



*WO **ERFOLGSZAHLEN**
ZU HAUSE SIND*

FINANZBERICHT 1-6/2017

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

Erfolgskennzahlen

		1-6/2017	1-6/2016	Änderung
Vermietungserlöse	Tsd €	93.069	107.091	-13,1 %
Immobilienaufwendungen	Tsd €	(35.405)	(35.538)	-0,4 %
Nettoergebnis aus Vermietung (NRR)	Tsd €	57.664	71.554	-19,4 %
Veräußerungserlöse	Tsd €	406.408	153.586	-
Dienstleistungserlöse	Tsd €	1.304	3.580	-63,6 %
Umsatzerlöse gesamt	Tsd €	500.781	264.257	89,5 %
EBITDA (vor Bewertungsergebnis)	Tsd €	35.420	51.392	-31,1 %
EBIT	Tsd €	122.507	146.041	-16,1 %
EBT	Tsd €	89.479	102.470	-12,7 %
Konzernergebnis nach Steuern	Tsd €	23.719	74.921	-68,3 %
NRR-Marge	%	62,0	66,8	-7,3 %
Bereinigte NRR-Marge ¹⁾	%	87,4	89,1	-1,9 %
Adjusted Rental EBITDA-Marge	%	67,5	68,3	-1,2 %
Like-for-Like Mietsteigerung	%	3,5	1,1	-
Funds from Operations ²⁾	Tsd €	34.505	39.274	-12,1 %
Funds from Operations II ³⁾	Tsd €	40.497	39.381	2,8 %
Cash Profit ⁴⁾	Tsd €	35.386	38.998	-9,3 %

Bilanzkennzahlen

		30.06.2017	31.12.2016	Änderung
Eigenkapital	Tsd €	1.468.804	1.452.590	1,1 %
Eigenkapitalquote	%	54,3	48,6	11,7 %
Langfristige Schulden	Tsd €	897.581	1.046.448	-14,2 %
Kurzfristige Schulden	Tsd €	337.424	488.279	-30,9 %
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,8 ⁵⁾	5,6	3,6 %
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	%	1,78 ⁶⁾	1,97	-9,6 %

Aktienbezogene Kennzahlen

		1-6/2017	1-6/2016	Änderung
Aktienkurs per Ultimo	€	17,07	14,48	17,9 %
Ausstehende Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	101.906.213	93.017.148	9,6 %
Marktkapitalisierung	Tsd €	1.739.539	1.346.423	29,2 %
Buchwert (NAV) je Aktie ⁷⁾	€	14,04	14,10	-0,4 %
EPRA NAV je Aktie ⁷⁾	€	17,20	16,40	4,9 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie ⁸⁾	€	0,20	0,75	-73,2 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie ⁸⁾	€	0,20	0,71	-71,5 %
FFO I ²⁾ je Aktie ⁸⁾	€	0,34	0,43	-20,3 %
Aktienperformance	%	5,2	3,1	67,7 %

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 Finanzierungsergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

³⁾ FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - operativer Aufwand Verkaufsergebnis

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

⁵⁾ Unter Nicht-Berücksichtigung einer am 3. Juli 2017 rückgeführten Kreditlinie in Höhe von 94.238 Tsd € beträgt die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten 6,5 Jahre zum 30. Juni 2017

⁶⁾ Unter Nicht-Berücksichtigung einer am 3. Juli 2017 rückgeführten Kreditlinie in Höhe von 94.238 Tsd € beträgt die durchschnittliche Verzinsung der Verbindlichkeiten 1,88 % zum 30. Juni 2017

⁷⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien per Ultimo abzüglich eigener Aktien, in Höhe von 101,9 Mio Stk in 1-6/2017 und 93,0 Mio Stk in 1-6/2016

⁸⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien, abzüglich eigener Aktien, in Höhe von 101,8 Mio Stk in 1-6/2017 und 92,4 Mio Stk in 1-6/2016

INHALT

PORTFOLIO	4
Portfoliostruktur	5
INVESTOR RELATIONS	6
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	10
Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte samt Prognosebericht	11
Geschäftsverlauf	12
Finanz- und Vermögenslage	21
Risikobericht	24
Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	25
Ausblick conwert	25
VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	26
Verkürzter Konzernzwischenabschluss	27
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	31
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	45
SERVICEINFORMATION	46
Finanzkalender	46

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.

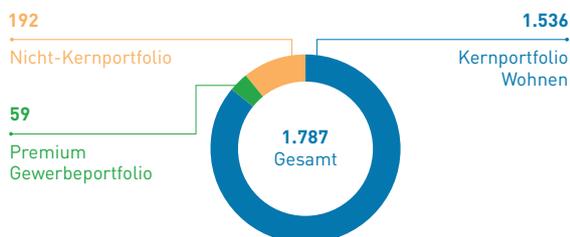
Das conwert-Portfolio wird in ein Kernportfolio und ein Nicht-Kernportfolio unterteilt.

Entwicklung des Immobilienportfolios

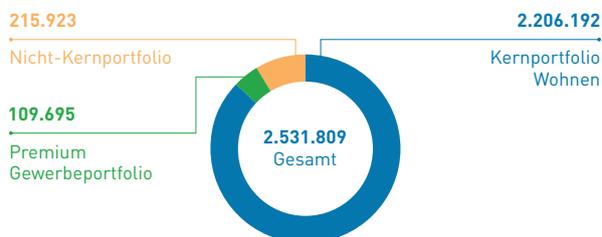
Das Immobilienportfolio wurde im Vergleich zum Ende der Vergleichsperiode des Vorjahres durch planmäßige Verkäufe verkleinert. Zum Stichtag 30. Juni 2017 betrug die Nutzfläche 1.787 Tsd m², was einer Verringerung um (14,2) % entspricht (30.06.2016: 2.084 Tsd m²). Im Nicht-Kernportfolio ging die Nutzfläche um (64,5) % zurück. Dadurch erhöhte sich auch der Anteil des Kernportfolios am Gesamtportfolio, gemessen an der Nutzfläche, um 15,2 Prozentpunkte auf 89,2 %.

Das Immobilienportfolio wurde zum Ende des ersten Halbjahres 2017 durch das Bewertungsunternehmen CBRE bewertet. Die vorgenommenen Auf- und Abwertungen führten zu einem Nettoergebnis von 87.954 Tsd € (30.06.2016: 95.503 Tsd €). Die größten Wertsteigerungen gab es beim deutschen Wohnportfolio. Das Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2017 auf 2.495.890 Tsd €. Der Verkehrswert (Immobilienvermögen zuzüglich IFRS 5 sowie Sell-Immobilien zum Verkehrswert bewertet) lag zum Stichtag 30. Juni 2017 bei 2.531.809 Tsd €.

Nutzfläche zum 30.06.2017
(in Tsd m²)



Verkehrswert zum 30.06.2017
(in Tsd €)





INVESTOR RELATIONS

INVESTOR RELATIONS

Entwicklung des Aktienmarkts

Die günstige Entwicklung der Unternehmensgewinne, eine positive Konjunkturlage und die anhaltend expansive Geldpolitik haben im ersten Halbjahr 2017 für eine insgesamt freundliche Stimmung an den Börsen gesorgt. Von den weiterhin bestehenden politischen Unsicherheiten haben sich die Märkte hingegen allenfalls kurzfristig beeindrucken lassen.

Die Wiener Börse hat in den ersten beiden Quartalen 2017 die starke Kursentwicklung der beiden Vorquartale fortsetzen können: Seit Mitte 2016 – somit im Zeitraum eines Jahres – konnte der österreichische Leitindex ATX um 48,2 % zulegen und somit einen Wert zum Halbjahr 2017 von 3.106,66 Punkten erzielen. Der IATX verzeichnete zum 30. Juni 2017 ein Plus von 15,2 % gegenüber dem Jahresbeginn und der DAX legte um 7,4 % zu.

Aktienperformance

Die conwert-Aktie schloss zum 30. Juni 2017 mit 17,07 € um 5,2 % über dem Schlusskurs zum Jahresende 2016 (30.12.2016: 16,22 €). Der Höchstkurs lag bei 17,19 € am 14. Juni 2017. Die Aktie notierte zum Ende des Berichtszeitraums mit einem geringen Abschlag von (0,8) % zum EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) pro Aktie, der zum Stichtag 30. Juni 2017 bei 17,20 € lag.

Performance

(in %)	1-6/2017
conwert	5,2
ATX	18,6
IATX	15,2
DAX	7,4
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2,9

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.

conwert belegte im ersten Halbjahr 2017 unter den ATX-Unternehmen gemessen an den Handelsumsätzen den 10. Platz und unter den Prime Market-Werten gemessen an der Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Free-float) den 34. Platz.

Gewichtung der conwert-Aktie in ausgewählten Indizes

(in %)	30.06.2017
ATX	0,4
IATX	5,0

Aktien der conwert Immobilien Invest SE

Die Gesamtzahl der Aktien lag zum 30. Juni 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 entsprach. Diese Aktien hatte conwert zu dem Zeitpunkt bereits in das Übernahmeangebot der Vonovia SE (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.

Aktienkennzahlen

		30.06.2017	30.06.2016
Anzahl der Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	101.906.213	93.017.148
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Stk	101.819.116	92.402.134
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Tsd €	2.829	5.096
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Stk	174.169	378.681
Kurs Jahresanfang	€	16,40	13,65
Kurs zum Ende der Berichtsperiode	€	17,07	14,48
Höchstkurs	€	17,19	14,80
Tiefstkurs	€	15,54	11,66
Marktkapitalisierung per Ultimo	Tsd €	1.739.539	1.346.423

Außerordentliche Hauptversammlung

Am 27. Januar 2017 fand eine außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV) zur Wahl von Mitgliedern des Verwaltungsrats von conwert in Wien statt. Die Einberufung dieser a.o. HV erfolgte auf Antrag der Aktionärin Vonovia. Im folgenden Wahlgang wurden Rolf Buch, Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Sabine Gleiß und Dr. Fabian Heß neu 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.

