

2016

15
JAHRE
conwert

*WO **ERFOLGSZAHLEN**
ZU HAUSE SIND*

GESCHÄFTSBERICHT 2016



Wien: Stubenbastei 12

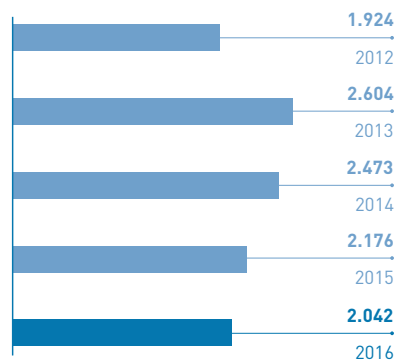
*Ringstraße und Stadtpark sind von mir gesehen stadtauswärts – so zentral ist meine Lage in der Wiener Innenstadt. Mit 130 Jahren ist meine Historie bald neun Mal so lang wie die meiner im **Jahr 2016** seit 15 Jahren bestehenden Eigentümerin, die mich seit 2005 hegt und pflegt. Als Innenstadt-Zinshaus an einem der Premiummärkte von conwert gelte ich als wertstabiles Investment und werde von Kaufinteressenten umworben – ich bleibe aber Teil des Kernportfolios, denn meine Qualitäten sind einmalig.*

DIE WICHTIGSTEN KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

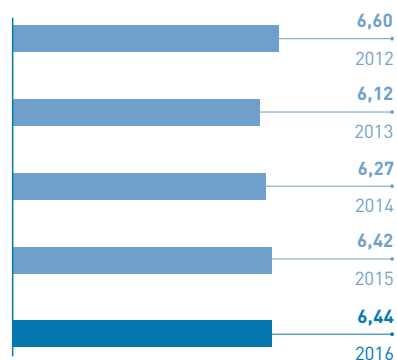
Immobilienportfolio zum 31.12.2016

		Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt
Nutzfläche	Tsd m²	443	1.574	25	2.042
Kernportfolio Wohnen	Tsd m ²	189	1.352	-	1.540
Premium Gewerbeportfolio	Tsd m ²	18	74	-	92
Nicht-Kernportfolio	Tsd m ²	236	149	25	410
Einheiten	Anz	4.014	22.517	180	26.711
Kernportfolio Wohnen	Anz	2.431	20.783	-	23.214
Premium Gewerbeportfolio	Anz	104	253	-	357
Nicht-Kernportfolio	Anz	1.479	1.481	180	3.140
Stellplätze	Anz	3.672	6.068	302	10.042
Kernportfolio Wohnen	Anz	770	4.400	-	5.170
Premium Gewerbeportfolio	Anz	124	892	-	1.016
Nicht-Kernportfolio	Anz	2.778	776	302	3.856
Immobilienvermögen	Tsd €	810.283	1.942.618	31.549	2.784.450
Kernportfolio Wohnen	Tsd €	407.669	1.667.599	-	2.075.268
Premium Gewerbeportfolio	Tsd €	56.400	119.482	-	175.882
Nicht-Kernportfolio	Tsd €	346.214	155.537	31.549	533.300
Ø Immobilienvermögen	€/Øm²	1.829	1.234	1.248	1.363
Kernportfolio Wohnen	€/Øm ²	2.161	1.234	-	1.347
Premium Gewerbeportfolio	€/Øm ²	3.061	1.619	-	1.907
Nicht-Kernportfolio	€/Øm ²	1.468	1.045	1.248	1.300
Ø Miete	€/m²/M	7,46	6,11	11,34	6,44
Kernportfolio Wohnen	€/m ² /M	6,29	5,88	-	5,93
Premium Gewerbeportfolio	€/m ² /M	11,66	9,06	-	9,58
Nicht-Kernportfolio	€/m ² /M	8,16	6,84	11,34	7,80
Leerstandsrate	%	10,5	3,2	31,6	5,2
Kernportfolio Wohnen	%	3,2	2,7	-	2,8
Premium Gewerbeportfolio	%	0,5	2,7	-	2,2
Nicht-Kernportfolio	%	17,2	8,2	31,6	14,8

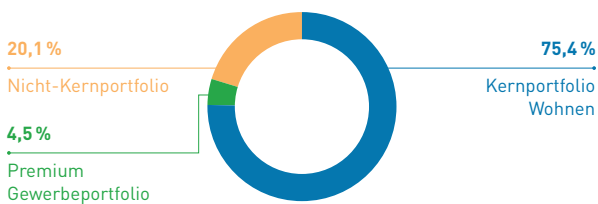
Entwicklung Nutzfläche gesamt zum 31.12.2016 (in Tsd m²)



Entwicklung Ø Miete zum 31.12.2016 (in €/m²/M)



Nutzfläche nach Nutzungsart zum 31.12.2016 (in Tsd m²)



Erfolgskennzahlen

		2016	2015	Änderung
Vermietungserlöse	Tsd €	211.246	226.093	-6,6 %
Veräußerungserlöse	Tsd €	286.694	272.598	5,2 %
Dienstleistungserlöse	Tsd €	7.401	7.665	-3,4 %
Umsatzerlöse gesamt	Tsd €	505.341	506.356	-0,2 %
EBITDA (vor Bewertungsergebnis)	Tsd €	92.785	116.607	-20,4 %
EBIT	Tsd €	297.832	181.349	64,2 %
EBT	Tsd €	227.454	100.720	-
Konzernergebnis nach Steuern	Tsd €	124.109	82.125	51,1 %
Net Rental Result (NRR)	Tsd €	139.170	148.804	-6,5 %
NRR-Marge	%	65,9	65,8	-
Bereinigte NRR-Marge ¹⁾	%	87,2	87,2	-
Adjusted Rental EBITDA-Marge	%	69,0	65,7	-
Funds from Operations I ²⁾	Tsd €	79.970	53.415	49,7 %
Funds from Operations II ³⁾	Tsd €	80.486	64.755	24,3 %
Cash Profit ⁴⁾	Tsd €	77.708	61.904	25,5 %

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

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

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

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

Umsatzerlöse 2016

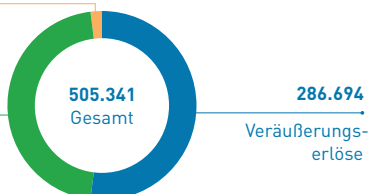
(in Tsd €)

7.401

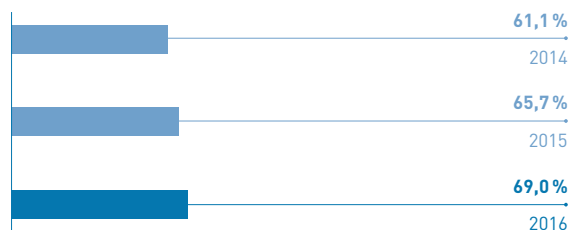
Dienstleistungserlöse

211.246

Vermietungserlöse

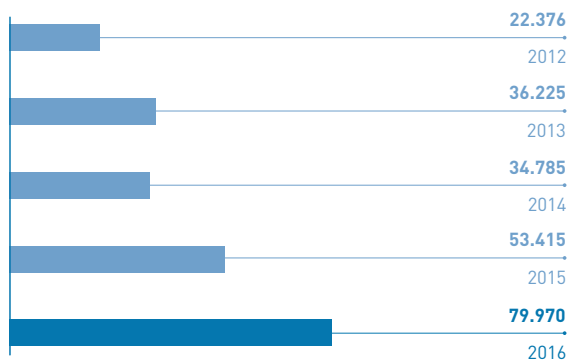


Adjusted Rental EBITDA-Marge



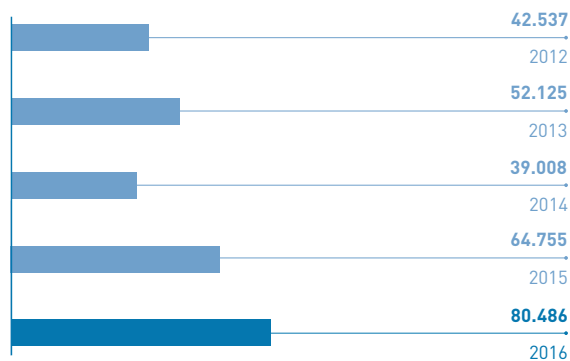
Entwicklung FFO I

(in Tsd €)



Entwicklung FFO II

(in Tsd €)



Bilanzkennzahlen

		31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Eigenkapital	Tsd	1.452.590	1.260.642 ¹⁾	15,2 %
Eigenkapitalquote	%	48,6	43,7 ¹⁾	11,3 %
Langfristige Schulden	Tsd	1.046.448	1.280.687	-18,3 %
Kurzfristige Schulden	Tsd	488.279	344.731 ¹⁾	41,6 %
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,6	7,2	-22,2 %
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	%	1,97	2,32	-15,1 %

¹⁾ angepasst

Aktienbezogene Kennzahlen

		2016	2015	Änderung
Aktienkurs per Ultimo	€	16,22	14,04	15,5 %
Ausstehende Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	100.329.749	88.488.679	13,4 %
Marktkapitalisierung	Tsd €	1.627.349	1.242.381	31,0 %
Buchwert (NAV) je Aktie ¹⁾	€	14,11	13,52 ²⁾	4,4 %
Aktienkurs/NAV je Aktie	%	114,9	103,9 ²⁾	10,6 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie ³⁾	€	1,24	0,93 ²⁾	32,4 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie ³⁾	€	1,19	0,84 ²⁾	42,2 %
FFO I je Aktie ³⁾	€	0,85	0,64	32,5 %
FFO I- Rendite (FFO I/Marktkapitalisierung)	%	5,2	4,5	14,7 %
Aktienperformance	%	15,5	43,9	-

¹⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die Anzahl der ausstehenden Aktien per Ultimo abzüglich eigener Aktien

²⁾ angepasst

³⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien abzgl. eigener Aktien in Höhe von 94,6 Mio in 2016 und 83,7 Mio in 2015

EPRA-Kennzahlen¹⁾

		2016	2015
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie	Tsd €	16,89	15,61 ²⁾
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV) je Aktie	€	15,40	14,13 ²⁾
EPRA Earnings	€	2.289	36.011 ³⁾
EPRA Earnings je Aktie	€	0,02	0,41 ³⁾
EPRA Net Initial Yield	%	5,7	6,4
EPRA Vacancy Rate	%	5,9	7,3
EPRA Cost Ratio (inkl. direkten Leerstandskosten)	%	10,2	11,1
EPRA Cost Ratio (exkl. direkten Leerstandskosten)	%	7,7	7,8

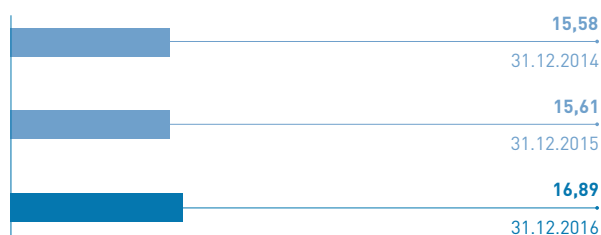
¹⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die Anzahl der ausstehenden Aktien per Ultimo abzüglich eigener Aktien

²⁾ angepasst

³⁾ Berechnungsmethode adaptiert

Unverwässerter EPRA NAV je Aktie¹⁾

(in €)



¹⁾ Vergleichswerte wurden rückwirkend angepasst

INHALT

INTRO

Interview mit den Geschäftsführenden Direktoren	10
Vorwort des Vorsitzenden des Verwaltungsrats	13

UNTERNEHMEN

Unternehmensüberblick	17
Meilensteine 2016	19
Interview mit Dr. Rudolf Taschner	21
15 Jahre conwert	23
Grußwort Dr. Christoph Boschan	26
Investor Relations	27

CSR & CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Social Responsibility	35
Unabhängiger Bestätigungsbericht	63
EPRA Sustainability Performance Measures	65
Corporate Governance-Bericht	67
Bericht des Verwaltungsrats gemäß § 41 SE-Gesetz	81

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT

Konjunkturelles Umfeld und Entwicklung der Immobilienmärkte	86
Geschäftsverlauf	89
Finanz- und Vermögenslage	101
EPRA-Berichterstattung	106
Organisations- und Unternehmensstruktur	109
Mitarbeiter	111
Forschung und Entwicklung	112
Angaben gem. § 243a Abs 1 UGB	112
Risikobericht	115
Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem	121
Prognosebericht	122
Ausblick conwert für 2017	124

KONZERNABSCHLUSS

Konzernabschluss	127
Konzernanhang	131
Bestätigungsvermerk	185
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	190

SERVICEINFORMATION

GRI Content Index	192
Index EPRA Sustainability Measures	197
Glossar	198
5-Jahresüberblick	200
Finanzkalender	201

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

Gendering-Statement

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



INTRO



Potsdam: Stadtteil Kirchsteigfeld

*Lage, Lage Lage: Die bekannte Faustregel beim Immobilienkauf ist ganz nach meinem Sinne. Denn ich liege genau in der Mitte, um in die Hauptstadt Berlin in die Arbeit zu pendeln oder vor Ort Ruhe und Erholung zu finden. Die vielen Menschen, die auf meinen rund 112.000 m² Wohnfläche leben, wissen aber auch mein solides Fundament zu schätzen – solide, wie die **Aktienperformance** meiner Eigentümerin conwert, **15,5 %** im Jahr 2016.*


 INTERVIEW

Der Geschäftsbericht 2016 von conwert trägt den Titel „2016 – Wo Erfolgswahlen zu Hause sind“. – Warum ist das so? Und wie ist es dazu gekommen?

Beck: Tatsächlich war 2016 nicht nur das 15-jährige Firmenjubiläum, sondern auch ein sehr erfolgreiches Jahr für conwert: Das war möglich, weil wir unsere Strategie mit harter Arbeit konsequent umgesetzt haben. Dabei ist es uns im zweiten Jahr in Folge gelungen, alle wesentlichen Kennzahlen stark zu verbessern. Mir ist aber ganz wichtig zu betonen, dass hinter dem Erfolg von conwert Menschen stehen: Mitarbeiter, Geschäftspartner, Mieter.... Deswegen sind die Höhepunkte des Jahres 2016 für mich nicht rein finanzieller Natur. Unsere Erfolgswahlen sind der beste Beweis, dass jene Anstrengungen, die wir gemeinsam unternommen haben, zielführend waren und Früchte tragen.

Unsere Erfolgswahlen sind der beste Beweis, dass unsere Anstrengungen zielführend waren.

Doll: Was die Zahlen betrifft: Die um 49,7% auf 80,0 Mio€ gestiegene Kennzahl FFO I ist sicher einer der Höhepunkte des Jahres. Unser Konzernergebnis nach Ertragsteuern in Höhe von 124,1 Mio€ war sogar das beste Ergebnis der gesamten Unternehmensgeschichte. Diese Zahlen sind besonders wichtig, da sie die Basis für unsere Dividendenfähigkeit sind. Auch das Senken der Verschuldung auf LTV-Basis auf 40,8%, die Reduktion der Finanzierungskosten auf 1,97% sowie das Bewertungsergebnis im Ausmaß von 206,9 Mio€ sind nach außen klar erkennbare Zeichen unserer Erfolge. In Summe beweist das, dass der nach 2014 eingeschlagene Kurs, conwert neu zu positionieren und operativ zu den Besten der Branche zu machen, gehalten werden konnte.

Eine starke Entwicklung, die wohl auch Ihrem deutschen Branchenkollegen Vonovia aufgefallen ist. Empfinden Sie das Vonovia-Übernahmeangebot auch als Krönung Ihrer persönlichen Leistungen?

