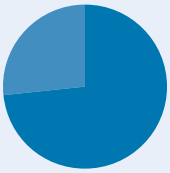
conwert
Immobilien Invest SE

Finanzbericht 1-6/2014

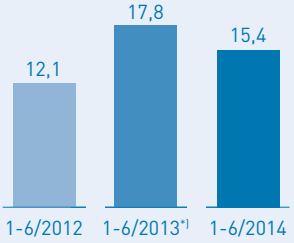
Performance auf einen Blick

Nutzfläche nach Nutzungsart



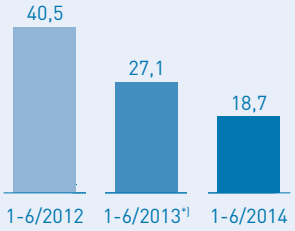
73,4 % Wohnen
26,6 % Gewerbe

FFO I (vor Verkaufsergebnis)
(in Mio €)



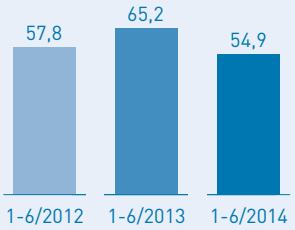
*) angepasst

FFO II (nach Finanzergebnis)
(in Mio €)



*) angepasst

EBITDA
(in Mio €)



Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		1-6/2014	1-6/2013 *angepasst*	*Änderung*	2013
Vermietungserlöse	Mio €	121,2	113,2	*7,1 %*	227,3
Veräußerungserlöse	Mio €	36,3	145,6	*-75,1 %*	273,9
Dienstleistungserlöse	Mio €	4,5	9,9	*-54,5 %*	15,2
Umsatzerlöse gesamt	Mio €	162,0	268,6	*-39,7 %*	516,4
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	54,9	65,2	*-15,8 %*	116,8
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	47,1	63,7	*-26,1 %*	123,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	Mio €	(26,0)	29,6	-	48,7
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I)*)	Mio €	15,4	17,8	*-13,5 %*	36,2
Funds from Operations nach Verkaufsergebnis (FFO II)**)	Mio €	18,7	27,1	*-31,0 %*	52,1
Cash Profit***)	Mio €	16,2	21,6	*-25,0 %*	43,3
Net Rental Income (NRI)	Mio €	74,4	73,0	*1,9 %*	141,4
Eigenkapital	Mio €	1.096,6	1.121,0	*-2,2 %*	1.128,6
Eigenkapitalquote	%	36,1	36,6	*-1,4 %*	35,7
Gearing	%	159,5	148,8	*7,5 %*	154,2

*) FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + Aufwendungen des Verkaufsergebnisses -/+ positives/negatives Bewertungsergebnis + Abschreibungen und Wertberichtigungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten ohne Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis assoziierter Unternehmen + Restrukturierungskosten/one-off Kosten

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

***) Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

Aktienbezogene Kennzahlen

		1-6/2014	1-6/2013 *angepasst*	*Änderung*	2013
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,30)	0,21	-	0,09
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	(0,19)	0,22	-	0,18
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie	€	15,23	15,68	*-2,9 %*	15,40
FFO I/Aktie	€	0,19	0,22	*-13,6 %*	0,44

Eckdaten Immobilienportfolio

		1-6/2014	1-6/2013	*Änderung*	2013
Mieteinheiten	Anz.	31.451	29.243	*7,6 %*	32.120
Stellplätze	Anz.	14.011	13.181	*6,3 %*	14.187
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.561,0	2.441,5	*4,9 %*	2.603,5
Immobilienvermögen	Mio €	2.843,4	2.789,9	*1,9 %*	2.868,1

Unternehmenskennzahlen nach Segmenten

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Immobilienvermögen	Mio €	965,7	1.783,5	94,2	2.843,4
Immobilienvermögen Wohnfläche*)	€/m²	1.647,63	877,25	976,56	967,12
Immobilienvermögen Gewerbefläche*)	€/m²	1.701,98	1.292,10	1.238,84	1.504,95
Vertragsmiete Wohnen	€/m²/M.	5,86	5,44	6,01	5,50
Vertragsmiete Gewerbe	€/m²/M.	8,88	8,03	9,46	8,55
Gesamtleerstand Wohnen	%	5,6	8,6	26,7	8,6
Gesamtleerstand Gewerbe	%	15,2	10,1	36,2	14,6

*) Fair Value Allokation nach Gewerbe bzw. Wohnen ergibt sich aus dem Überwiegen der Gewerbe- oder Wohnnutzfläche des Gebäudes.

Inhalt

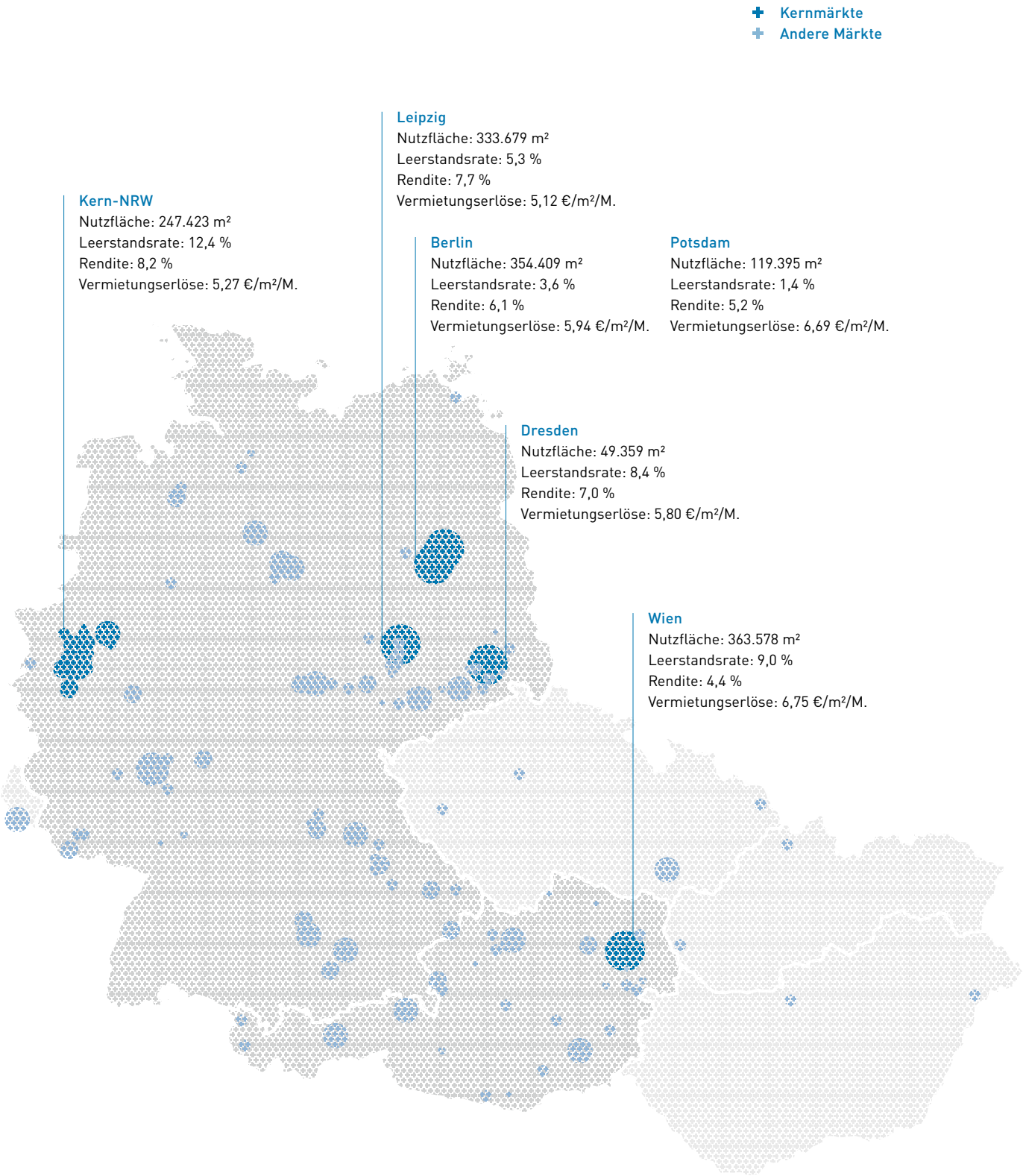
2	Märkte
3	Das conwert-Portfolio in Zahlen
4-9	Investor Relations
10-31	Konzernzwischenlagebericht
12	Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte
14	Geschäftsverlauf
14	Geschäftsentwicklung
16	Umsatzentwicklung
18	Ertragsentwicklung
20	Finanz- und Vermögenslage
24	Segmentbericht
25	Segment Österreich
26	Segment Deutschland
28	Segment Übrige Länder
29	Risikobericht
29	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
30	Prognosebericht
31	Ausblick conwert
31	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
32-50	Konzernzwischenabschluss
34	Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
35	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
36	Konzernzwischenbilanz
37	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
37	Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
38	Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
50	Erklärung aller gesetzlichen Vertreter
52-53	Appendix
52	Finanzkalender
53	Impressum

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

Gendering-Statement

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

Märkte


Kernmärkte
Andere Märkte
Leipzig
Nutzfläche: 333.679 m²
Leerstandsrate: 5,3 %
Rendite: 7,7 %
Vermietungserlöse: 5,12 €/m²/M.
Kern-NRW
Nutzfläche: 247.423 m²
Leerstandsrate: 12,4 %
Rendite: 8,2 %
Vermietungserlöse: 5,27 €/m²/M.
Berlin
Nutzfläche: 354.409 m²
Leerstandsrate: 3,6 %
Rendite: 6,1 %
Vermietungserlöse: 5,94 €/m²/M.
Potsdam
Nutzfläche: 119.395 m²
Leerstandsrate: 1,4 %
Rendite: 5,2 %
Vermietungserlöse: 6,69 €/m²/M.
Dresden
Nutzfläche: 49.359 m²
Leerstandsrate: 8,4 %
Rendite: 7,0 %
Vermietungserlöse: 5,80 €/m²/M.
Wien
Nutzfläche: 363.578 m²
Leerstandsrate: 9,0 %
Rendite: 4,4 %
Vermietungserlöse: 6,75 €/m²/M.

Das conwert-Portfolio in Zahlen

Immobilienportfolio nach Regionen 1-6/2014

Österreich		
Mieteinheiten	Anz.	4.511
Stellplätze	Anz.	4.776
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	574,2
Strategischer Leerstand	%	3,9
Tatsächlicher Leerstand	%	7,7
Gesamtleerstand	%	11,6
Immobilienvermögen	Mio €	965,7
Deutschland		
Mieteinheiten	Anz.	25.937
Stellplätze	Anz.	8.298
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.903,2
Strategischer Leerstand	%	0,9
Tatsächlicher Leerstand	%	7,9
Gesamtleerstand	%	8,8
Immobilienvermögen	Mio €	1.783,5
Übrige Länder		
Mieteinheiten	Anz.	1.003
Stellplätze	Anz.	937
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	83,5
Strategischer Leerstand	%	5,7
Tatsächlicher Leerstand	%	26,5
Gesamtleerstand	%	32,2
Immobilienvermögen	Mio €	94,2
Gesamt		
Mieteinheiten	Anz.	31.451
Stellplätze	Anz.	14.011
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	2.561,0
Strategischer Leerstand	%	1,7
Tatsächlicher Leerstand	%	8,5
Gesamtleerstand	%	10,2
Immobilienvermögen	Mio €	2.843,4

2,8 MRD €
IMMOBILIEN-VERMÖGEN

2,6 MIO M²
NUTZFLÄCHE

31.451
MIETEINHEITEN

14.011
STELLPLÄTZE

„Dresden ist so lebendig wie wir. Unsere Wohnung ist unser Ausgleich, um zur Ruhe zu kommen.“

Caroline P. & Nicholas E.,
Wohnungsmieter von conwert in Dresden

INVESTOR RELATIONS

Investor Relations

67,0%
STREUBESITZ

15,23€
NAV / AKTIE

Entwicklung am Aktienmarkt

Die Wiener Börse verzeichnete 2014 bislang jeden Monat ein Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahresmonat. Insgesamt ergab sich damit im ersten Halbjahr eine Steigerung von rund 30 % im Handel mit österreichischen Aktien. Im Vergleich dazu sind die Umsätze im Aktienhandel (Jänner-Mai 2014) an der Börse London um 23 % und an der Deutschen Börse um 11 % gestiegen. Der Umsatz der Wiener Börse in den Beteiligungswerten im ersten Halbjahr 2014 belief sich in Summe auf 24,7 Mrd €; das sind um 5,5 Mrd € mehr als im ersten Halbjahr 2013. Der ATX lag im Zeitraum von Jänner bis Juni 2014 mit 1,8 % leicht im Minus, im Vergleich zum Halbjahres-Stichtag im Vorjahr hat er dagegen um 12,5 % zugelegt. Nach einer Rally im Jänner verlor der ATX im März, geprägt von der Situation in der Ukraine. Im April und Mai schwankte er auf leicht gedrücktem Niveau. Die Aufwärtsperformance Ende Mai wurde gestützt durch die Zinssenkung der EZB.

(Quelle: Wiener Börse, Pressemitteilung „Wiener Börse: 3,1 Mrd. Euro Kapitalzufluss im ersten Halbjahr 2014" vom 2. Juli 2014)

Stabil entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 hingegen der Immobilien ATX (IATX) mit 1,9 % Plus. Der DAX legte ebenfalls 2,9 % zu. Hervor stach der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index mit einem Plus von 12,0 %, was für eine positive Stimmung auf den internationalen Immobilienmärkten spricht.

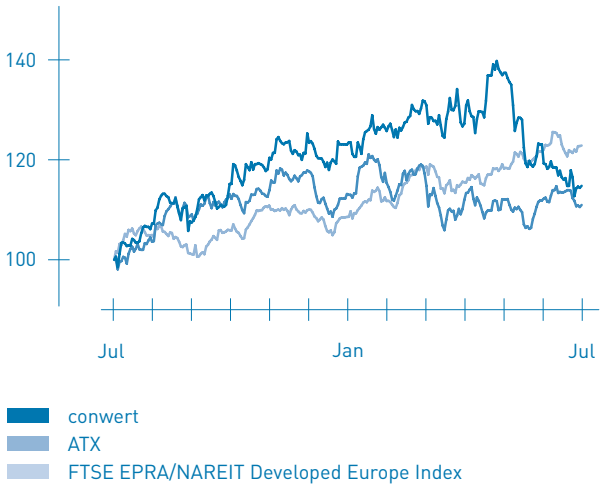
Die conwert-Aktie im ersten Halbjahr 2014

Die conwert-Aktie musste im Berichtszeitraum Jänner bis Juni 2014 eine negative Entwicklung von 7,1 % hinnehmen. Zu Jahresbeginn notierte die Aktie bei 9,33 € und erreichte am 24. April 2014 mit 10,56 € ihren Höchststand. Das Jahrestief wurde am 26. Juni 2014 mit 8,52 € erzielt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2014 lag bei 8,67 € und der Abschlag zum Net Asset Value (NAV) pro Aktie in Höhe von 15,23 € betrug 43,1 % zum Stichtag.