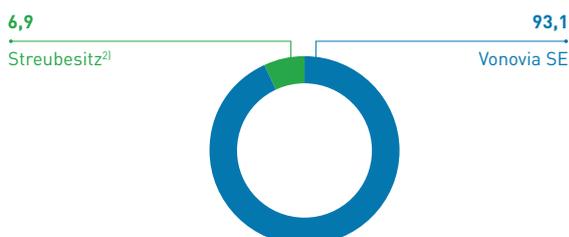
Beschlüsse der 16. ordentlichen Hauptversammlung

Am 13. Juni 2017 fand die 16. ordentliche Hauptversammlung (o. HV) in Wien statt. Neben der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsführenden Direktoren beschloss die o. HV eine Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie, deren Ausschüttung am 20. Juni 2017 erfolgte. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 wurde die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien gewählt.

Kernaktionärin Vonovia

Im Rahmen des Übernahmeangebots wurden Vonovia insgesamt 94.867.722 Stück conwert-Aktien angeboten. Vonovia hält seit 6. April 2017, an dem die letzte Übertragung von Aktien aus der Nachfrist des Übernahmeangebots erfolgte, insgesamt einen Anteil von 93,1 % an conwert. Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz. Am 29. August 2017 findet auf Verlangen von Vonovia eine außerordentliche Hauptversammlung zur Abstimmung über den Gesellschafterausschluss von Minderheitsaktionären in Wien statt. Nähere Informationen finden sich auf der Website www.conwert.com im Bereich Investor Relations.

Aktionärsstruktur¹⁾ zum 30.06.2017



¹⁾ Basierend auf Stimmrechtsmitteilungen

²⁾ Nach der Definition der Wiener Börse AG betrug der Streubesitz 10,0 %

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

KONJUNKTURELLES UMFELD UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Österreich

Österreichs Wirtschaft ist auf einem steilen Wachstumskurs: In den ersten drei Monaten 2017 wurde der stärkste Anstieg seit sechs Jahren verzeichnet und im zweiten Quartal 2017 gehörte Österreich mit einem BIP-Plus von 0,8 % zu den Euro-Ländern mit dem stärksten Wirtschaftswachstum. Getrieben wurde diese positive Entwicklung von der lebhaften Exportnachfrage sowie von den Bruttoanlageinvestitionen. Im gesamten Jahr 2017 dürfte Österreichs Wirtschaft um 2,4 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr wachsen (2016: 1,5 %).

(Quellen: WIFO, Wirtschaft wächst in Österreich deutlich stärker als im Durchschnitt des Euro-Raumes, Pressemitteilung vom 9. August 2017; WIFO, 2017 bringt stärkstes Wachstum seit sechs Jahren, Pressemitteilung vom 8. Juni 2017, WIFO, Konjunkturprognose: Welthandel beflügelt Österreich, Pressemitteilung vom 29. Juni 2017)

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin im Aufschwung. Den Erwartungen der OECD zufolge wird das Wirtschaftswachstum kräftig bleiben, und die Arbeitslosenquote wird weiter zurückgehen. Die Bautätigkeit nahm zu, da der Wohnungsbedarf der Migranten und die niedrigen Zinsen die Wohnungsnachfrage steigen ließen. Die Unternehmensinvestitionen werden aber voraussichtlich nur langsam anziehen. Die Finanzmarktbedingungen begünstigen infolge einer sehr akkommodierenden Geldpolitik im Euroraum und der nach wie vor hohen Attraktivität Deutschlands als sicherer Hafen die wirtschaftliche Expansion. Der BIP-Zuwachs dürfte laut Prognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) im Jahr 2017 1,7 % betragen, wobei der geringere Anstieg auf die relativ hohe Anzahl an Feiertagen, die auf Werkstage fallen, zurückzuführen ist.

(Quellen: OECD, Konjunkturprognose Juni 2017 Deutschland vom 7. Juni 2017; IfW, Konjunkturprognose: Deutsche Wirtschaft mit überhöhter Drehzahl, Medieninformation vom 15. Juni 2017)

Immobilienmarkt Österreich

Der Immobilieninvestmentmarkt Österreichs steuert auf ein Rekordniveau wie zuletzt 2015 zu: Im gesamten Jahr 2017 wird ein Volumen von rund 3,5 Mrd € erwartet, bereits im ersten Halbjahr 2017 wurden in Österreich 2,5 Mrd € investiert. Rund 56 % der Investoren kamen dabei aus Deutschland, die meisten Transaktionen fanden in Wien statt. Bei den Assetklassen haben die Büroimmobilien das größte Interesse auf sich gezogen: Rund 61 % des Investitionsvolumens entfiel auf Büroimmobilien, wo die Spitzenrendite mit 3,95 % erstmals unter die Marke von 4,0 % fiel (1. Halbjahr 2016: 4,1 %). Der von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägte Wiener Wohnungsmarkt ist nach den Preisanstiegen der vergangenen Jahre in den ersten sechs Monaten 2017 im Wesentlichen stabil geblieben, es sind nur mehr geringere Anstiege von Mieten und Kaufpreisen zu erwarten.

(Quellen: CBRE, Pressemitteilung vom 12. Juli 2017; EHL, Pressemitteilung vom 13. Juli 2017)

Immobilienmarkt Deutschland

Die sehr guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft verbunden mit der robusten Konjunktur an den Vermietungsmärkten in den Topstandorten und Regionalzentren spiegeln sich in der anhaltend sehr dynamischen Investitionstätigkeit am Immobilienmarkt wider. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien seitens institutioneller Investoren und den auf dieses Segment spezialisierten Immobiliengesellschaften war ungebrochen hoch. Entsprechend war das Marktgeschehen im ersten Halbjahr 2017 sehr aktiv, in dem das Transaktionsvolumen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um rund 22 % weiter zulegen konnte. Auf dem Wohninvestmentmarkt im Bereich Wohnungspakete mit mindestens 50 Wohneinheiten wurden im ersten Halbjahr 2017 5,9 Mrd € und damit deutlich mehr als in der Vergleichsperiode 2016 umgesetzt. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage ging die Renditekompression in der ersten Jahreshälfte 2017 weiter; die Nettoanfangsrendite für die gehandelten Bestandsobjekte lag durchschnittlich bei 3,5 %.

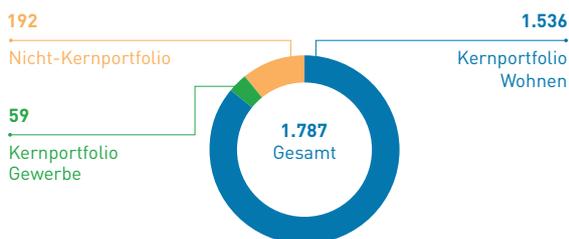
(Quellen: CBRE, Pressemitteilung, Anhaltend hohe Dynamik am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland vom 21. Juli 2017; CBRE, Deutschland Wohninvestmentmarkt, Q2 2017 vom Juli 2017)

GESCHÄFTSVERLAUF

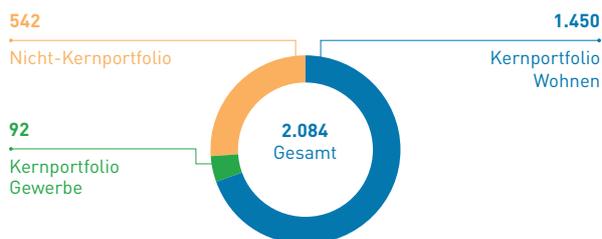
Immobilienportfolio

Durch die Fortschritte beim Verkauf von Immobilien aus dem Nicht-Kernportfolio 2016 und im ersten Halbjahr 2017 ging die Anzahl der Mieteinheiten um (6,0) % auf 25.073 Mieteinheiten zurück (30.06.2016: 26.687 Mieteinheiten) und die Gesamtnutzfläche verringerte sich um (14,2) % auf 1.787 Tsd m² (30.06.2016: 2.084 Tsd m²).

Gesamtnutzfläche nach Portfolio-Kategorie zum 30.06.2017
(in Tsd m²)



Gesamtnutzfläche nach Portfolio-Kategorie zum 30.06.2016
(in Tsd m²)



Immobilienvermögen

Das Immobilienvermögen von conwert sank – vor dem Hintergrund der Verkaufsaktivitäten und trotz positiver Ergebnisbeiträge aus der Neubewertung des Portfolios auf Grund der positiven Entwicklung der Immobilienmärkte – um (6,8) % auf 2.495.890 Tsd € (30.06.2016: 2.677.689 Tsd €).

Immobilienvermögen nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in Tsd €)		30.06.2017	30.06.2016
Österreich	Kernportfolio Wohnen	410.644	415.211
	Kernportfolio Gewerbe	56.190	55.910
	Nicht-Kernportfolio	127.135	363.652
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	1.764.168	1.468.237
	Kernportfolio Gewerbe	53.505	117.080
	Nicht-Kernportfolio	53.241	227.463
Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	31.009	30.135
Gesamt		2.495.890	2.677.689

Leerstand

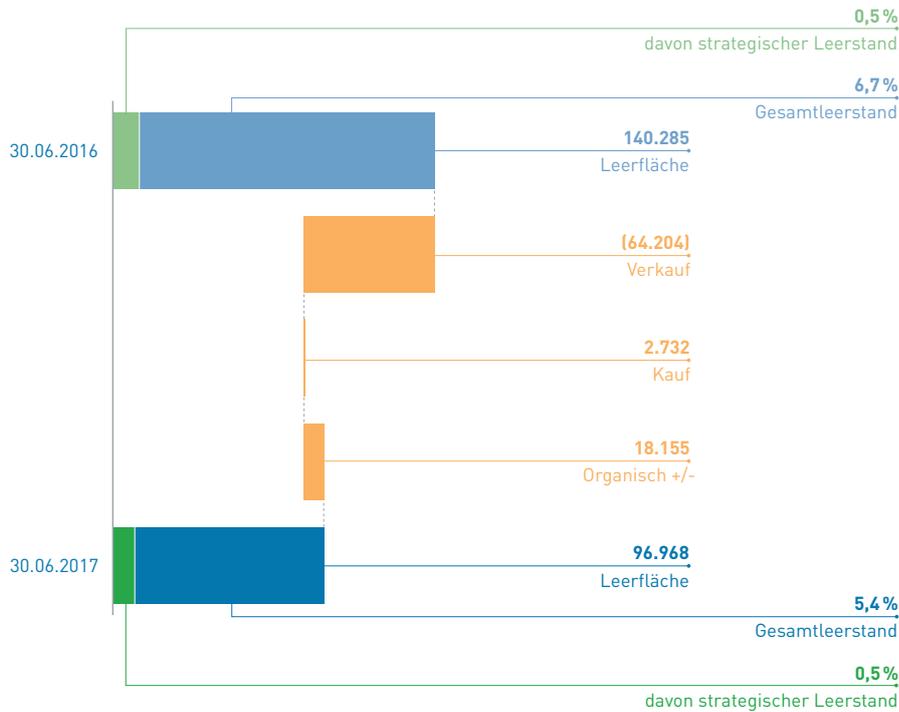
Die durchschnittliche Leerstandsrate für das Gesamtportfolio verbesserte sich von 6,7 % zum Ende der Vergleichsperiode des Vorjahres auf 5,4 % zum 30. Juni 2017 und kam damit – wie schon zum Jahresende 2016 – wieder unter 6 % zu liegen.