Beck: Ich sehe das Vonovia-Übernahmeangebot als Bestätigung der erfolgreichen Entwicklung von conwert in den vergangenen zwei Jahren. Dadurch wurden wir zu einem hochattraktiven Player am deutschen Immobilienmarkt. Wir verfügen über ein erstklassiges Portfolio und haben unsere Rentabilität deutlich gesteigert. Es ist schön zu sehen, dass unsere Strategie und operativen Fortschritte am Kapitalmarkt wie auch bei Vonovia, immerhin die größte deutsche, im DAX-gelistete Wohnimmobiliengesellschaft, entsprechende Beachtung fanden.

Für conwert-Aktionäre war 2016 ein erfreuliches Jahr. Die Aktie beendete das Jahr mit neuen Höchstständen. Was waren die Kurstreiber?

Beck: conwert hatte eine bewegte Geschichte hinter sich, notierte bei meinem Amtsantritt im September 2015 deutlich unter dem Nettovermögenswert des Immobilienportfolios. Unser Ziel war es, den Wert und die Profitabilität des Unternehmens zu steigern und den Aktienkurs wieder an den inneren Wert heranzuführen. Mit unserer neuen Wertsteigerungsstrategie und dank unserer starken operativen Performance kam das Vertrauen der Anleger zurück. Wir konnten damit rasch die Wende an der Börse vollziehen. Das Übernahmeangebot von Vonovia war dann das sogenannte Tüpfelchen auf dem i. Und wir haben nicht nur unsere Kennzahlen stark verbessert, sondern diese Entwicklung auch zeitnah und transparent kommuniziert. Diese aktive Informationspolitik ist mit ein Grund, warum schon vor dem Angebot von Vonovia viele Investoren auf conwert aufmerksam geworden sind.



Dr. Wolfgang Beck, CEO

Doll: Wir haben unsere FFO-Guidance 2016 nach einer Reihe von positiven Entwicklungen drei Mal in Folge angehoben – und auch erreicht. So etwas spricht sich am Markt herum. Doch nicht nur der Aktienkurs zeigt, dass die Strategie von conwert am Markt angenommen wird. Unser Investmentgrade-Rating wurde durch Standard & Poor`s auf BBB+ erhöht (nach dem Bilanzstichtag, Anm.). Das beweist, dass auch unabhängige Beobachter unsere Arbeit positiv beurteilen.

2001 mit einer Handvoll Immobilien und praktisch noch ohne Mitarbeiter gegründet, ist conwert heute ein bedeutender Marktteilnehmer auf den Wohnimmobilienmärkten der wichtigsten Metropolen in Deutschland und Österreich. Welches war aus Ihrer Sicht das wichtigste Ereignis der vergangenen 15 Jahre?

Beck: Stimmt, von einer Handvoll Wiener Zinshäusern binnen 15 Jahren auf rund 27.000 Mieteinheiten zu wachsen, ist schon eine beeindruckende Erfolgsgeschichte. Es ist nicht einfach, die Frage nach dem wichtigsten Schritt mit einem einzigen Highlight aus der conwert-Story zu beantworten – hervorheben möchte ich aber die Expansion nach Deutschland vor über zehn Jahren und die Vereinfachung der Unternehmensstrukturen 2016, welche der Lösung des gordischen Knotens gleichkam. Im Kern basiert die Erfolgsgeschichte von conwert aus meiner Sicht jedoch nicht auf einzelnen Ereignissen, sondern auf drei Erfolgsfaktoren, die sich wie ein roter Faden durch unsere Unternehmensgeschichte ziehen: Erstens dem großen Know-how unserer Mitarbeiter. Der zweite Erfolgsfaktor ist die klare Vision, sprich die Fokussierung auf Wohnimmobilien. Und drittens die geschickte Nutzung des Kapitalmarktes als ein wichtiger Baustein zum Erfolg. Unseren steilen Wachstumskurs zu finanzieren, wäre ohne Kapitalmarkt unmöglich gewesen.

Doll: Jede Verbesserung in einer wichtigen Finanzkennzahl ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg, der das Unternehmen nach vorne bringt. Für mich persönlich war die Akquisition in Deutschland im Frühjahr 2016 der beste Beweis, dass unsere Strategie, das zwischenzeitlich breiter gewordene Portfolio durch Verkäufe im Nicht-Kernbereich wieder zu straffen und die Verkaufserlöse im Kernbereich zu investieren, genauso umgesetzt werden kann, wie wir es angekündigt haben. conwert ist in der Lage, interessante Zukäufe aus eigener Kraft zu tätigen.

conwert ist zum Ursprung zurückgekehrt und ist nun wieder ein Wohnimmobilienunternehmen. Anleger bevorzugen heute diese „Pure Player“. Aber wieso glauben Sie an die besseren Geschäftschancen in diesem Segment? Anders gefragt: Kann Wohnen „sexy“ sein?

Beck: Wohnen kann nicht nur „sexy“ sein – Wohnen ist „sexy“. Davon waren wir bei conwert immer schon überzeugt und jetzt ist das auch am Markt eine verbreitete Meinung. „German Resi“ für German Residential (Wohnimmobilien in Deutschland, Anm.) gilt mittlerweile unter großen institutionellen Investoren als eine der gefragtesten Anlagemöglichkeiten im Immobiliensektor. Und auch Wien gilt als extrem stabil. Faktoren wie Zuwanderung, Bevölkerungswachstum in den Großstädten und Rechtssicherheit verbunden mit vergleichsweise niedrigen Miet- und Preisniveaus und damit Raum für Mietwachstum und Preissteigerungen bieten aus meiner Sicht eine sehr solide Basis für eine stabile Wertentwicklung.

Wohnen kann nicht nur „sexy“ sein – Wohnen ist „sexy“.

Die Vereinfachung der Konzernstruktur war etwas, das Investoren und Analysten von conwert über viele Jahre gefordert haben. Wie haben Sie diese Herkulesaufgabe bewältigt?

Doll: Vor wenigen Jahren hatte conwert noch 300 Konzerngesellschaften, zu Jahresbeginn 2016 noch immer 260 und zu Jahresende nur mehr 241. Das rührte zum Teil aus der Vergangenheit, weil jede einzelne Immobilie in Wien in den Anfangszeiten von conwert über eine eigene Gesellschaft erworben wurde. Die Vereinfachung der Strukturen führt nun zu nachhaltigen Kosteneinsparungen. Wir sind bei allen Maßnahmen, die gesetzt wurden, also auch bei den Börsenrückzügen der Töchter ECO Business-Immobilien AG und der KWG Kommunale Wohnen AG mit Augenmaß vorgegangen. Bei ECO haben wir ein Squeeze-out-Verfahren in die Wege geleitet und bei KWG ein freiwilliges Angebot gelegt, um den verbliebenen Streubesitzaktionäre die Möglichkeit zum Ausstieg zu fairen Bedingungen zu geben.

Das Übernahmeangebot der Vonovia SE war erfolgreich, damit wird in der Geschichte von conwert 2017 ein neues Kapitel aufgeschlagen. Wie geht es weiter?

Beck: Wir sehen das Angebot von Vonovia grundsätzlich als Zeichen dafür, dass conwert seit dem Beginn der strategischen Neuausrichtung vieles richtig gemacht hat. Darauf wollen wir uns aber nicht ausruhen. Wir haben ein gut fokussiertes Immobilienportfolio, geringe Finanzierungskosten und eine sehr gute operative Kostenbasis. Damit sind die Hausaufgaben, die es zu machen gilt, überschaubar. Ich gehe daher davon aus, dass wir den eingeschlagenen Weg erfolgreich fortsetzen werden.



Mag. Thomas Doll, CFO

VORWORT



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2016 war ein bedeutendes Jubiläumsjahr für conwert: Es markierte das 15. Jahr seit der Gründung des Unternehmens. Gleichzeitig erzielte conwert ein Rekordergebnis und die conwert-Aktie legte 2016 um 15,5 % zu. Diese erfreuliche Entwicklung war möglich, weil conwert 2016 den Verkauf von nicht zum Kernbestand gehörenden Immobilien konsequent umgesetzt und damit einen strategischen Schritt in Richtung klare Ausrichtung als Wohnimmobilienkonzern gemacht hat. Außerdem hat conwert die Auslastung signifikant erhöht. Parallel wurden wertsteigernde Sanierungsprojekte umgesetzt sowie die Finanzierungskosten gesenkt. Darüber hinaus wurden die

Unternehmensstrukturen deutlich vereinfacht, das Delisting von zwei börsennotierten Tochterunternehmen vorgenommen und die operativen Kosten dauerhaft reduziert. Einige Meilensteine des Jahres 2016 möchte ich besonders hervorheben:

- + Erhöhung der Funds from Operations (FFO I) auf 79.970 Tsd € (2015: 53.415 Tsd €). Ausgehend von einem deutlich höheren EBT – trotz niedrigerer Vermietungs- und Verkaufsergebnisse durch Portfoliobereinigungen – stieg der FFO I das zweite Jahr in Folge um rund 50 % an.
- + Reduktion der Leerstandsrate im Konzern von 6,6 % Ende 2015 auf 5,2 % Ende 2016. Im Kernportfolio konnte der Leerstand im Bereich Wohnen auf 2,8 % gesenkt werden, womit das Ziel, den Leerstand im Kernportfolio Wohnen auf unter 3,0 % zu senken, erreicht wurde.
- + Erhöhung des Bewertungsergebnisses auf 206.892 Tsd € (2015: 65.967 Tsd €). Die Aufwertungen bestätigen unseren Fokus auf die definierten Kernmärkte Deutschland und Österreich sowie die exzellente Arbeit im Portfoliomanagement.
- + Erhöhung des Konzernergebnisses nach Ertragsteuern auf 124.109 Tsd € (2015: 82.125 Tsd €). Diese Zahl markiert das beste Ergebnis in der Geschichte von conwert.



*Rolf Buch,
Vorsitzender des Verwaltungsrats*



Im Verwaltungsrat fanden 2016 wesentliche Änderungen statt. Am 17. März 2016 wurde eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten, bei der Dr. Dirk Hoffmann als fünftes Verwaltungsratsmitglied gewählt wurde. Der conwert-Verwaltungsrat bestand nach Ende dieser Hauptversammlung aus Barry Gilbertson, Mag. Erich Kandler, Dr. Alexander Proschofsky, Peter Hohlbein sowie Dr. Dirk Hoffmann. Am 18. Mai 2016 trat Barry Gilbertson als Vorsitzender des Verwaltungsrats zurück und Dr. Alexander Proschofsky wurde zum neuen Vorsitzenden des Gremiums gewählt. Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Juni 2016 wurde Andreas Lehner in den Verwaltungsrat gewählt.

Am 5. September 2016 unterzeichnete der Verwaltungsrat und die Geschäftsführenden Direktoren zusammen mit dem Vorstand der Vonovia SE (Vonovia) ein Business Combination Agreement. Auf Grundlage dieser Vereinbarung legte Vonovia ein freiwilliges Übernahmeangebot nach dem österreichischen Übernahmegesetz für sämtliche ausstehende Aktien von conwert. Das Übernahmeangebot wurde von einer überwältigenden Mehrheit unserer Aktionäre angenommen. Als Verwaltungsratsvorsitzender von conwert und als CEO von Vonovia freue ich mich über diese hohe Annahmquote doppelt. Vonovia erweitert das Portfolio um attraktive Objekte und conwert profitiert vom Zugang zu einer sehr gut funktionierenden Bewirtschaftungsplattform.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, das erfolgreiche Übernahmeangebot von Vonovia schafft die Basis für eine erfolgreiche Partnerschaft – doch wichtige Aufgaben, was die Zusammenführung der Aktivitäten betrifft, liegen noch vor uns. Daher möchte ich mich besonders für das Vertrauen bedanken, das Sie dem Verwaltungsrat und den Geschäftsführenden Direktoren entgegengebracht haben. Der neue Verwaltungsrat und die Geschäftsführenden Direktoren werden auch in Zukunft hart daran arbeiten, Ihr Vertrauen in uns zu erfüllen.



Rolf Buch,
Vorsitzender des Verwaltungsrats

2016 MARKIERT
DAS **BESTE ERGEBNIS**
IN DER GESCHICHTE
VON CONWERT



UNTERNEHMEN



Dresden: Bünastraße 40

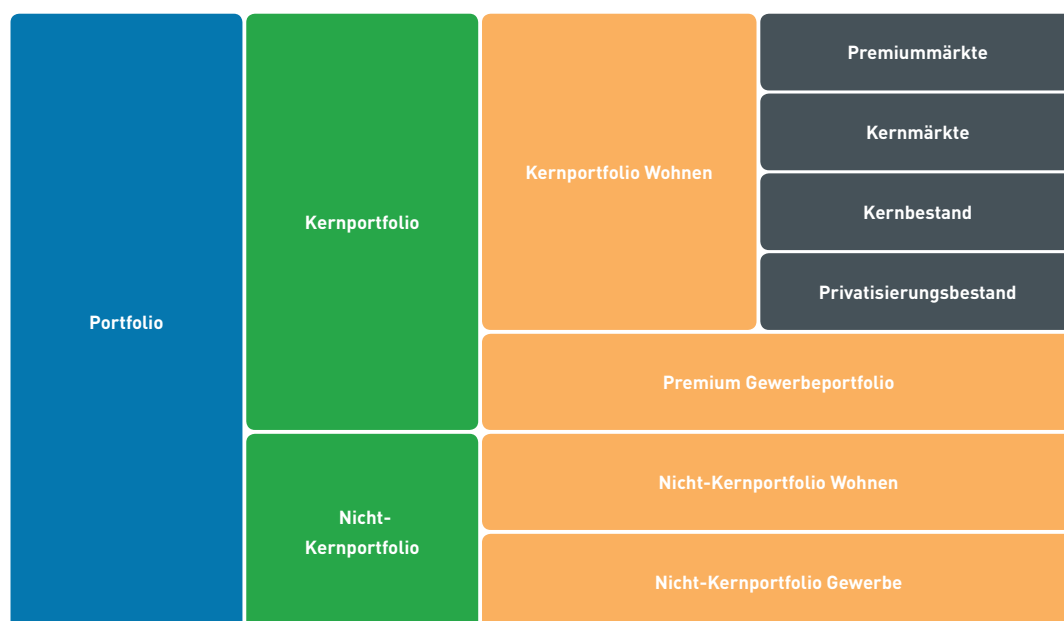
*8.000, 800 und 80 sind für mich die drei wichtigsten Zahlen: Vor 8.000 Jahren bauten Menschen die ersten Siedlungen im Dresdner Elbtal und seit 800 Jahren entwickelt sich die sächsische Hauptstadt zu jenem bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, der heute meine Heimat ist. Und hervorragende **80 Mio €** betrug der **FFO I** von conwert 2016 – zu dem ich mit meinem guten Mietniveau und den niedrigen laufenden Kosten in ausgezeichneter Lage ein Stückchen beigetragen habe.*

UNTERNEHMENSÜBERBLICK

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) wurde im Jahr 2001 als Aktiengesellschaft gegründet und notiert seit 2002 an der Wiener Börse. conwert ist seit 2007 eine monistische Societas Europaea (SE) und heute einer der führenden Immobilienkonzerne im deutschsprachigen Raum.

Das Unternehmen ist fast ausschließlich in seinen Kernmärkten Deutschland und Österreich aktiv, kleinere Portfolios in anderen Ländern wurden bis auf Restbestände bereits veräußert. Rund vier Fünftel des Gesamtportfolios nach Nutzfläche befinden sich in Deutschland, das verbleibende ein Fünftel in Österreich, vorwiegend in der Hauptstadt Wien.