Börsenotiz

Aufgrund ihres hohen Handelsvolumens zählt conwert zu den größten börsenotierten Immobiliengesellschaften in Österreich und notiert im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse. Zum 30. Juni 2014 betrug die Gewichtung der conwert-Aktie im ATX 1,4 % und im IATX 13,5 %. International notierte die Aktie im FTSE-EPRA/NAREIT Developed Europe Index mit einer Gewichtung von 0,39 % zum Ende des ersten Halbjahres 2014.

Kursentwicklung seit Juli 2013



Im ersten Halbjahr 2014 wurden an 121 Handelstagen bei Doppelzählung in Summe 41.722.940 Stück conwert-Aktien mit einem Geldumsatz von rund 399,8 Mio € gehandelt. Der sich daraus rechnerisch ergebende durchschnittliche Tagesumsatz belief sich auf 344.818 Stück (1-6/2013: 356.073 Stück), was einem täglichen Geldumsatz von durchschnittlich 3,3 Mio € entspricht (1-6/2013: 3,2 Mio €) – ebenfalls bei Doppelzählung. Hinsichtlich des Jahresumsatzes belegte conwert unter den ATX-Unternehmen Ende des ersten Halbjahres 2014 den 15. Platz an der Wiener Börse. Bezogen auf die Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) nahm das Unternehmen Platz 20 ein.

Aktionärsstruktur

Die Haselsteiner Familien-Privatstiftung hält als stabiler Kernaktionär des Unternehmens 24,4 % an conwert. EARNEST Partners, LLC und FIL Limited (Fidelity) hatten zum Stichtag jeweils einen Stimmrechtsanteil von über 5,0 %. Weitere rund 39,5 % befanden sich in Besitz von institutionellen Investoren und 23,1 % wurden von Privataktionären gehalten. Der Anteil der „eigenen Aktien" am Unternehmen betrug zum Stichtag unverändert 3,0 %. Regional waren die institutionellen Investoren zu rund 23,7 % in Österreich, zu 26,5 % in Kontinentaleuropa und zu 12,5 % in Vereinigtes Königreich und Irland angesiedelt. 36,0 % der Aktionäre stammten aus Nordamerika und 1,3 % aus der restlichen Welt.

Barclays teilte conwert am 24. April 2014 die Veräußerung von Stimmrechtsanteilen an der Gesellschaft mit. Der Anteil der Stimmrechte von Barclays hatte per 22. April 2014 die Schwellen von 5,0 und 4,0 % unterschritten und betrug danach 3,5 %.

Kerstin Gelbmann neue Verwaltungsratsvorsitzende

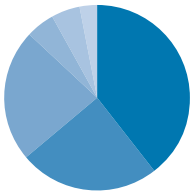
Nachdem Johannes Meran, MBA seine Funktion als Vorsitzender Ende März 2014 zurückgelegt hatte, wurde Mag. Kerstin Gelbmann am 23. April 2014 vom Verwaltungsrat zur neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt. Stellvertretender Vorsitzender ist weiterhin DI Alexander Tavakoli, MSc.

Performance 1-6/2014	
conwert	(7,1) %
ATX	(1,8) %
IATX	1,9 %
DAX	2,9 %
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	12,0 %

Wertentwicklung per 30.06.2014:	
seit Erstnotiz (28.11.2002)	(21,5) %
seit Erstnotiz p.a.	(1,9) %
6 Monate	(7,1) %
12 Monate	14,2 %

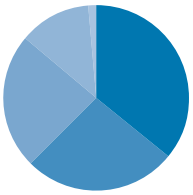
Aktionärsstruktur per 30. Juni 2014

Aktionäre von conwert



- 39,5 % Institutionelle Investoren
- 24,4 % Haselsteiner Familien-Privatstiftung
- 23,1 % Retail
- 5,0 % Earnest Partners
- 5,0 % FIL Limited (Fidelity)
- 3,0 % Eigene Aktien

Institutionelle Investoren nach Region



- 36,0 % Nordamerika
- 26,5 % Kontinentaleuropa
- 23,7 % Österreich
- 12,5 % Vereinigtes Königreich & Irland
- 1,3 % Rest der Welt

Aktienkennzahlen

		1-6/2014	1-6/2013	2013
Anzahl der Aktien Ultimo abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	82.770.309	82.782.809
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Anz.	82.782.809	82.928.225	82.879.175
Kurs Jahresanfang	€	9,33	9,77	9,77
Kurs Quartalsende	€	8,67	7,60	9,33
Höchstkurs	€	10,56	10,43	10,43
Tiefstkurs	€	8,52	7,53	7,44
Marktkapitalisierung	Mio €	717,8	628,7	772,3

Beschlüsse der Hauptversammlung

Die 13. ordentliche Hauptversammlung von conwert fand am 7. Mai 2014 statt. Dr. Alexander P. Schoeller und Dr. Martina Postl wurden darin in den Verwaltungsrat gewählt und bis zum Ende jener Hauptversammlung bestellt, welche über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 beschließt. Weiters wurde eine Dividendenausschüttung von 0,10 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung beschlossen, deren Ausschüttung am 14. Mai 2014 erfolgte. Darüber hinaus wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 12.803.890 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 64.019.450 € verbunden ist, auszugeben (Wandelschuldverschreibungen 2014).

Aktienrückkaufprogramm und Veräußerung eigener Aktien

Im ersten Halbjahr 2014 kam es weder zu einem Rückkauf von eigenen Aktien noch wurden eigene Aktien als Akquisitionswährung verwendet. Der Anteil der eigenen Aktien belief sich zum Stichtag daher unverändert auf 3,0 %.

Wandelschuldverschreibungen

Bei den von conwert ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen kam es im zweiten Quartal 2014 zu keinen Änderungen.

Investor Relations-Aktivitäten im ersten Halbjahr 2014

Im ersten Halbjahr 2014 nahm conwert zahlreiche Termine für Roadshows und Investorenkonferenzen wahr. Die insgesamt sechs Roadshows fanden in Wien, London, Paris, Zürich, Amsterdam und Düsseldorf/Frankfurt statt. conwert-Vertreter nahmen an weiteren sechs Konferenzen in Frankfurt, London, Wien und Zürs teil. Darüber hinaus führte das conwert-Management laufend Gespräche mit Aktionären und Analysten per Telefon und bei persönlichen Terminen in Wien. Auch stand Clemens Schneider, CEO von conwert, den nationalen und internationalen Journalisten regelmäßig für Interviews zur Verfügung. Sämtliche IR-Aktivitäten von conwert werden auf Basis der Werte „Transparenz" sowie „verlässliches Service" für alle ihre Investoren, Analysten und am Unternehmen interessierten Personen umgesetzt.

Analystenbeurteilungen

In Summe beurteilten elf Analysehäuser die conwert-Aktie zum Ende des ersten Halbjahres 2014. Damit zählt conwert weiterhin zu den am häufigsten bewerteten Immobilientiteln im deutschsprachigen Raum. Von vier Analysten wurde die „Kauf"-Empfehlung für die conwert-Aktie ausgesprochen. Weitere vier Analysehäuser gaben die Empfehlung „Halten" und drei die Empfehlung „Untergewichten" bzw. „Verkaufen" aus. So lag die Preisspanne zwischen 9,20 € und 11,50 € und das durchschnittliche 12-Monats-Kursziel bei 10,19 €.

Die conwert-Aktie wurde zum Stichtag 30. Juni 2014 von den Analysten folgender Institute bewertet:

+ Baader Bank AG / Helvea SA
+ Close Brothers Seydler Research AG
+ Erste Group Bank AG
+ Goldman Sachs International
+ HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
+ J.P. Morgan Securities Plc.
+ Kempen & Co N.V.
+ Kepler Cheuvreux
+ KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank
+ Raiffeisen Centrobank AG
+ SRC-Scharff Research & Consulting GmbH

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	85.359.273
Grundkapital	426,79 Mio €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index
Specialist	Close Brothers Seydler Bank AG
Market Maker	Baader Bank AG, CeFDex AG, Erste Group Bank AG, Kepler Capital Markets S.A., KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Virtu Financial Ireland Ltd.
Aktionärsstruktur per 30. Juni 2014	Haselsteiner Familien-Privatstiftung 24,4 %, EARNEST Partners, LLC 5,0 %*), FIL Limited (Fidelity) 5,0 %, institutionelle Investoren gesamt 39,5 %, Retail 23,1 %, eigene Aktien 3,0 %

*) Earnest Partners, LLC gab Ende August 2014 bekannt, die 5 %-Schwelle unterschritten zu haben.

„Das perfekte Umfeld für meine Tochter um aufzuwachsen."

Anett & Luna K., Wohnungsmieter
von conwert in Berlin

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte

Konjunkturumfeld

Die Erholung der österreichischen Wirtschaft verläuft aufgrund außenwirtschaftlicher Unsicherheiten und einer geringen Dynamik der Binnenkonjunktur nach wie vor schleppend. Gemäß den Ergebnissen des OeNB-Konjunkturindikators wird die österreichische Wirtschaft im zweiten und dritten Quartal 2014 um jeweils 0,4 % gegenüber dem Vorquartal wachsen. Damit bleiben die Wachstumsraten knapp unter dem langjährigen Durchschnitt und deutlich niedriger als in vergangenen Aufschwungsphasen.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Schleppende Konjunkturerholung in Österreich, Pressemitteilung vom 11. Juli 2014)

Die deutsche Wirtschaft dürfte laut des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im zweiten Quartal nur um 0,1 % gewachsen sein. Für das laufende dritte Quartal erwarten die Berliner Konjunkturforscher bereits wieder ein Plus von 0,4 %.

(Quelle: DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Konjunkturbarometer Juli 2014 Pressemitteilung vom 30. Juli 2014)

Die Leitzinsen im Euroraum sind weiterhin auf Rekordtiefstand. Wie die Europäische Zentralbank am 7. August 2014 mitteilte, liegt der Zinssatz für die wöchentlichen Refinanzierungsgeschäfte der Banken weiterhin bei 0,15 %.

(Quelle: Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 7. August 2014)

Branchenumfeld Österreich

Investmentmarkt

Rund 1,3 Mrd € wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres in österreichische Immobilien investiert – beinahe dreimal so viel wie im ersten Halbjahr 2013. Das zweite Halbjahr 2014 sollte laut CBRE-Experten das erste noch übertreffen, sodass aus derzeitiger Sicht ein absolutes Rekordjahr erwartet werden kann.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Wiener Immobilienmarkt

Der Markt hat sich nach signifikanten Preissteigerungen in den Vorjahren auf einem guten Niveau stabilisiert. Die aktuelle Preissituation spiegelt die Situation von Angebot und Nachfrage realistisch wider. Sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich herrscht bei den Quadratmeterpreisen seit Jahresbeginn eine stagnierende Entwicklung vor.

(Quelle: immoflash, Ruhiges erstes Halbjahr – Wiener Markt hat sich beruhigt, Erscheinungsdatum 2. Juli 2014)

Wiener Zinshausmarkt

In Wien wurde Anfang Juli 2014 die neue Bauordnung beschlossen, welche eine Erleichterung bei der Renovierung und beim Dachausbau von Zinshäusern bringen soll. Nachdem aufgrund einer strengen Erdbebenverordnung über Jahre ein Dachausbau kaum möglich schien, bringt die neue Bauordnung auch Erleichterungen für Balkonbauten. Davon profitieren rund zwei Drittel der rund 15.000 Wiener Zinshäuser.

(Quelle: immoflash, Bauordnung boosted Zinshaus – Neue Wiener Bauordnung stimuliert Zinshausmarkt, Erscheinungsdatum 9. Juli 2014)

Gewerbeimmobilienmarkt

Zurzeit stehen Einzelhandelsimmobilien in Österreich hoch im Kurs. Im ersten Quartal 2014 entfielen rund 64 % der Investments auf Retail-Immobilien; im zweiten Quartal waren es ca. 49 %. Büroimmobilien machen rund ein Viertel aller Investments aus; indessen flaut die Nachfrage nach Hotels nach starken Jahren ab und gemischtgenutzte Objekte sowie Logistikimmobilien sind kaum von Interesse für Investoren.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Büroimmobilienmarkt

Während bei den Investments ein Rekordjahr erwartet wird bleibt die Vermietungsleistung am Büromarkt Wien hinter den Erwartungen. So wurden im ersten Halbjahr 2014 weniger als 100.000 m² Büroflächen vermietet. Gewöhnlich fällt das zweite Halbjahr stärker aus, dennoch ist von einem der schwächsten Jahre hinsichtlich der Bürovermietungsleistung auszugehen. Momentan wird von den Experten ein Büroflächenumsatz von maximal 250.000 m² zum Jahresende 2014 angenommen.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Branchenumfeld Deutschland

Wohnimmobilienmarkt

Der Handel mit deutschen Wohnimmobilien bleibt weiter sehr dynamisch. Nach Analysen des Immobilienberatungsunternehmens CBRE wechselten in den ersten zwei Quartalen 2014 deutschlandweit Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten in Höhe von rund 7,3 Mrd € den Besitzer. Gegenüber der ersten Jahreshälfte 2013 entspricht dies einer Steigerung um 19 % und verdeutlicht die hohe Attraktivität deutscher Wohnimmobilien. Aufgrund einer verstärkten Konzentration auf kleinere Portfolios mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten fiel das zweite Quartal 2014 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,6 Mrd € gegenüber dem Jahresauftakt deutlich ab. Allerdings war das erste Quartal 2014 mit dem höchsten Quartalsumsatz seit Beginn der Finanzkrise durch ein außerordentlich intensives Transaktionsgeschehen geprägt.

(Quelle: CBRE Deutschland, 7,3 Mrd € in Wohnportfolios im ersten Halbjahr 2014 investiert, Pressemitteilung vom 1. Juli 2014)

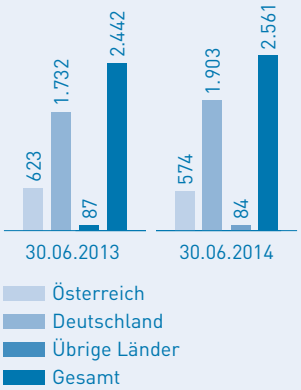
Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurden im ersten Halbjahr 2014 16,9 Mrd € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Steigerung um 34 %. Büroimmobilien waren mit einem Transaktionsvolumen von rund 7,8 Mrd € und einem Anteil von 46 % die gefragteste Assetklasse. Handelsimmobilien kamen mit etwa 4,8 Mrd € und 29 % auf den zweiten Platz. Der Handel mit Logistikimmobilien setzte seinen Höhenflug weiter fort und war mit rund 1,8 Mrd € die drittbeliebteste Assetklasse (11 %). Daneben zeichnet sich auch im Hotelsegment ein Rekordjahr ab: Zur Jahresmitte wurden in diesem Segment rund 1,5 Mrd € investiert.