Entwicklung Leerstand nach Regionen und Portfolio-Kategorie

[in %]		30.06.2017	30.06.2016
Österreich	Kernportfolio Wohnen	3,7	4,6
	Kernportfolio Gewerbe	8,3	0,2
	Nicht-Kernportfolio	18,9	15,4
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	4,0	3,2
	Kernportfolio Gewerbe	4,3	3,6
	Nicht-Kernportfolio	10,9	15,1
Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	25,8	39,8
Gesamt		5,4	6,7

Entwicklung Leerstand

[in m² sofern nicht gesondert gekennzeichnet]



Mieten

Im Kernportfolio Wohnen stieg die Durchschnittsmiete um 3,0 % auf 6,03 €/m²/M (30.06.2016: 5,86 €/m²/M). Im Kernportfolio Gewerbe ging die durchschnittliche Quadratmetermiete um (10,3) % auf 8,51 €/m²/M (30.06.2016: 9,50 €/m²/M) und im Nicht-Kernportfolio um (2,5) % auf 7,27 €/m²/M zurück (30.06.2016: 7,45 €/m²/M). Auf Like-for-Like-Basis stieg die Durchschnittsmiete im Kernportfolio Wohnen um 3,6 %; über alle Portfolio-Kategorien betrachtet um 3,5 %.

Durchschnittsmieten nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in €/m ² /M)		30.06.2017	30.06.2016
Österreich	Kernportfolio Wohnen	6,55	6,35
	Kernportfolio Gewerbe	11,71	11,81
	Nicht-Kernportfolio	7,68	8,08
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	5,96	5,78
	Kernportfolio Gewerbe	7,12	8,90
	Nicht-Kernportfolio	5,27	6,61
Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	11,74	11,32
Gesamt		6,23	6,40

Immobilienleistungen

Zum 30. Juni 2017 wurden in Deutschland 29.766 Einheiten (inkl. Stellplätze) mit 1.605 Tsd m² Nutzfläche aus dem conwert-Bestand sowie für Dritte verwaltet. In Österreich wurde die Hausverwaltung für die conwert-Immobilien im ersten Quartal 2017 durch einen externen Dienstleister übernommen.

Umsatzentwicklung

Die Umsätze von conwert setzen sich aus den Mieterlösen des Immobilienbestands, den Verkaufsumsätzen von einzelnen Wohnungen, Immobilien und Portfolios sowie aus Immobiliendienstleistungen für Dritte zusammen. Im ersten Halbjahr 2017 wurde mit 500.781 Tsd € ein um 89,5 % höherer Umsatz als im Vergleichszeitraum des Vorjahres erzielt (1-6/2016: 264.257 Tsd €). Dies ist auf den starken Verkaufsumsatz – der von der Veräußerung eines großen Gewerbeportfolios an die HanseMercur geprägt war – zurückzuführen.

Entwicklung Umsatzerlöse nach Regionen und Erlösarten

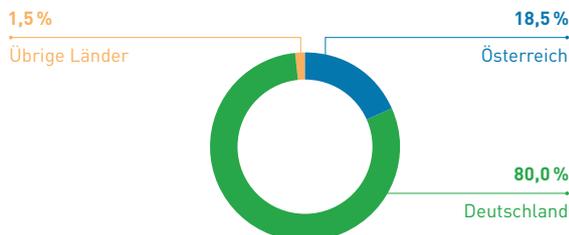
(in Tsd €)

	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Konzern- überleitung		Konzern		
	1-6/ 2017	1-6/ 2016	1-6/ 2017	1-6/ 2016	1-6/ 2017	1-6/ 2016	1-6/ 2017	1-6/ 2016	1-6/ 2017	1-6/ 2016	Änderung
Vermietungserlöse	17.330	26.698	74.805	79.609	1.427	1.373	(493)	(588)	93.069	107.091	-13,1 %
Veräußerungserlöse	231.222	53.759	174.668	97.380	518	2.447	0	0	406.408	153.586	-
Dienstleistungserlöse	5.888	6.872	11.724	17.057	91	134	(16.400)	(20.483)	1.304	3.580	-63,6 %
Umsatzerlöse Gesamt	254.440	87.328	261.197	194.047	2.037	3.954	(16.893)	(21.071)	500.781	264.257	89,5 %

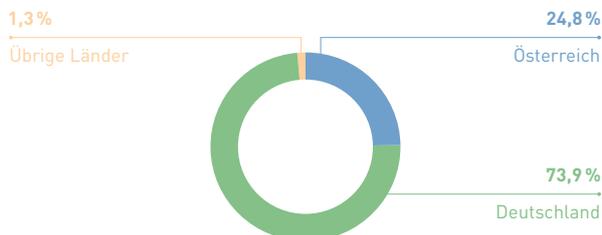
Vermietungserlöse

Die Vermietungserlöse gingen im Jahresvergleich um (13,1) % in Folge der Fokussierung auf den Kernimmobilienbestand und der veräußerungsbedingten Reduktion der vermietbaren Flächen zurück. Damit einhergehend sanken die Nettomieterlöse (NRR, Vermietungserlöse abzüglich Immobilienaufwendungen) um (19,4) % auf 57.664 Tsd € und die NRR-Marge (NRR/Mieterlöse) ging auf 62,0 % zurück (1-6/2016: 66,8 %). Die bereinigte NRR-Marge (NRR/Mieterlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten) verringerte sich leicht auf 87,4 % (1-6/2016: 89,1 %).

Vermietungserlöse nach Regionen vor Konzernüberleitung 1-6/2017



Vermietungserlöse nach Regionen vor Konzernüberleitung 1-6/2016



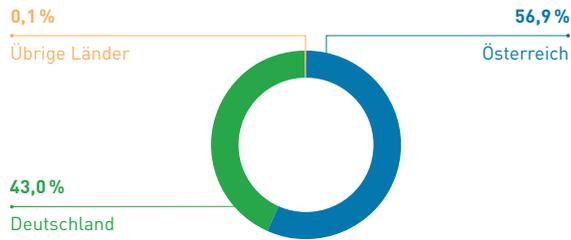
Entwicklung NRR nach Regionen

(in Tsd €)	1-6/2017	1-6/2016
Österreich	11.634	17.349
Deutschland	42.486	48.643
Übrige Länder	1.208	1.052
Konzernüberleitung	2.335	4.509
Konzern	57.664	71.554

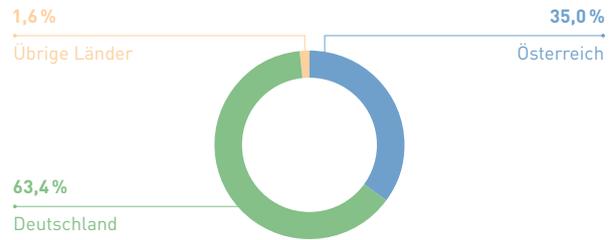
Veräußerungserlöse

Die Veräußerungserlöse im ersten Halbjahr 2017 waren vom Closing des Verkaufs des Gewerbeimmobilienportfolios an die HanseMerkur geprägt und betragen 406.408 Tsd € (1-6/2016: 153.586 Tsd €). Insgesamt wurden 423 Wohn- und 1.231 Gewerbeeinheiten sowie 2.913 Stellplätze verkauft. Der IFRS-Gewinn aus den Veräußerungen betrug 10.484 Tsd €.

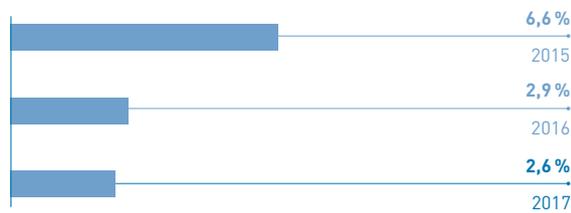
Veräußerungserlöse nach Regionen 1-6/2017



Veräußerungserlöse nach Regionen 1-6/2016



IFRS-Marge Veräußerungserlöse



Dienstleistungserlöse

Auf Grund der Beendigung von Drittmandaten sanken die Dienstleistungserlöse im Berichtszeitraum auf 1.304 Tsd € (1-6/2016: 3.580 Tsd €).

Ertragsentwicklung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) war im ersten Halbjahr 2017 mit 122.507 Tsd € um (16,1) % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (1-6/2016: 146.041 Tsd €) – insbesondere bedingt durch gesunkene Vermietungserlöse infolge von Veräußerungen.

Die halbjährliche Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Nettoergebnis von 87.954 Tsd € (30.06.2016: 95.503 Tsd €). Die größten Wertsteigerungen wurden beim deutschen Wohnportfolio vorgenommen.

Höhere Personalaufwendungen – auf Grund von Rückstellungen im Zusammenhang mit Restruktierungsmaßnahmen in Deutschland – und ebenfalls höhere sonstige betriebliche Aufwendungen führten zu einem Anstieg der gesamten betrieblichen Aufwendungen um 20,1 % auf (35.395) Tsd € (1-6/2016: (29.462) Tsd €). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Dotierung der Rückstellung für Mieten, die Büroräumlichkeiten betreffen, die in Zukunft nicht mehr genutzt werden und die Vertragslaufzeiten haben, die über den 30. Juni 2017 hinausgehen.

Das Finanzergebnis war stark von nicht-cashwirksamen Effekten aus Derivaten in Höhe von (19.039) Tsd € geprägt. Die Veränderung der Marktwerte ineffektiver Derivate ergab einen positiven Ergebnisbeitrag von 2.560 Tsd €, dieser Effekt wurde jedoch durch die fortlaufende Auflösung der Cashflow-Hedge-Reserve bereits aufgelöster bzw. restrukturierter Derivate in Höhe von (21.599) Tsd € überkompensiert.