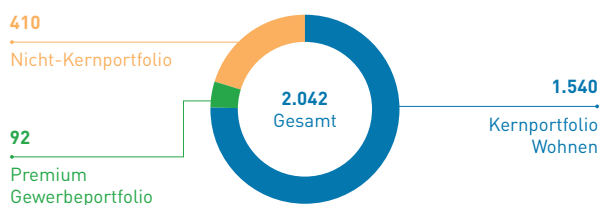
Das Portfolio von conwert gliedert sich in ein Kern- und ein Nicht-Kernportfolio. Innerhalb dieser Gliederung wird nach Nutzungsart – Wohnen und Gewerbe – und Märkten – Premiummärkte, Kernmärkte, Kernbestand, Privatisierungsbestand – unterschieden. Das strategische Ziel von conwert ist, sich auf das Kernportfolio zu konzentrieren. Das Nicht-Kernportfolio, das vorwiegend aus Gewerbeimmobilien besteht, wird über Veräußerungen kontinuierlich reduziert: Der Anteil des Nicht-Kernportfolios am Gesamtportfolio nach Nutzfläche ging 2016 von rund einem Drittel auf rund ein Fünftel zurück. Bei der Nutzungsart im Kernportfolio fokussiert sich conwert auf Wohnimmobilien. conwert bewirtschaftet das Portfolio aktiv. Das Kernportfolio Wohnen umfasst auch einen Privatisierungsbestand – dabei handelt es sich vorwiegend um einzelne Wohnungen, die über den Buchwerten veräußert werden. Bei Verkäufen aus dem Nicht-Kernportfolio wird ein Verkaufserlös zu den Buchwerten angestrebt.



Sämtliche conwert-Immobilien werden sowohl in Österreich als auch in Deutschland in Immobilienbesitzgesellschaften gehalten. Das Management und die Verwaltung dieser Besitzgesellschaften erfolgte 2016 über Management- und Hausverwaltungsgesellschaften. 2016 erfolgte die Bündelung der Hausverwaltungen in Deutschland von drei auf ein Unternehmen. Neue Verwaltungsmandate für Dritte werden nicht mehr angenommen und die bestehenden Drittmandate wurden 2016 weiter reduziert.

Die laufende Vereinfachung der Unternehmensstruktur ist conwert ein wichtiges Anliegen: die Anzahl der Unternehmensstandorte in Deutschland wurde im Jahresverlauf 2016 von 28 auf 17 reduziert. Der Firmensitz bzw. die Zentrale ist in Österreich, in Wien.

Nutzfläche nach Nutzungsart zum 31.12.2016
(in Tsd m²)



Detaillierte Informationen zum Portfolio und den Kernmärkten finden sich im Supplement Immobilien-Guide 2016.

conwert

MEILENSTEINE

BESTÄTIGUNG FÜR INVESTMENTGRADE-RATING

Die international führende Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) bestätigte im ersten Quartal 2016 ihr Investmentgrade Rating BBB- für conwert mit stabilem Ausblick. Als Begründung für die Rating-Bestätigung nannte S&P dabei die erfolgreiche, langfristige Refinanzierung des Fremdkapitals, den reduzierten Verschuldungsgrad, die Senkung der Fremdkapitalkosten sowie die angemessene Liquidität. Die strategische Ausrichtung auf den stabilen deutschen Wohnimmobilienmarkt wurde ebenfalls positiv beurteilt. Nach der Ankündigung des Übernahmeangebots durch Vonovia setzte S&P das Rating von conwert auf Credit Watch mit einem positiven Ausblick und hob das Rating nach dem Settlement der Übernahme im Januar 2017 auf BBB+ mit stabilem Ausblick.

ZUKAUF AUF DEM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT

Im Mai 2016 erwarb conwert ein Wohnimmobilienportfolio in Deutschland, dessen Besitzübergang Ende des dritten Quartals 2016 erfolgte. Der Kaufpreis betrug rund 46 Mio €. Mit der Akquisition unterstrich conwert ihre strategische Ausrichtung auf Kernmärkte im Bereich Wohnen in Deutschland und Österreich. Das Portfolio umfasst 1.029 Wohneinheiten und liegt in Duisburg-Mittelmeiderich, das auf Grund der strategisch günstigen Lage, u.a. mit guter Anbindung an Düsseldorf, über ein für den Großraum Duisburg überdurchschnittliches Haushaltswachstum verfügt.

VEREINFACHUNG DER KONZERNSTRUKTUREN

Im Jahresverlauf setzte conwert wichtige Schritte, um die Strukturen und internen Prozesse zu vereinfachen. Die Anzahl der Gesellschaften des Unternehmens wurde weiter reduziert. Bei den beiden zu Jahresbeginn noch börsennotierten Tochtergesellschaften von conwert, der ECO Business-Immobilien AG in Österreich sowie der KWG Kommunale Wohnen AG in Deutschland erfolgte ein Squeeze-out bzw. Delisting sowie die Umwandlung in eine GmbH.

Das 2015 initiierte Kostensenkungsprogramm wurde zudem konsequent fortgesetzt. conwert verringerte im Jahresverlauf 2016 die Anzahl der Standorte in Deutschland von 28 auf 17. Dabei wurde die Anzahl der Hausverwaltungsunternehmen in Deutschland von drei auf eine Gesellschaft reduziert sowie die SAP-Plattform „RE FX“ zwecks flexibilisiertem Immobilienmanagement implementiert.

NEUER VORSITZENDER FÜR DEN VERWALTUNGSRAT

Im zweiten Quartal 2016 trat der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats, Prof. Barry Gilbertson, zurück. Der Verwaltungsrat wählte Dr. Alexander Proschofsky zum neuen Vorsitzenden. Anfang 2017 kam es vor dem Hintergrund der geänderten Eigentümerstruktur zu weiteren Änderungen des Verwaltungsrats. Nach der Neuwahl des Verwaltungsrats bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Januar 2017 wurde Herr Rolf Buch, CEO von Vonovia, in der anschließenden konstituierenden Sitzung zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt.

ÜBERNAHMEANGEBOT VONOVIA

Der dynamische und aussichtsreiche Wohnimmobilienmarkt der deutschsprachigen Metropolen ist durch eine rege Übernahmetätigkeit gekennzeichnet. Auch conwert ist Teil dieser Entwicklung und hat in der Vergangenheit bereits Übernahmen getätigt. Im Jahr 2015 legte der deutsche Immobilienkonzern Deutsche Wohnen AG ein Übernahmeangebot an die Aktionäre von conwert, das mit 11,50€ je conwert-Aktie auf die mehrheitliche Ablehnung der Aktionäre stieß. Im dritten Quartal 2016 kündigte der deutsche Immobilienkonzern Vonovia SE ein freiwilliges Übernahmeangebot nach dem österreichischen Übernahmegesetz für sämtliche ausstehende Aktien von conwert an. Gemäß der am 17. November 2016 veröffentlichten Angebotsunterlage bot Vonovia, allen conwert-Aktionären 16,16€ je conwert-Aktie in bar oder alternativ 0,496645 Vonovia-Aktien je conwert-Aktie an. Das Angebot wurde vom Verwaltungsrat, den Geschäftsführenden Direktoren und wichtigen Aktionärsgruppen positiv beurteilt bzw. unterstützt. Bis zum Ende der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 wurden Vonovia bereits 72.902.498 Aktien der conwert angedient, was 71,54% des Grundkapitals des Unternehmens entsprach. Die Nachfrist für das Angebot lief bis 23. März 2017 und damit bis nach dem Bilanzstichtag.

5

conwert

MEILENSTEINE

VERKAUF GEWERBEIMMOBILIENPAKET

Im November 2016 wurde der Vertrag zum bereits zuvor angekündigten Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienpakets an einen Immobilien-Spezialfonds des deutschen Investors HanseMerkur Grundvermögen AG unterzeichnet. Das Paket stellte einen Großteil des noch verbleibenden Gewerbeimmobilienportfolios von conwert dar. Im Rahmen der Transaktion wechselten 34 Büro- und Handelsimmobilien in Österreich und Deutschland mit einer Gesamtnutzfläche von rund 200.000 m² den Besitzer. Der Verkaufspreis im Volumen von 331 Mio€ lag über den Buchwerten der Immobilien. Das Closing der Transaktion erfolgte nach dem Bilanzstichtag 2016.

6

OPTIMIERUNG FINANZIERUNGSSTRUKTUR

conwert kündigte im August 2016 die 4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 im Volumen von 80 Mio € vorzeitig zwecks Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur. In Folge der Kündigung wandelten alle Wandelschuldverschreibungsinhaber in Aktien. Diese Maßnahme trug dazu bei, den durchschnittlichen Zinssatz zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf 1,97% zu verbessern. Durch die Wandlung erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 101.906.213 Stück. Die Kennzahl Loan-to-Value, der Verschuldungsgrad bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien, verbesserte sich aufgrund gesunkener Nettofinanzverbindlichkeiten, die sich auf das Immobilienvermögen von conwert beziehen, ebenfalls deutlich auf 40,8%.

7

DEUTLICHE WERTSTEIGERUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Für das Geschäftsjahr 2016 lag das Nettoergebnis aus den Auf- und Abwertungen bei 206.892 Tsd€. Dieses positive Bewertungsergebnis war insbesondere Folge der Fokussierung auf den Kernbereich Wohnen in wachstumsstarken deutschen und österreichischen Metropolregionen. Zusätzlich basierte es auf operativen Fortschritten bei der Leerstandsreduktion sowie bei Mietsteigerungen.

8

INTERVIEW

Dr. Rudolf Taschner

Ein Geschäftsbericht dreht sich nicht nur um die reinen Zahlen, sondern um die Zusammenhänge zwischen ihnen. Daher liegt es auf der Hand, einen weltweit angesehenen Kenner von Zahlen zu Wort kommen zu lassen. Der Mathematiker Dr. Rudolf Taschner unterrichtet an der Technischen Universität Wien. Er ist erfolgreicher Sachbuchautor, Key-Note-Speaker sowie Initiator von math.space, einem Projekt im Wiener Museumsquartier, das Mathematik einer breiten Öffentlichkeit als kulturelle Errungenschaft ersten Ranges vorstellt.

Experten-Interview mit Dr. Rudolf Taschner

Zahlen scheinen eine ganz eigene Magie zu besitzen. Warum üben Meilensteine wie das 15-Jährige Bestehen eines Unternehmens oder Milliardenbeträge bei der Angabe eines Immobilienvermögens eine ganz besondere Anziehungskraft aus? Das lässt sich nicht mathematisch, sondern nur psychologisch erklären: Es gibt gewisse Schwellenzahlen, bei denen man statt einer bloß quantitativen Änderung irrational eine qualitative Änderung erwartet. Und Erwartungen können richtungsweisende Effekte auslösen.

Im Immobiliengeschäft hat man sehr viel mit Prozentzahlen zu tun – auch was Prognosen zur Entwicklung der Märkte betrifft. Was bedeutet es, wenn eine Metropolregion, wie Leipzig oder die NRW-Wachstumsmetropolen Düsseldorf, Duisburg und Wuppertal über zehn Jahre um ein Prozent pro Jahr wächst, und gleichzeitig nur 0,5% Wachstum bei den Gebäuden stattfindet?

Erwartungen können richtungsweisende Effekte auslösen

Wichtig ist bei solchen Prozentzahlen die Verdopplungszeit. Es gibt eine einfache Regel, die auf einer Faustformel aus der Zinsrechnung basiert: Wenn man die Zahl 70 durch die Prozentzahl dividiert, erhält man die Anzahl der Jahre, während derer eine Verdopplung der vorhandenen Gesamtheit vollzogen ist. Mit anderen Worten: Bei einem Bevölkerungsanstieg von einem Prozent hat sich in rund 70 Jahren die Bevölkerung der Region verdoppelt. Bei einem Anstieg der Wohngebäudesubstanz von einem halben Prozent muss man hingegen 140 Jahre warten, bis sich diese verdoppelt hat. Bei so kleinen Prozentzahlen ist die Prognose so langfristig, dass man davon ausgehen darf: Innerhalb der genannten Zeitspannen ereignet sich so viel Unvorhergesehenes, dass die Gültigkeit der prognostizierten Zahlen bezweifelt werden darf.

Berlin und Wien sind die beiden größten Städte im deutschsprachigen Raum und wachsen noch dazu am schnellsten. Wie kann man sich auf solche Entwicklungen vorbereiten?

Ein konservatives Modell bestünde darin, die Prozentzahlen von Bevölkerungswachstum und von Wachstum der Wohngebäudesubstanz möglichst anzugleichen. Wächst die Bevölkerung um 2% pro Jahr, braucht es um 2% mehr Wohnungen – und wenn diese beiden Zahlen nicht angeglichen werden und das Wachstum der Gebäudesubstanz geringer ist, kommt es zu einem Mangel an Wohnraum.

Albert Einstein hat mal gesagt, die wichtigste Erfindung der Menschheit sei der Zinseszins. Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach Finanzkennzahlen?

Ein erfahrener Experte weiß, auf welche Größen in einer Bilanz oder in einem Businessplan besonders kritisch zu blicken ist. Ich bin kein Experte in Finanzkennzahlen. Was den Zinseszins betrifft, komme ich auf die Beantwortung der zweiten Frage zurück: Ihn versteht man nur dann, wenn man sich stets der Formel für die Berechnung der Verdopplungszeit bewusst ist und überdies stets vor Augen hat, dass allein eine zehnfache Verdoppelung rund eine Vertausendfachung (!) bedeutet – die bekannte Geschichte von den Getreidekörnern auf dem Schachbrett.

Investieren Sie privat in Aktien bzw. Immobilien? Wie ist Ihre Anlagestrategie?

Statt meine Anlagestrategie zu verraten, ist es besser, die beiden eisernen Regeln beim Investieren von Geld zu beachten: Erstens soll man – falls man nicht an sein eigenes Unternehmen glaubt und all sein Vermögen in es setzt – immer diversifizieren. Ein Teil in Aktien, ein anderer in Anleihen, einer in Gold, einer in Immobilien usw., getreu dem Spruch: „Don't put all your eggs in one basket.“ Zweitens soll man sich nicht von kurzfristigen Erfolgen zum Neid verleiten lassen, weil man sie selbst übersehen hat, nicht aber der Nachbar, dem man nun neidisch ist. Hier gilt es, Gelassenheit zu bewahren. Denn man sieht die anderen immer nur gewinnen, die Gewinner zeigen sich stolz, nie aber sieht man andere verlieren, weil sich die Verlierer verstecken. So wie es Paul Simon wusste: „A man sees what he wants to see, and disregards the rest.“

15 JAHRE conwert

AN DER BÖRSE

Gründung durch den österreichischen Investor Günter Kerbler zusammen mit dem früheren Bankmanager Mag. Johann Kowar. Ursprüngliches Geschäftsmodell: Zinshaus-Developer mit Fokus auf den Erwerb, die Sanierung, den Dachgeschoßausbau und der anschließenden Veräußerung von Wiener Gründerzeit-Immobilien.

2001



Wiener Gründungssitz in der Siebensterngasse

Immobilienvermögen erreicht nach mehreren Kapitalerhöhungen knapp eine Viertelmilliarde €. Fokus wird auf den Immobilienmarkt des Nachbarlandes ausgeweitet: Erste Investments in Deutschland (antizyklisch). Einstieg beim Gewerbeimmobilien-Investor ECO Business-Immobilien AG (ECO).

2003



2002

Nach nur rund einem Jahr, der Schritt an die Wiener Börse mit einem Emissionsvolumen von 11 Mio €.



Copyright Wiener Börse

2004

Immobilien-Portfolio umfasst erstmals mehr als 500 Mio €. Weitere Kapitalerhöhung und conwert begibt Österreichs erste Wohnimmobilien-Anleihe.



Bereits ein Viertel des Portfolios befindet sich in Deutschland – Tendenz steigend:

Zugekauft wird nach zwei Kapitalerhöhungen über insgesamt mehr als 300 Mio€ in diesem Jahr vorwiegend in Berlin, Hamburg, Dresden und Leipzig. ECO geht ebenfalls an die Wiener Börse.