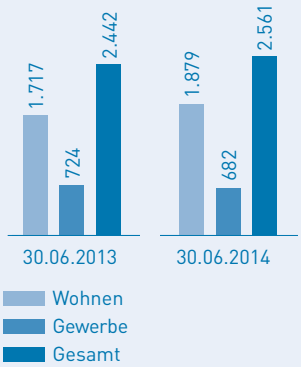
(Quelle: CBRE Deutschland, Investment Quarterly Q2 2014)

Geschäftsverlauf

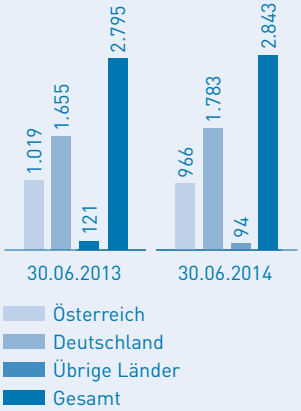
Entwicklung Gesamtnutzfläche nach Segmenten
(in Tsd m²)



Entwicklung Flächen nach Nutzungsart
(in Tsd m²)



Entwicklung Immobilienvermögen nach Segmenten
(in Mio €)



Geschäftsentwicklung

Immobilienportfolio und -vermögen

Das conwert-Immobilienportfolio umfasste zum 30. Juni 2014 Nutzflächen im Ausmaß von 2.560.987 m² (30.06.2013: 2.441.546 m²). Diese Erhöhung bei der Gesamtnutzfläche ist – trotz zahlreicher Verkäufe in der gleichen Periode – auf den Kauf eines Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) im dritten Quartal 2013 und dem damit verbundenen deutlichen Ausbau des Deutschland-Bestands in den vergangenen zwölf Monaten zurückzuführen. Die Anzahl der Mieteinheiten erhöhte sich ebenfalls deutlich auf 31.451 im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode (30.06.2013: 29.243 Einheiten). 28.377 Einheiten bzw. 73,4 % der Flächen waren dem Bereich Wohnen (30.06.2013: 26.100 Einheiten) und 3.074 Einheiten dem Bereich Gewerbe (30.06.2013: 3.233 Einheiten) zuzurechnen. In Summe verfügte conwert zum Berichtsstichtag über 14.011 Stellplätze (30.06.2013: 13.181 Stellplätze).

Das Immobilienvermögen von conwert belief sich zum Ende des ersten Halbjahres 2014 auf 2.843,4 Mio € (30.06.2013: 2.789,9 Mio €) und erhöhte sich – trotz zahlreicher Verkäufe in den vergangenen zwölf Monaten – aufgrund des Erwerbs des GE-Portfolios um 1,9 %.

Im ersten Halbjahr veräußerte conwert Gewerbeeinheiten um 1,8 Mio € zu einer Marge von 34,0 % und Wohnimmobilien um 34,5 Mio € mit einer Marge von 18,4 % über den IFRS-Buchwerten. Die Verkäufe verteilten sich auf 29 Objekte mit 410 Einheiten und 131 Stellplätzen sowie 205 Einzeleinheiten und 63 Stellplätze in Österreich, Deutschland und den übrigen Ländern.

Entwicklung Mieten und Leerstand

Das Vermietungsgeschäft von conwert entwickelte sich solide. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag Ende des ersten Halbjahres 2014 bei 5,50 €/m²/M. (30.06.2013: 5,42 €/m²/M.) und die durchschnittliche Miete im Gewerbebereich bei 8,55 €/m²/M. (30.06.2013: 8,57 €/m²/M.).

Entwicklung Durchschnittsmieten

(in €/m²)	30.06.2014	30.06.2013	*Änderung*
Wohnen	5,50	5,42	*1,5 %*
Gewerbe	8,55	8,57	*-0,2 %*

Der Gesamtleerstand lag bei 10,2 % und verbesserte sich somit erneut um 15,0 % (30.06.2013: 12,0 %). Der strategische Leerstand verbesserte sich aufgrund von abgeschlossenen Renovierungs- und Development-Maßnahmen von 2,6 % in der Berichtsperiode des Vorjahres auf nunmehr 1,7 %. Der tatsächliche Leerstand belief sich nach 9,3 % zum Vorjahresstichtag auf 8,5 % – trotz Konsolidierung des GE-Portfolios, das zum Konsolidierungszeitpunkt eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsrate auswies. Auf Like-for-Like Basis konnte der Leerstand um 10,4 % gesenkt werden.

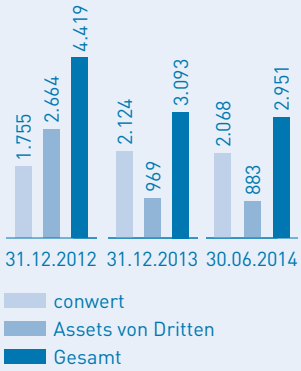
Immobiliendienstleistungen

Im ersten Halbjahr 2014 konnten 1.225 Einheiten – davon 584 Einheiten aus 32 Objektverkäufen – veräußert werden. 65,7 % bzw. 805 der Einheiten wurden für conwert und die restlichen 34,3 % für Dritte verkauft. Neue Mietverträge konnten im ersten Halbjahr 2014 für 2.457 Einheiten (inkl. PKW-Stellplätze) abgeschlossen werden; 76,8 % dieser Vertragsabschlüsse entfielen auf conwert. Mit 2.050 Einheiten fand die größte Anzahl der Mietabschlüsse in Deutschland statt, 264 Neuabschlüsse waren Österreich und 143 den übrigen Ländern zuzurechnen.

conwert-Hausverwaltungsgesellschaften verwalteten insgesamt 52.156 Einheiten mit 2.951.109 m² Nutzfläche (30.06.2013: 4.193.210 m²). Die verwalteten Flächen reduzierten sich aufgrund der planmäßigen Fokussierung auf ausgewählte Dienstleistungsmandate um 29,6 %. 5.945 der verwalteten Einheiten befanden sich in Österreich und 46.211 in Deutschland. Sämtliche zur Gruppe gehörenden Einheiten mit einer Gesamtfläche von 2.068 Mio m² wurden von den Management- und Dienstleistungsgesellschaften von conwert verwaltet.

Verwaltete Flächen nach Segmenten
(in Tsd m²)

Verwaltete Flächen
(in Tsd m²)



Umsatzentwicklung

In Summe beliefen sich die Umsatzerlöse von conwert zum Stichtag 30. Juni 2014 auf 162,0 Mio € und fielen vor allem aufgrund der planmäßig stark reduzierten Veräußerungserlöse um 39,7 % geringer aus als in der Berichtsperiode des Vorjahres (1-6/2013: 268,6 Mio €). Die Vermietungserlöse stiegen dagegen um 7,1 % auf 121,2 Mio €, nach 113,2 Mio € in der Vorjahresperiode. Dieses positive Ergebnis ist vor allem auf den Erwerb des GE-Portfolios und die damit zusammenhängende Erhöhung des Immobilienanteils in Deutschland zurückzuführen. Das Net Rental Income (NRI) konnte um 1,9 % auf 74,4 Mio € erhöht werden (1-6/2013: 73,0 Mio €). Die NRI-Marge sank hingegen aufgrund der höheren Instandhaltungsaufwendungen im ersten Halbjahr 2014 auf 61,4 % (1-6/2013: 64,5 %). Die Nettoverkehrswertrendite lag nach 6,0 % in der Berichtsperiode des Vorjahres bei 6,3 %. Die Verkaufsumsätze gingen um 75,1 % auf 36,3 Mio € zurück (1-6/2013: 145,6 Mio €).

Bei der Verkaufstätigkeit lag der Schwerpunkt im ersten Halbjahr 2014 mit einem Umsatzvolumen von 29,3 Mio € in Deutschland. Die Verkaufsumsätze beliefen sich in Österreich auf 6,0 Mio € und in den übrigen Ländern auf 1,0 Mio €. Damit lagen die Verkaufsumsätze in Summe bei 36,3 Mio €. Die erzielte IFRS-Marge betrug 5,8 Mio € bzw. hohe 19,1 %. An dem Verkaufsziel, bis Jahresende Immobilien im Wert von 150-200 Mio € zu veräußern, hält conwert fest.

Die externen Dienstleistungserlöse gingen um 54,5 % auf 4,5 Mio € zurück (1-6/2013: 9,9 Mio €). Dieses Ergebnis resultiert aus der Konzentration auf ausgewählte Dienstleistungsmandate für Dritte. Die intern erzielten Dienstleistungserlöse kamen bei 17,4 Mio € zu liegen (1-6/2013: 24,3 Mio €). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die vereinfachte Konzernstruktur in Deutschland und die dadurch geringeren intern verrechneten Provisionen zurückzuführen.

Entwicklung Umsatzerlöse

(in Mio €)	Vermietungserlöse	Veräußerungserlöse	Dienstleistungserlöse	Gesamt
1-6/2013	113,2	145,6	9,9	268,6
1-6/2014	121,2	36,3	4,5	162,0

Umsatz nach Segmenten

(in Mio €)	1-6/2014							1-6/2013	
	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Operations	Sonstiges	Konzern-überleitung	Konzern	Konzern	*Änderung*
Vermietungserlöse	32,3	86,2	4,1	122,6	0,0	(1,4)	121,2	113,2	*7,1 %*
Veräußerungserlöse	6,0	29,3	1,0	36,3	0,0	0,0	36,3	145,6	*-75,1 %*
Dienstleistungserlöse	8,0	13,3	0,5	21,7	0,2	(17,4)	4,5	9,9	*-54,5 %*
Umsatzerlöse gesamt	**46,3**	**128,8**	**5,6**	**180,7**	**0,2**	**(18,8)**	**162,0**	**268,6**	**39,7 %**

Vermietungserlöse nach Segmenten vor Konzernüberleitung

(in %)	1-6/2014	1-6/2013
Österreich	32,3	34,0
Deutschland	86,2	76,0
Übrige Länder	4,1	3,6

Entwicklung NRI nach Segmenten

(in Mio €)	1-6/2014	1-6/2013
Österreich	20,5	22,4
Deutschland	48,8	44,5
Übrige Länder	2,0	2,5
Operations	71,3	69,3
Sonstiges	0,0	0,0
Konzernüberleitung	3,1	3,6
Konzern	74,4	73,0

Veräußerungserlöse nach Segmenten

(in %)	1-6/2014	1-6/2013
Österreich	6,0	88,3
Deutschland	29,3	53,1
Übrige Länder	1,0	4,2

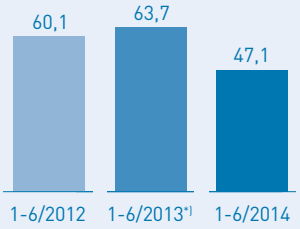
Margen Veräußerungserlöse

(in %)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	IFRS-Marge
1-6/2012	5,0	30,0	10,7
1-6/2013	3,8	28,8	11,5
1-6/2014	(2,9)	34,2	19,1

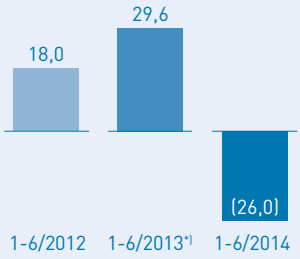
Entwicklung Immobiliendienstleistungen

(in Mio €)	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungs-umsätze gesamt vor Konzernüberleitung
1-6/2012	13,5	29,0	42,5
1-6/2013	9,9	24,3	34,2
1-6/2014	4,5	17,4	21,9

Entwicklung EBIT
(in Mio €)



Entwicklung EBT
(in Mio €)



*) angepasst

Ertragsentwicklung*)

Trotz hoher Vermietungserlöse sowie rückläufiger Leerstandsraten wurde im Berichtszeitraum ein niedrigeres operatives Ergebnis als in der Berichtsperiode des Vorjahres erzielt, was insbesondere auf niedrigere Dienstleistungserlöse, höhere Immobilienaufwendungen – vor allem höhere Betriebskosten – und den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) kam zum Ende des ersten Halbjahres 2014 bei 54,9 Mio € zu liegen (1-6/2013: 65,2 Mio €). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) reduzierte sich von 63,7 Mio € um 26,1 % auf 47,1 Mio €, wobei auch negative Zeitwertanpassungen bei einzelnen Objekten in den übrigen Ländern zu verzeichnen waren. Da conwert derzeit fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen mit potenziellen Käufern für das tschechische und slowakische Portfolio führt, war eine negative Anpassung der Bewertung von einzelnen Objekten in der Tschechischen Republik und der Slowakei um rund 5,0 Mio € erforderlich. Darüber hinaus nahm conwert auch die Bewertung des conwert-eigenen Büroobjekts in der Ukraine um rund 2,0 Mio € nach unten. Positiv entwickelten sich andererseits die Personalaufwendungen, welche um 18,3 % sanken, sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die um 7,5 % zurückgingen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) belief sich zum Stichtag auf (26,0) Mio € (1-6/2013: 29,6 Mio €). Grund für diesen Rückgang war das Finanzergebnis, welches durch negative non-cash Effekte insbesondere aus den Swaps infolge des Absinkens der Zinskurve im ersten Halbjahr 2014 belastet war. Diese nicht cash-wirksamen Effekte betrugen insgesamt 35,8 Mio €, nach 3,9 Mio € im Vorjahr. Das Finanzergebnis betrug (73,1) Mio € (1-6/2013: (34,1) Mio €. Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern und Minderheitsanteilen belief sich aufgrund dieser negativen Einflussfaktoren im Berichtszeitraum auf (25,0) Mio € (1-6/2013: 17,5 Mio €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie lag unter Berücksichtigung von Minderheitsanteilen bei (0,30) € (1-6/2013: 0,21 €).

*) Im Konzernzwischenabschluss per 30. Juni 2013 wurde ein Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert in Höhe von 7,3 Mio € bilanziert, welcher im vierten Quartal 2013 auf 1,0 Mio € korrigiert wurde. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde die Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses rückwirkend angepasst.

Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		1-6/2014	1-6/2013 *angepasst*	*Änderung*
Vermietungserlöse	Mio €	121,2	113,2	*7,1 %*
Veräußerungserlöse	Mio €	36,3	145,6	*-75,1 %*
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio €	4,5	9,9	*-54,5 %*
Umsatzerlöse	**Mio €**	**162,0**	**268,6**	***-39,7 %***
Immobilienaufwendungen	Mio €	(46,8)	(40,2)	*16,4 %*
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Mio €	(30,5)	(130,6)	*-76,6 %*
Sonstige betriebliche Erträge	Mio €	2,4	4,3	*-44,2 %*
Personalaufwendungen	Mio €	(13,8)	(16,9)	*-18,3 %*
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Mio €	(18,5)	(20,0)	*-7,5 %*
Betriebsergebnis vor Zu- & Abschreibungen (EBITDA)	**Mio €**	**54,9**	**65,2**	***-15,8 %***
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	Mio €	(7,1)	(1,8)	*>-100 %*
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Objekten	Mio €	0,0	(0,2)	-
Abschreibungen u. Wertminderungen	Mio €	(0,6)	(0,5)	*20.0 %*
Betriebsergebnis (EBIT)	**Mio €**	**47,1**	**63,7**	***-26,1 %***
Finanzergebnis	**Mio €**	**(73,1)**	**(34,1)**	***>-100 %***
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**Mio €**	**(26,0)**	**29,6**	**-**
Konzernergebnis	**Mio €**	**(23,1)**	**19,1**	**-**
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	**Mio €**	**(25,0)**	**17,5**	**-**
Funds from Operations vor Verkaufsergebnis und Einmaleffekten (FFO I)*)	Mio €	15,4	17,8	*-13,5 %*
Cash Profit **)	Mio €	16,2	21,6	*-25,0 %*
Net Rental Income (NRI)	Mio €	74,4	73,0	*1,9 %*
Ergebnis / Aktie	Mio €	(0,30)	0,21	-
Verwässertes Ergebnis / Aktie	Mio €	(0,19)	0,22	-
FFO I / Aktie	€	0,19	0,22	*-13,6 %*
FFO II *) / Aktie	€	0,23	0,33	*-30,3 %*

*) FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + Aufwendungen des Verkaufsergebnisses -/+ positives/negatives Bewertungsergebnis + Abschreibungen und Wertberichtigungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten ohne Berücksichtigung des Anteils am Ergebnis assoziierter Unternehmen + Restrukturierungskosten/one-off Kosten

**) Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

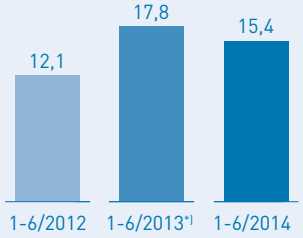
***) FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

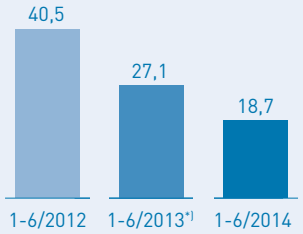
Die im Jahr 2013 erworbenen Portfolios in Deutschland erforderten im ersten Halbjahr 2014 höhere Instandhaltungskosten, welche die Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFO I) im ersten Halbjahr 2014 um 13,5 % auf 15,4 Mio € zurückgehen ließen (1-6/2013: 17,8 Mio €). Der FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnis) kam zum Stichtag bei 18,7 Mio € zu liegen, nach 27,1 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einem Rückgang um 31,0 % trotz eines um 75,1 % reduzierten Verkaufsumsatzes. Der Cash Profit (FFO II abzüglich Cash Taxes) betrug zum 30. Juni 2014 16,2 Mio €, nach 21,6 Mio € zum Berichtsstichtag des Vorjahres – eine Reduktion von 25,0 %. Der FFO I je Aktie verringerte sich in der abgeschlossenen Berichtsperiode im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um 13,6 % auf 0,19 € (30.06.2013: 0,22 €). Der FFO II je Aktie fiel auf 0,23 € (30.06.2013: 0,33 €). Die FFO II-Rendite bezogen auf den Börsekurs zum Stichtag 30. Juni 2014*) betrug 2,6 %; die FFO I-Rendite lag bei 2,1 %.

*) Die conwert-Aktie schloss am 30. Juni 2014 bei einem Kurs von 8,67 €.

Entwicklung FFO I
(in Mio €)



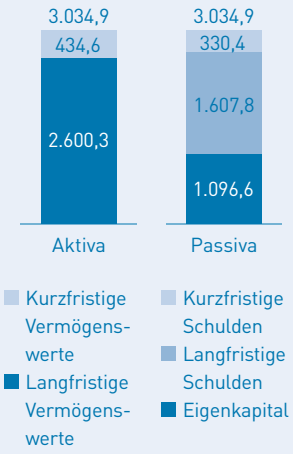
Entwicklung FFO II
(in Mio €)



*) angepasst

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 30.06.2014
(in Mio €)



Bilanzanalyse

Zum 30. Juni 2014 belief sich die Bilanzsumme von conwert auf 3.034,9 Mio €, was nach 3.165,7 Mio € zum 31. Dezember 2013 einen leichten Rückgang um 4,1 % bedeutet. Diese Entwicklung ist vor allem auf eine Reduktion bei den Positionen „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" und „Sonstige finanzielle Vermögenswerte" zurückzuführen. Der Wert der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" reduzierte sich um 2,3 % auf 2.557,4 Mio €, nach 2.616,6 Mio € zum Ende des Vorjahres. Der Wert der „Zum Verkauf gehaltenen Immobilien" und der „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte" – aufgrund fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen wurde eine Umgliederung von Vermögen von Immobiliengesellschaften in Höhe von 52,2 Mio € zwischen den beiden Positionen vorgenommen – betrug zum Stichtag 290,3 Mio €. Gesamt beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 434,6 Mio €. Das Eigenkapital von conwert reduzierte sich geringfügig um 2,8 % auf 1.096,6 Mio € (31.12.2013: 1.128,6 Mio €). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich jedoch leicht um 1,1 % auf 36,1 % (31.12.2013: 35,7 %). Das Gearing lag zum Stichtag bei 159,5 % (31.12.2013: 154,2 %).

Überblick Bilanzkennzahlen

		30.06.2014	31.12.2013	*Änderung*
Summe langfristige Vermögenswerte	Mio €	2.600,1	2.666,4	*-2,5 %*
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio €	2.557,4	2.616,6	*-2,3 %*
Anteile an assoziierten Unternehmen	Mio €	15,1	15,6	*-3,2 %*
Andere finanzielle Vermögenswerte	Mio €	6,2	7,8	*-20,5 %*
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Mio €	434,5	499,3	*-13,0 %*
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	Mio €	238,1	251,5	*-5,3 %*
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Mio €	52,2	0,0	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Mio €	81,6	128,6	*-36,5 %*
Summe Vermögenswerte	**Mio €**	**3.034,6**	**3.165,7**	***-4,1 %***
Summe Eigenkapital	Mio €	1.096,4	1.128,6	*-2,9 %*
Minderheitsanteile	Mio €	64,0	61,9	*3,4 %*
Summe langfristige Schulden	Mio €	1.607,7	1.532,3	*4,9 %*
langfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	1.132,6	1.081,6	*4,7 %*
Anleiheverbindlichkeiten	Mio €	64,7	64,7	*0,0 %*
Wandelschuldverschreibungen	Mio €	206,7	205,2	*0,7 %*
Summe kurzfristige Schulden	Mio €	330,4	504,9	*-34,6 %*
kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Mio €	240,1	378,0	*-36,5 %*
Summe Eigenkapital und Schulden	**Mio €**	**3.034,6**	**3.165,7**	***-4,1 %***
EPRA NAV (unverwässert) je Aktie	€	15,23	15,40	*-1,1 %*
Eigenkapitalquote*)	%	36,1	35,7	*1,1 %*
Gearing**)	%	159,5	154,2	*3,4 %*
Nettoverschuldung	Mio €	1.748,9	1.740,6	*0,5 %*

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

EPRA Net Asset Value

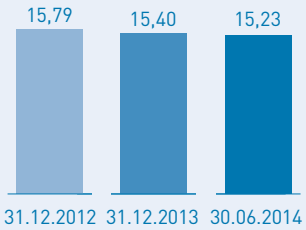
Der EPRA NAV (Net Asset Value der European Public Real Estate Association) je Aktie ging mit 15,23 €/Aktie zum Berichtsstichtag im Vergleich zum Ende des Vorjahres um 1,1 % zurück. (31.12.2013: 15,40 €/Aktie).

Zusammensetzung des NAV *)

(in Mio € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	30.06.2014	31.12.2013	*Änderung*
Eigenkapital	1.096,4	1.128,6	*-2,9 %*
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stück)	82.782.809	82.782.809	-
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.032,4	1.066,6	*-3,2 %*
Neubewertung des Sell-Portfolios	24,3	26,3	*-7,6 %*
Fair Value Finanzinstrumente	141,6	112,3	*26,1 %*
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	11,5	11,4	*0,9 %*
Latente Steuern	51,1	58,4	*-12,5 %*
Unverwässerter EPRA NAV/Aktie (in €)	15,23	15,40	*-1,1 %*

*) nach EPRA Kriterien ermittelt

EPRA NAV / Aktie
(in €)



Langfristige und kurzfristige Schulden

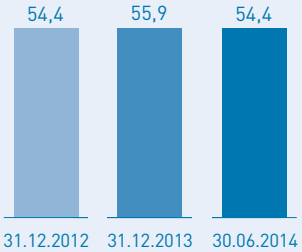
Das Finanzierungsvolumen von conwert betrug zum Berichtsstichtag 1.666,2 Mio € (31.12.2013: 1.751,7 Mio €). Davon entfielen 1.132,6 Mio € auf langfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2013: 1.081,6 Mio €) und 240,1 Mio € auf kurzfristige Kreditverbindlichkeiten (31.12.2013: 378,0 Mio €). Aufgrund fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen wurden weiters Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 22,1 Mio € in die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Schulden" umgegliedert.

Zum Ende der Berichtsperiode wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten von conwert die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten auf – die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen. Ebenso zeigt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht über das fix und variabel verzinste Finanzierungsvolumen vor Abzug von Transaktionskosten. Aufgrund vertraglich vereinbarter, beidseitiger Kündigungsrechte wurden hierbei Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 27,8 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. In Anbetracht des Parteienwillens und des jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen ist von einem wahrscheinlichen Fristigkeiten-Profil von lediglich 2,5 Mio € im einjährigen Bereich, 9,6 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und 15,7 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren auszugehen.

Finanzierungsvolumen – vor Abzug von Transaktionskosten

(in Mio €)	Finanzierungs-volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	149,7	17,2	132,5
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	938,8	364,4	574,4
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	588,1	204,6	383,5
Gesamt	**1.676,6**	**586,2**	**1.090,4**
davon zur Veräußerung gehalten	*22,1*	*0,0*	*22,1*

Loan-to-Value
(in %)



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

(in Mio €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2014	59,4
zwischen 01.01.2015 und 30.06.2015	17,1
Gesamt	**76,5**

Finanzierungsvolumen zum 30.06.2014

Bandbreite (in Mio €)	Anzahl Banken	Summe (in Mio €)
	5,25 %-Wandelschuldverschreibungen	131,4*)
	4,5 %-Wandelschuldverschreibungen	75,3*)
	5,75 %-Retail Anleihe	64,7
< 20	42 Banken	270,8
20-50	9 Banken	268,5
> 50	8 Banken	855,5
Gesamt		**1.666,2**

*) Fremdkapitalanteil der Wandelschuldverschreibungen

84,5 % der Finanzverbindlichkeiten waren zum Berichtsstichtag gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Dieser Wert ist im Vergleich zum Ende 2013 leicht gesunken. Der cash-wirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsportfolios belief sich auf 2,74 % vor Hedgingkosten und 4,35 % nach Hedgingkosten. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit betrug 8,69 Jahre.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten, die sich auf das Immobilienvermögen von conwert beziehen, betrugen 1.547,5 Mio €. Damit einhergehend belief sich der Loan-to-Value (LTV), der Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte unter Berücksichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, auf 54,4 % (31.12.2013: 55,9 %).

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf Basis des Konzernergebnisses nach Ertragsteuern um 72,4 % von 52,2 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres auf 94,5 Mio € im ersten Halbjahr 2014. Der Cashflow aus dem Investitionsbereich belief sich auf (3,4) Mio € (1-6/2013: 65,9 Mio €). Der Cashflow aus dem Finanzierungsbereich lag zum Ende des ersten Halbjahres 2014 bei (134,6) Mio € (1-6/2013: (120,1) Mio €). Entsprechend verringerte sich der Finanzmittelbestand am Ende der Berichtsperiode auf 85,1 Mio €. Dies entspricht einem Rückgang um 41,5 Mio € im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres (1-6/2013: (2,0) Mio €).

Überblick Cashflow

(in Mio €)	1-6/2014	1-6/2013 *angepasst*	*Änderung*
Ergebnis nach Ertragsteuern	(23,1)	19,1	-
Cashflow aus Ergebnis	53,7	54,8	*2,0 %*
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	94,5	52,2	*72,4 %*
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(3,4)	65,9	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(134,6)	(120,1)	*-12,1 %*
Veränderung der liquiden Mittel	(43,5)	(2,0)	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	128,6	137,0	*-6,1 %*
Liquide Mittel zum Ende der Periode	85,1	135,0	*-37,0 %*

Segmentbericht

Das conwert-Portfolio umfasste zum 30. Juni 2014 31.451 Mieteinheiten sowie 14.011 Stellplätze. Dies entspricht einer Gesamtnutzfläche von 2.560.987 m². Nach Nutzungsart waren 73,4 % Wohnzwecken und 26,6 % gewerblichen Nutzungen zuzuordnen. Der überwiegende Teil des Immobilienbestands befand sich mit 82,5 % der Mieteinheiten bzw. 74,3 % der vermietbaren Flächen in Deutschland. Die Leerstandsrate betrug zum 30. Juni 2014 10,2 %. Dies entspricht einer Verringerung um 15,0 % im Vergleich zum Vorjahr (30.06.2014: 12,0 %). Der strategische Leerstand belief sich zum Stichtag auf 1,8 %.

Like-for-Like

Auf einer gleichbleibenden Basis im Vergleich zum Vorjahr (Like-for-Like) konnte die Leerstandsrate im Hold-Portfolio aufgrund von Neuvermietungen um 10,4 % reduziert werden. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht auf 6,40 €/m²/M. Damit zusammenhängend stiegen die Mieterträge ebenfalls leicht auf 12,6 Mio €/M. (30.06.2013: 12,2 Mio €/M.).

Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)

		30.06.2014	30.06.2013	*Änderung*
Österreich				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	8,14	8,05	*1,1 %*
Leerstandsrate	%	10,9	11,4	*-4,4 %*
Mieterträge	Mio €/M.	3,3	3,3	*0,0 %*
Deutschland				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,87	5,76	*1,9 %*
Leerstandsrate	%	7,5	8,8	*-14,8 %*
Mieterträge	Mio €/M.	8,8	8,6	*2,3 %*
Übrige Länder				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	8,40	8,19	*2,6 %*
Leerstandsrate	%	34,4	35,7	*-3,6 %*
Mieterträge	Mio €/M.	0,4	0,4	*0,0 %*
Gesamt				
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,40	6,29	*1,7 %*
Leerstandsrate	%	9,2	10,2	*-9,8 %*
Mieterträge	Mio €/M.	12,6	12,2	*3,3 %*

Der Vermögenswert des Immobilienbestands von conwert belief sich zum Berichtsstichtag auf 2.843,4 Mio €. Dies entspricht im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode einem Anstieg um 1,7 % (30.06.2013: 2.795,1 Mio €). Die zahlreichen Verkäufe innerhalb der letzten zwölf Monate wurden durch den Erwerb des Portfolios von GE Capital Real Estate Deutschland (GE-Portfolio) im Geschäftsjahr 2013 ausgeglichen. Dem Deutschlandportfolio waren zum Stichtag 30. Juni 2014 1,8 Mrd € zuzurechnen. Dies entspricht einem Anteil von 62,7 % am gesamten Immobilienvermögen. 1,8 Mrd € bzw. 63,9 % des Immobilienvermögens der Gesellschaft entfielen auf Wohnimmobilien und 1,0 Mrd € bzw. 36,1 % auf Gewerbeimmobilien.

Segment Österreich

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse in Österreich gingen von 133,3 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres um 65,3 % auf 46,3 Mio € zurück. Im Wesentlichen waren die planmäßig erheblich geringeren Veräußerungserlöse Grund hierfür. Diese verringerten sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um 82,3 Mio € auf 6,0 Mio € (1-6/2013: 88,3 Mio €). So wurden im ersten Halbjahr 2014 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie fünf einzelne Stellplätze veräußert. Die durchschnittliche Verkaufsmarge betrug 27,2 %. Bei den Vermietungserlösen kam es durch den Abgang der einzelnen Einheiten zu einer leichten Reduktion um 5,0 % von 34,0 Mio € auf 32,3 Mio €. Die Dienstleistungserlöse reduzierten sich um 26,6 % auf 8,0 Mio € zurück (1-6/2013: 10,9 Mio €). Das EBIT kam bei 15,3 Mio € zu liegen (1-6/2013: 25,2 Mio €). Dies entspricht einem Rückgang von 39,3 %. Das Finanzergebnis betrug (25,2) Mio € (1-6/2013: (16,0) Mio €).

GuV-Kennzahlen Segment Österreich

(in Mio €)	1-6/2014	1-6/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	46,3	133,3	*-65,3 %*
Vermietungserlöse	32,3	34,0	*-5,0 %*
Veräußerungserlöse	6,0	88,3	*-93,2 %*
Dienstleistungserlöse	8,0	10,9	*-26,6 %*
EBIT	15,3	25,2	*-39,3 %*
EBT	(9,9)	9,2	-

Immobilienportfolio

Das Österreich-Portfolio von conwert zählte zum Stichtag 2.767 Mieteinheiten und 876 Stellplätze in Wohnimmobilien sowie 1.744 Mieteinheiten und 3.900 Stellplätze in Gewerbeimmobilien. Die Gesamtnutzfläche belief sich auf 574.210 m², wovon 37,3 % dem Bereich Wohnen und 62,7 % dem Bereich Gewerbe zuzurechnen waren. Die Gesamtleerstandsrate wurde im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode deutlich auf 11,6 % reduziert (30.06.2013: 14,3 %) und lag bei 5,6 % im Bereich Wohnen (30.06.2013: 8,1 %) bzw. bei 15,2 % im Bereich Gewerbe (30.06.2013: 17,7 %). Der strategische Leerstand kam bei 3,9 % zu liegen.

Der Wert des Immobilienvermögens in Österreich belief sich Ende des ersten Halbjahres 2014 auf 965,7 Mio € (30.06.2013: 1.019,0 Mio €). Die dargestellte Verringerung ist auf die erfolgten Objektverkäufe im vergangenen Jahr zurückzuführen. Das Immobilienvermögen war mit 613,0 Mio € bzw. 63,5 % Wohnimmobilien und mit 352,6 Mio € bzw. 36,5 % Gewerbeimmobilien zuzurechnen.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Österreich

		Wien 30.06.2014	Wohnen Österreich 30.06.2014	Gewerbe Österreich 30.06.2014	Österreich 30.06.2014	Österreich 30.06.2013
Mieteinheiten	Anz.	3.481	2.767	1.744	4.511	4.734
Stellplätze	Anz.	2.591	876	3.900	4.776	4.730
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	363,6	214,0	360,2	574,2	622,8
Gesamtleerstand	%	9,0	5,6	15,2	11,6	14,3
Strategischer Leerstand	%	2,2	1,6	5,3	3,9	6,8
Verkehrswertrendite	%	4,4	4,2	5,6	5,1	5,1
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	6,75	6,07	9,38	7,62	7,64
Immobilienvermögen	Mio €	658,2	352,6	613,0	965,7	1.019,0
Miete p.a.	Mio €	28,7	14,7	34,4	49,1	51,7

Segment Deutschland

Umsatz- und Ertragsentwicklung

In Deutschland fielen die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2014 aufgrund geringerer Veräußerungs- und Dienstleistungserlöse ebenfalls niedriger aus als in der Berichtsperiode des Vorjahres und reduzierten sich um 14,9 % auf 128,8 Mio € (1-6/2013: 151,3 Mio €). Aufgrund der neu erworbenen Portfolios erhöhten sich die Vermietungserlöse jedoch um 13,4 % auf 86,2 Mio € (1-6/2013: 76,0 Mio €). Die Veräußerungserlöse gingen um 44,8 % auf 29,3 Mio € zurück. In Summe wurden 29 Objekte mit 410 Einheiten und 131 Stellplätzen sowie weitere 152 einzelne Wohn- und Gewerbeeinheiten und 51 einzelne Stellplätze veräußert. Die durchschnittliche Verkaufsmarge lag bei 17,4 %. Die Dienstleistungserlöse gingen um 40,4 % von 22,3 Mio € auf 13,3 Mio € zurück. Diese Reduktion ist auf die Konzentration auf ausgewählte Dienstleistungsmandate zurückzuführen. Trotz erhöhter Immobilienaufwendungen erhöhte sich das EBIT leicht um 2,4 % auf 38,5 Mio € (1-6/2013: 37,6 Mio €), nicht zuletzt aufgrund reduzierter Personal- und sonstiger betrieblicher Aufwendungen. Das Finanzergebnis war von der negativen Entwicklung bei den Swaps belastet und lag nach (17,5) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres bei (44,1) Mio €.

GuV-Kennzahlen Segment Deutschland

(in Mio €)	1-6/2014	1-6/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	128,8	151,3	*-14,9%*
Vermietungserlöse	86,2	76,0	*13,4%*
Veräußerungserlöse	29,3	53,1	*-44,8%*
Dienstleistungserlöse	13,3	22,3	*-40,4%*
EBIT	38,5	37,6	*2,4%*
EBT	(5,7)	20,1	-

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio in Deutschland umfasste zum Berichtsstichtag Wohnimmobilien mit 25.058 Mieteinheiten und 6.150 Stellplätze sowie Gewerbeimmobilien mit 879 Mieteinheiten und 2.148 Stellplätze. Die Gesamtmietfläche belief sich auf 1.903.229 m², wovon 85,6 % auf Wohn- und 14,4 % auf Gewerbeflächen entfielen. Die Gesamtleerstandsrate lag zum 30. Juni 2014 bei 8,8 % (30.06.2013: 9,9 %) – im Bereich der Wohnflächen betrug diese 8,6 % (30.06.2013: 9,5 %) bzw. 10,1 % im Bereich der Gewerbeflächen (30.06.2013: 11,5 %). Trotz des Erwerbs des GE-Portfolios, dessen Leerstand über der durchschnittlichen Leerstandsrate des conwert-Portfolios liegt, konnte der Gesamtleerstand bereits zum Ende des ersten Halbjahres 2014 deutlich gesenkt werden. Der strategische Leerstand im Bereich der Gesamtflächen belief sich auf 0,9 % und blieb damit stabil (30.06.2013: 1,0 %).

Das Immobilienvermögen in Deutschland betrug zum Stichtag 1.783,5 Mio € (30.06.2013: 1.655,2, Mio €). Diese deutliche Erhöhung im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres ist vor allem auf den Erwerb des GE-Portfolios zurückzuführen. Auf Wohnimmobilien entfielen 1.430,3 Mio € bzw. 80,2 % des Immobilienvermögens und auf Gewerbeimmobilien 353,2 Mio € bzw. 19,8 %.

Ausgewählte Portfolio-Kennzahlen Segment Deutschland

		Wohnen Deutschland 30.06.2014	Gewerbe Deutschland 30.06.2014	Deutschland 30.06.2014	Deutschland 30.06.2013
Mieteinheiten	Anz.	25.058	879	25.937	23.452
Stellplätze	Anz.	6.150	2.148	8.298	7.503
Gesamtnutzfläche	Tsd m²	1.629.872	273.357	1.903.229	1.731.859
Gesamtleerstand	%	8,6	10,1	8,8	9,9
Strategischer Leerstand	%	0,3	1,0	0,9	1,0
Verkehrswertrendite	%	6,9	6,9	6,9	6,8
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,52	8,26	5,79	5,75
Immobilienvermögen	Mio €	1.430,3	353,2	1.783,5	1.655,2
Miete p.a.	Mio €	98,7	24,4	123,1	110,0

Kernmärkte von conwert im Segment Deutschland

		Berlin 30.06.2014	Berlin 30.06.2013	Potsdam 30.06.2014	Potsdam 30.06.2013	Dresden 30.06.2014	Dresden 30.06.2013	Leipzig 30.06.2014	Leipzig 30.06.2013	Kern-NRW*) 30.06.2014	Kern-NRW*) 30.06.2013
Mieteinheiten	Anz.	5.207	4.469	1.671	1.670	662	802	4.800	4.611	3.521	3.765
Stellplätze	Anz.	1.121	806	937	935	166	153	570	503	1.151	1.211
Immobilienvermögen	Mio €	409,6	380,3	186,3	184,0	45,7	50,8	257,4	241,3	172,7	168,5
Nutzfläche	Tsd m²	354,4	314,0	119,4	119,4	49,4	59,5	333,7	319,5	247,4	258,5
Anteil am Gesamtportfolio **)	%	13,8	12,9	4,7	4,9	1,9	2,4	13,0	13,1	9,7	10,6
Nutzfläche Wohnen	Tsd m²	334,0	295,4	119,4	119,4	39,8	48,9	312,8	298,1	228,6	238,9
Anteil Wohnen**)	%	94,2	94,1	100,0	100,0	80,7	82,1	93,7	93,3	92,4	92,4
Anteil Gewerbe**)	%	5,8	5,9	0,0	0,0	19,3	17,9	6,3	6,7	7,6	7,6
Gesamtleerstand	%	3,6	4,5	1,4	1,9	8,4	19,5	5,3	8,1	12,4	13,2
Strategischer Leerstand	%	0,7	1,0	0,0	0,0	1,7	6,0	0,4	0,5	0,3	0,2
Durchschnittsmiete	€/m²/M.	5,94	5,82	6,69	6,49	5,80	5,63	5,12	4,96	5,27	5,20
Miete p.a.	Mio €	24,8	21,3	9,7	9,3	3,2	3,3	19,6	17,6	14,1	14,4
Verkehrswertrendite	%	6,1	5,9	5,2	5,1	7,0	6,4	7,7	7,3	8,2	8,5

*) wurde im Zuge der KWG-Konsolidierung im ersten Halbjahr 2013 zum Kernmarkt; Kern-NRW umfasst die Städte Wuppertal, Düsseldorf, Ennepetal, Hagen, Köln, Mühlheim, Remscheid, Velbert und Wülfrath
**) basierend auf m²

Segment übrige Länder

Umsatz- und Ertragsentwicklung

In den übrigen Ländern gingen die Umsatzerlöse in der Berichtsperiode um 31,7 % auf 5,6 Mio € zurück (1-6/2013: 8,2 Mio €). Auch in diesem Segment waren die geringeren Verkaufserlöse dafür ausschlaggebend. Diese kamen nach 4,2 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres bei 1,0 Mio € zu liegen. Veräußert wurden elf einzelne Einheiten und sieben Stellplätze. Die durchschnittliche Gewinnmarge betrug 25,7 %. Die erfolgreichen Neuvermietungen ließen die Vermietungserlöse um 13,9 % von 3,6 Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres auf 4,1 Mio € ansteigen. Parallel dazu konnten auch die Dienstleistungserlöse leicht um 0,1 Mio € auf 0,5 Mio € erhöht werden. Das EBIT fiel im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres aufgrund von höheren Immobilienaufwendungen und eines negativen Nettoergebnisses aus der Anpassung der beizulegenden Zeitwerte mit (6,6) Mio € negativ aus (1-6/2013: 0,9 Mio €). Die Anpassung des Nettoergebnisses des beizulegenden Zeitwerts mit einem Wert von (7,1) Mio € in den übrigen Ländern ist vor allem auf fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen mit potenziellen Käufern für das tschechische und slowakische Portfolio zurückzuführen, die zu einer negativen Anpassung des Zeitwerts von einzelnen Objekten in Tschechien und der Slowakei von 5,5 Mio € führten. Darüber hinaus passte conwert aufgrund des geänderten politischen und wirtschaftlichen Umfelds auch den Zeitwert des conwert-eigenen Büroobjekts in der Ukraine um 1,6 Mio € nach unten an. Das Finanzergebnis verschlechterte sich von (0,6) Mio € in der Berichtsperiode des Vorjahres auf (3,8) Mio €.

GuV-Kennzahlen Segment übrige Länder

(in Mio €)	1-6/2014	1-6/2013	*Änderung*
Umsatzerlöse	5,6	8,2	*-31,7%*
Vermietungserlöse	4,1	3,6	*13,9%*
Veräußerungserlöse	1,0	4,2	*-76,2%*
Dienstleistungserlöse	0,5	0,4	*25,0%*
EBIT	(6,6)	0,9	-
EBT	(10,4)	0,4	-

Immobilienportfolio

Zum 30. Juni 2014 umfasste das conwert-Segment „übrige Länder" Wohnimmobilien mit 552 Mieteinheiten und 353 Stellplätzen sowie Gewerbeimmobilien mit 451 Mieteinheiten und 584 Stellplätzen. Die Gesamtmietfläche belief sich auf 83.548 m², wovon 42,5 % den Wohn- und 57,5 % den Gewerbeflächen zuzurechnen waren. Die Gesamtleerstandsrate betrug zum Berichtsstichtag 32,2 % (30.06.2013: 37,3 %). Im Bereich der Wohnflächen belief sich die Leerstandsrate auf 26,7 % (30.06.2013: 35,6 %), im Bereich der Gewerbeflächen auf 36,2 % (30.06.2013: 38,6 %). Der strategische Leerstand bei den Gesamtflächen kam zum Stichtag bei 5,6 % zu liegen.