Auf Grund der Reduktion des Finanzierungsvolumens sanken die cashwirksamen Finanzierungskosten stark auf (10.807) Tsd € (1-6/2016: (15.859) Tsd €), der cashwirksame Stichtagszinssatz nach Hedging reduzierte sich auf 1,78 % (1-6/2016: 2,27 %). Insgesamt verbesserte sich das Finanzergebnis auf (33.027) Tsd € (1-6/2016: (43.570)).

conwert erzielte im ersten Halbjahr 2017 ein Konzernergebnis nach Ertragsteuern und Minderheitenanteilen in Höhe von 20.512 Tsd €, nachdem in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Ergebnis von 69.355 Tsd € ausgewiesen wurde.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		1-6/2017	1-6/2016	Änderung
Vermietung				
Vermietungserlöse	Tsd €	93.069	107.091	-13,1 %
Immobilienaufwendungen	Tsd €	(35.405)	(35.538)	-0,4 %
Nettoergebnis aus Vermietung (NRR)	Tsd €	57.664	71.554	-19,4 %
Verkauf von Immobilien				
Veräußerungserlöse	Tsd €	406.408	153.586	-
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Tsd €	(395.924)	(149.267)	-
Nettoergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	Tsd €	10.484	4.319	-
Dienstleistungen				
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Tsd €	1.304	3.580	-63,6 %
Zeitwertanpassungen des Immobilienportfolios				
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	Tsd €	87.954	95.503	-7,9 %
Betriebliche Aufwendungen				
Personalaufwendungen	Tsd €	(14.578)	(12.196)	19,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Tsd €	(20.817)	(17.266)	20,6 %
Betriebliche Aufwendungen gesamt	Tsd €	(35.395)	(29.462)	20,1 %
Finanzierung				
Finanzergebnis	Tsd €	(33.027)	(43.570)	-24,2 %
Unternehmensergebnisse				
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen)	Tsd €	35.420	51.392	-31,1 %
EBIT (Betriebsergebnis)	Tsd €	122.507	146.041	-16,1 %
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	Tsd €	89.479	102.470	-12,7 %
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	Tsd €	23.719	74.921	-68,3 %
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	Tsd €	20.512	69.355	-70,4 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie ³⁾	€	0,20	0,75	-73,2 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie ³⁾	€	0,20	0,71	-71,5 %
Sonstige Kennzahlen				
NRR-Marge	%	62,0	66,8	-7,3 %
Bereinigte NRR-Marge ¹⁾	%	87,4	89,1	-1,9 %
Adjusted Rental EBITDA-Marge	%	67,5	68,3	-1,2 %
Like-for-Like-Mietsteigerung	%	3,5	1,1	-
FFO I²⁾ je Aktie³⁾	€	0,34	0,43	-20,3 %
FFO II⁴⁾ je Aktie³⁾	€	0,40	0,43	-6,7 %
Cash Profit⁵⁾ je Aktie³⁾	€	0,35	0,42	-17,7 %

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 101,8 Mio Stk in 1-6/2017 und 92,4 Mio Stk in 1-6/2016

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 Halbjahr 2017 mit 34.505 Tsd € um (12,1) % leicht unter der Vergleichsperiode im Vorjahr (1-6/2016: 39.274 Tsd €). Der FFO II, in dem auch die Buchgewinne aus Immobilienverkäufen berücksichtigt werden, erhöhte sich auf 40.497 Tsd € (1-6/2016: 39.381 Tsd €). Der auch liquiditätswirksame Ertragsteuern auf das Verkaufsergebnis berücksichtigende Cash Profit lag bei 35.386 Tsd € (1-6/2016: 38.998 Tsd €).

FFO im Detail

(in Tsd €)	1-6/2017	1-6/2016
EBT	89.479	102.470
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(10.484)	(4.319)
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	4.492	4.212
Immobilien-Bewertungsergebnis	(87.954)	(95.503)
Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen	868	855
Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten	22.328	27.975
Einmaleffekte	15.776	3.583
FFO I	34.505	39.274
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	10.484	4.319
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(4.492)	(4.212)
FFO II	40.497	39.381
Liquiditätswirksame Steuern	(5.112)	(383)
Cash Profit	35.386	38.998

Neubewertungsergebnis

Das Immobilienportfolio von conwert wurde zum Ende der Berichtsperiode der halbjährlichen Bewertung unterzogen. Die vorgenommenen Auf- und Abwertungen führten zu einem Nettoergebnis von 87.954 Tsd € (30.06.2016: 95.503 Tsd €). Die größten Wertsteigerungen gab es beim deutschen Wohnportfolio.

Anpassungen Immobilienvermögen zum 30.06.2017 nach Regionen und Portfolio-Kategorie

			Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Aufwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	6.475	85.710	0	92.185
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	465	1.178	0	1.643
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	687	1.725	0	2.412
	Gesamt	Tsd €	7.626	88.613	0	96.240
Abwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	(389)	(6.029)	0	(6.418)
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	(730)	(386)	0	(1.116)
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	(237)	0	0	(237)
	Gesamt	Tsd €	(1.355)	(6.415)	0	(7.770)
Abwertungen des Immobilienvermögens der zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	(75)	(141)	0	(216)
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	(299)	0	0	(299)
	Gesamt	Tsd €	(374)	(141)	0	(515)
Wertanpassungen gesamt	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	6.012	79.540	0	85.552
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	(265)	792	0	527
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	151	1.725	0	1.876
	Gesamt	Tsd €	5.897	82.057	0	87.954
Immobilienvermögen	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	410.644	1.764.168	0	2.174.811
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	56.190	53.505	0	109.695
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	127.135	53.241	31.009	211.384
	Gesamt	Tsd €	593.968	1.870.913	31.009	2.495.890

Prozentuelle Anpassungen Immobilienvermögen zum 30.06.2017 nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in %)	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt
Kernportfolio Wohnen	1,5	4,5	-	3,9
Kernportfolio Gewerbe	(0,5)	1,5	-	0,5
Nicht-Kernportfolio	0,1	3,2	-	0,9
Gesamt	1,0	4,4	-	3,5

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Überblick Bilanzkennzahlen

		30.06.2017	31.12.2016	Änderung
Summe langfristige Vermögenswerte	Tsd €	2.277.082	2.364.620	-3,7 %
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Tsd €	2.266.169	2.335.726	-3,0 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Tsd €	426.727	622.697	-31,5 %
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	Tsd €	83.149	117.645	-29,3 %
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Tsd €	146.572	331.079	-55,7 %
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Tsd €	139.890	61.297	-
Summe Eigenkapital	Tsd €	1.468.804	1.452.590	1,1 %
davon Minderheitsanteile	Tsd €	38.209	36.515	4,6 %
Summe langfristige Schulden	Tsd €	897.581	1.046.448	-14,2 %
davon langfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	646.542	838.431	-22,9 %
Summe kurzfristige Schulden	Tsd €	337.424	488.279	-30,9 %
davon kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	262.248	294.837	-11,1 %
davon Anleiheverbindlichkeit	Tsd €	0	64.952	-100,0 %
Bilanzsumme (Summe Vermögenswerte bzw. Summe Eigenkapital und Schulden)	Tsd €	2.703.809	2.987.317	-9,5 %
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	54,3	48,6	11,7 %
Gearing ²⁾	%	44,9	58,8	-23,7 %
Loan-to-Value (LTV) ³⁾	%	30,8	40,8	-24,6 %
Nettoverschuldung	Tsd €	(659.238)	(854.431)	-22,8 %

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 2.703.809 Tsd € ging zum 30. Juni 2017 gegenüber dem Jahresende 2016 um (9,5) % 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 1.468.804 Tsd € zum 30. Juni 2017 um 1,1 % leicht 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 stieg im Vergleich zum Ende des Vorjahres – bedingt durch höhere latente Steuern – auf 17,20 € zum Berichtsstichtag (31.12.2016: 16,89 €/Aktie).

EPRA NAV

(in Tsd €)	30.06.2017	31.12.2016	Änderung
Eigenkapital	1.468.804	1.452.590	1,1 %
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.430.595	1.416.075	1,0 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	26.147	27.147	-3,7 %
Zeitwert Finanzinstrumente	3.635	21.158	-82,8 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	8.150	8.425	-3,3 %
Latente Steuern	283.886	222.112	27,8 %
Unverwässerter EPRA NAV	1.752.413	1.694.917	3,4 %

EPRA NAV je Aktie

(in €)	30.06.2017	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	14,04	14,11	-0,5 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	0,26	0,27	-5,2 %
Zeitwert Finanzinstrumente	0,04	0,21	-83,1 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	0,08	0,08	-4,8 %
Latente Steuern	2,79	2,21	25,8 %
Unverwässerter EPRA NAV	17,20	16,89	1,8 %

Langfristige und kurzfristige Schulden

Das Finanzierungsvolumen von conwert belief sich zum Stichtag 30. Juni 2017 auf 908.790 Tsd € (31.12.2016: 1.198.220 Tsd €). Davon entfielen 646.542 Tsd € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2016: 838.431 Tsd €) und 262.248 Tsd € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2016: 294.837 Tsd €).

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum 30. Juni 2017 5,8 Jahre (31.12.2016: 5,6 Jahre). 53 % des Finanzierungsvolumens waren zum Stichtag variabel verzinst, 47 % waren fix verzinst. Rund 80 % der Finanzverbindlichkeiten waren gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug 1,65 % p.a. vor Hedgingkosten (30.06.2016: 2,07 % p.a.) und 1,78 % p.a. nach Hedgingkosten (30.06.2017: 2,27 % p.a.). Wird eine am 3. Juli 2017 rückgeführte Kreditlinie im Ausmaß von 94.238 Tsd € in der Berechnung nicht berücksichtigt, so ergibt sich ein cashwirksamer Stichtagszinssatz von 1,71 % p.a. vor Hedgingkosten und 1,88 % p.a. nach Hedgingkosten. Die Restlaufzeit der Finanzierungen verlängert sich bei Nichtberücksichtigung auf 6,5 Jahre.

