsteuern und Minderheitenanteilen erzielte conwert im ersten Quartal 2017 ein Konzernergebnis in Höhe von 10.076 Tsd €, nachdem in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Verlust von (4.780) Tsd € ausgewiesen wurde.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		1-3/2017	1-3/2016	Änderung
Vermietung				
Vermietungserlöse	Tsd €	49.274	52.614	-6,3 %
Immobilienaufwendungen	Tsd €	(19.531)	(16.475)	18,6 %
Nettoergebnis aus Vermietung (NRR)	Tsd €	29.742	36.139	-17,7 %
Verkauf von Immobilien				
Veräußerungserlöse	Tsd €	381.602	38.210	-
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Tsd €	(374.326)	(36.224)	-
Nettoergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	Tsd €	7.276	1.986	-
Dienstleistungen				
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Tsd €	692	1.495	-53,7 %
Zeitwertanpassungen des Immobilienportfolios				
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	Tsd €	48	1.350	-96,5 %
Betriebliche Aufwendungen				
Personalaufwendungen	Tsd €	(4.784)	(6.288)	-23,9 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Tsd €	(10.039)	(9.779)	2,7 %
Betriebliche Aufwendungen gesamt	Tsd €	(14.824)	(16.068)	-7,7 %
Finanzierung				
Finanzergebnis	Tsd €	(11.110)	(24.692)	-55,0 %
Unternehmensergebnisse				
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen)	Tsd €	23.405	24.132	-3,0 %
EBIT (Betriebsergebnis)	Tsd €	23.010	25.063	-8,2 %
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	Tsd €	11.900	371	-
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	Tsd €	10.507	(4.004)	-
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	Tsd €	10.076	(4.780)	-
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,10	(0,05)	-
Verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,10	(0,05)	-
Sonstige Kennzahlen				
NRR-Marge	%	60,4	68,7	-12,1 %
Bereinigte NRR-Marge ¹⁾	%	88,0	88,8	-0,9 %
Adjusted Rental EBITDA-Marge	%	67,7	63,7	6,2 %
Like-for-Like-Mietsteigerung	%	2,8	2,9	-3,7 %
FFO I²⁾ je Aktie³⁾	€	0,18	0,20	-10,3 %
FFO II⁴⁾ je Aktie³⁾	€	0,21	0,21	0,8 %
Cash Profit⁵⁾ je Aktie³⁾	€	0,18	0,21	-13,3 %

¹⁾ Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

²⁾ FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis -/+ Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertberichtigungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

³⁾ basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien, abzgl. eigener Aktien, in Höhe von 101,7 Mio Stk in 1-3/2017 und 91,8 Mio Stk in 1-3/2016

⁴⁾ FFO II: FFO I + Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - operativer Aufwand Verkaufsergebnis

⁵⁾ Cash Profit: FFO II - liquiditätswirksame Steuern auf das Verkaufsergebnis

Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

Die Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFO I) lagen im ersten Quartal 2017 mit 18.053 Tsd € um (0,6) % leicht unter der Vergleichsperiode im Vorjahr. Der FFO II, in dem auch die Buchgewinne aus Immobilienverkäufen berücksichtigt werden, erhöhte sich auf 21.664 Tsd €. Der auch liquiditätswirksame Ertragsteuern auf das Verkaufsergebnis berücksichtigende Cash Profit lag bei 18.451 Tsd €.

FFO im Detail

(in Tsd €)	1-3/2017	1-3/2016
EBT	11.900	371
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(7.276)	(1.986)
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	3.665	748
Immobilien-Bewertungsergebnis	(48)	(1.350)
Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen	443	419
Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten	5.607	16.913
Einmaleffekte	3.763	3.043
FFO I	18.053	18.158
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	7.276	1.986
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(3.665)	(748)
FFO II	21.664	19.396
Liquiditätswirksame Steuern	(3.213)	(187)
Cash Profit	18.451	19.210