2005



Umzug in die Albetgasse

Größter Wohnimmobilien-Deal eines österreichischen Immobilieninvestors in Deutschland: conwert erwirbt für rund 152 Mio€ Immobilien in Berlin-Kirchsteigfeld. Die Kapitalerhöhung über 400 Mio€ ist ein voller Erfolg.

2007



Luftaufnahme: Berlin-Kirchsteigfeld

Die Aktie erholt sich vom Allzeittief nach der Finanzkrise rasant und schafft die beste Jahresperformance ihrer Geschichte – plus 166,9%.

2009

Die Aktie wird in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, aufgenommen. Das conwert-Portfolio wird umstrukturiert:

Verkäufe über mehr als 600 Mio€, vor allem am Wiener Immobilienmarkt. Die Erlöse fließen großteils in die Reduktion der Finanzverbindlichkeiten.

2011



2006

Nach nur rund vier Jahren an der Börse beträgt das Immobilienvermögen von conwert erstmals mehr als 1 Mrd€.

2008

Die Verwaltungssparten alt+kelber (Deutschland) und RESAG (Österreich) werden in die conwert-Gruppe integriert. Erstmals wird etwa die Hälfte der Dienstleistungserlöse in Deutschland erwirtschaftet.



alt+kelber
Immobilienverwaltung
Ein Unternehmen von CONWERT

RESAG
PROPERTY
MANAGEMENT

2010

Vollkonsolidierung von ECO, conwert hält nach einem Übernahmeangebot an die ECO-Aktionäre rund 96%. Erstmals wird mit 25 Cent je Aktie eine Dividende ausgeschüttet.

Übernahme des Deutschland-
Portfolios von GE Capital Real Estate
mit rund 4.000 Einheiten.

2013

2012

Übernahme der Aktienmehrheit an der
KWG Kommunale Wohnen (KWG). Das
Deutschland-Portfolio wächst um ein
Drittel, auf knapp 25.000 Wohneinheiten.



Neue Konzernzentrale in der Alsenbachstraße

2014

Wechsel in der Konzernführung,
Programme zur Senkung der Kosten
und des Leerstands greifen.



Dr. Wolfgang Beck wird neuer CEO.
Bestes operatives Ergebnis
der Unternehmensgeschichte.

2015



2016

Erneut Rekordergebnis, Vereinfachung der Kon-
zernstrukturen u.a. durch ein Squeeze-out bei
ECO und ein Delisting der KWG sowie die Zusam-
menlegung der deutschen Hausverwaltungen,
Vonovia erwirbt im Rahmen eines freiwilligen
Übernahmeangebots zur Kontrollerlangung mit
71,54% die Aktienmehrheit an conwert.



GRUSSWORT

*Dr. Christoph Boschan*

Die vergangenen 15 Jahre stehen für eine sehr bewegte und spannende Zeit an der Wiener Börse. Viele Unternehmen – etwa die conwert Immobilien Invest SE – gingen in diesem Zeitraum an die Wiener Börse um neue unternehmerische Möglichkeiten für sich zu nutzen. Aber auch die Wiener Börse hat in diesen Jahren eine rasante Entwicklung genossen. 1771 von Maria Theresia gegründet ist sie heute ein modernes kunden- und marktorientiertes Infrastruktur- und Dienstleistungsunternehmen. Zusätzlich zum traditionellen Börsegeschäft (Handel und Listings) wurden innerhalb der letzten Jahre neue Geschäftsfelder wie der Datenvertrieb, die Indexberechnung oder IT-Services für andere Börsen in CEE entwickelt.

Dem Unternehmen Wiener Börse ist es in den vergangenen Jahren gelungen, sich als Marktführer im Handel mit österreichischen Aktien zu etablieren. Im Klartext heißt das: die Wiener Börse bietet mit Abstand die besten Ausführungspreise, die höchste Liquidität und die beste Informationsversorgung für Investments in österreichische Aktien. Den gelisteten Unternehmen bietet die Wiener Börse die mit Abstand größte Sichtbarkeit, die größte Liquidität und den kostengünstigsten Handel. Von diesen Vorteilen profitierten die heimischen gelisteten Unternehmen genauso wie Investoren aus aller Welt. Gemeinsam nehmen Börse und gelistete Unternehmen eine ganz wesentliche Rolle im Gefüge der heimischen Wirtschaft wahr. Neun Prozent der Arbeitsplätze in Österreich sind direkt oder indirekt mit börsennotierten Unternehmen verknüpft und aus 1 €, der in ein börsennotiertes Unternehmen investiert wird, werden 2,33€ für die Wirtschaft.

2002 nutzte conwert die Vorteile des lokalen Handelsplatzes. Im November gab das Unternehmen sein Debut am Wiener Börseparkett. Mit einer Handvoll Wiener Gründerzeit-Häusern gestartet, baute conwert sein Immobilienportfolio nach mehreren erfolgreichen Kapitalerhöhungen in den Folgejahren dynamisch aus und expandierte erfolgreich nach Deutschland. Seit 2011 auch im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, ist conwert heute ein Milliardenkonzern und ein Eckpfeiler der heimischen Immobilienwirtschaft sowie des heimischen Kapitalmarktes.

Wir gratulieren conwert aufs Herzlichste zu diesem Jubiläum und wünschen dem Unternehmen weitere erfolgreiche Jahre an der Wiener Börse.


Dr. Christoph Boschan, CEO der Wiener Börse AG

INVESTOR RELATIONS

16,89 €
EPRA NAV / AKTIE

5,2 %
FFO I-RENDITE /
AKTIE

Entwicklung des Aktienmarkts

Brexit, US-Wahlen, Terroranschläge in Europa: 2016 war bestimmt kein einfaches Jahr für Anleger. Sell in May and go away – but remember to come back in September: Getreu dieser alten Börsenweisheit war auch die Entwicklung der Wiener Börse nach einer holprigen, aber positiven Frühjahresperformance von einer schwachen Entwicklung in den Sommermonaten und einer veritablen Schlussrally in den letzten Monaten des Jahres 2016 geprägt. Somit konnte der Leitindex ATX in seinem 25. Jahr seine langjährige Durchschnittsperformance von 6% p.a. klar übertreffen: Ein Jahresplus im zweistelligen Prozentbereich, ein Rekord bei der Anzahl und dem Gesamtvolumen des Segments Unternehmensanleihen und ein Allzeithoch bei Börsenaufträgen waren die Highlights des Jahres. Im Mai sorgte wie auch an anderen europäischen Märkten das knappe „Ja“ der britischen Wahlberechtigten zum Austritt aus der EU für ein Zwischentief. Allerdings schloß sich der Wiener Aktienmarkt in der Folge auch der Rally an, die an den Märkten Europas und der USA eingesetzt hatte, nachdem die US-Notenbank Federal Reserve mit der schrittweisen Anhebung des Leitzinssatzes begann. Der IATX zeigte zum Ende Dezember 2016 ein Plus von 4,9%. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index hingegen verzeichnete im gleichen Betrachtungszeitraum eine negative Performance von (7,8)%.

Die conwert-Aktie im Jahr 2016: Erfreuliche Entwicklung

Die Aktienperformance der conwert Immobilien Invest SE (conwert) war im Jahr 2016 sehr erfreulich. Im ersten Quartal 2016 entsprach die Kursentwicklung der allgemeinen negativen Börsenentwicklung. conwert konnte die anfänglichen Kursverluste im zweiten und dritten Quartal 2016 jedoch nicht nur aufholen, sondern erzielte deutliche Kursgewinne gegenüber dem Jahresende 2015. Die Kursentwicklung ab dem zweiten Quartal 2016 war vor allem durch zwei Umstände geprägt: Die erfreulichen Ergebniszahlen im Laufe des Jahres 2016 und die Ankündigung des Übernahmeangebots der Vonovia SE (Vonovia). Die conwert-Aktie schloss zum 30. Dezember 2016 mit einem Plus von 15,5% gegenüber dem Schlusskurs zum Jahresende 2015 und hat damit den ATX-Index klar outperformt. Dem Tiefstkurs von 11,66€ am 12. Februar 2016 stand der Höchstkurs

von 17,15€ am 7. September 2016 – zwei Tage nach Bekanntgabe der Absicht von Vonovia ein Übernahmeangebot stellen zu wollen – gegenüber, der zugleich nahezu dem Allzeithoch vor neun Jahren entspricht. Damit gehört conwert zu den österreichischen Aktien, die mit ihrer langfristigen Performance auch die für Anleger herben Verluste der Finanzkrise wieder wettmachen konnten. Insbesondere erfreulich war die Kursentwicklung seit dem Antritt des aktuellen Managements von conwert. Der Shareholder Value,

der geschaffen wurde, ist beachtlich: Der Börsenwert bzw. die Marktkapitalisierung von conwert wurde in etwa verdoppelt. Diese Aufwärtsbewegung machte sich auch im Vergleich zum inneren Wert positiv bemerkbar. Die Lücke zum Net Asset Value (Immobilienvermögen abzüglich Schulden, abgekürzt NAV) war unterjährig, zum Ende des dritten Quartals 2016, geschlossen. Mit einem Schlusskurs von 16,22€ zum Ende des Berichtszeitraums notierte die Aktie mit einem Abschlag von 4,0% zum EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) pro Aktie, der zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf 16,89€ gestiegen ist.

Performance

(in %)	2016
conwert	15,5
ATX	9,2
IATX	4,9
DAX	6,9
FTSE EPRA /NAREIT Developed Europe Index	(7,8)

Dividendenpolitik

Eine stabile Ausschüttung ist für Aktionäre eine solide Basis und die nachhaltige Dividendenfähigkeit der Beweis für eine erfolgreiche Geschäftsstrategie und einen berechenbaren Geschäftsverlauf. conwert strebt bei der Dividendenentwicklung Kontinuität an. Die Guidance der Verwaltung für Dividendenausschüttungen ist an die Entwicklung des Funds from Operations (FFO I) von conwert geknüpft, wobei die Guidance für den Ausschüttungsvorschlag an die ordentliche Hauptversammlung 2017 bei 60% des FFO I liegt.

Übernahmeangebot Vonovia

Die Ankündigung des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots des deutschen börsennotierten Wohnimmobilienkonzerns Vonovia SE (Vonovia) an die conwert-Aktionäre prägte die Kursentwicklung von conwert im zweiten Halbjahr 2016. Die Angebotsabsicht wurde nach Unterzeichnung eines Business Combination Agreements zwischen conwert und Vonovia am 5. September 2016 bekannt gegeben.

Vonovia hat die Angebotsunterlagen am 17. November 2016 veröffentlicht. Das an der Frankfurter Börse notierte Wohnimmobilienunternehmen bot allen conwert-Aktionären 0,496645 Vonovia-Aktien oder alternativ 16,16 € je conwert-Aktie in bar an.

Die Annahmefrist, innerhalb derer conwert-Aktionäre das Angebot akzeptieren konnten, betrug vier Wochen und lief vom 18. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016. Wesentliche Voraussetzung für die Übernahme der Aktien durch Vonovia war das Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle durch die conwert-Aktionäre von 50% der Aktien plus eine Aktie. Der größte Aktionär von conwert, die Adler Real Estate AG (Adler), hatte sich zudem verpflichtet, den gesamten von Adler direkt und indirekt gehaltenen Anteil an conwert im Rahmen des Umtauschangebots anzudienen (das waren rund 26,2 Mio conwert-Aktien). Auch conwert als Unternehmen sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Geschäftsführenden Direktoren hatten sich verpflichtet, ihre direkt oder indirekt gehaltenen conwert-Aktien anzudienen.

Der conwert-Verwaltungsrat veröffentlichte am 1. Dezember 2016 seine auch gesetzlich vorgesehene Stellungnahme zum Angebot, die umgehend durch einen unabhängigen Sachverständigen geprüft wurde. Diese wurde u.a. auf der Website der Gesellschaft sowie auf der Website der Übernahmekommission www.takeover.at zur Verfügung gestellt.

Vonovia wurden bis 19. Dezember 2016, 72.902.498 Aktien von conwert angeboten. Das entspricht einem Anteil von 71,54% am Grundkapitals des Unternehmens. Für Aktionäre, die das Angebot bis zum Ende der Annahmefrist nicht angenommen hatten, verlängerte sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 Z 2 des österreichischen Übernahmegesetzes um drei Monate. Die Nachfrist begann am 23. Dezember 2016 und dauerte bis zum 23. März 2017. Die Abwicklung für die während der ersten Annahmefrist angedienten Aktien fand am 16. Januar 2017 statt. Aktionäre, die ihre Aktien in der Nachfrist andienen, erhalten die Gegenleistung voraussichtlich Anfang April 2017. Nähere Details zum Angebot finden interessierte Aktionäre in den Angebotsunterlagen, die u.a. auch auf der Website von conwert www.conwert.at unter der Rubrik Investor Relations veröffentlicht wurden.

Börsenotiz

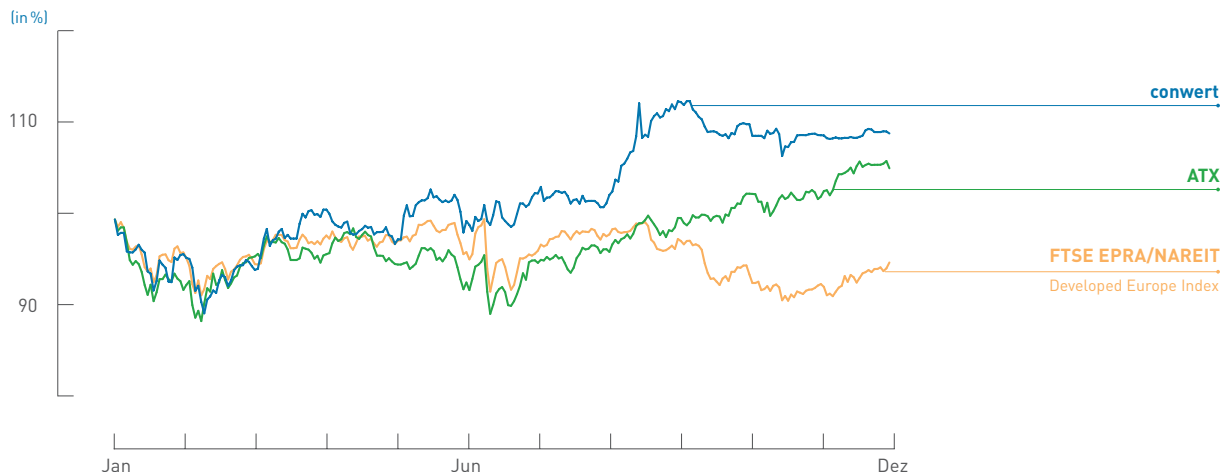
conwert ist eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Österreich. Die Erstnotiz an der Wiener Börse erfolgte am 28. November 2002, im Juni 2006 wurde die conwert-Aktie in den Prime Market aufgenommen, im März 2011 folgte die Aufnahme in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse.

Gewichtung der conwert-Aktie in ausgewählten Indizes

(in %)	31.12.2016
ATX	1,3
IATX	8,8
FTSE-EPRA/NAREIT Developed Europe Index	0,6

Unter den ATX-Unternehmen belegte conwert zum Jahresende 2016 nach Ende des Übernahmeangebots von Vonovia gemessen an den Handelsumsätzen den 9. Platz, gemessen an der Marktkapitalisierung des Streubesitzes (Freefloat) den 21. Platz.