Das Immobilienvermögen im Segment der übrigen Länder umfasste zum Berichtsstichtag 94,2 Mio € (30.06.2013: 120,9 Mio €). Davon entfielen 34,7 Mio € bzw. 36,8 % auf Wohnimmobilien und 59,5 Mio € bzw. 63,2 % auf Gewerbeimmobilien.

Die conwert-Strategie sieht weiterhin vor, sich zukünftig ausschließlich auf die beiden Kernmärkte Österreich und Deutschland zu fokussieren. Daher ist es Ziel, die Immobilien in den übrigen Ländern zu veräußern und das Engagement in den betreffenden Märkten zu beenden. Die Portfolios in Tschechien und in der Slowakei, für die derzeit fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen geführt werden, macht rund die Hälfte der verbliebenen Assets in den übrigen Ländern aus.

Risikobericht

Da im ersten Halbjahr 2014 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 2013 verwiesen.

Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erläutert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Geschäftsführendes Direktorium und Verwaltungsrat
Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum Jänner bis Juni 2014 insgesamt rund 0,5 Mio € (1-6/2013: 0,8 Mio €) gezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum Entschädigung in Höhe von 0,1 Mio € ausbezahlt (1-6/2013: 0,2 Mio €). Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das zweite Quartal 2014 erfolgte erst im dritten Quartal 2014.

Das Verwaltungsratsmitglied DI Alexander Tavakoli, MSc hat im Berichtszeitraum vom Verwaltungsrat genehmigte Beratungsleistungen im Wert von 36.000 € abgerechnet. Der Beratungsvertrag wurde zum 31. März 2014 beendet.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen
Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung von Projekten.

(in Mio €)	30.06.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,5	1,5
Offene Forderungen	0,1	0,5
Offene Verbindlichkeiten	0,1	0,0

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,3	0,7
Immobilienaufwendungen	0,2	0,4
Zinserträge	0,1	0,0

Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen
Konzernunternehmen der STRABAG SE erbringen für die conwert-Gruppe Facility Management Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtszeitraum Leistungen in Höhe von 0,2 Mio € abgerechnet.

conwert vermietet an Konzernunternehmen der STRABAG SE Wohn-, Büro- und Parkflächen, wofür im Berichtszeitraum 28.490 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

Prognosebericht

Wirtschaft

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Gesamtjahresergebnis 2014 rechnen Experten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) in der Eurozone mit einer Steigerung des BIP von 1,0 % bis 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Weiters geht die OeNB von einem Wachstum der österreichischen Wirtschaft von 1,6 % aus.

(Quelle: Österreichische Nationalbank OeNB, Konjunktur aktuell Juni 2014)

In Deutschland hat sich das Wirtschaftswachstum zu Beginn dieses Jahres gegenüber dem Schlussquartal 2013 beschleunigt. Die Stimmungsindikatoren sprechen für eine Fortsetzung des Aufschwungs, jedoch mit verminderter Dynamik.

(Quelle: Bundesfinanzministerium Deutschland, Konjunkturentwicklung aus finanzpolitischer Sicht, Pressemitteilung vom 20. Juni 2014)

Investmentmarkt Europa

Der Tiefpunkt bei Immobilieninvestments in Europa wurde im Jahr 2009 erreicht, seither entwickelt sich die Kurve ähnlich wie in den Jahren 2003 bis 2007 stetig nach oben. Nach heutigen Berechnungen kann laut CBRE davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2015 ein ähnliches Niveau bei den Investitionen in Europa erreicht werden wird wie im bisher stärksten Jahr 2007 – nämlich mehr als 250 Mrd €.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Immobilienmarkt Österreich

Das erste Halbjahr 2014 war das Beste seit Beginn der Aufzeichnungen von CBRE Österreich. Das zweite Halbjahr sollte das erste noch übertreffen, sodass aus heutiger Sicht ein absolutes Rekordjahr zu erwarten ist.

(Quelle: CBRE Österreich, Immobilieninvestments in Österreich ziehen ordentlich an, Pressemitteilung vom 8. Juli 2014)

Die aktuelle Wohnbauproduktion in Wien liegt nach wie vor unter dem tatsächlichen Bedarf und der Wohnungsmarkt Wien kann derzeit nicht das Angebot produzieren, um Preissteigerungen zu vermeiden.

(Quelle: www.immobilien-magazin.at, Nur 12.000 Wohnungen in Wien im Bau, Ausgabe vom 5. Juni 2014)

Geschäftsstraßen in sehr guten bis guten Innenstadtlagen sind in den Landeshauptstädten weiterhin gefragt. Toplagen erzielen hier auch zukünftig Spitzenmieten.

(Quelle: CBRE Österreich, Österreich Einzelhandel, Marktbericht Juni 2014)

Immobilienmarkt Deutschland

Für das laufende Jahr ist aufgrund des hohen Anlagedrucks vieler Investoren weiterhin von einer großen Nachfrage aus dem In- und Ausland nach deutschen Gewerbeimmobilien auszugehen, die durch das bestehende Angebot vor allem im Top-Segment nicht erfüllt werden kann. Vor diesem Hintergrund und der reichlich vorhandenen Liquidität eigenkapitalstarker Investoren prognostiziert CBRE das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2014 auf etwa 35 Mrd €.

(Quelle: CBRE Deutschland Investment Quarterly Q2 2014)

Entsprechend der hohen Nachfrage sind die Kaufpreise im Wohnungssegment vor allem in den Top-Standorten und Ballungszentren in den letzten Jahren stark angestiegen – ein Trend, der sich mittelfristig fortsetzen wird, wenn auch mit verminderter Dynamik.

(Quelle: CBRE Deutschland, 7,3 Mrd € in Wohnportfolios im ersten Halbjahr 2014 investiert, Pressemitteilung vom 1. Juli 2014)

Deutschland ist für Einzelhändler vor allem durch die dezentralisierte Struktur mit sechs nahezu gleichwertigen Metropolen und mehr als zwanzig weiteren attraktiven Großstädten laut CBRE Deutschland ein begehrter Standort mit entsprechendem Marktpotenzial. Die Experten erwarten, dass das Investmentvolumen ausländischer Investoren im Jahr 2014 insgesamt deutlich über 10 Mrd € liegen und damit rund ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens mit Gewerbeimmobilien in Deutschland ausmachen wird.

(Quelle: CBRE Deutschland, Einzelhandelsinvestments auf dem deutschen Markt mit starkem Zuwachs im H1 2014, Pressemitteilung vom 15. Juli 2014)

Ausblick conwert

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2014 steht die Integration der im Jahr 2013 erworbenen Portfolios von KWG und GE im Fokus. Das Management geht – abhängig von den Fortschritten bei der Bereinigung des CEE-Portfolios – ab 2015 wieder von Zukäufen im Wohnimmobilienbereich in den Kernregionen von conwert in Deutschland aus. Dies ist vor dem Hintergrund der nach wie vor schwachen Immobilienmärkte in CEE herausfordernd. Es bleibt aber Ziel, bis zum Jahresende 2014 Verkaufserlöse in Höhe von insgesamt rund 150-200 Mio € zu erzielen, wobei die Verkaufsmarge – wenn überhaupt – voraussichtlich nur gering ausfallen wird, da conwert bei der Verkaufsprognose mit Portfoliobereinigungsverkäufen im zweiten Halbjahr 2014 rechnet. conwert möchte mittelfristig eine Aufteilung des Immobilienportfolios mit 80 % der Flächen in Deutschland zu 20 % in Österreich erreichen, wobei der Anteil an Gewerbeimmobilien ebenfalls auf 20 % reduziert werden soll. Zu den sechs Kernmärkten zählen weiterhin Wien, Berlin, Potsdam, Dresden, Leipzig und Nordrhein-Westfalen. Diese Märkte stehen – abgesehen von Wien – auch im Fokus der zukünftigen Investitionstätigkeiten.

conwert plant durch eine Vermietungsoffensive in den kommenden zwei Jahren mit Hilfe der derzeit gesetzten bzw. eingeleiteten Maßnahmen, die durchschnittliche Rendite ihres Portfolios nachhaltig weiter zu steigern. Die Leerstandsrate soll dabei unter 10 % gesenkt werden. Ziel ist es zudem, den Wert der gehaltenen Immobilien durch Development-Maßnahmen weiter zu steigern sowie die Mieterlöse durch Anpassungen der Mieten an das Marktniveau zu erhöhen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zu dem Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Finanzberichtes gab es keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

„Unseren Traum vom eigenen Büro haben wir uns erfüllt – jetzt starten wir als Eltern durch."

Florence & Manuel F.,
Büromieter von conwert in Berlin

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014

Der nachfolgende Zwischenbericht zum 30. Juni 2014, welcher in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS/IAS) aufgestellt wurde, ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review") unterzogen worden.

Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2014

(in Mio €)		Anhang Punkt	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013 *angepasst*	01.04. - 30.06.2014	01.04. - 30.06.2013 *angepasst*
1.	Vermietungserlöse	6.1.	121,2	113,2	62,1	56,8
2.	Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		24,3	48,5	12,6	31,0
3.	Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		12,0	97,1	6,0	86,3
4.	Umsatzerlöse Dienstleistungen		4,5	9,9	2,5	5,0
5.	**Umsatzerlöse**		**162,0**	**268,6**	**83,2**	**179,2**
6.	Immobilienaufwendungen	6.1	(46,8)	(40,2)	(25,0)	(20,7)
7.	Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		(18,1)	(40,0)	(9,9)	(26,7)
8.	Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		(12,4)	(90,6)	(6,5)	(80,8)
9.	**Zwischensumme aus 5. bis 8.**		**84,8**	**97,8**	**41,9**	**51,1**
10.	Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		0,0	3,1	0,0	1,2
11.	Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		(7,1)	(4,9)	(7,1)	(1,0)
12.	**Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)**		**(7,1)**	**(1,8)**	**(7,1)**	**0,2**
13.	Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0,0	(0,2)	0,0	(0,1)
14.	Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert		0,0	1,0	0,0	0,0
15.	Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen		(0,6)	(0,5)	(0,3)	(0,2)
16.	Sonstige betriebliche Erträge		2,4	4,3	1,4	2,1
17.	Personalaufwendungen	6.2.	(13,8)	(16,9)	(6,9)	(8,1)
18.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.3.	(18,5)	(20,0)	(10,9)	(10,6)
19.	**Betriebsergebnis (EBIT)**		**47,1**	**63,7**	**18,0**	**34,4**
20.	Finanzerträge	6.4.	2,2	27,0	0,9	16,8
21.	Finanzaufwendungen	6.5.	(74,9)	(60,5)	(37,3)	(27,2)
22.	Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen		(0,4)	(0,6)	0,1	(0,4)
23.	**Finanzergebnis**		**(73,1)**	**(34,1)**	**(36,3)**	**(10,8)**
24.	**Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)**		**(26,0)**	**29,6**	**(18,3)**	**23,6**
25.	Ertragsteuern	6.6.	2,9	(10,5)	1,1	(8,1)
26.	**Konzernergebnis nach Ertragsteuern**		**(23,1)**	**19,1**	**(17,2)**	**15,5**
	davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung		1,9	1,6	0,4	1,0
	davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens		**(25,0)**	**17,5**	**(17,6)**	**14,5**
	unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €		(0,30)	0,21	(0,21)	0,17
	verwässertes Ergebnis pro Aktie in €		(0,19)	0,22	(0,15)	0,16

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2014

(in Mio €)	01.01. - 30.06.2014			01.01. - 30.06.2013 *angepasst*		
	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter-unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**(25,0)**	**1,9**	**(23,1)**	**17,5**	**1,6**	**19,1**
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden können						
Währungsdifferenzen	(3,2)	0,3	(2,9)	(0,4)	0,0	(0,4)
Cashflow Hedges	2,8	0,0	2,8	25,1	0,0	25,1
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(0,7)	0,0	(0,7)	(5,9)	0,0	(5,9)
Übriges sonstiges Ergebnis	0,1	(0,1)	0,0	0,2	0,0	0,2
Summe sonstiger Ergebnisse	**(1,0)**	**0,2**	**(0,7)**	**19,0**	**0,0**	**19,0**
Gesamtperiodenergebnis	**(25,9)**	**2,1**	**(23,8)**	**36,5**	**1,6**	**38,1**

Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2014

(in Mio €)		Anhang Punkt	30.06.2014	31.12.2013
Vermögenswerte				
A.	**Langfristige Vermögenswerte**			
	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.1.	2.557,4	2.616,6
	Immaterielle Vermögenswerte		1,9	2,1
	Anteile an einem assoziierten Unternehmen		15,1	15,6
	Sonstige Sachanlagen		1,8	2,0
	Andere finanzielle Vermögenswerte		6,2	7,8
	Latente Steueransprüche		17,7	22,4
	Summe langfristige Vermögenswerte		**2.600,1**	**2.666,4**
B.	**Kurzfristige Vermögenswerte**			
	Zum Verkauf gehaltene Immobilien		238,1	251,5
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		33,3	37,2
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte		16,7	71,3
	Sonstige Vermögenswerte		12,6	10,7
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		81,6	128,6
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.2.	52,2	0,0
	Summe kurzfristige Vermögenswerte		**434,5**	**499,3**
Summe Vermögenswerte			**3.034,6**	**3.165,7**
Eigenkapital und Schulden				
C.	**Eigenkapital**			
	Grundkapital		426,8	426,8
	Kapitalrücklagen		592,4	592,4
	Eigene Anteile		(25,0)	(25,0)
	Angesammeltes Ergebnis		140,8	174,0
	Sonstige Rücklagen		(102,5)	(101,5)
	davon mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten direkt verbunden		*(4,4)*	*0,0*
	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		1.032,4	1.066,6
	Anteile ohne Beherrschung		64,0	61,9
	Summe Eigenkapital		**1.096,4**	**1.128,6**
D.	**Langfristige Schulden**			
	Langfristige Kreditverbindlichkeiten	7.3.	1.132,6	1.081,6
	Anleiheverbindlichkeit	7.3.	64,7	64,7
	Wandelschuldverschreibungen	7.3.	206,7	205,2
	Rückstellungen		2,0	2,3
	Latente Steuerverbindlichkeiten		43,0	46,5
	Mieterfinanzierungsbeiträge		11,5	11,4
	Sonstige langfristige finanzielle Schulden		147,2	120,7
	Summe langfristige Schulden		**1.607,7**	**1.532,3**
E.	**Kurzfristige Schulden**			
	Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	7.3.	240,1	378,0
	Wandelschuldverschreibungen	7.3.	0,0	22,2
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13,4	28,5
	Rückstellungen		4,2	3,3
	Ertragsteuerschulden		29,3	35,5
	Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden		13,8	21,6
	Sonstige kurzfristige Schulden		5,2	15,9
	Zur Veräußerung gehaltene Schulden	7.2.	24,6	0,0
	Summe kurzfristige Schulden		**330,4**	**504,9**
Summe Eigenkapital und Schulden			**3.034,6**	**3.165,7**