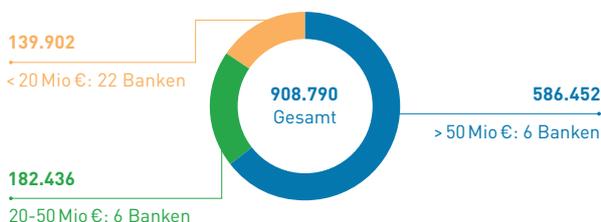
Per 30. Juni 2017 bestanden keine Fremdwährungskredite, sämtliche Verbindlichkeiten wurden in Euro geführt.

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

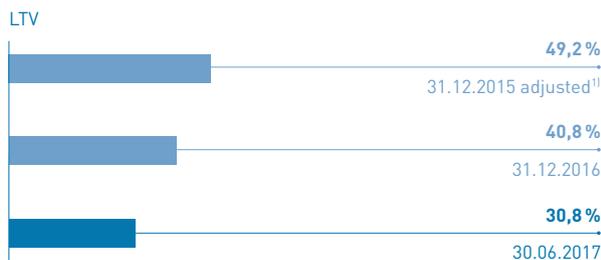
(in Tsd €)	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	246.142	70.449	175.693
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	252.663	87.871	164.792
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	413.880	274.541	139.339
Gesamt	912.685	432.861	479.824

Finanzverbindlichkeiten zum 30.06.2017



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 768.900 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 30,8 % (31.12.2016: 40,8 %).



¹⁾ unter Berücksichtigung der Wandlung der 5,25 %-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016

Cashflow

In der Berichtsperiode stiegen die liquiden Mittel auf 139.890 Tsd €. Der Anstieg resultiert vor allem aus einem höheren Beitrag des Cashflows aus dem Investitionsbereich. Dem stehen erhöhte Rückzahlungen von Kreditverbindlichkeiten im Cashflow aus dem Finanzierungsbereich gegenüber. Im Finanzierungsbereich kam es weiters zur Auszahlung einer Dividende und zur Rückzahlung einer Anleihe.

Überblick Cashflow

(in Tsd €)	1-6/2017	1-6/2016	Änderung
Ergebnis nach Ertragsteuern	23.719	74.921	-68,3 %
Cashflow aus dem Ergebnis	26.829	49.565	-45,9 %
Cashflow aus dem operativen Bereich	72.910	72.946	-
Cashflow aus dem Investitionsbereich	307.452	159.133	93,2 %
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(301.769)	(164.009)	84,0 %
Veränderung der liquiden Mittel	78.593	68.070	15,5 %
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	61.297	55.240	11,0 %
Liquide Mittel zum Ende der Periode	139.890	123.309	13,4 %

RISIKOBERICHT

Da im ersten Halbjahr 2017 das Risikoumfeld sowie die Methoden des Risikomanagements bei der conwert-Gruppe im Wesentlichen unverändert geblieben sind wird auf die detaillierten Angaben und Ausführungen im Risikobericht des Jahresfinanzberichts 2016 verwiesen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Geschäftsführenden Direktoren und die Mitglieder des Verwaltungsrats, deren nahestehenden Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures, Gesellschafter und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

Geschäftsführende Direktoren und Verwaltungsrat

Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge der Geschäftsführenden Direktoren) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rund 1.119 Tsd € (1-6/2016: 731 Tsd €) ausbezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum eine Entschädigung in Höhe von rund 268 Tsd € abgerechnet (1-6/2016: 234 Tsd €), davon betreffen 23 Tsd € Vergütungen für das Jahr 2016. Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das zweite Quartal 2017 wird erst im dritten Quartal 2017 erfolgen.

Nahestehende Unternehmen

conwert und Vonovia SE (Vonovia) haben im Zuge einer Evaluierung das Potenzial einer umfassenden Effizienzsteigerung durch eine zentrale Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien der conwert-Gesellschaften durch Vonovia-Gesellschaften erhoben. Nach Abschluss entsprechender Vorbereitungsmaßnahmen wurden per 1. Juli 2017 bestimmte Bewirtschaftungs- und Verwaltungsprozesse der conwert-Gesellschaften an Vonovia-Gesellschaften ausgelagert.

AUSBLICK CONWERT

Die Optimierung der Bewirtschaftung des Immobilienbestands, die Steigerung der Mieteinnahmen sowie der Verkauf von Immobilien die zum Nicht-Kernportfolio zählen werden konsequent fortgesetzt. Wir halten am Ausblick fest und erwarten für das Gesamtjahr 2017 Verkaufserlöse im Volumen von 400.000-450.000 Tsd € und einen leicht rückläufigen FFO I (vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten) – auf Grund von durch Verkäufe gesunkene Nutzfläche – von 64.000 Tsd € bis 74.000 Tsd €.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 30. JUNI 2017

KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	01.04.- 30.06.2017	01.04.- 30.06.2016	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	93.069	107.091	43.795	54.477	5.1.
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	42.103	14.172	6.123	9.371	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	364.305	139.414	18.683	106.004	
4. Dienstleistungserlöse	1.304	3.580	611	2.086	5.3.
5. Umsatzerlöse	500.781	264.257	69.213	171.939	
6. Immobilienaufwendungen	(35.405)	(35.538)	(15.874)	(19.063)	5.1.
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(34.909)	(10.858)	(4.300)	(6.841)	
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(361.015)	(138.409)	(17.298)	(106.202)	6.1.
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	69.451	79.453	31.740	39.833	
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	96.240	178.953	96.192	176.641	
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(7.770)	(79.936)	(7.770)	(78.975)	
12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)	88.469	99.016	88.422	97.666	6.1.
13. Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(515)	(3.513)	(515)	(3.513)	
14. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(868)	(855)	(425)	(436)	
15. Sonstige betriebliche Erträge	1.365	1.401	847	822	
16. Personalaufwendungen	(14.578)	(12.196)	(9.794)	(5.907)	5.4.
17. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20.817)	(17.266)	(10.778)	(7.487)	5.5.
18. Betriebsergebnis (EBIT)	122.507	146.041	99.497	120.977	
19. Finanzerträge	2.922	338	1.364	125	5.6.
20. Finanzaufwendungen	(35.897)	(43.827)	(23.226)	(18.979)	5.7.
21. Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	(52)	(81)	(55)	(25)	
22. Finanzergebnis	(33.027)	(43.570)	(21.917)	(18.878)	
23. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	89.479	102.470	77.580	102.099	
24. Ertragsteuern	(65.760)	(27.549)	(64.367)	(23.175)	5.8.
25. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	23.719	74.921	13.212	78.925	
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	3.207	5.566	2.776	4.790	
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	20.512	69.355	10.436	74.135	
unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,20	0,75	0,10	0,80	
verwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,20	0,71	0,10	0,75	

KONZERNZWISCHEN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

(in Tsd €)	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.- 30.06.2017 Summe	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.- 30.06.2016 Summe
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	20.512	3.207	23.719	69.355	5.566	74.921
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(77)	(3)	(80)	226	24	250
Cashflow Hedges	22.932	0	22.932	1.979	0	1.979
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(5.733)	0	(5.733)	(493)	0	(493)
Übriges sonstiges Ergebnis	0	0	0	(157)	(5)	(161)
Steuereffekt auf übrige Positionen	0	0	0	25	0	25
Summe sonstiger Ergebnisse	17.122	(3)	17.119	1.581	19	1.600
Gesamtperiodenergebnis	37.634	3.204	40.838	70.936	5.585	76.521

(in Tsd €)	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.04.- 30.06.2017 Summe	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.04.- 30.06.2016 Summe
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	10.436	2.776	13.212	74.135	4.790	78.925
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(77)	(3)	(80)	89	52	141
Cashflow Hedges	16.477	0	16.477	3.035	0	3.035
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(4.119)	0	(4.119)	(762)	0	(762)
Übriges sonstiges Ergebnis	0	0	0	(157)	(5)	(161)
Summe sonstiger Ergebnisse	12.281	(3)	12.278	2.206	47	2.253
Gesamtperiodenergebnis	22.717	2.773	25.490	76.341	4.837	81.177

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2017

(in Tsd €)	30.06.2017	31.12.2016	Anhang Punkt
Vermögenswerte			
A. Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.266.169	2.335.726	6.1.
Immaterielle Vermögenswerte	2.878	3.546	
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	3.362	3.414	
Sonstige Sachanlagen	1.058	1.202	
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.000	12.809	6.5.
Latente Steueransprüche	615	7.922	
Summe langfristige Vermögenswerte	2.277.082	2.364.620	
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	83.149	117.645	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.897	67.994	6.5.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	26.145	38.232	6.5.
Sonstige Vermögenswerte	8.073	6.450	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	139.890	61.297	6.5.
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	146.572	331.079	6.2.
Summe kurzfristige Vermögenswerte	426.727	622.697	
Summe Vermögenswerte	2.703.809	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	275.510	303.588	
Sonstige Rücklagen	(52.195)	(69.317)	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.430.595	1.416.075	
Anteile ohne Beherrschung	38.209	36.515	
Summe Eigenkapital	1.468.804	1.452.590	
D. Langfristige Schulden			
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	646.542	838.431	6.3.
Rückstellungen	2.087	2.349	
Latente Steuerverbindlichkeiten	230.102	172.894	
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.150	8.425	6.5.
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	10.700	24.347	
Summe langfristige Schulden	897.581	1.046.448	
E. Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	262.248	294.837	6.3.
Anleiheverbindlichkeit	0	64.952	6.5.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.171	67.052	6.5.
Rückstellungen	2.288	2.210	
Ertragsteuerschulden	19.362	17.344	
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	41.140	37.234	6.5.
Sonstige kurzfristige Schulden	3.214	4.649	
Summe kurzfristige Schulden	337.424	488.279	
Summe Eigenkapital und Schulden	2.703.809	2.987.317	