Kursentwicklung seit 01/2016



Aktionärsstruktur

Basierend auf Stimmrechtsmitteilungen kam es im Geschäftsjahr 2016 zu einer Reihe von Änderungen in der Aktionärsstruktur von conwert:

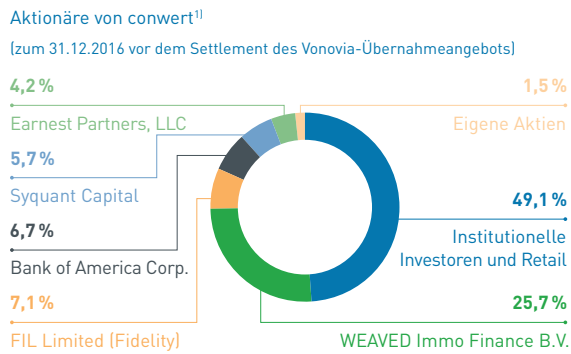
Per 4. Juli 2016 gab FIL Limited, ein Unternehmen der Fondsgesellschaft Fidelity, die Kette ihrer Beteiligung bekannt. Über Tochtergesellschaften hielt FIL Limited 7.259.798 conwert-Aktien. Dies entsprach auf Basis von 101.906.213 Aktien einem Anteil von 7,1 %.

MountainPeak Trading Limited (MountainPeak) schloss Petrus Advisers Limited (Petrus Advisers) am 15. Juli 2016 einen Optionsvertrag über den Erwerb von bis zu 6.000.000 conwert-Aktien ab. Ende September 2016 wurde die Option in zwei Tranchen für insgesamt 5.000.000 conwert-Aktien ausgeübt. Der Anteil von MountainPeak erhöhte sich dadurch auf 26.160.921 conwert-Aktien. Dies entspricht auf Basis von 101.906.213 Aktien einem Anteil von 25,7 %. Der Anteil von Petrus Advisers sank dadurch auf unter 4 %.

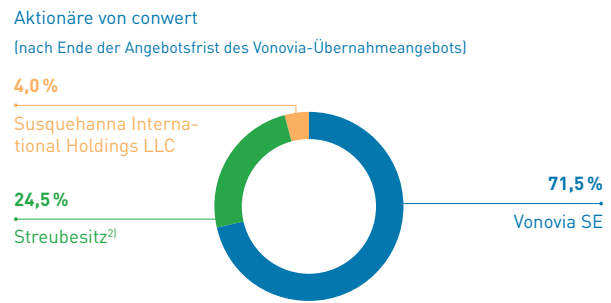
Die ADLER Real Estate AG (ADLER) meldete die Übertragung von 26.160.921 conwert-Aktien per 29. November 2016 von der MountainPeak auf die WEAVED Immo Finance B.V., ebenfalls einer Tochtergesellschaft von ADLER. Auf Basis von 101.906.213 Aktien entsprach dies unverändert einem Anteil von 25,7 %. ADLER hat sich zudem verpflichtet, den gesamten von ADLER direkt und indirekt gehaltenen Anteil an conwert im Rahmen des Umtauschgebots der Vonovia SE (Vonovia) anzudienen.

Auch Norges Bank aus Norwegen, Syquant Capital aus Frankreich sowie die Bank of America Corporation mit Sitz in Wilmington, Delaware, USA haben ihre Aktienbestände im Jahresverlauf 2016 verändert, bestehend jeweils aus direkt sowie indirekt gehaltenen Aktienpaketen. Details sind dem Corporate Governance-Bericht zu entnehmen.

Im Rahmen des Übernahmegebots wurden Vonovia 71,54 % der Aktien angeboten, über die Vonovia seit dem 16. Januar 2017 verfügt. Die verbliebenen Streubesitzaktionäre hatten im Rahmen der übernahmerechtlichen Nachfrist bis zum 23. März 2017 die Möglichkeit, ihre Aktien zu gleichen Bedingungen Vonovia anzudienen. Bis zum Ende der Nachfrist wurden Vonovia weitere 21,55 % der Aktien angedient.



¹⁾ basierend auf Stimmrechtsmitteilungen



²⁾ Nach der Definition der Wiener Börse AG beträgt der Streubesitz 46,0%.

Aktienkennzahlen

		2016	2015
Anzahl der Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Stk	100.329.749	88.488.679
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien	Stk	94.625.909	83.747.435
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Tsd €	7.573	6.021
Durchschnittlicher Handelsumsatz/Tag (Doppelzählung)	Stk	502.143	505.062
Kurs Jahresanfang	€	13,65	9,76
Kurs Jahresende	€	16,22	14,04
Höchstkurs	€	17,15	14,04
Tiefstkurs	€	11,66	9,65
Marktkapitalisierung per Ultimo	Tsd €	1.627.349	1.242.381

Beschlüsse der Hauptversammlung

Am 17. März 2016 fand eine außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV) in Wien statt. Die Einberufung dieser a.o. HV erfolgte auf Antrag der Aktionärin MountainPeak Trading Limited (MountainPeak), einem Tochterunternehmen der ADLER Real Estate AG. MountainPeak zog in der a.o. HV ihre Anträge zur Abwahl von drei Verwaltungsratsmitgliedern sowie zur Reduktion der Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder von fünf auf vier zurück. Im folgenden Wahlgang wurde der von MountainPeak vorgeschlagene Kandidat Dr. Dirk Hoffmann als fünftes Verwaltungsratsmitglied gewählt.

Am 28. Juni 2016 wurde die 15. ordentliche Hauptversammlung (o. HV) in Wien abgehalten. Neben der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsführenden Direktoren beschloss die o. HV eine Dividende in Höhe von 0,35€ je Aktie, deren Ausschüttung am 5. Juli 2016 erfolgte. Nach dem freiwilligen Ausscheiden von Prof. Barry Gilbertson aus dem Verwaltungsrat wurde Andreas Lehner von der Hauptversammlung als neues, unabhängiges Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt. Der Verwaltungsrat bestand damit aus Dr. Alexander Proschofsky (Vorsitzender), Peter Hohlbein (Stellvertreter des Vorsitzenden), Mag. Erich Kandler (Stellvertreter des Vorsitzenden) sowie Dr. Dirk Hoffmann und Andreas Lehner als Mitglieder. Weiters beschloss die Hauptversammlung eine Änderung der Vergütungsordnung des Verwaltungsrats mit Wirkung ab 1. Januar 2016. Zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, gewählt.

Wandelschuldverschreibungen

Inhaber der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 (5,25%-Wandelschuldverschreibungen) machten bis zum Ende der Wandlungsfrist am 25. Januar 2016 mit einem Nennbetrag von 98.900 Tsd € – davon wurden 50.400 Tsd € bereits bis Ende Dezember 2015 gewandelt – vom Wandlungsrecht Gebrauch. Die Gesamtzahl der Aktien erhöhte sich dadurch von 90.065.143 Stück zum Jahresende 2015 auf 94.593.612 Stück. Das Restnominale von 1.300 Tsd € der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen wurde am 1. Februar 2016 getilgt.

conwert hat die 4,50%-Wandelschuldverschreibungen (ISIN AT0000A0WMQ5) mit Fälligkeit 2018 im Gesamtnennbetrag von 80.000 Tsd €, gemäß Bekanntgabe vom 9. August 2016 am 30. August 2016, gekündigt. Bis zum Ablauf des Wandlungszeitraums am 23. September 2016 haben sämtliche Inhaber der 4,50 %-Wandelschuldverschreibungen vom Wandlungsrecht in Aktien von conwert Gebrauch gemacht. Die Ausgabe von Aktien an die Wandelschuldverschreibungsinhaber erfolgt aus bedingtem Kapital. Die Anzahl der ausgegebenen Aktien erhöhte sich dadurch auf 101.906.213 Stück zum 28. September 2016.

Aktien der conwert Immobilien Invest SE

Zum 1. Januar 2016 betrug die Gesamtzahl der Aktien 90.065.143 Stück. Zum 31. Dezember 2016 lag die Gesamtzahl der Aktien bei 101.906.213. Das Grundkapital beträgt 509.531.065 €. Die Veränderungen resultierten aus der Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 5,25%- und 4,50%-Wandelschuldverschreibungen. Die jungen Aktien haben dieselbe Wertpapierkennnummer wie die Stammaktien (ISIN AT0000697750).

Aktienrückkäufe und Veräußerung eigener Aktien

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

Online-IR-Maßnahmen

Die Internetseite ist eine wichtigste Kommunikationsplattform der Gesellschaft. Alle im Hinblick auf Investor Relations relevanten Informationen werden hier zeitgleich mit dem Versand von Ad hoc-Mitteilungen oder Presseinformationen veröffentlicht und stehen im Bereich Investor Relations zur Verfügung. 2017 hat conwert eine weitere wichtige Neuerung eingeführt: Der Geschäftsbericht 2016 wurde für die Internet-Nutzung optimiert steht als Web-PDF zur Verfügung. Diese Neuerung orientiert sich am veränderten Nutzerverhalten und dem klaren Trend zur mobilen Kommunikation, die auch vor dem Investmentbereich nicht haltmachen. Die Microsite zum Geschäftsbericht 2016 bietet als zusätzliches Service zum Web-PDF die wichtigsten Inhalte und Daten aus dem Bericht in leicht abrufbarer Form an.

Web: www.conwert.com

Microsite: www.conwert.com/annualreports/2016/de

Investor Relations-Aktivitäten 2016

Transparente und aktuelle Informationen für die Aktionäre sind das oberste Gebot der Investor Relations von conwert. Auch im Jahr 2016 wurden institutionelle und private Investoren umfassend und laufend über die Entwicklung der conwert-Gruppe informiert.

Für Anfragen von Analysten, institutionellen und privaten Investoren gibt es eine IR-Hotline.

**Analystenbeurteilungen:
Zuversichtliche Einschätzungen**

Die conwert-Aktie wurde zum Jahresende 2016 von folgenden neun Analysehäusern beurteilt:

- + Baader Bank AG/Helvia SA
- + Bank of America Merrill Lynch
- + Deutsche Bank
- + Erste Group Bank AG
- + HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
- + Kepler Cheuvreux
- + Oddo Seydler Bank AG
- + Raiffeisen Centrobank AG
- + SRC Research GmbH

Zum 31. Dezember 2016 wurde die conwert-Aktie wie folgt bewertet:

Empfehlungen	
Kaufen	3
Halten inkl. Neutral und Annahme Angebot	6

Negative Beurteilungen wie „Untergewichten“ oder „Verkaufen“ gab es zum genannten Zeitpunkt keine.

Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag zum Stichtag 31. Dezember 2016 bei 17,78 €.

Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations-Manager	Dr. Clemens Billek
Aktionärs-Hotline	+43 1 521 45-700
E-Mail	cwi@conwert.at
Website	www.conwert.com
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	101.906.213
Grundkapital	509.531 Tsd €
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index
Specialist	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Kepler Cheuvreux, Oddo Seydler Bank AG, Société Générale S.A., Spire Europe Limited, Virtu Financial Ireland Ltd., Wood & Company Financial Services, a.s.



1050

Stk

*CSR & CORPORATE
GOVERNANCE*



1050

NRW: Wuppertal, Cellerstraße 2-8

Mit meiner hochwertig sanierten Fassade, meinen gepflegten Hecken und meinem grünen Rasen im Vorgarten heiße ich meine Bewohner jeden Tag aufs Neue willkommen.

1.050 Einheiten hat conwert in 2016 saniert – darunter waren auch meine 15 Wohneinheiten. Obwohl vor mehr als 60 Jahren errichtet, wirke ich dank conwert heute jünger denn je. Wie heißt es im Lied?
Mit 66 Jahren, da fängt das Leben an!

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

conwert verfolgt eine auf Nachhaltigkeit und Kontinuität ausgerichtete Unternehmensstrategie. Sämtliche Nachhaltigkeitsaktivitäten von conwert stehen dabei im Einklang mit den langfristigen Unternehmenszielen.

conwert setzt sich zum Ziel, Immobilien mit regionalem Fokus auf Österreich und Deutschland langfristig zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Durch die Konzentration auf die Kernregionen soll eine Wertsteigerung des Bestands durch Reinvestitionen in Kernmärkte und Sanierungen des Portfolios erreicht werden. Die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Erwartungen an die Immobilienwirtschaft sind hoch. conwert beobachtet die Entwicklungen und setzt entsprechende Schwerpunkte. Dazu gehören energetische Sanierungen als Reaktion auf den Klimawandel und die Ziele der Pariser Klimakonferenz, der ständige Dialog mit den Mitarbeitern, die Belebung von städtischen Gebieten durch Zurverfügungstellung von leerstehenden Räumlichkeiten für Kunst- und Kulturprojekte sowie die transparente Kommunikation mit Aktionären und Investoren.

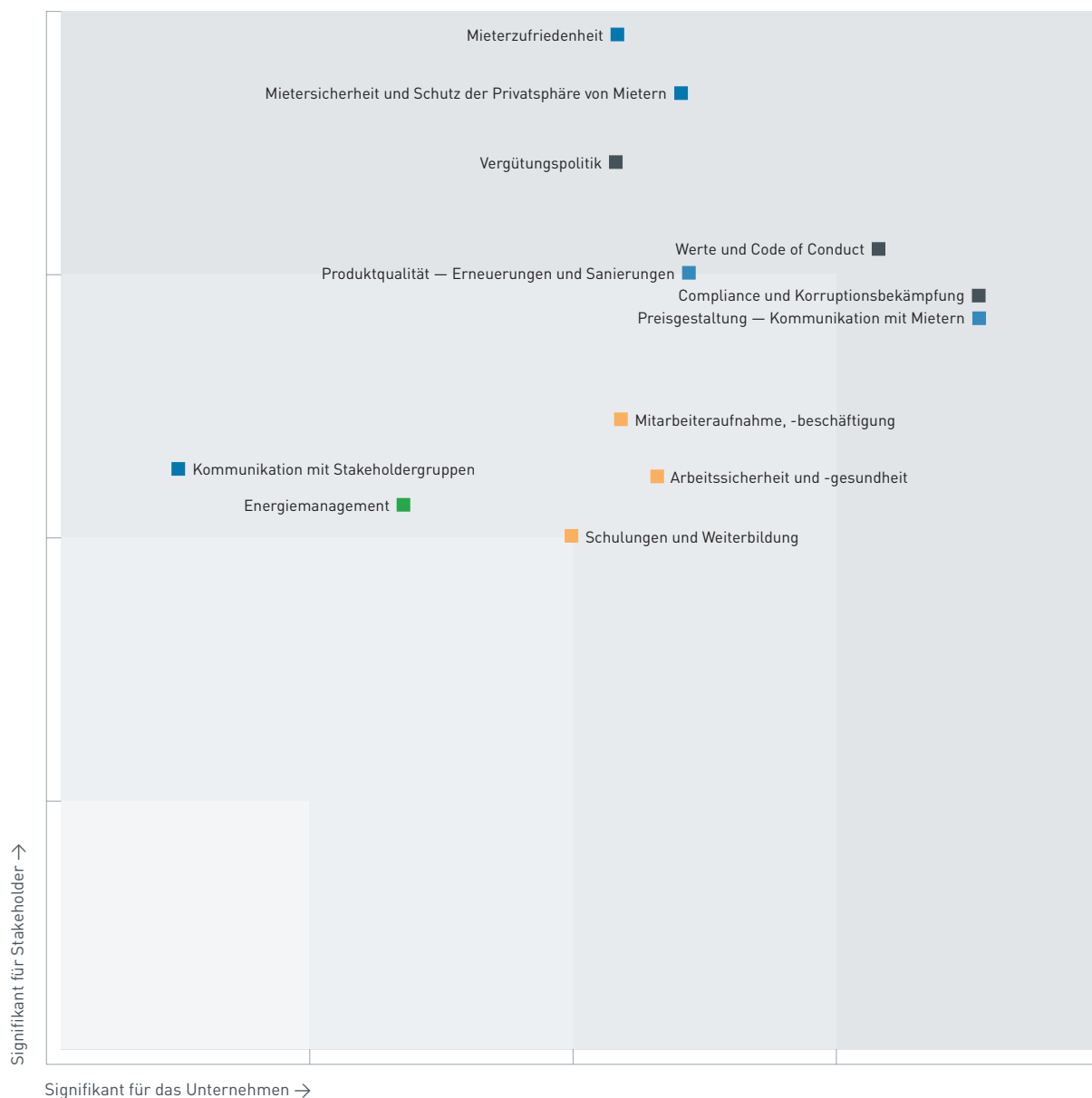
Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht informiert über die Grundsätze und Ziele des ökonomischen, ökologischen und sozialen Engagements von conwert sowie über Aktivitäten und Maßnahmen in diesem Bereich.