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2014

(in Mio €)	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 01.01.2013	**426,8**	**595,6**	**(41,6)**	**165,4**	**(110,0)**	**(17,8)**	**1.018,4**	**6,6**	**1.025,0**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern) *angepasst*	0,0	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	17,5	1,6	19,1
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	19,1	(0,2)	19,0	0,0	19,0
Gesamtperiodenergebnis ***angepasst***	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**17,5**	**19,1**	**(0,2)**	**36,5**	**1,6**	**38,1**
Kapitalherabsetzung	0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Ausgabe eigener Anteile	0,0	(2,9)	40,7	0,0	0,0	0,0	37,8	0,0	37,8
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(24,5)	0,0	0,0	0,0	(24,5)	0,0	(24,5)
Erwerb von Tochter-unternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	56,2	56,2
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	0,0	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	6,1	(17,6)	(11,5)
Stand zum 30.06.2013 ***angepasst***	**426,8**	**592,5**	**(25,4)**	**189,0**	**(90,8)**	**(18,0)**	**1.074,1**	**46,8**	**1.121,0**
Stand zum 01.01.2014	**426,8**	**592,4**	**(25,0)**	**174,0**	**(80,3)**	**(21,2)**	**1.066,6**	**61,9**	**1.128,6**
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	(25,0)	0,0	0,0	(25,0)	1,9	(23,1)
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	(3,1)	(1,0)	0,2	(0,7)
Gesamtperiodenergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**(25,0)**	**2,1**	**(3,1)**	**(25,9)**	**2,1**	**(23,8)**
Dividende	0,0	0,0	0,0	(8,3)	0,0	0,0	(8,3)	0,0	(8,3)
Stand zum 30.06.2014	**426,8**	**592,4**	**(25,0)**	**140,8**	**(78,1)**	**(24,3)**	**1.032,4**	**64,0**	**1.096,4**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2014

(in Mio €)	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013 *angepasst*
Konzernergebnis nach Steuern	(23,1)	19,1
Cashflow aus dem Ergebnis	53,7	54,8
Cashflow aus dem operativen Bereich	**94,5**	**52,2**
Cashflow aus dem Investitionsbereich	**(3,4)**	**65,9**
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	**(134,6)**	**(120,1)**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(43,5)**	**(2,0)**
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	128,6	137,2
Differenz aus der Währungsumrechnung	0,0	(0,2)
	128,6	**137,0**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode*)	85,1	135,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**(43,5)**	**(2,0)**

*) Der Finanzmittelbestand beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von Mio € 3,5, welche in Veräußerungsgruppen enthalten sind (siehe Punkt 7.2).

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeines

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) ist eine europäische Aktiengesellschaft und notiert im „ATX" der Wiener Börse. Der eingetragene Firmensitz der conwert Immobilien Invest SE befindet sich in 1090 Wien, Alserbachstraße 32, Österreich.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden.

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

2. Änderung von Darstellung und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anpassung Erwerbsbilanzierung KWG

conwert erwarb am 21. Jänner 2013 den Mehrheitsanteil an der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG), Hamburg, und bilanzierte diesen Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3. Im Konzernzwischenabschluss per 30. Juni 2013 wurde ein Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert in Höhe von 7,5 Mio € bilanziert, welcher aufgrund von neuen Informationen im vierten Quartal 2013 auf 1,0 Mio € korrigiert wurde. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde die Bilanzierung dieses Unternehmenszusammenschlusses rückwirkend angepasst.

Korrektur der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Im Konzernzwischenabschluss per 30. Juni 2013 wurde bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (verwässert) der Effekt aus den für Wandelanleihen bezahlten Zinsen (nach Steuern) nicht berücksichtigt. Für Zwecke der Zwischenberichterstattung wurde dieser Fehler rückwirkend per 30. Juni 2013 korrigiert.

Die sich aus diesen Korrekturen ergebenden Auswirkungen auf die Vergleichsperiode werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

	01.01. - 30.06.2013 ohne Anpassung	Anpassung	01.01. - 30.06.2013 angepasst
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	7,5	(6,5)	1,0
Betriebsergebnis (EBIT)	**70,2**	(6,5)	**63,7**
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**36,1**	(6,5)	**29,6**
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**25,6**	(6,5)	**19,1**
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	1,6		1,6
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	**24,0**	(6,5)	**17,5**
unverwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,29	(0,08)	0,21
verwässertes Ergebnis pro Aktie in €	0,23	(0,01)	0,22

3. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle bis zum 30. Juni 2014 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 2014 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja" gekennzeichnet ist.

Regelung		Inkrafttreten*)	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern-abschluss
IAS 27	Neue Fassung: Einzelabschlüsse	01.01.2014	nein
IAS 28	Neue Fassung: Assoziierte Unternehmen	01.01.2014	nein
IFRS 10	Konzernabschlüsse	01.01.2014	nein
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	nein
IFRS 12	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	nein
IAS 32	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung (Änderung: Saldierung)	01.01.2014	nein
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten (Änderung: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten)	01.01.2014	nein
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderung: Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbeziehungen)	01.01.2014	nein
IFRIC 21	Abgaben	01.01.2014	nein
Diverse	Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2014	nein

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

4. Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2014 gab es keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis der conwert-Gruppe.

5. Segmentberichterstattung

5.1 Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 4,5 Mio € (1-6/2013: 9,9 Mio €) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 1,4 Mio € (1-6/2013: 0,4 Mio €) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

5.2 Segmentberichterstattung nach geografischen Gebieten

(in Mio €)	Österreich 01.01. - 30.06.		Deutschland 01.01. - 30.06.		Übrige Länder 01.01. - 30.06.	
	2014	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
Vermietungserlöse	32,3	34,0	86,2	76,0	4,1	3,6
Veräußerungserlöse	6,0	88,3	29,3	53,1	1,0	4,2
Dienstleistungserlöse	8,0	10,9	13,3	22,3	0,5	0,4
Erlöse	**46,3**	**133,3**	**128,8**	**151,3**	**5,6**	**8,2**
Immobilienaufwendungen	(11,8)	(11,6)	(37,4)	(31,5)	(2,1)	(1,1)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(4,7)	(81,1)	(24,9)	(45,9)	(0,8)	(3,6)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	1,1	0,0	(2,7)	(7,1)	(0,4)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)
Gewinn aus einem Unternehmenserwerb unter dem Marktwert	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	0,0	0,0
Personalaufwendungen	(2,8)	(3,2)	(7,1)	(10,2)	(0,1)	(0,2)
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	1,5	2,1	2,7	0,0	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12,2)	(14,5)	(22,7)	(26,9)	(2,1)	(1,8)
Betriebsergebnis (EBIT)	**15,3**	**25,2**	**38,5**	**37,6**	**(6,6)**	**0,9**
Finanzergebnis	(25,2)	(16,0)	(44,2)	(17,5)	(3,8)	(0,6)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**(9,9)**	**9,2**	**(5,7)**	**20,1**	**(10,4)**	**0,4**

6. Erläuterungen zum Konzernergebnis

6.1 Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Netto-Vermietungserlöse	89,4	86,2
Weiterverrechnete Betriebskosten	31,8	27,0
Vermietungserlöse	**121,2**	**113,2**
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Betriebskosten	(36,2)	(29,4)
Instandhaltungen	(7,3)	(8,0)
davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten	0,9	1,2
Hausverwaltungsleistungen	(1,0)	(1,0)
Übrige	(2,3)	(0,6)
Immobilienaufwendungen	**(46,8)**	**(40,2)**
Gesamt	**74,4**	**73,0**

6.2 Personalaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Löhne und Gehälter	11,1	13,7
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	2,4	2,9
Übrige	0,3	0,3
Gesamt	**13,8**	**16,9**

Operations 01.01. - 30.06.		Sonstiges 01.01. - 30.06.		Zwischensumme 01.01. - 30.06.		Konzernüberleitungen 01.01. - 30.06.		Konzern 01.01. - 30.06.	
2014	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**
122,6	113,6	0,0	0,0	122,6	113,6	(1,4)	(0,4)	121,2	113,2
36,3	145,6	0,0	0,0	36,3	145,6	0,0	0,0	36,3	145,6
21,7	33,5	0,2	0,7	21,9	34,2	(17,4)	(24,3)	4,5	9,9
180,7	**292,7**	**0,2**	**0,7**	**180,8**	**293,4**	**(18,8)**	**(24,7)**	**162,0**	**268,6**
(51,3)	(44,3)	0,0	0,0	(51,3)	(44,3)	4,5	4,0	(46,8)	(40,2)
(30,5)	(130,6)	0,0	0,0	(30,5)	(130,6)	0,0	0,0	(30,5)	(130,6)
(7,1)	(2,0)	0,0	0,0	(7,1)	(2,0)	0,0	0,2	(7,1)	(1,8)
0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	(0,2)
0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
(0,3)	(0,4)	(0,4)	(0,1)	(0,6)	(0,5)	0,0	0,0	(0,6)	(0,5)
(10,1)	(13,6)	(3,7)	(3,3)	(13,8)	(16,9)	0,0	0,0	(13,8)	(16,9)
2,7	4,2	7,3	7,0	9,9	11,2	(7,5)	(6,8)	2,4	4,3
(37,0)	(43,1)	(3,3)	(4,3)	(40,3)	(47,4)	21,8	27,4	(18,5)	(20,0)
47,1	**63,7**	**0,0**	**0,0**	**47,1**	**63,7**	**0,0**	**0,0**	**47,1**	**63,7**
(73,1)	(34,1)	0,0	0,0	(73,1)	(34,1)	0,0	0,0	(73,1)	(34,1)
(26,0)	**29,6**	**0,0**	**0,0**	**(26,0)**	**29,6**	**0,0**	**0,0**	**(26,0)**	**29,6**

6.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	2,2	0,5
Provisionen	1,9	2,4
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	1,6	1,2
EDV Aufwand	1,5	1,5
Rechtsberatung & Notare	1,4	1,2
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	1,0	0,0
Sonstiger Beratungsaufwand	0,9	1,2
Steuern (ausgenommen Ertragsteuern) und Gebühren	0,8	2,0
Aufwand für Fremdpersonal	0,7	0,4
KFZ-Aufwand	0,6	0,7
Kommunikation- und Werbeaufwand	0,6	0,6
Miet- und Leasingaufwand	0,6	0,9
Spesen des Geldverkehrs	0,5	0,7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4,0	6,6
Gesamt	**18,5**	**20,0**

6.4 Finanzerträge

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Zinserträge	1,1	9,0
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	1,0	17,6
Sonstige Finanzerträge	0,1	0,4
Gesamt	**2,2**	**27,0**

6.5 Finanzaufwendungen

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Zinsaufwendungen	41,4	40,6
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate und aus Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	33,2	17,7
Sonstige Finanzaufwendungen	0,3	2,2
Gesamt	**74,9**	**60,5**

6.6 Ertragsteuern

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Laufender Steueraufwand	(1,9)	(1,7)
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	4,8	(8,8)
Gesamt	**2,9**	**(10,5)**

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

7.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

(in Mio €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt	Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	30.06.2014	31.12.2013
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	**271,9**	**527,4**	**1.369,0**	**350,2**	**30,4**	**67,7**	**2.616,6**	**2.207,4**
Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	(4,5)	(2,7)	(4,6)
Zugänge in bestehenden Immobilien	0,6	1,0	8,4	0,6	0,0	0,1	10,7	37,7
Zugänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	521,9
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(26,0)
Abgänge	(0,8)	(0,4)	(11,2)	0,0	0,0	0,0	(12,4)	(128,9)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0,0	0,0	0,0	0,0	(3,0)	(4,1)	(7,1)	9,1
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	**271,7**	**528,0**	**1.366,2**	**350,8**	**29,2**	**59,2**	**2.605,1**	**2.616,6**
davon zur Veräußerung gehalten	0,0	0,0	0,0	0,0	25,4	22,3	**47,7**	**0,0**
Bilanzwert zum Ende der Berichtsperiode	**271,7**	**528,0**	**1.366,2**	**350,8**	**3,8**	**36,9**	**2.557,4**	**2.616,6**

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.

Im ersten Halbjahr 2014 wurde aufgrund einer wesentlichen Änderung maßgeblicher Wertindikatoren für Immobilien in der Ukraine, der Tschechischen Republik und der Slowakei eine Neubewertung durchgeführt.

7.2 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Da die Veräußerung tschechischer und slowakischer Immobilien und der damit in Verbindung stehenden sonstigen Vermögenswerte und Schulden innerhalb der nächsten zwölf Monate ab dem Stichtag als höchstwahrscheinlich eingestuft wird, werden diese (Teil-)Portfolien als Veräußerungsgruppen gemäß IFRS 5 klassifiziert. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ergab sich im ersten Halbjahr 2014 eine Abwertung in Höhe von 5,5 Mio €, welche im Posten „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes" in der Konzernzwischengewinn- und Verlustrechnung erfasst ist.

(in Mio €)	30.06.2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	47,7
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,3
Sonstige Vermögenswerte	0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	**52,2**
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	20,5
Latente Steuerverbindlichkeiten	1,0
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	1,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,4
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	1,1
Sonstige kurzfristige Schulden	0,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	**24,6**

7.3 Verzinsliche Kreditverbindlichkeiten

(in Mio €)	Kredit-verbindlichkeiten	Wandelschuld-verschreibungen	Anleihe-verbindlichkeit
Anfangsbestand per 31.12.2013	**1.459,6**	**227,4**	**64,7**
Aufnahmen	50,8	0,0	0,0
Rückzahlungen	(116,0)	(23,2)	0,0
Sonstige Bewegungen	0,4	2,5	0,0
Endbestand per 30.06.2014	**1.394,8**	**206,7**	**64,7**
davon zur Veräußerung gehalten	*22,1*	*0,0*	*0,0*
Bilanzwert per 30.06.2014	**1.372,7**	**206,7**	**64,7**

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

(in Mio €)	Finanzierungs-volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	149,7	17,2	132,5
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	938,8	364,4	574,4
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	588,1	204,6	383,5
Gesamt	**1.676,6**	**586,2**	**1.090,4**
davon zur Veräußerung gehalten	*22,1*	*0,0*	*22,1*

Aufgrund vertraglich vereinbarter, jederzeitiger, beidseitiger Kündigungsrechte wurden zum 30. Juni 2014 Kredite im Nominale von 27,8 Mio € in den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Genehmigungen weisen jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. In der Praxis geht das Unternehmen in Anbetracht des Parteienwillens und dem jeweiligen wirtschaftlichen Status der Finanzierungen von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2,5 Mio € im einjährigen Bereich, 9,6 Mio € im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 15,7 Mio € im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Die bestehenden Wandelanleihen sind ungeachtet etwaiger Kündigungsrechte mit ihrem Fälligkeitsdatum dargestellt.