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

(in Tsd €)	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutterunternehmens	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	69.355	0	0	69.355	5.566	74.921
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	1.486	94	1.581	19	1.600
Gesamtperiodenergebnis	0	0	0	69.355	1.486	94	70.936	5.585	76.521
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	(3.884)	0	0	(3.884)	(27.765)	(31.649)
Stand zum 30.06.2016	472.968	646.281	(15.400)	289.421	(58.006)	(23.581)	1.311.683	42.331	1.354.014
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	20.512	0	0	20.512	3.207	23.719
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	17.199	(77)	17.122	(3)	17.119
Gesamtperiodenergebnis	0	0	0	20.512	17.199	(77)	37.634	3.204	40.838
Dotierung Kapitalrücklagen	0	10.076	0	0	0	0	10.076	0	10.076
Dividende	0	0	0	(48.915)	0	0	(48.915)	0	(48.915)
Verkauf von eigenen Anteilen	0	0	15.400	0	0	0	15.400	0	15.400
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung	0	0	0	325	0	0	325	(1.510)	(1.185)
Stand zum 30.06.2017	509.531	697.749	0	275.510	(28.563)	(23.632)	1.430.595	38.209	1.468.804

VERKÜRZTE KONZERNZWISCHEN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	23.719	74.921	13.212	78.925
Cashflow aus dem Ergebnis	26.829	49.565	8.642	26.975
Cashflow aus dem operativen Bereich	72.910	72.946	16.174	24.770
Cashflow aus dem Investitionsbereich	307.452	159.133	15.613	93.097
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(301.769)	(164.009)	(201.352)	(101.052)
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	78.593	68.070	(169.565)	16.815
Finanzmittelbestand				
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	61.297	55.240	309.455	106.495
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	139.890	123.309	139.890	123.309
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	78.593	68.070	(169.565)	16.815

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	32
2.	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	32
3.	Konsolidierungskreis	32
4.	Segmentberichterstattung	32
4.1	Erlöse mit Dritten	32
4.2	Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten	33
5.	Erläuterungen zum Konzernergebnis	35
5.1	Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen	35
5.2	Mieterlöse nach Nutzungsarten	35
5.3	Dienstleistungserlöse	35
5.4	Personalaufwendungen	35
5.5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	36
5.6	Finanzerträge	36
5.7	Finanzaufwendungen	36
5.8	Ertragsteuern	37
6.	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz	37
6.1	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	37
6.2	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	37
6.3	Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten	38
6.4	Offene Verfahren	39
6.5	Finanzinstrumente	40
6.5.1	Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien	40
6.5.2	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen	41
7.	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	42
8.	Angaben über die Organe	43
9.	Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode	43
10.	Verzicht auf prüferische Durchsicht	44

1 Allgemeines

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) ist eine monistisch organisierte europäische Aktiengesellschaft und notiert im Amtlichen Handel der Wiener Börse AG. Sie wird im Prime Market sowie im Leitindex (Austrian Traded Index) gehandelt. Der eingetragene Firmensitz von conwert befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich.

Die Unternehmenstätigkeit des conwert-Konzerns liegt im Bereich des Immobilien-Investments im Ankauf, der Entwicklung, der Vermietung und der bestmöglichen Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2016 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist in Tausend EURO (Tsd €) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernzwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

2 Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle bis zum 30. Juni 2017 verpflichtend anzuwendenden Änderungen bestehender IAS, neuer IFRS sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) und Standard Interpretation Committee (SIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, beachtet. Neue Standards und Interpretationen bzw. Änderungen von bestehenden Standards werden im Regelfall erst zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung umgesetzt.

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2017 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung		Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017 ²⁾	nein
IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017 ²⁾	nein

¹⁾ Anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

²⁾ Das Datum kann sich für die Europäische Union durch EU-Übernahme (Endorsement) verändern.

3 Konsolidierungskreis

Im Berichtszeitraum 2017 wurde seitens conwert weder ein Tochterunternehmen veräußert noch erworben.

4 Segmentberichterstattung

4.1 Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 1.304 Tsd € (1-6/2016: 3.580 Tsd €) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 493 Tsd € (1-6/2016: 588 Tsd €) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

4.2 Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten

(in Tsd €)	Österreich 01.01.-30.06.		Deutschland 01.01.-30.06.		Übrige Länder 01.01.-30.06.		Operations 01.01.-30.06.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vermietungserlöse	17.330	26.698	74.805	79.609	1.427	1.373	93.562	107.680
Veräußerungserlöse	231.222	53.759	174.668	97.380	518	2.447	406.408	153.586
Dienstleistungserlöse	5.888	6.872	11.724	17.057	91	134	17.703	24.063
Erlöse	254.440	87.328	261.197	194.047	2.037	3.954	517.673	285.329
Immobilienaufwendungen	(5.695)	(9.348)	(32.319)	(30.966)	(219)	(321)	(38.234)	(40.635)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(223.374)	(50.370)	(172.032)	(95.564)	(519)	(3.334)	(395.924)	(149.267)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.271	2.937	82.198	101.434	0	(5.355)	88.469	99.016
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(374)	(915)	(141)	(2.214)	0	(385)	(515)	(3.513)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(14)	(16)	(80)	(101)	(1)	(1)	(95)	(118)
Personalaufwendungen	(917)	(1.938)	(12.264)	(6.359)	(49)	(44)	(13.231)	(8.341)
Sonstige betriebliche Erträge	546	(6.006)	3.903	2.058	4	6.729	4.452	2.782
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(9.080)	(20.127)	(29.999)	(27.341)	(1.011)	8.255	(40.090)	(39.213)
Betriebsergebnis (EBIT)	21.803	1.547	100.462	134.995	242	9.499	122.507	146.041
Finanzergebnis	(7.553)	(9.348)	(24.149)	(32.873)	(1.325)	(1.349)	(33.027)	(43.570)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	14.250	(7.801)	76.313	102.121	(1.083)	8.150	89.479	102.470
Immobilienvermögen	593.968	834.773	1.870.913	1.812.780	31.009	30.135	2.495.890	2.677.689
Investitionen ins Immobilienvermögen	1.162	3.348	18.270	18.703	61	37	19.493	22.089

(in Tsd €)	Sonstiges 01.01.-30.06.		Zwischensumme 01.01.-30.06.		Konzernüberleitungen 01.01.-30.06.		Konzern 01.01.-30.06.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vermietungserlöse	0	0	93.562	107.680	(493)	(588)	93.069	107.091
Veräußerungserlöse	0	0	406.408	153.586	0	0	406.408	153.586
Dienstleistungserlöse	0	0	17.703	24.063	(16.400)	(20.483)	1.304	3.580
Erlöse	0	0	517.673	285.329	(16.893)	(21.071)	500.781	264.257
Immobilienaufwendungen	0	0	(38.234)	(40.635)	2.828	5.098	(35.405)	(35.538)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0	0	(395.924)	(149.267)	0	0	(395.924)	(149.267)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	0	88.469	99.016	0	0	88.469	99.016
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0	0	(515)	(3.513)	0	(0)	(515)	(3.513)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(773)	(737)	(868)	(855)	0	0	(868)	(855)
Personalaufwendungen	(1.347)	(3.855)	(14.578)	(12.196)	0	0	(14.578)	(12.196)
Sonstige betriebliche Erträge	6.777	9.823	11.230	12.606	(9.865)	(11.204)	1.365	1.401
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.657)	(5.231)	(44.747)	(44.444)	23.930	27.178	(20.817)	(17.266)
Betriebsergebnis (EBIT)	0	(0)	122.507	146.041	0	(0)	122.507	146.041
Finanzergebnis	0	0	(33.027)	(43.570)	0	(0)	(33.027)	(43.570)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	0	0	89.479	102.470	0	(0)	89.479	102.470
Immobilienvermögen	0	0	2.495.890	2.677.689	0	0	2.495.890	2.677.689
Investitionen ins Immobilienvermögen	0	0	19.493	22.089	0	0	19.493	22.089

(in Tsd €)	Österreich 01.04.-30.06.		Deutschland 01.04.-30.06.		Übrige Länder 01.04.-30.06.		Operations 01.04.-30.06.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vermietungserlöse	7.497	12.732	35.878	41.354	719	694	44.094	54.781
Veräußerungserlöse	15.010	21.270	9.796	92.101	0	2.005	24.806	115.376
Dienstleistungserlöse	2.549	3.467	5.974	10.063	40	63	8.563	13.593
Erlöse	25.056	37.469	51.648	143.517	759	2.763	77.463	183.749
Immobilienaufwendungen	(2.758)	(4.636)	(14.331)	(16.857)	(86)	(135)	(17.175)	(21.628)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(13.348)	(19.798)	(8.250)	(90.775)	0	(2.470)	(21.598)	(113.043)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.271	2.937	82.151	100.084	0	(5.355)	88.422	97.666
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(374)	(915)	(141)	(2.214)	0	(385)	(515)	(3.513)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(7)	(6)	(35)	(51)	(0)	(0)	(43)	(57)
Personalaufwendungen	(358)	(1.078)	(9.657)	(2.894)	(29)	(22)	(10.044)	(3.995)
Sonstige betriebliche Erträge	136	(6.281)	3.072	1.414	2	6.729	3.209	1.862
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2.630)	(5.233)	(17.441)	(14.589)	(152)	(242)	(20.223)	(20.064)
Betriebsergebnis (EBIT)	11.989	2.459	87.015	117.636	493	883	99.497	120.977
Finanzergebnis	(5.275)	(5.518)	(15.969)	(12.741)	(674)	(619)	(21.917)	(18.878)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.714	(3.060)	71.046	104.895	(181)	264	77.580	102.099
Immobilienvermögen	593.968	834.773	1.870.913	1.812.780	31.009	30.135	2.495.890	2.677.689
Investitionen ins Immobilienvermögen	599	1.554	11.088	10.725	0	11	11.687	12.290

(in Tsd €)	Sonstiges 01.04.-30.06.		Zwischensumme 01.04.-30.06.		Konzernüberleitungen 01.04.-30.06.		Konzern 01.04.-30.06.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vermietungserlöse	0	0	44.094	54.781	(299)	(303)	43.795	54.477
Veräußerungserlöse	0	0	24.806	115.376	0	0	24.806	115.376
Dienstleistungserlöse	0	0	8.563	13.593	(7.952)	(11.507)	611	2.086
Erlöse	0	0	77.463	183.749	(8.251)	(11.810)	69.213	171.939
Immobilienaufwendungen	0	0	(17.175)	(21.628)	1.301	2.565	(15.874)	(19.063)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0	0	(21.598)	(113.043)	0	(0)	(21.598)	(113.043)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	0	88.422	97.666	0	0	88.422	97.666
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0	0	(515)	(3.513)	0	(0)	(515)	(3.513)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(382)	(379)	(425)	(436)	0	(0)	(425)	(436)
Personalaufwendungen	250	(1.913)	(9.794)	(5.907)	0	(0)	(9.794)	(5.907)
Sonstige betriebliche Erträge	2.257	4.778	5.466	6.640	(4.619)	(5.818)	847	822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(2.125)	(2.487)	(22.347)	(22.551)	11.569	15.064	(10.778)	(7.487)
Betriebsergebnis (EBIT)	(0)	(0)	99.497	120.977	0	(0)	99.497	120.977
Finanzergebnis	0	0	(21.917)	(18.878)	0	(0)	(21.917)	(18.878)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	(0)	(0)	77.580	102.099	0	(0)	77.580	102.099
Immobilienvermögen	0	0	2.495.890	2.677.689	0	0	2.495.890	2.677.689
Investitionen ins Immobilienvermögen	0	0	11.687	12.290	0	0	11.687	12.290

5 Erläuterungen zum Konzernergebnis

Die folgenden erläuterten Aufwendungen und Erträge verteilen sich im Wesentlichen gleichmäßig über die einzelnen Quartale.