G4-18 Die Berichtsinhalte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von conwert wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse festgelegt. Dabei wurden bei einem Workshop zunächst Hauptthemen aus allgemeinen Entwicklungen, die zu großen Veränderungen führen bzw. führen werden, abgeleitet und kategorisiert. Im Einzelnen wurden folgende Kategorien definiert:

- + Unternehmensstrategie und -entwicklung
- + Mitarbeiter
- + Stakeholder
- + Unternehmensführung und Corporate Governance
- + Umwelt

G4-24 Zudem erfolgte eine Erhebung und Bewertung wesentlicher Aspekte innerhalb der einzelnen Kategorien.
G4-25 Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Kooperationspartner im Baubereich und Geschäftspartner) berücksichtigt und entsprechend der Schärfung der Strategie und Konzernausrichtung angepasst.

Wesentlichkeitsanalyse



Kategorien und zugehörige wesentliche Aspekte

Hauptthema	Kategorie	Wesentliche Aspekte	GRI-Aspekte und Indikatoren
■ Mieterzufriedenheit	Stakeholder	Erreichbarkeit für die Kunden, Steigerung der Servicequalität durch die Umstellung auf SAP RE-FX, Kundenservice, Verbesserung der Erfassung der Kundenanfragen, Bessere Erfassung von Kundenanfragen mittels eines neuen Ticketsystems	Einbindung von Stakeholdern - G4-26, G4-DMA, Produkt- und/oder Dienstleistungsverantwortung - G4-PR 5
■ Mietersicherheit und Schutz der Privatsphäre von Mietern	Stakeholder	Kundenservice, Steigerung der Servicequalität durch die Umstellung auf SAP RE-FX, Sicherheit bei Verarbeitung sensibler Daten, Fokus auf Schutzvorschriften	Einbindung von Stakeholdern - G4-26, G4-DMA, Produkt- und/oder Dienstleistungsverantwortung - G4-PR 5, Schutz der Privatsphäre von Kunden - G4-PR 8
■ Preisgestaltung – Kommunikation mit Mietern	Unternehmensstrategie und -entwicklung	Hohe Dienstleistungsqualität und hohes Maß an Sicherheit und Vertrauen für die Stakeholdergruppen, Kundenservice, offene und direkte Kommunikation mit Mietern, Aufbau vertrauensvoller Beziehungen, Zentralisierung der einzelnen Mieterbüros auf vier Geschäftsstellen	Einbindung von Stakeholdern - G4-26, G4-DMA, Produkt- und/oder Dienstleistungsverantwortung - G4-PR 5
■ Compliance, Korruptionsbekämpfung und regulatorische Anforderungen	Unternehmensführung und Corporate Governance	Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulungen für alle Mitarbeiter in Österreich und für die erste und zweite Managementebene in Deutschland, Transparenz als Leitbild der Unternehmensführung	G4-DMA, Korruptionsbekämpfung - G4-SO 4, Compliance - G4-SO 8
■ Werte und Code of Conduct	Unternehmensführung und Corporate Governance	Aufbau langfristiger Geschäftsbeziehungen, Zuverlässigkeit, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Regionalität, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Ausschluss von klimaschädlichen Baustoffen, Unternehmenskultur, Schaffung von nachhaltigen Werten gemäß Verhaltenskodex	Ethik und Integrität - G4-56, G4-DMA, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich der ökologischen Aspekte - G4-EN 32
■ Vergütungspolitik	Unternehmensführung und Corporate Governance	Transparenz, Einhaltung des ÖCGK, Ausgestaltung der Abfindungsregelung, Eingliederung von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren in das Wertesystem und die Unternehmenskultur	Unternehmensführung - G4-34, Ethik und Integrität - G4-56, G4-DMA
■ Produktqualität – Erneuerungen und Sanierungen	Unternehmensstrategie und -entwicklung	Ausschluss von klimaschädlichen Baustoffen bei Sanierungen	G4-DMA, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich der ökologischen Aspekte - G4-EN 32
■ Einbindung der Stakeholder	Stakeholder	Kommunikation mit Kunden, Mitarbeitern, Aktionären, Geschäftspartnern und Lieferanten	Einbindung von Stakeholdern - G4-24, G4-25, G4-26, G4-27, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken - G4-LA 14
■ Energiemanagement	Umwelt	Energie und Emissionen, Ausschluss von klimaschädlichen Baustoffen bei Sanierungen, Verbesserung des Carbon Footprints bei Strom-, Fernwärme- und Treibstoffverbrauch, Erweiterung der Berichterstattung zu Carbon Footprint, Bewusstseinsbildung für Nachhaltigkeitsthemen	G4-DMA, Energie - G4-EN 3, G4-EN 4, Emissionen - G4-EN 15, G4-EN 16, G4-EN 17, G4-EN 19, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich der ökologischen Aspekte - G4-EN 32
■ Mitarbeiteraufnahme, -beschäftigung	Mitarbeiter	Erhöhung der Motivation, Mitarbeiterzufriedenheit, Personalentwicklungsmaßnahmen, Weiterbildung, Work-Life-Balance, offene Kommunikation mit Mitarbeitern	Angaben zu den Mitarbeitern - G4-9, G4-10, G4-11, G4-DMA, Beschäftigung - G4-LA 1, G4-LA 2, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz - G4-LA 6, Aus- und Weiterbildung - G4-LA 9, Vielfalt und Chancengleichheit - G4-LA 12, Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken - G4-LA 14
■ Arbeitssicherheit und -gesundheit	Mitarbeiter	Gesundheitsmanagement, Work-Life-Balance, Motivation, arbeitsmedizinische Betreuung der Mitarbeiter, Augenuntersuchung, Impfaktionen	G4-DMA, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz - G4-LA 6
■ Schulungen und Weiterbildung	Mitarbeiter	Inhouse-Schulungen, externe Schulungen, fachspezifische Schulungen, Erhöhung der Schulungsquote pro Mitarbeiter und Jahr	G4-DMA, Aus- und Weiterbildung - G4-LA 9

G4-17 Die Themen, über die im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung berichtet wird, sind auf der 2013
G4-18 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse basierend aufgeschlüsselt und wurden in diesem Berichtsjahr weiter
G4-19 präzisiert. Die in der Wesentlichkeitsmatrix aufgelisteten Themenbereiche sind nach Wichtigkeit für conwert
G4-20 und die Stakeholder von conwert geordnet. Eine Auflistung aller Berichtsinhalte befindet sich im Anhang im
G4-21 Abschnitt GRI Content Index. Von den wesentlichen Aspekten ist der Energieverbrauch außerhalb der Organisa-
G4-22 tion, d.h. der Energieverbrauch unserer Mieter bzw. die Scope 3 Emissionen, Mieterzufriedenheit, Mietersicher-
G4-23 heit, Schutz der Privatsphäre von Mietern und Kommunikation mit Mietern außerhalb des conwert-Konzerns
angesiedelt. Alle anderen wesentlichen Aspekte sind innerhalb des conwert-Konzerns beheimatet. In diesem
CSR-Bericht werden alle konsolidierten Gesellschaften von conwert in Österreich und Deutschland einbezo-
gen. Im Vergleich zu den Vorjahren wurden die Berichtsinhalte insbesondere betreffend Scope 3 Emissionen
erweitert. Es ist zu keiner Änderung der Bewertungsmethoden im Vergleich mit den Vorjahren gekommen.
Die vorgenommenen Änderungen, die lediglich von geringem Ausmaß sind, wurden bei den jeweiligen
Berechnungen und Kennzahlen angeführt.

G4-28 Der Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen ist das Geschäftsjahr 2016; die Berichterstat-
G4-29 tung erfolgt jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts und entspricht den GRI G4 Leitlinien, wobei dafür
G4-30 die „Kern“-Option in Anspruch genommen wurde. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde erstmals 2013 in den
Geschäftsbericht integriert, der zuletzt erschienene Nachhaltigkeitsbericht wurde im Geschäftsbericht 2015
veröffentlicht.

Die Berichterstattung wurde extern überprüft. Der Bestätigungsbericht des Wirtschaftsprüfers findet sich
auf Seite 63 des Geschäftsberichts.

conwert berücksichtigt bei der unternehmerischen Tätigkeit stets die Auswirkungen ihres Tuns auf die Gesell-
schaft. Nachhaltigkeitsziele werden dabei unter Berücksichtigung der Sustainable Development Goals (SDGs)
der Vereinten Nationen (UNO) verfolgt. Dieser von der UNO definierte Zielkatalog steht unter dem Motto „Better
Business, Better World“. Das Geschäftsmodell von conwert orientiert sich vor allem am SDG 11, der unter der
Überschrift „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ eine Reihe von Teilaspekten nachhaltigen Wirtschaftens in
den Mittelpunkt stellt, um Städte und Gemeinden bzw. Siedlungen inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und
nachhaltiger zu gestalten.

Dabei orientiert sich conwert an den SDG-Teilaspekten:

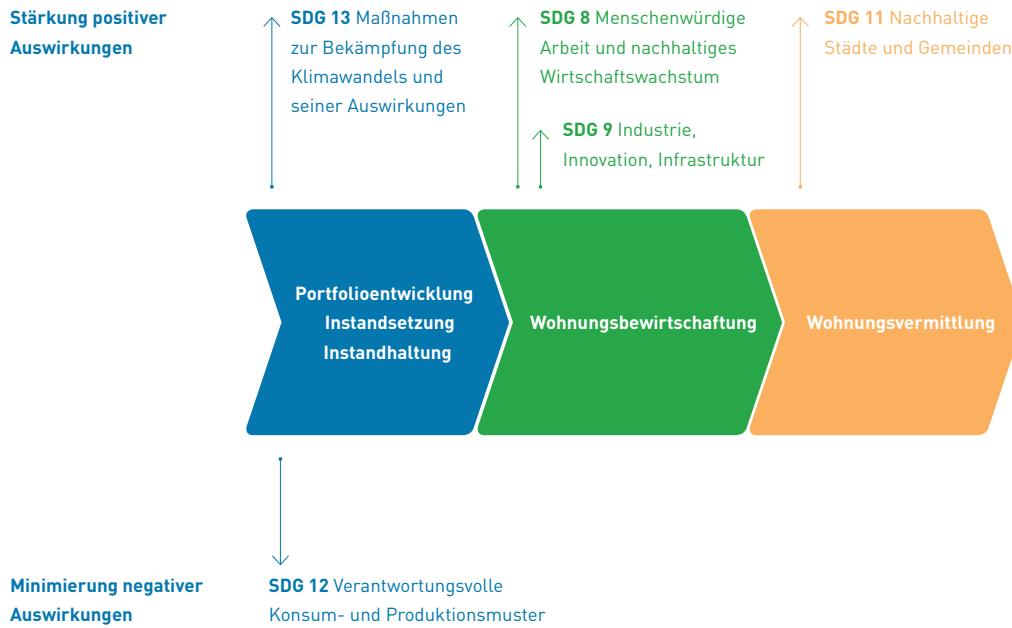
- +Die Anstrengungen für den Schutz und die Bewahrung des kulturellen und Naturerbes der Welt zu intensivieren
- +Bis 2030 einen universellen Zugang zu sicheren, inklusiven, zugänglichen, grünen und öffentlichen Räumen zu schaffen – vor allem für Frauen und Kinder, ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen
- +Durch die Stärkung der nationalen und regionalen Entwicklungsplanung positive ökonomische, soziale und umweltbezogene Verbindungen zwischen städtischen, vorstädtischen und ländlichen Gebieten zu unterstützen
- +Bis 2020 die Anzahl von Städten und von Menschen besiedelten Umgebungen deutlich zu erhöhen, die Maßnahmen und Pläne für Inklusion, Ressourceneffizienz, die Linderung der bzw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie die Widerstandsfähigkeit gegen Naturkatastrophen entwickeln und implementieren. Dazu gehört auch holistisches Risikomanagement auf allen Ebenen im Einklang mit dem von der UNO erstellten Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015-2030.

SDG 11

In unserer Wertschöpfungskette sehen wir die größten Auswirkungen neben SDG 11 noch bei den folgenden Teilaspekten, bei denen es gilt die positiven Auswirkungen zu stärken und zugleich die negativen Auswirkungen zu minimieren:

- +SDG 8 Menschenwürdige Arbeit und nachhaltiges Wirtschaftswachstum
- +SDG 13 Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen
- +SDG 12 Verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster
- +SDG 9 Industrie, Innovation, Infrastruktur.

Wertschöpfungskette von conwert



G4-1 Erklärung der höchsten Entscheidungsträger zur Corporate Social Responsibility

Wir sind Unternehmer mit Herz und Seele. Unternehmerischer Erfolg kann jedoch nur dann von Dauer sein, wenn er nicht nur in Zahlen messbar ist, sondern auch auf einem nachhaltigen Denken basiert. Nachhaltig zu wirtschaften bedeutet, beim unternehmerischen Handeln Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen, denn unsere Stakeholder sind nicht nur unsere Aktionäre, sondern auch Mitarbeiter, Lieferanten oder die Mieter unserer Immobilien. Dass Nachhaltigkeit bei conwert tägliche Praxis ist, wird bei einer Vielzahl von Projekten sichtbar – etwa bei Zwischennutzungen von Bestandsimmobilien, bei Sanierungen und Energiesparmaßnahmen. Unsere Mitarbeiter sind dabei ein bedeutendes Asset, deren Zufriedenheit und Motivation ein wichtiges Anliegen ist. Auch die Mitarbeiter von conwert profitieren von unserem Fokus auf nachhaltige Themen, indem sie an Schulungen und Weiterbildungsmöglichkeiten teilnehmen können.

„Zwischenräume der Kunst“

Im September 2016 hat conwert dem Verein Tempora eine leerstehende, auf Renovierung wartende Wohnung in der Wollzeile im ersten Wiener Gemeindebezirk für das Theaterprojekt „Kafkas Frauen“ zur Verfügung gestellt. Das seit Jahrzehnten unveränderte Mobiliar der Wohnung diente als authentisches Bühnenbild.

Das Theaterprojekt „Kafkas Frauen“ war dabei nur ein Teil unseres seit Jahren laufenden Gesamtprojektes „Zwischenräume der Kunst“, in dessen Rahmen wir leerstehende Räumlichkeiten in conwert-Objekten für Kunst- und Kulturprojekte zur Verfügung stellen und so zur Schaffung und Gestaltung von Kunst- und Kulturräumen beitragen. Damit unterstützen wir regelmäßig vor allem junge Künstlerinnen und Künstler und beteiligen uns bei der Aufwertung des Stadtbildes. Zu weiteren bisher von conwert unterstützten, zum Teil auch langjährigen Projekten zählen u.a. die Kunstprojekte Friday Exit sowie ice ice baby, die Forschungsgruppe Versatorium und auch mehrere Pop-Up-Galerien. Das Projekt Packhaus, in dem conwert dem Verein Paradocks Raum für die Erforschung und Entwicklung von Zwischennutzungsprojekten zur Verfügung stellt, ist inzwischen eines der größten österreichischen Vorzeigeprojekte für erfolgreiche Zwischennutzungskonzepte und hat bereits Hunderten Künstlern, Designern, kreativen Köpfen aber auch Jungunternehmern als Sprungbrett und Labor für neue Ideen gedient.