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Überblick Bilanzkennzahlen

		31.03.2017	31.12.2016	Änderung
Summe langfristige Vermögenswerte	Tsd €	2.350.995	2.364.620	-0,6 %
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Tsd €	2.328.990	2.335.726	-0,3 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Tsd €	457.973	622.697	-26,5 %
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	Tsd €	87.290	117.645	-25,8 %
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Tsd €	1.693	331.079	-99,5 %
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Tsd €	309.455	61.297	-
Summe Eigenkapital	Tsd €	1.493.056	1.452.590	2,8 %
davon Minderheitsanteile	Tsd €	36.646	36.515	0,4 %
Summe langfristige Schulden	Tsd €	914.098	1.046.448	-12,6 %
davon langfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	730.330	838.431	-12,9 %
Summe kurzfristige Schulden	Tsd €	401.814	488.279	-17,7 %
davon kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	254.241	294.837	-13,8 %
davon Anleiheverbindlichkeit	Tsd €	64.978	64.952	-
Bilanzsumme (Summe Vermögenswerte bzw. Summe Eigenkapital und Schulden)	Tsd €	2.808.968	2.987.317	-6,0 %
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	53,2	48,6	9,3 %
Gearing ²⁾	%	52,2	58,8	-11,3 %
Loan-to-Value (LTV) ³⁾	%	30,6	40,8	-25,0 %
Nettoverschuldung	Tsd €	(779.419)	(854.431)	-8,8 %

¹⁾ Eigenkapital inkl. Minderheitenanteile

²⁾ Summe Nettoverschuldung / Summe Eigenkapital

³⁾ Verschuldungsgrad bezogen auf Immobilienprojekte, unter Berücksichtigung des Bestands an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente

Die Bilanzsumme von conwert in Höhe von 2.808.968 Tsd € ging zum 31. März 2017 gegenüber dem Jahresende 2016 um (6,0) % zurück (31.12.2016: 2.987.317 Tsd €). Dieser Rückgang ist auf Verkäufe von Immobilien zurückzuführen, die im Zuge der Fokussierung auf die strategischen Kernbereiche des Unternehmens veräußert wurden. Das Eigenkapital der Gesellschaft lag mit 1.493.056 Tsd € zum 31. März 2017 um 2,8 % höher als zum Jahresende 2016 (31.12.2016: 1.452.590 Tsd €).

EPRA NAV

Der EPRA NAV (Net Asset Value der European Public Real Estate Association) je Aktie sank im Vergleich zum Ende des Vorjahres – bedingt durch die höhere Anzahl an ausstehenden Aktien auf Grund der Veräußerung eigener Aktien im Zuge des Übernahmeangebots an Vonovia SE – leicht auf 16,80 € zum Berichtsstichtag (31.12.2016: 16,89 €/Aktie).

EPRA NAV

(in Tsd €)	31.03.2017	31.12.2016	Änderung
Eigenkapital	1.493.056	1.452.590	2,8 %
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.456.410	1.416.075	2,8 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	24.413	27.147	-10,1 %
Zeitwert Finanzinstrumente	6.493	21.158	-69,3 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	8.239	8.425	-2,2 %
Latente Steuern	216.758	222.112	-2,4 %
Unverwässerter EPRA NAV	1.712.313	1.694.917	1,0 %

EPRA NAV je Aktie

(in €)	31.03.2017	31.12.2016	Änderung
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stk)	101.906.213	100.329.749	1,6 %
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	14,29	14,11	1,3 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	0,24	0,27	-11,5 %
Zeitwert Finanzinstrumente	0,06	0,21	-69,8 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	0,08	0,08	-3,7 %
Latente Steuern	2,13	2,21	-3,9 %
Unverwässerter EPRA NAV	16,80	16,89	-0,5 %

Langfristige und kurzfristige Schulden

Das Finanzierungsvolumen von conwert belief sich zum Stichtag 31. März 2017 auf 1.049.549 Tsd € (31.12.2016: 1.198.220 Tsd €). Davon entfielen 730.330 Tsd € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2016: 838.431 Tsd €) und 254.241 Tsd € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2016: 294.837 Tsd €).

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen (inkl. Anleihe) betrug zum 31. März 2017 5,6 Jahre (31.12.2016: 5,6 Jahre). 53 % des Finanzierungsvolumens waren zum Stichtag variabel verzinst, 47 % waren fix verzinst. Rund 78 % der Finanzverbindlichkeiten waren gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug 1,87 % p.a. vor Hedgingkosten (31.03.2016: 2,07 % p.a.) und 2,02 % p.a. nach Hedgingkosten (31.03.2016: 2,22 % p.a.).