5.1 Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Netto-Vermietungserlöse	65.959	80.282
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.110	26.809
Vermietungserlöse	93.069	107.091
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(30.309)	(30.919)
Instandhaltungen	(3.656)	(3.027)
Hausverwaltungsleistungen	(201)	(356)
Übrige	(1.240)	(1.236)
Immobilienaufwendungen	(35.405)	(35.538)
Bewirtschaftungsergebnis	57.664	71.554

5.2 Mieterlöse nach Nutzungsarten

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Wohnflächen	79.417	75.847
Büro- und Gewerbeflächen	12.393	29.321
Garagen/Stellplätze	1.259	1.923
Gesamt	93.069	107.091

5.3 Dienstleistungserlöse

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Management von Immobiliengesellschaften	0	599
Immobilienverwaltung	220	1.289
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	502	1.293
Immobilienversicherungsdienstleistungen	582	399
Gesamt	1.304	3.580

5.4 Personalaufwendungen

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Löhne und Gehälter	12.881	10.035
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	1.501	1.960
Übrige	196	201
Gesamt	14.578	12.196

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Miet- und Leasingaufwand	5.488	755
Sonstige Steuern und Abgaben	2.399	539
Rechtsberatung & Notare	2.256	2.350
Aufwand für Fremdpersonal	1.764	543
EDV Aufwand	1.521	1.408
Provisionen	1.403	934
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	1.286	1.928
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	917	845
Sonstiger Beratungsaufwand	555	1.569
Spesen des Geldverkehrs	391	638
Kommunikation- und Werbeaufwand	379	699
KFZ-Aufwand	343	461
Gebühren	316	317
Verwaltungs- und Aufsichtsratsvergütung	288	274
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	247	1.610
Versicherungen	146	162
Reisekosten	121	221
Wirtschaftsprüfung	109	74
Nachrichtenaufwand Botendienste	86	99
Mitgliedsbeiträge	60	68
Aufwendungen Bürobetrieb	51	97
Nicht immobilienbezogene Schadensfälle	43	86
EDV Beratung	43	58
Aufwand für Gutachten	42	569
Fortbildungsaufwendungen	41	57
Honorare für Immobilienmanagement	41	12
Personalsuche	10	213
Sonstige	471	682
Gesamt	20.817	17.266

5.6 Finanzerträge

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Zinserträge	70	20
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	2.560	61
Sonstige Finanzerträge	292	256
Gesamt	2.922	338

5.7 Finanzaufwendungen

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Zinsaufwendungen	10.885	15.847
Geldkosten	2.256	1.483
Zuschreibung Wandelanleihe	0	516
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate	0	12.970
Aufwendungen aus der Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	21.599	12.689
Sonstige Finanzaufwendungen	1.157	321
Gesamt	35.897	43.827

5.8 Ertragsteuern

(in Tsd €)	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Laufender Steueraufwand	(7.841)	(6.450)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	(57.919)	(21.099)
Gesamt	(65.760)	(27.549)

6 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

6.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

(in Tsd €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt	Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 31.12.2016
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	322.085	227.049	1.697.177	60.403	0	29.011	2.335.726	2.523.230
Wechselkursänderungen	0	0	0	0	0	(91)	(91)	(211)
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0	0	348	0	0	0	348	108.533
Zugänge in bestehenden Immobilien	462	565	16.431	768	0	0	18.225	42.936
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	(21.500)	(115.908)	(10.613)	0	0	(148.021)	(484.025)
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	5
Abgänge	(1.812)	(18.699)	(962)	(7.014)	0	0	(28.487)	(66.626)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	5.639	632	81.225	973	0	0	88.469	211.884
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	326.374	188.047	1.678.310	44.517	0	28.920	2.266.169	2.335.726

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40 bewertet. Da bei der Ermittlung im Wesentlichen nicht beobachtbare Inputfaktoren zur Anwendung kommen, ist der beizulegende Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens als Fair Value der Stufe 3 gemäß IFRS 13 zu klassifizieren.

6.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind 114 Immobilien (31.12.2016: 104 Immobilien), bei denen in der Bilanzierungsperiode der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, enthalten.

6.3 Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten

(in Tsd €)	Kreditverbindlichkeiten	Wandelschuldverschreibungen	Anleiheverbindlichkeit
Anfangsbestand zum 01.01.2017	1.133.268	0	64.952
Aufnahmen	19.554	0	0
Rückzahlungen	(246.290)	0	(65.000)
Sonstige Bewegungen	2.258	0	48
Bilanzwert zum 30.06.2017	908.790	0	0

(in Tsd €)	Kreditverbindlichkeiten	Wandelschuldverschreibungen	Anleiheverbindlichkeit
Anfangsbestand zum 01.01.2016	1.274.490	126.601	64.853
Aufnahmen	76.832	0	0
Rückzahlungen	(175.609)	(1.300)	0
Sonstige Bewegungen	182	(47.912)	48
Bilanzwert zum 30.06.2016	1.175.895	77.389	64.901

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

30.06.2017

(in Tsd €)	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	246.142	70.449	175.693
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	252.663	87.871	164.792
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	413.880	274.541	139.339
Gesamt	912.685	432.861	479.824

31.12.2016

(in Tsd €)	Finanzierungsvolumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	339.781	77.721	262.060
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	342.380	117.462	224.918
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	522.105	307.088	215.017
Gesamt	1.204.266	502.271	701.995

Zum 30.06.2017 bestehen keine Kreditverbindlichkeiten, bei denen vertraglich jederzeitige beidseitige Kündigungsrechte vereinbart wurden (31.12.2016: 0 €).

6.4 Offene Verfahren

Vor dem BGH sind derzeit insgesamt fünf Verfahren gegen conwert-Konzerngesellschaften wie nachfolgend dargestellt anhängig:

Gesellschaft	KG (Oberlandesgericht des Landes Berlin)	BGH
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert lambda Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert Dresden Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde

Mit den im Wesentlichen inhaltsgleichen Klagen macht jeweils eine Minderheitsgesellschafterin die Anfechtbarkeit bzw. Nichtigkeit von Gesellschafterbeschlüssen geltend. Inhaltlich wenden sich die Minderheitsgesellschafterinnen insbesondere gegen die Beschlüsse über die Feststellung der Jahresabschlüsse der Gesellschaften für die Jahre 2008 bis 2013. Diese Jahresabschlüsse seien fehlerhaft, da sie Kapitalrücklagen nicht ausweisen, obwohl diese nach Ansicht der Minderheitsgesellschafterinnen wirksam gebildet wurden. Daneben wenden sich die Minderheitsgesellschafterinnen gegen einzelne Beschlüsse über die Entlastung der jeweiligen Geschäftsführer aus dem conwert-Konzern für die Jahre 2011 bis 2013. Teilweise werden auch die Beschlüsse über die Genehmigung von Cash-Pool-Vereinbarungen angegriffen.

Die Gesellschaften haben jeweils Hilfswiderklage für den Fall eingereicht, dass das Gericht die Nichtigkeit der Jahresabschlüsse feststellt, weil die Kapitalrücklagen hätten ausgewiesen werden müssen. Für diesen Fall klagen die Gesellschaften darauf festzustellen, dass die Minderheitsgesellschafterinnen an den streitgegenständlichen Kapitalrücklagen jedenfalls nicht beteiligt sind.

In erster Instanz hat das Landgericht Berlin den Klagen jeweils vollumfänglich stattgegeben und die Hilfswiderklagen abgewiesen. Gegen sämtliche Urteile wurde die Berufung eingelegt. In den Berufungsverfahren der conwert Elbflorenz Invest GmbH, der conwert lambda Invest GmbH, der conwert Dresden Zwei Invest GmbH und der conwert Dresden Invest GmbH hat das Kammergericht die Berufung jeweils gemäß § 522 Abs 2 ZPO ohne mündliche Verhandlung zurückgewiesen. In dem Berufungsverfahren der IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH wurde die Berufung nach mündlicher Verhandlung ebenfalls zurückgewiesen. Sämtliche Gesellschaften haben gegen diese Entscheidung das statthafte Rechtsmittel der Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH eingelegt. Die Nichtzulassungsbeschwerde wird in sämtlichen Verfahren im Hinblick auf die nachstehend beschriebenen, in Österreich anhängigen Verfahren geführt.

In den Verfahren geht man von einer Erfolgswahrscheinlichkeit von weniger als 50 % aus, weshalb im Geschäftsjahr 2016 eine rückwirkende Anpassung vorgenommen wurde.

Wegen möglicher Pflichtenverstöße im Zusammenhang mit der Bildung der streitigen Kapitalrücklagen hat die conwert Immobilien Invest SE in Österreich zwei Klagen gegen frühere Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführende Direktoren erhoben. Diese Verfahren wurden zunächst im Hinblick auf die in Deutschland geführten Verfahren ruhend gestellt, wobei die Beklagten auf die Einrede der Verjährung bis zum 31. Dezember 2016 verzichtet haben. Die beiden Verfahren wurden am 30. Dezember 2016 fortgesetzt und die Klagebegehren im Hinblick auf die zwischenzeitigen Entwicklungen in den deutschen Verfahren ausgedehnt und modifiziert. In diesen Verfahren geht man derzeit von einer Erfolgswahrscheinlichkeit von mehr als 50 % aus.