Mit Sanierungen für mehr Nachhaltigkeit

Laut Studien sind Immobilien für einen signifikanten Teil des weltweiten CO₂-Ausstoßes verantwortlich – vor allem der Bereich Abriss und Neubau ist bekanntlich sehr energieintensiv. Das Geschäftsmodell von conwert, das auf den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien basiert, ist sozusagen „von Haus aus“ umweltschonend. Die zentralen städtischen Lagen, in denen sich die Mehrzahl unserer Objekte befindet, stellen zudem bereits eine fertige Infrastruktur zur Verfügung, was weitere Vorteile bezüglich Nachhaltigkeit bringt, etwa, weil der Individualverkehr, ein weiterer bedeutender CO₂-Produzent, reduziert werden kann. In unserem Bestand setzen wir vor allem auf thermische Sanierungen zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Steigerung des Wohlfühlfaktors unserer Mieter sowie auf den Ausbau bestehender Objekte. In diesem Jahr bereiten wir eine Erweiterung der Berichterstattung zu Scope 3 vor, um unseren ökologischen Fußabdruck in Zukunft noch genauer evaluieren zu können. Neben dem Energieverbrauch außerhalb der Organisation berichten wir auch den CO₂-Ausstoß durch Flugreisen.

Mitarbeiter ein wertvolles Asset

Das Thema Nachhaltigkeit erstreckt sich auf alle Stakeholder eines Unternehmens – sprich, nicht nur externe, sondern auch interne. Die Zufriedenheit und die Motivation der Mitarbeiter ist für conwert besonders wichtig. Ein sicheres und angenehmes Arbeitsklima und eine gesunde Work-Life-Balance steigert die Produktivität und festigt die Bindung zum Unternehmen. Deswegen haben wir auch 2016 unseren Mitarbeitern zahlreiche Schulungen und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten und sie in unsere kulturellen und sozialen CSR-Aktivitäten direkt eingebunden.

All diese Aktivitäten belegen: Für conwert ist ganzheitliches Denken und Handeln im Sinne der Nachhaltigkeit die Grundlage unserer unternehmerischen Tätigkeit. Unternehmer sein, bedeutet Verantwortung auf allen Ebenen zu übernehmen, daher sind wir bestrebt, eine führende Rolle in diesem Bereich einzunehmen. Die obersten für Nachhaltigkeit zuständigen Organe des conwert-Konzerns sind die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat. Die Abteilung Investor Relations – Konzernkommunikation ist für die organisatorische Durchführung verantwortlich. Abteilungsübergreifend werden zudem kontinuierlich neue Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit entwickelt und den Geschäftsführenden Direktoren sowie dem Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Zusammen mit all unseren Stakeholdern wollen wir auch in Zukunft den begonnenen Weg fortsetzen, um unsere auf soziale Verantwortung und Transparenz basierende Unternehmenskultur im Sinne einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes auszubauen.

Die Geschäftsführenden Direktoren



Dr. Wolfgang Beck
CEO



Mag. Thomas Doll
CFO

Für den Verwaltungsrat



Rolf Buch
Vorsitzender des Verwaltungsrats

Unternehmensstrategie und -entwicklung

Die Unternehmensstrategie von conwert ist die nachhaltige Weiterentwicklung von Wohnimmobilien in den Kernmärkten in Österreich und Deutschland. Immobilien aus dem Nichtkernbestand werden entsprechend dieser strategischen Ausrichtung veräußert und die Erlöse aus den Veräußerungen in Ankäufe von Wohnimmobilien in den Kernmärkten reinvestiert oder zur Reduzierung der Verbindlichkeiten von conwert herangezogen. Die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten sollen vor diesem Hintergrund auch eine hohe Dienstleistungsqualität und ein hohes Maß an Sicherheit und Vertrauen für alle Stakeholder-Gruppen sicherstellen. Näheres zu den Stakeholdern von conwert findet sich im Abschnitt Stakeholder dieses Berichts. So ist auch das Ziel, die Verbesserung der Auslastung durch die Senkung des Leerstands im Kernportfolio Wohnen auf unterhalb von 3% zu erreichen, ein Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Aber auch die Sanierungstätigkeiten von conwert sind neben der besseren Vermietbarkeit sanierter Immobilien der Nachhaltigkeit geschuldet. Dass conwert in Österreich eine hohe Anzahl von vor 1945 errichteten Immobilien in seinem Portfolio hält, ist ebenfalls ein klares Zeichen der Bestrebung, gesellschaftliche Verantwortung zu tragen. Bekanntlich unterliegen diese Immobilien bei der Vermietung dem Vollenwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetzes, das die erzielbaren Mieten stark reglementiert und den Mietern umfassende Rechte garantiert.

Um nachhaltige Profitabilität zu sichern und sich verändernden Entwicklungen Rechnung zu tragen, prüft conwert weiters regelmäßig, wie Innovationen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen können. Dies betrifft beispielsweise die Verwendung innovativer, umweltfreundlicher Materialien bei Sanierungsprojekten und die Erhöhung der Energieeffizienz im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Um soziale und ökologische Belange im conwert-Geschäftsmodell zu verankern, hat conwert Kennzahlen, konkrete Ziele und Maßnahmen definiert. Dazu gehört die Erfassung des spezifischen Energiebedarfs des Portfolios in Österreich und Deutschland sowie des Treibstoffverbrauchs, aber auch die Scope 1-3 Berechnungen sowie diverse Mitarbeiterkennzahlen sind Teile dieses Maßnahmenbündels. Darüber hinaus misst conwert Fragen der Sicherheit hohe Bedeutung bei. Dazu gehören beispielsweise Fragen der Arbeitssicherheit und des Arbeitsschutzes oder die Sicherheit von IT-Strukturen und -Prozessen.

Darüber hinaus definiert conwert konkrete Ziele im Rahmen seiner Unternehmensstrategie, wie zum Beispiel den Fokus auf Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland und den Verkauf von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören. Eine detaillierte Auflistung der Ziele und Maßnahmen findet sich auf Seite 61 des Geschäftsberichts.

G4-16 conwert ist Mitglied bei Branchenverbänden, im Verband der institutionellen Immobilieninvestoren in Österreich und bei der European Public Real Estate Association.

G4-LA 12 Mitarbeiter

Die Ziele von conwert sind, Chancen für Wachstum und Karriereentwicklung anzubieten, besondere Leistungen zu belohnen und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen zu fördern. conwert legt großen Wert darauf, für die Mitarbeiter des Konzerns eine fördernde Arbeitsumgebung sowie eine offene Unternehmenskultur zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde auch 2016 eine Reihe von Personalentwicklungsmaßnahmen umgesetzt, die zur Erhöhung der Motivation der Beschäftigten beitragen. Denn ein gutes persönliches Miteinander führt zu einer höheren Innovationskraft im Unternehmen und steigert die Produktivität.

Die Mitarbeiter-Struktur

G4-9 Die Mitarbeiter von conwert sind ein entscheidender Erfolgsfaktor für das Unternehmen. Sie repräsentieren das umfangreiche fachliche Know-how der Gesellschaft und tragen damit maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Zum Jahresende 2016 zählte conwert in ihren Tochterunternehmen 328 Mitarbeiter auf Köpfe-Basis (2015: 441 Mitarbeiter). Der Rückgang gegenüber der Mitarbeiteranzahl zum Jahresende 2015 ist im Wesentlichen auf die Konzentration der Geschäftstätigkeiten in den Kernmärkten zurückzuführen, die im Zuge der Optimierung der Konzernstrukturen erfolgte.

59,8%
WEIBLICHE
MITARBEITER

G4-10 Mitarbeiteranzahl (Köpfe) nach Gesellschaften und Ländern¹⁾

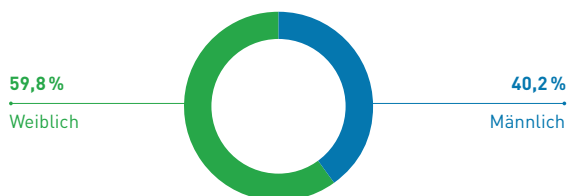
	31.12.2016	31.12.2015
Österreich		
conwert Managementgesellschaften	80 (39)	99 (51)
conwert Verwaltungsgesellschaften (RESAG ²⁾ , GUESS Club)	18 (11)	19 (13)
Österreich gesamt	98 (50)	118 (64)
Deutschland		
conwert Managementgesellschaften	56 (26)	67 (34)
conwert Verwaltungsgesellschaften	167 (115)	179 (124)
KWG-Gruppe	2 (2)	72 (40)
Deutschland gesamt	225 (143)	318 (198)
Übrige Länder³⁾		
Ungarn	3 (1)	3 (1)
Ukraine	2 (2)	2 (2)
Übrige Länder gesamt	5 (3)	5 (3)
Mitarbeiteranzahl gesamt	328 (196)	441 (265)

¹⁾ in Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt
²⁾ Die Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich wurden nach dem Bilanzstichtag ausgelagert.
³⁾ Beschäftigte in der Ukraine und Ungarn; Luxemburg wurde von Deutschland aus betreut.

Die Mitarbeiteranzahl beträgt in Österreich 98 Köpfe (31.12.2015: 118) in Deutschland 225 Köpfe (31.12.2015: 318) und in den übrigen Ländern 5 Köpfe (31.12.2015: 5). Die Mitarbeiter sind in Österreich und Deutschland in Management- und Verwaltungsgesellschaften tätig, in den übrigen Ländern im Asset Management.

G4-LA 1 In Österreich wurden im Berichtszeitraum 29 Mitarbeiter (2015: 44 Mitarbeiter), in Deutschland 102 (2015: 92 Mitarbeiter) neu eingestellt.

Mitarbeiter Aufteilung nach Geschlecht zum 31.12.2016



Mitarbeiteranteil weiblich (Köpfe)

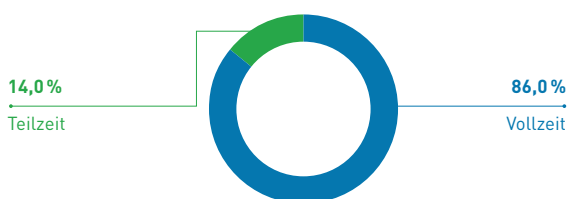
(in %)	31.12.2016	31.12.2015
1. Managementebene	0,0	0,0
2. Managementebene	25,0	22,0
Mitarbeiter gesamt	59,8	60,0

G4-LA 12 Vielfalt und Chancengleichheit gehören zu den Eckpfeilern der Unternehmensphilosophie von conwert. Das Verhältnis von Frauen und Männern innerhalb des gesamten Konzerns war insgesamt ausgewogen, der Frauenanteil betrug zum Stichtag 59,8%; auf der ersten Managementebene waren zum Jahresende 2016 keine Frauen bei conwert tätig, auf der zweiten Managementebene lag der Anteil zum Jahresende jedoch bei 25,0% und damit höher als im Jahr zuvor (31.12.2015: 22,0%). Als erste Managementebene ist in diesem Zusammenhang der Verwaltungsrat und die Geschäftsführenden Direktoren definiert, die zweite Managementebene umfasst Führungskräfte wie Regional- und Abteilungsleiter. Im neuen Verwaltungsrat, der am 27. Januar 2017 gewählt wurde, ist eins der sechs Mitglieder weiblich, dies entspricht einem Frauenanteil von 16,7%.

G4-LA 11 Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren 46 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt, davon 40 Frauen; 21 Personen (alle weiblich) befanden sich in Karenz bzw. in Mutterschutz. Allen Mitarbeitern werden gleiche von der Anstellungsart unabhängige betriebliche Leistungen gewährt. In Österreich unterliegen alle Arbeitnehmer einem Kollektivvertrag, in Deutschland sind die Arbeitsverträge großteils tarifungebunden. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren im Konzern sechs Mitarbeiter mit Behindertenstatus angestellt.

In Weiterentwicklung der Berichterstattung wird die Zusammensetzung der Belegschaft nach folgenden Kriterien – jeweils auch mit der Angabe der weiblichen Mitarbeiter – ausgewiesen:

Arbeitszeitmodell (Köpfe) zum 31.12.2016

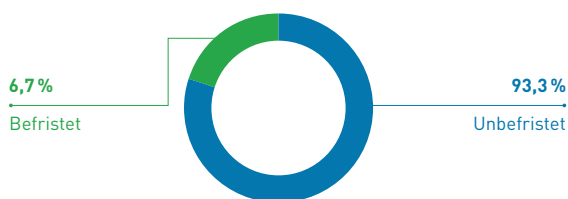


Arbeitszeitmodell (Köpfe)¹⁾

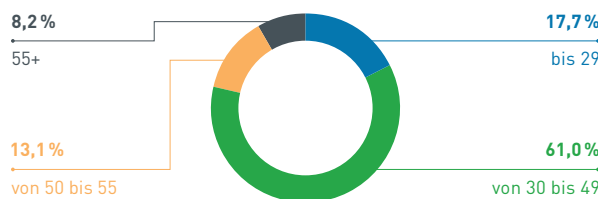
	31.12.2016	31.12.2015
Vollzeit	282 (156)	381 (218)
Teilzeit	46 (40)	60 (47)

¹⁾ in Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt

Mitarbeiter Aufteilung nach Arbeitsvertrag zum 31.12.2016



Mitarbeiter Aufteilung nach Alter zum 31.12.2016



Befristete Arbeitsverhältnisse¹⁾

	31.12.2016	31.12.2015
Befristet ²⁾	22 (14)	2 (2)

¹⁾ Nur echte Befristungen – keine Aushilfen, Auszubildende, Geschäftsführer oder Direktoren

²⁾ In Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt

Aufteilung nach Alter¹⁾

	31.12.2016	31.12.2015
bis 29	58 (39)	93
von 30 bis 49	200 (116)	257
von 50 bis 55	43 (20)	59
55+	27 (21)	32

¹⁾ In Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt; die Angaben zu weiblichen Personen wurden in der Aufteilung nach Alter erst 2016 aufgenommen

Schulungen und Weiterbildung

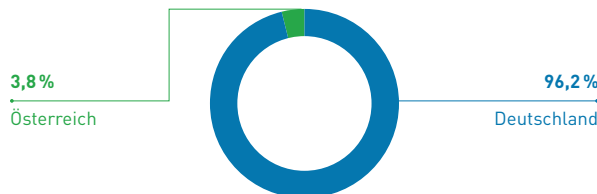
Für conwert ist die laufende Weiterbildung ihrer Mitarbeiter wichtig. 2016 wurde das Schulungsprogramm von conwert zusätzlich ausgebaut.

G4-LA 9 Schulungen in Österreich und Deutschland

(in Std)	2016	2015
Österreich	602	1.315
Deutschland	15.122,5 ¹⁾	5.256
Gesamt	15.724,5	6.571
Gesamt pro Ø Mitarbeiter pro Jahr	41,2	14,6

¹⁾ inkl. SAP RE FX-Schulungen

Schulungen in Österreich und Deutschland in 2016



Wie auch in den Vorjahren ermöglichte conwert im Geschäftsjahr 2016 ihren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Der Schwerpunkt der Schulungen lag 2016 bei Fachschulungen im Bereich Immobilien- und Mietrecht sowie IT. Die Schulungstage wurden inhaltlich auf den Bedarf und den Wissensstand der Teilnehmer abgestimmt und wurden wegen ihrer hohen Praxisorientierung von den Teilnehmern als ausgezeichnet bewertet.