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

(in Mio €)	Kreditvolumen
bis zum 31.12.2014	59,4
zwischen 01.01.2015 und 30.06.2015	17,1
Gesamt	**76,5**

8. Finanzinstrumente

8.1 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien*)

30.06.2014

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	0,7	4,7	6,2
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	33,3	33,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	16,7	16,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	81,6	81,6
Gesamt	**0,8**	**0,7**	**136,3**	**137,8**

31.12.2013

(in Mio €)	AfS	HfT&CFH	L&R	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,8	2,2	4,8	7,8
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	37,2	37,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	71,3	71,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,0	0,0	128,6	128,6
Gesamt	**0,8**	**2,2**	**241,9**	**244,9**

30.06.2014				
(in Mio €)				
	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.132,6	1.132,6	1.139,5
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,7	64,7	68,9
Wandelschuldverschreibungen	0,0	206,7	206,7	222,5
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	11,5	11,5	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	142,8	4,4	147,2	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	240,1	240,1	240,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	13,4	13,4	n/a
Ertragsteuerschulden	0,0	29,3	29,3	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	13,8	13,8	n/a
Gesamt	**142,8**	**1.716,6**	**1.859,3**	**1.671,1**

31.12.2013				
(in Mio €)				
	HfT&CFH	FLAC	Buchwert	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	1.081,6	1.081,6	1.080,2
Anleiheverbindlichkeit	0,0	64,7	64,7	67,0
Wandelschuldverschreibungen	0,0	205,2	205,2	228,9
Mieterfinanzierungsbeiträge	0,0	11,4	11,4	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	115,2	5,5	120,7	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0,0	378,0	378,0	378,2
Wandelschuldverschreibungen	0,0	22,2	22,2	22,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	28,5	28,5	n/a
Ertragsteuerschulden	0,0	35,5	35,5	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	21,6	21,6	n/a
Gesamt	**115,2**	**1.854,2**	**1.969,4**	**1.776,8**

*) AfS: Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar); 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 erfolgte 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 Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen entspricht einer Stufe 1 Fair Value gemäß IFRS 13 und der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten einem Fair Value der Stufe 2. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

Am 14. März 2014 wurde die Wandelschuldverschreibung 2007-2014 mit einem noch aushaftenden Nominale in Höhe von EUR 21,0 Mio € vorzeitig abgelöst. Die vertragliche Laufzeit der Wandelschuldverschreibung 2007-2014 war bis 14. November 2014 vorgesehen, conwert hat jedoch vom vertraglichen Recht zur vorzeitigen Rückführung Gebrauch gemacht.

8.2 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Zum 30. Juni 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.06.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 30.06.2014 (in Mio €)
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,7)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	10,6	4,300	3-M-EURIBOR	(0,8)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(2,1)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(3,1)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(7,0)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,8)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,6)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,4	4,150	3-M-EURIBOR	(0,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(8,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,5	4,373	12-M-EURIBOR	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(7,9)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	(1,8)
Gesamt								**(37,5)**

Zum 30. Juni 2014 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 30.06.2014 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 30.06.2014 (in Mio €)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(16,2)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	34,1	4,160	3-M-EURIBOR	(8,6)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	13,0	4,687	3-M-EURIBOR	(3,8)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.25	Zinsänderung	4,8	4,500	3-M-EURIBOR	(1,6)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(3,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(9,9)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(10,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(11,6)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(12,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	5,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	15,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,2
Corealcredit Bank AG	Zins-Cap	26.08.13	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	4,800	3-M-EURIBOR	(3,6)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,2	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,1)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	3,9	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,3	3,840	3-M-EURIBOR	(0,3)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	9,6	3,840	3-M-EURIBOR	(0,5)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	3,7	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	4,2	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	8,7	3,955	3-M-EURIBOR	(1,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	19,6	4,430	SMR Emittenten	(3,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(5,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	37,1	4,060	3-M-EURIBOR	(2,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	15,7	4,060	3-M-EURIBOR	(1,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	13,7	3,470	3-M-EURIBOR	(0,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	8,7	3,470	3-M-EURIBOR	(0,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,2	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,5)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,9	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
Gesamt								**(104,1)**

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
DZ Bank	Zins-Cap	19.05.10	30.06.15	Zinsänderung	1,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.09	30.09.17	Zinsänderung	0,4	4,200	3-M-EURIBOR	0,0
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.03.08	31.03.18	Zinsänderung	5,0	4,280	3-M-EURIBOR	(0,7)
Aareal Bank AG	Zins-Swap	30.06.06	31.05.16	Zinsänderung	11,0	4,300	3-M-EURIBOR	(0,9)
BAWAG PSK	Zins-Swap	30.09.09	30.06.16	Zinsänderung	26,0	4,150	3-M-EURIBOR	(2,4)
BAWAG PSK	Zins-Swap	08.11.11	30.09.17	Zinsänderung	34,0	3,115	3-M-EURIBOR	(3,0)
BAWAG PSK	Zins-Swap	01.10.07	01.10.20	Zinsänderung	30,0	4,490	3-M-EURIBOR	(5,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	02.10.08	30.06.17	Zinsänderung	20,0	4,870	3-M-EURIBOR	(2,9)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	10,0	4,495	3-M-EURIBOR	(1,5)
Landesbank Berlin	Zins-Swap	31.12.09	31.05.16	Zinsänderung	11,5	4,150	3-M-EURIBOR	(1,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.12	30.12.22	Zinsänderung	35,0	3,985	3-M-EURIBOR	(6,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.08.03	01.07.23	Zinsänderung	2,5	4,373	12-M-EURIBOR	(0,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.16	30.06.26	Zinsänderung	30,0	4,600	3-M-EURIBOR	(4,7)
Corealkredit Bank AG	Zins-Swap	31.03.20	30.09.23	Zinsänderung	65,3	3,000	3-M-EURIBOR	0,1
Gesamt								**(29,6)**

Zum 31. Dezember 2013 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Absicherung	Referenzwert 31.12.2013 (in Mio €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenzzinssatz	Marktwert 31.12.2013 (in Mio €)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	2,4	3,860	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	1,7	3,500	3-M-EURIBOR	0,0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	02.01.06	01.01.16	Zinsänderung	4,0	3,530	3-M-EURIBOR	(0,2)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	5,4	3,840	3-M-EURIBOR	(0,4)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	31.03.06	31.03.16	Zinsänderung	9,9	3,840	3-M-EURIBOR	(0,7)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Swap	30.09.09	30.09.16	Zinsänderung	8,3	3,183	6-M-EURIBOR	(0,5)
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Collar	30.07.08	30.04.18	Zinsänderung	37,0	2,75 / 4,80	3-M-EURIBOR	(3,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Cap	30.12.05	30.06.15	Zinsänderung	4,1	3,250	3-M-EURIBOR	0,0
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	30.12.05	31.12.15	Zinsänderung	4,6	3,450	3-M-EURIBOR	(0,2)
Österr. Volksbanken AG	Zins-Swap	31.03.06	01.10.27	Zinsänderung	9,0	3,955	3-M-EURIBOR	(1,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	15.03.06	31.12.25	Zinsänderung	20,4	4,430	SMR Emittenten	(2,0)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.18	Zinsänderung	30,0	4,330	3-M-EURIBOR	(4,7)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	37,6	4,060	3-M-EURIBOR	(3,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	04.08.06	30.06.16	Zinsänderung	15,8	4,060	3-M-EURIBOR	(1,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	31.12.15	Zinsänderung	14,1	3,470	3-M-EURIBOR	(0,8)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.02.06	01.02.16	Zinsänderung	9,0	3,470	3-M-EURIBOR	(0,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.06	04.01.16	Zinsänderung	2,0	3,450	3-M-EURIBOR	(0,1)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	03.04.06	01.04.16	Zinsänderung	4,3	3,890	3-M-EURIBOR	(0,3)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	3,0	3,490	3-M-EURIBOR	(0,4)
Barclays Capital	Zins-Swap	31.07.07	26.06.22	Zinsänderung	66,8	4,080	3-M-EURIBOR	(12,3)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	34,1	4,160	3-M-EURIBOR	(6,6)
Barclays Capital	Zins-Swap	01.10.07	30.09.22	Zinsänderung	13,0	4,687	3-M-EURIBOR	(3,0)
Kreissparkasse Köln	Zins-Swap	01.10.08	01.10.25	Zinsänderung	4,8	4,500	3-M-EURIBOR	(1,1)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	27.11.19	Zinsänderung	1,2	3,680	3-M-EURIBOR	(0,2)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.12	08.05.25	Zinsänderung	13,0	4,090	3-M-EURIBOR	(2,6)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.08	07.07.25	Zinsänderung	31,5	4,380	3-M-EURIBOR	(7,2)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.07	02.10.23	Zinsänderung	34,3	4,680	3-M-EURIBOR	(8,4)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.08	24.08.26	Zinsänderung	10,8	4,200	3-M-EURIBOR	(2,3)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.08	08.10.26	Zinsänderung	36,0	4,310	3-M-EURIBOR	(8,3)
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.08	31.10.18	Zinsänderung	3,9	4,610	1-M-EURIBOR	(0,7)
Barclays Capital	Zins-Floor	30.09.10	31.03.20	Zinsänderung	65,0	3,990	3-M-EURIBOR	(11,0)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	5,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.10	31.03.20	Zinsänderung	15,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,2
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	30,0	4,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.25	Zinsänderung	7,7	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.10	31.03.20	Zinsänderung	12,3	4,000	3-M-EURIBOR	0,1
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.10	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.10	01.04.20	Zinsänderung	40,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,7
Corealcredit Bank AG	Zins-Cap	26.08.13	01.04.20	Zinsänderung	20,0	3,000	3-M-EURIBOR	0,3
Gesamt								**(82,7)**

Darüber hinaus ist in den derivativen Finanzinstrumenten eine begebene Option zum Erwerb von conwert Aktien mit einem Marktwert in Höhe von (0,4) Mio € (31.12.2013: (0,6) Mio €) enthalten.

9. Dividende

In der 13. ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2014 wurde eine Dividende in Höhe von 0,10 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung beschlossen und am 14. Mai 2014 an die Aktionäre ausbezahlt.

10. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erläutert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge.

Geschäftsführendes Direktorium und Verwaltungsrat

Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rund 0,5 Mio € (1-6/2013: 0,8 Mio €) gezahlt. An den Verwaltungsrat wurde im Berichtszeitraum eine Entschädigung in Höhe von rund 0,1 Mio € ausbezahlt (1-6/2013: 0,2 Mio €). Die Abrechnung des Sitzungsgeldes des Verwaltungsrats für das zweite Quartal 2014 erfolgte erst im dritten Quartal 2014.

Das Verwaltungsratsmitglied Dipl. Ing. Alexander Tavakoli, MSc hat im Berichtszeitraum vom Verwaltungsrat genehmigte Beratungsleistungen im Wert von 36.000 € abgerechnet. Der Beratungsvertrag wurde zum 31. März 2014 beendet.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierten Unternehmen dienen der Finanzierung von Projekten.

(in Mio €)	30.06.2014	31.12.2013
Ausleihungen	1,5	1,5
Offene Forderungen	0,1	0,5
Offene Verbindlichkeiten	0,1	0,0

(in Mio €)	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
Umsatzerlöse Dienstleistungen	0,3	0,7
Immobilienaufwendungen	0,2	0,4
Zinserträge	0,1	0,0

Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen

Konzernunternehmen der STRABAG SE erbringen für die conwert-Gruppe Facility Management Dienstleistungen und haben in diesem Zusammenhang im Berichtszeitraum Leistungen in Höhe von 0,2 Mio € abgerechnet.

conwert vermietet an Konzernunternehmen der STRABAG SE Wohn-, Büro- und Parkflächen, wofür im Berichtszeitraum 28.490 € an Miete in Rechnung gestellt wurden.

11. Angaben über die Organe

Johannes Meran, MBA, legte seine Funktion als Vorsitzender des Verwaltungsrats mit Wirkung 26. März 2014 zurück. Am 23. April 2014 wurde Mag. Kerstin Gelbmann zur Vorsitzenden des Verwaltungsrats bestellt.

In der 13. ordentlichen Hauptversammlung vom 7. Mai 2014 wurden Dr. Alexander P. Schoeller und Dr. Martina Postl von den Aktionären in den Verwaltungsrat gewählt.

12. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode gab es keine wesentlichen zu berichtenden Ereignisse.

13. Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der Konzernzwischenbericht für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2014 der conwert Immobilien Invest SE, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 26. August 2014

Die Geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider e.h. Mag. Thomas Doll e.h.

Die Verwaltungsräte der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Kerstin Gelbmann e.h. DI Alexander Tavakoli, MSc e.h.

Dr. Eveline Steinberger-Kern e.h. Dr. Alexander P. Schoeller e.h. Dr. Martina Postl e.h.

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

„Das Geschäftsführende Direktorium und der Verwaltungsrat bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der 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 26. August 2014

Das Geschäftsführende Direktorium der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Clemens Schneider
Geschäftsführender Direktor (CEO)

Mag. Thomas Doll
Geschäftsführender Direktor (CFO)

Der Verwaltungsrat der
conwert Immobilien Invest SE

Mag. Kerstin Gelbmann
Vorsitzende

DI Alexander Tavakoli, MSc
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Eveline Steinberger-Kern
Mitglied

Dr. Alexander P. Schoeller
Mitglied

Dr. Martina Postl
Mitglied

Finanzkalender	
Ergebnis 1-9/2014	26. November 2014
Jahresergebnis 2014 / Bilanzpressekonferenz	25. März 2015

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger
conwert Immobilien Invest SE

Konzept, Bildwelt und Grafik-Design
The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung
Dr. Ute Greutter, UKcom Finanzkommunikationsberatung & Öffentlichkeitsarbeit

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

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand
August 2014

conwert Immobilien Invest SE

conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

T +43 1 52145 – 0
F +43 1 52145 – 8111
E cw@conwert.at

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