6.5 Finanzinstrumente

6.5.1 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien

30.06.2017

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert L&R ¹⁾	Buchwert Summe
Langfristige Vermögenswerte			
Andere finanzielle Vermögenswerte	21	2.978	3.000
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	22.897	22.897
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	26.145	26.145
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	139.890	139.890
Gesamt	21	191.911	191.932

31.12.2016

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert L&R ¹⁾	Buchwert Summe
Langfristige Vermögenswerte			
Andere finanzielle Vermögenswerte	5	12.804	12.809
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	67.994	67.994
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	38.232	38.232
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	61.297	61.297
Gesamt	5	180.327	180.332

30.06.2017

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert FLAC ¹⁾	Buchwert Summe	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	646.542	646.542	666.461
Mieterfinanzierungsbeiträge	0	8.150	8.150	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	3.656	7.044	10.700	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	262.248	262.248	262.446
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	9.171	9.171	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	41.140	41.140	n/a
Gesamt	3.656	974.296	977.951	

31.12.2016

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert FLAC ¹⁾	Buchwert Summe	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	838.431	838.431	858.015
Mieterfinanzierungsbeiträge	0	8.425	8.425	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	21.164	3.184	24.347	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	294.837	294.837	294.863
Anleiheverbindlichkeit	0	64.952	64.952	65.650
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	67.052	67.052	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	37.234	37.234	n/a
Gesamt	21.164	1.314.116	1.335.280	

¹⁾ HfT&CFH: Held for Trading & Cashflow-Hedge (zu Handelszwecken gehalten & zur Absicherung von Zahlungsströmen); L&R: Loans & Receivables (Kredite & Forderungen); FLAC: Financial Liabilities at Amortised Cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente betreffen im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgt auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 7.27A festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

Der in der Tabelle ausgewiesene Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten entspricht einem Fair Value der Stufe 2. Der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten wird ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den aktuell marktüblichen Zinssätzen diskontiert werden. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

6.5.2 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 30. Juni 2017 hielt conwert keine derivativen Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden.

Zum 30. Juni 2017 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 30.06.2017 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 30.06.2017 (in Tsd €)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	24.12.2014	01.10.2025	4.770	1,000	3-M-EURIBOR	(171)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.2008	07.07.2025	31.500	1,000	3-M-EURIBOR	(1.166)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.2008	24.08.2026	10.750	1,000	3-M-EURIBOR	(325)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2026	36.000	1,000	3-M-EURIBOR	(1.058)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.2016	30.06.2026	30.000	1,000	3-M-EURIBOR	(936)
Bank Austria	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	5.000	4,000	3-M-EURIBOR	0
Bank Austria	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	15.000	4,000	3-M-EURIBOR	1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	30.000	4,000	3-M-EURIBOR	3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2025	7.670	4,000	3-M-EURIBOR	7
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	12.330	4,000	3-M-EURIBOR	1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.2010	01.04.2020	20.000	3,000	3-M-EURIBOR	3
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.2010	01.04.2020	40.000	3,000	3-M-EURIBOR	6
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Cap	30.07.2008	30.04.2018	37.000	4,800	3-M-EURIBOR	0
Gesamt							(3.635)

Zum 31. Dezember 2016 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 31.12.2016 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2016 (in Tsd €)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	50.000	1,970	3-M-EURIBOR	(6.477)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	25.000	1,927	3-M-EURIBOR	(3.125)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	25.000	1,973	3-M-EURIBOR	(3.244)
Gesamt							(12.846)

Zum 31. Dezember 2016 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 31.12.2016 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2016 (in Tsd €)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	24.12.2014	01.10.2025	4.770	1,000	3-M-EURIBOR	(253)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	08.05.2025	12.970	1,000	3-M-EURIBOR	(707)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.2008	07.07.2025	31.500	1,000	3-M-EURIBOR	(1.699)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.2007	02.10.2023	34.250	1,000	3-M-EURIBOR	(1.971)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.2008	24.08.2026	10.750	1,000	3-M-EURIBOR	(517)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2026	36.000	1,000	3-M-EURIBOR	(1.700)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.2016	30.06.2026	30.000	1,000	3-M-EURIBOR	(1.471)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	5.000	4,000	3-M-EURIBOR	0
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	15.000	4,000	3-M-EURIBOR	0
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	30.000	4,000	3-M-EURIBOR	1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2025	7.671	4,000	3-M-EURIBOR	3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	12.330	4,000	3-M-EURIBOR	0
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.2010	01.04.2020	20.000	3,000	3-M-EURIBOR	1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.2010	01.04.2020	40.000	3,000	3-M-EURIBOR	1
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Cap	30.07.2008	30.04.2018	37.000	4,800	3-M-EURIBOR	0
Gesamt							(8.312)

7 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für Zwecke der Darstellung der Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wurden die Geschäftsführenden Direktoren und die Mitglieder des Verwaltungsrats, deren nahestehenden Gesellschaften sowie Tochterunternehmen, Joint Ventures, Gesellschafter und assoziierte Unternehmen als nahestehende Unternehmen oder Personen identifiziert.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen entsprechen denen mit unabhängigen Geschäftspartnern.

Geschäftsführende Direktoren und Verwaltungsrat

Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge der Geschäftsführenden Direktoren) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rund 1.119 Tsd € (1-6/2016: 731 Tsd €) ausbezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum eine Entschädigung in Höhe von rund 268 Tsd € abgerechnet (1-6/2016: 234 Tsd €), davon betreffen 23 Tsd € Vergütungen für das Jahr 2016. Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das zweite Quartal 2017 wird erst im dritten Quartal 2017 erfolgen.

Nahestehende Unternehmen

conwert und Vonovia SE (Vonovia) haben im Zuge einer Evaluierung das Potenzial einer umfassenden Effizienzsteigerung durch eine zentrale Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien der conwert-Gesellschaften durch Vonovia-Gesellschaften erhoben. Nach Abschluss entsprechender Vorbereitungsmaßnahmen wurden per 1. Juli 2017 bestimmte Bewirtschaftungs- und Verwaltungsprozesse der conwert-Gesellschaften an Vonovia-Gesellschaften ausgelagert.

8 Angaben über die Organe

Geschäftsführende Direktoren

- + Dr. Wolfgang Beck
- + Mag. Thomas Doll

Verwaltungsrat 2017

- + Rolf Buch (Vorsitzender seit 27. Januar 2017)
- + Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 27. Januar 2017)
- + Sabine Gleiß (Mitglied seit 27. Januar 2017)
- + Dr. Fabian Heß (Mitglied seit 27. Januar 2017)
- + Peter Hohlbein (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 27. Januar 2017, Mitglied seit 27. Januar 2017)
- + Andreas Lehner (Mitglied seit 28. Juni 2016, am 27. Januar 2017 neu gewählt)

Verwaltungsratsvergütungen

Zudem wurde die Vergütungsordnung des Verwaltungsrats mit Wirkung ab 1. Januar 2016 wie folgt geändert:

- + Fixvergütung: Der Vorsitzende erhält eine jährliche Fixvergütung von 100 Tsd €, jeder Stellvertreter 65 Tsd € und jedes einfache Mitglied 50 Tsd €
- + Zuschläge: Der Vorsitzende eines Ausschusses erhält je Ausschussvorsitz einen Zuschlag zur fixen Vergütung von 10 Tsd €, sein Stellvertreter 5 Tsd €. Auch jedes Ausschussmitglied erhält je Mitgliedschaft einen Zuschlag von 5 Tsd €
- + Sitzungsgeld: Zusätzlich gebührt allen Mitgliedern des Verwaltungsrats ein Sitzungsgeld von 2 Tsd €

Die Auszahlung von Sitzungsgeldern unterliegt einer freiwilligen Selbstbeschränkung der Verwaltungsratsmitglieder. Der Selbstbeschränkung haben alle Verwaltungsratsmitglieder zugestimmt. Sie legt eine Obergrenze von 10 Sitzungen pro Jahr (inklusive Ausschusssitzungen) für den Anspruch auf Sitzungsgeld fest.

9 Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre

Die Vonovia SE hat das schriftliche Verlangen nach § 1 Abs 1 Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG) gestellt, die Hauptversammlung der conwert möge über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung im Rahmen einer noch anzuberaumenden Hauptversammlung der conwert beschließen. Diese Hauptversammlung wird am 29. August 2017 stattfinden.

Vonovia SE hält nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots und auch nach Abwicklung der innerhalb der Nachfrist eingelieferten Aktien insgesamt 94.867.722 Stückaktien an conwert; dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital von conwert in der Höhe von 93,09 %. Vonovia SE ist somit Hauptaktionärin von conwert im Sinne des § 1 GesAusG.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat wurde im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von conwert mit 17,08 € je Aktie festgesetzt.

Vonovia und der Verwaltungsrat von conwert haben darüber hinaus den gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG beschlossen.

Der Barabfindung im Gesellschafter-Ausschlussverfahren liegt ein Unternehmenswertgutachten der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zugrunde. Die Richtigkeit des gemeinsamen Berichts und die Angemessenheit der Barabfindung wurden durch die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH als gerichtlich bestelltem sachverständige Prüfer bestätigt.

Auslagerung von Bewirtschaftungs- und Verwaltungsprozessen

conwert und Vonovia SE (Vonovia) haben im Zuge einer Evaluierung das Potenzial einer umfassenden Effizienzsteigerung durch eine zentrale Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien der conwert-Gesellschaften durch Vonovia-Gesellschaften erhoben. Nach Abschluss entsprechender Vorbereitungsmaßnahmen wurden per 1. Juli 2017 bestimmte Bewirtschaftungs- und Verwaltungsprozesse der conwert-Gesellschaften an Vonovia-Gesellschaften ausgelagert.

10 Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenabschluss für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 der conwert Immobilien Invest SE, Wien, wurde weder einer Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 24. August 2017

Die Geschäftsführenden Direktoren
der conwert Immobilien Invest SE

Dr. Wolfgang Beck
Geschäftsführender Direktor – CEO

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor – CFO

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Die Geschäftsführenden Direktoren bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der verkürzte Halbjahreslagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 24. August 2017

Die Geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

Dr. Wolfgang Beck
Geschäftsführender Direktor – CEO

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor – CFO

FINANZKALENDER

Außerordentliche Hauptversammlung	29. 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

August 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