Per 31. März 2017 bestanden keine Fremdwährungskredite, sämtliche Verbindlichkeiten wurden in Euro geführt.

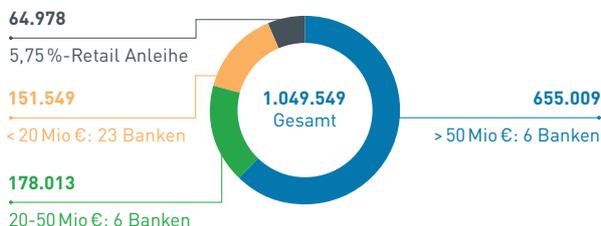
S&P hat das Investmentgrade-Rating für conwert im Mai 2017 mit BBB+ bei stabilem Ausblick bestätigt und im Anschluss auf Wunsch von conwert zurückgezogen.

Finanzierungsvolumen – vor Abzug von Transaktionskosten

(in Tsd €)	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	303.029	90.724	212.305
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	302.608	100.586	202.022
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	448.530	305.205	143.325
Gesamt	1.054.167	496.515	557.652

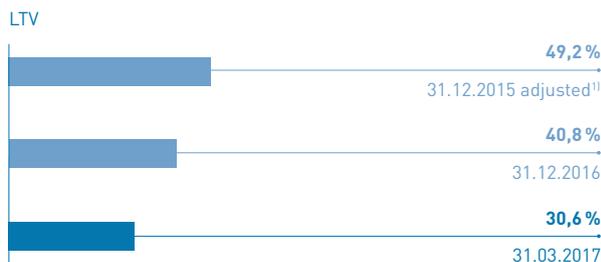
Finanzverbindlichkeiten zum 31.03.2017

(in Tsd €)



Loan-to-Value (LTV)

Die Nettofinanzverbindlichkeiten, die sich auf das Immobilienvermögen von conwert beziehen, sanken – bedingt durch die Rückführung von Finanzierungen von veräußerten Immobilien – auf 740.094 Tsd € (31.12.2016: 1.136.924 Tsd €). Damit einhergehend sank auch der LTV – der Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente – auf 30,6 % (31.12.2016: 40,8 %).



¹¹ unter Berücksichtigung der Wandlung der 5,25 %-Wandelschuldver-schreibungen 2010-2016



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2017

(in Tsd €)	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
1. Vermietungserlöse	49.274	52.614
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	35.980	4.800
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	345.622	33.410
4. Dienstleistungserlöse	692	1.495
5. Umsatzerlöse	431.568	92.319
6. Immobilienaufwendungen	(19.531)	(16.475)
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(30.609)	(4.017)
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(343.717)	(32.207)
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	37.711	39.620
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	48	2.311
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	(961)
12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)	48	1.350
13. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(443)	(419)
14. Sonstige betriebliche Erträge	518	580
15. Personalaufwendungen	(4.784)	(6.288)
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10.039)	(9.779)
17. Betriebsergebnis (EBIT)	23.010	25.063
18. Finanzerträge	1.558	213
19. Finanzaufwendungen	(12.670)	(24.849)
20. Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	2	(56)
21. Finanzergebnis	(11.110)	(24.692)
22. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.900	371
23. Ertragsteuern	(1.393)	(4.375)
24. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	10.507	(4.004)
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	431	776
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	10.076	(4.780)
unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,10	(0,05)
verwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,10	(0,05)

KONZERNZWISCHEN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2017

(in Tsd €)	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.- 31.03.2017 Summe	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.- 31.03.2016 Summe
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	10.076	431	10.507	(4.780)	776	(4.004)
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(0)	0	(0)	137	(27)	110
Cashflow Hedges	6.455	0	6.455	(1.055)	0	(1.055)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(1.614)	0	(1.614)	269	0	269
Summe sonstiger Ergebnisse	4.841	0	4.841	(650)	(27)	(677)
Gesamtperiodenergebnis	14.917	431	15.348	(5.430)	749	(4.680)

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2017

(in Tsd €)	31.03.2017	31.12.2016
Vermögenswerte		
A. Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.328.990	2.335.726
Immaterielle Vermögenswerte	3.232	3.546
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.417	3.414
Sonstige Sachanlagen	1.143	1.202
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.878	12.809
Latente Steueransprüche	1.335	7.922
Summe langfristige Vermögenswerte	2.350.995	2.364.620
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	87.290	117.645
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.443	67.994
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	25.671	38.232
Sonstige Vermögenswerte	10.422	6.450
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	309.455	61.297
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.693	331.079
Summe kurzfristige Vermögenswerte	457.973	622.697
Summe Vermögenswerte	2.808.968	2.987.317
Eigenkapital und Schulden		
C. Eigenkapital		
Grundkapital	509.531	509.531
Kapitalrücklagen	697.749	687.673
Eigene Anteile	0	(15.400)
Angesammeltes Ergebnis	313.606	303.588
Sonstige Rücklagen	(64.476)	(69.317)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.456.410	1.416.075
Anteile ohne Beherrschung	36.646	36.515
Summe Eigenkapital	1.493.056	1.452.590
D. Langfristige Schulden		
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	730.330	838.431
Rückstellungen	2.219	2.349
Latente Steuerverbindlichkeiten	163.591	172.894
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.239	8.425
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	9.719	24.347
Summe langfristige Schulden	914.098	1.046.448
E. Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	254.241	294.837
Anleiheverbindlichkeit	64.978	64.952
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.609	67.052
Rückstellungen	2.123	2.210
Ertragsteuerschulden	19.473	17.344
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	42.716	37.234
Sonstige kurzfristige Schulden	4.674	4.649
Summe kurzfristige Schulden	401.814	488.279
Summe Eigenkapital und Schulden	2.808.968	2.987.317

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2017

(in Tsd €)	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Eigene Anteile	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2016	450.326	620.423	(15.400)	223.950	(59.492)	(23.675)	1.196.131	64.511	1.260.642
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	0	(4.780)	0	0	(4.780)	776	(4.004)
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	(787)	137	(650)	(27)	(677)
Gesamtperiodenergebnis	0	0	0	(4.780)	(787)	137	(5.430)	750	(4.680)
Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital	22.642	25.858	0	0	0	0	48.500	0	48.500
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung	0	0	0	107	0	0	107	(936)	(829)
Stand zum 31.03.2016	472.968	646.281	(15.400)	219.278	(60.278)	(23.539)	1.239.309	64.326	1.303.634
Stand zum 01.01.2017	509.531	687.673	(15.400)	303.588	(45.762)	(23.555)	1.416.075	36.515	1.452.590
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	0	10.076	0	0	10.076	431	10.507
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	4.842	(0)	4.841	0	4.841
Gesamtperiodenergebnis	0	0	0	10.076	4.842	(0)	14.917	431	15.348
Dotierung Kapitalrücklagen	0	10.076	0	0	0	0	10.076	0	10.076
Verkauf von eigenen Anteilen	0	0	15.400	0	0	0	15.400	0	15.400
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung	0	0	0	(58)	0	0	(58)	(300)	(358)
Stand zum 31.03.2017	509.531	697.749	0	313.606	(40.920)	(23.556)	1.456.410	36.646	1.493.056

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2017

(in Tsd €)	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	10.507	(4.004)
Cashflow aus dem Ergebnis	18.187	22.590
Cashflow aus dem operativen Bereich	56.736	48.176
Cashflow aus dem Investitionsbereich	291.839	66.036
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(100.417)	(62.957)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	248.158	51.255
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	61.297	55.240
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	309.455	106.495
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	248.158	51.255

FINANZKALENDER

Record Date Hauptversammlung	3. Juni 2017
16. ordentliche Hauptversammlung	13. Juni 2017
Erwarteter ex-Dividendetag	16. Juni 2017
Erwarteter Record Date Dividende	19. Juni 2017
Erwarteter Dividendenzahltag	20. Juni 2017
Ergebnis 1-6/2017	30. August 2017
Ergebnis 1-9/2017	29. November 2017
Jahresergebnis 2017	28. März 2018

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger

conwert Immobilien Invest SE

Grafik-Konzept, Bildwelt und Design

The Gentlemen Creatives GmbH

Fotos

Stefan Badegruber

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 auf Grund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand

Mai 2017

conwert
Immobilien Invest SE



conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

T +43 1 52145-0
F +43 1 52145-8111
E cwi@conwert.at

Aktionärs-Hotline
+43 1 52145-700
www.conwert.com