G4-SO 4 In Österreich lag ein Schwerpunkt bei Inhouse-Schulungen zu Gesetzesänderungen im Arbeitsrecht. Die Mitarbeiter der Konzernabteilungen besuchten fachspezifische Weiterbildungen, unter anderem in den Bereichen IFRS, Rechnungswesen und Finanzierung. Die jährlichen Schulungen zu den Themen Compliance sowie Maßnahmen und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung sind in Österreich für alle Mitarbeiter und in Deutschland für die 1. und 2. Managementebene verpflichtend.

In Deutschland bildete die Schulung SAP RE FX mit 13.720 Schulungsstunden den Schwerpunkt der fachspezifischen Weiterbildungsmaßnahmen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2016 15.724,5 Schulungsstunden besucht, das heißt durchschnittlich verbrachte jeder Mitarbeiter rund 41,2 Stunden pro Jahr in Schulungen. Ein langfristig verfolgtes Ziel eine Quote von 12 Schulungsstunden pro durchschnittlichen Mitarbeiter und Jahr zu erreichen, wurde überschritten.

Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen den Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Das Ziel ist vor allem alle arbeitsrelevanten Fragen der Zusammenarbeit sowie besondere Anliegen in Bezug auf die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung zu besprechen.

G4-DMA Im Vorjahr hat das Unternehmen entschieden, einmal im Quartal konzernweit eine Spotlight-Befragung unter allen Mitarbeitern als Momentaufnahme des Standes der Mitarbeiterzufriedenheit durchzuführen. Die Kurzumfrage umfasst in acht Fragen die Themenbereiche Zusammenarbeit, Zufriedenheit und Information; dabei wird auch die Weiterempfehlungsrate von conwert gemessen. Die Spotlight-Befragung – ein Stimmungsbarometer – wurde im Jahr 2016 fortgesetzt und im Februar (Rücklaufquote: rund 55%) und Juni (Rücklaufquote: rund 45%) durchgeführt. Die Zusammenarbeit innerhalb der Teams wurde auch in diesem Jahr sehr positiv bewertet, Verbesserungspotenziale wurden vor allem in den Bereichen Prozesse/Abläufe sowie Information/Kommunikation aufgezeigt. Auf Basis der Befragungsergebnisse wurden Maßnahmen zur Verbesserung abgeleitet.

Als Mittel zur Erhebung der Mitarbeiterzufriedenheit wird darüber hinaus eine umfassende Mitarbeiterbefragung alle drei Jahre durchgeführt.

Interne Kommunikation

Transparente und offene Kommunikation ist bei conwert gelebte Praxis. Das Intranet war auch im Geschäftsjahr 2016 eine wichtige Plattform für den konzernweiten Informationsaustausch unter den Mitarbeitern an allen Standorten von conwert und wurde laufend weiterentwickelt. So entstand eine Sektion für unternehmensweite Mitarbeiterangebote. Im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE (Vonovia) wurde ein Abschnitt mit Fragen

und Antworten rund um den Übernahmeprozess eingerichtet. Dieser sollte einen transparenten und nachvollziehbaren Informationsfluss gewährleisten. Neben der Möglichkeit direkt Fragen einzubringen waren dort auch fortlaufend aktualisierte Informationen von den Geschäftsführenden Direktoren an die Mitarbeiter abrufbar.

Zur Verbesserung des Informationsflusses wird regelmäßig ein Newsletter an alle Mitarbeiter der conwert-Gruppe in Österreich und Deutschland versandt. Er enthält aktuelle Informationen aus dem gesamten Konzern sowie einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen und die nächsten Termine. In der Rubrik „Mehr wissen“ wird über Themen informiert, die für die tägliche Arbeit von Nutzen sind. Die wichtigsten Themen in diesem Jahr waren die Übernahme durch Vonovia mit einer Zusammenfassung rechtlicher Aspekte und einer detaillierten Information an die Mitarbeiter, Compliance sowie Energieeffizienzmaßnahmen im Büro.

G4-37 Darüber hinaus konnten Mitarbeiter über das „Chairman’s Message Board“ Nachrichten direkt an den Vorsitzenden des Verwaltungsrats senden. Die Fragen und Anliegen wurden von diesem umgehend beantwortet bzw. behandelt. Die Antworten wurden, falls sie für das gesamte Unternehmen relevant sind, im Intranet für alle Mitarbeiter sichtbar veröffentlicht. Auf diese Art und Weise wurde die Kommunikation innerhalb der Konzernstrukturen weiter verbessert und transparenter gestaltet.

Zur internen Kommunikation wird auch das konzerneigene Videokonferenzsystem immer öfter genutzt. Diese Möglichkeit trägt zu höherer Effizienz interner Meetings und zur Vermeidung von Reisen und damit zusammenhängenden Kosten bei.

G4-DMA Work-Life-Balance

conwert legt Wert auf eine möglichst ausgewogene Work-Life-Balance der Beschäftigten und sieht darin einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Motivation und zur Stärkung der Attraktivität als Arbeitgeber. Deshalb werden konzernweit verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Arbeitszeitgestaltung angeboten. Dazu gehört auch, dass mit jedem Mitarbeiter bei seinem Eintritt eine einzelvertragliche Vereinbarung über gleitende Arbeitszeit getroffen wird.

Individuelle Arbeitszeitmodelle wie Teilzeit, Väternkarenz oder Bildungskarenz sind nach entsprechenden Vereinbarungen möglich und werden von Mitarbeitern auch oft angenommen. Darüber hinaus werden den Beschäftigten verschiedene freiwillige Sozialleistungen gewährt, beispielsweise Rabatte auf Online-Einkäufe, die das Unternehmen über eine eigens angelegte Plattform an die Mitarbeiter weitergibt sowie Rabatte in umliegenden Geschäften und Restaurants oder Einkaufsgutscheine.

Neue Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung ergaben sich 2016 durch Einbindung der Mitarbeiter in Wien in unsere Sponsoring-Aktivitäten: So konnten sie an der Verlosung von Freikarten für das Theaterstück „Kafkas Frauen“ teilnehmen und kostenlose Führungen durch die Ausstellung „Unterm Estrich“ in Anspruch nehmen. Weitere Informationen zu den Sponsoring-Aktivitäten findet sich im Abschnitt Soziale Aktivitäten und Sponsoring auf Seite 50 des Geschäftsberichts.

Gesundheitsmanagement

Gesundheitlichen Schäden vorzubeugen und die entsprechenden Risikofaktoren am Arbeitsplatz zu senken, sind für conwert wichtige Anliegen. Am Standort Wien gibt es eine Betriebsärztin, die regelmäßig – in zweiwöchigen Abständen – im Haus ist. Zu ihren Aufgaben zählen vor allem die Durchführung von Impfaktionen und jährlichen Vorsorgeuntersuchungen sowie die ärztliche Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge und zur ergonomischen Gestaltung des Arbeitsplatzes. 2016 wurde das Angebot um eine Augenuntersuchung ergänzt. Typischen Bürokrankheiten wie Rücken- und Augenschmerzen sowie Folgeerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Die entsprechenden Angebote werden von den conwert-Mitarbeitern gut angenommen.

In Deutschland gibt es an allen Standorten eine arbeitsmedizinische Betreuung. Den Mitarbeitern steht dort ein Netzwerk von standortnahen Betriebsärzten zur Verfügung. Diese unterstützen die Mitarbeiter in allen Fragen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes. Darüber hinaus wird den Mitarbeitern an allen Standorten eine Vorsorgeuntersuchung für Bildschirmarbeitsplätze im Abstand von drei Jahren angeboten.

Konzernweit gibt es die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Zahl von Ersthelfern und Sicherheitsfachkräften.

G4-LA 6 Abwesenheiten, Todesfälle, Arbeitsunfälle 2016

	Krankenstandstage (in Arbeitstagen pro erkranktem Mitarbeiter pro Jahr)	Todesfälle (Anz)	Arbeitsunfälle ¹⁾ (Anz)	Rate der Unfälle pro Beschäftigtem (in %)
Österreich	3,3	0	0	0,0
Deutschland	7,0	1	9 (8)	2,4
Gesamt	6,3	1	9 (8)	2,4

¹⁾ in Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt

Auch im Geschäftsjahr 2016 wurden für den conwert-Konzern Krankenstandsdaten erhoben. In Deutschland waren die Mitarbeiter im Durchschnitt 7,0 Tage im Krankenstand, in Österreich 3,3 Tage. Im Konzerndurchschnitt lag dieser Wert bei 6,3 Krankenstandstagen (2015: 5,2 Tage). Der Anstieg der Krankenstandstage liegt im normalen Schwankungsbereich.

Die Unfallrate betrug 2016 in Österreich 0,0% und in Deutschland 2,4%. Damit lag die Unfallrate in Österreich wie im Vorjahr auf dem niedrigsten möglichen Wert und war auch in Deutschland klar rückläufig.

G4-56 Werte, Grundsätze, Verhaltensstandards

conwert legt Wert darauf, dass sich alle Beschäftigten des Konzerns untereinander ebenso wie im geschäftlichen Umgang mit Externen – dazu zählen Geschäftspartner, Kunden sowie Mieter – an klar definierten Werten, Grundsätzen und Verhaltensstandards orientieren.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat mehrere Konzernrichtlinien beschlossen. Dazu zählen der Mitarbeiterverhaltenskodex, die Compliance-Richtlinie und ein Geschäftspartnerkodex. Diese gelten an allen Standorten des Unternehmens. In diesen Regelwerken sind insbesondere Transparenz, Verlässlichkeit, Fairness, respektvolles Verhalten und der Verzicht auf jegliche Diskriminierung oder Belästigung als wichtige Ziele festgeschrieben. Weitere zentrale Grundsätze sind die Wahrung der Privatsphäre der Mitarbeiter und die Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz. Zudem sieht sich conwert in der Verantwortung, Diversität und Chancengleichheit zu fördern.

Konzernrichtlinien werden von den jeweils dafür zuständigen Abteilungen ausgearbeitet, von den Geschäftsführenden Direktoren und/oder dem Verwaltungsrat genehmigt und in ihrer aktuellen Fassung für alle Mitarbeiter jederzeit abrufbar im Intranet zur Verfügung gestellt. Diese Richtlinien stellen formelle Dienstanweisungen dar und sind somit Teil des Dienstvertrags. Die Konzernrichtlinien definieren die wesentlichen Geschäftsprozesse.

Der Mitarbeiterverhaltenskodex enthält insbesondere Vorgaben zu den Themen Transparenz, Verlässlichkeit, Fairness, Geschenkannahme, respektvoller Umgang, Diskriminierungsverbot, Verhalten am Arbeitsplatz (beispielsweise keine Belästigung), Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz.

Die Compliance-Richtlinie richtet sich intern an die Mitarbeiter und extern an die Geschäftspartner. Sie wurde 2016 überarbeitet und in der aktualisierten Form vom Verwaltungsrat verabschiedet. Die Richtlinie ist in deutscher und englischer Sprache verfügbar. Jährliche Schulungen tragen dazu bei, dass die Richtlinie eingehalten wird. Darüber hinaus stehen der Compliance-Verantwortliche sowie seine Stellvertretung den Mitarbeitern bei Fragen zum Thema Compliance jederzeit zur Verfügung.

Der Geschäftspartnerkodex richtet sich an Geschäftspartner und Lieferanten und ist ebenfalls in deutscher und englischer Sprache verfügbar. Geschäftspartner, die mit conwert einen Umsatz von mehr als 50.000 € erzielen, müssen sich schriftlich zur Beachtung des Kodex verpflichten.

Stakeholder

Wie ein Unternehmen in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird, ist kein Produkt des Zufalls, sondern das Ergebnis des gewählten Stakeholdermanagements. Proaktives Stakeholdermanagement wie von conwert betrieben bedeutet, alle an einem Projekt beteiligte Gruppen proaktiv einzubeziehen, um durch neue Denkansätze das Image des Unternehmens zu stärken und die Leistung des Unternehmens zu steigern. Erfolgreich ist Stakeholdermanagement dann, wenn Projekte realisiert werden und dabei das positive Bild des Unternehmens und seiner Aktivitäten in der Öffentlichkeit nicht durch Imageschäden getrübt wird.

Neben dem Stakeholdermanagement ist auch der Stakeholderdialog eine wichtige Komponente für die erfolgreiche Umsetzung von Geschäftsprozessen: Um das Image des Unternehmens nachhaltig zu stärken, führt conwert einen intensiven und kontinuierlichen Dialog mit den internen und externen Stakeholdern. Neue Geschäftsbeziehungen werden regelmäßig mit dem Ziel eingegangen, langfristige, verlässliche Partnerschaften aufzubauen. Die geschäftlichen Aktivitäten werden stets unter der Maßgabe betrieben, das Vertrauen der Stakeholder in das Unternehmen und dessen gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken und positive soziale Wirkungen zu erzielen.

Als Bestandhalter von Immobilien sowie durch die Schaffung und Gestaltung von Lebensräumen und Arbeitsumfeldern trägt conwert umfassende gesellschaftliche Verantwortung für die Auswirkung ihrer geschäftlichen Aktivitäten auf unterschiedliche Lebensbereiche. Dazu gehören die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das städtische Umfeld ebenso wie die mögliche Beeinflussung der Lebensqualität von Wohnungsmietern oder von in Gewerbeimmobilien arbeitenden bzw. als Kunden verkehrenden Personen. In diesem Zusammenhang achtet conwert auf eine transparente Kommunikation sowohl nach innen als auch nach außen.

G4-26 Kommunikation mit Stakeholder-Gruppen

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse zur Vorbereitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung hat conwert die vier für das Unternehmen wichtigsten Gruppen von Stakeholdern identifiziert: Dabei handelt es sich um Kunden bzw. Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und Lieferanten sowie Aktionäre. Diese Gruppen werden proaktiv betreut. Dabei werden jeweils zielgruppenspezifische Informationsbedürfnisse berücksichtigt und entsprechende Kommunikationswege genutzt. Das soll helfen, zu diesen vier vordefinierten Gruppen nachhaltige, auf Vertrauen basierende Beziehungen aufzubauen.

Dabei handelt es sich nicht um eine einseitige Kommunikation. Vielmehr tritt conwert mit den Stakeholdern in den wechselseitigen Dialog. Weil Medien, Kunden, Nichtregierungsorganisationen (NGOs), Politik und Investoren heute stärker denn je zuvor darauf achten, ob Unternehmen verantwortlich handeln und dabei Kernthemen wie Menschenrechte und Umweltschutz groß schreiben, ist der Stakeholderdialog der beste Weg, die gesellschaftlichen Ansprüche an das Unternehmen kennen und verstehen zu lernen und diese strategisch zu berücksichtigen.

Kommunikation mit Kunden

Kunden von conwert sind in erster Linie die Mieter von Wohnungen, Büros und Gewerbeimmobilien aus dem Portfolio des Konzerns, darüber hinaus auch Auftraggeber im Bereich Dienstleistungen. Um gute und umfassende Erreichbarkeit für die Kunden sorgen die Hausverwaltungsgesellschaften in den Hauptmärkten Österreich und Deutschland.

G4-PR 5 Die Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich wurden größtenteils über die RESAG Property Management GmbH (RESAG), einer 100 %-igen conwert-Tochter, erbracht. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 verwaltete RESAG insgesamt 5.404 Einheiten inkl. Stellplätze, davon 5.054 Einheiten für conwert. Eine kontinuierliche Verbesserung der Erreichbarkeit spielte dabei eine Schlüsselrolle für die Steigerung der Servicequalität und damit der

Kundenzufriedenheit. Ab 2017 erfolgt in Österreich die Hausverwaltung durch eine externe Hausverwaltung. Einige wenige Immobilien, die bereits verkauft wurden, deren Stichtag der Übergabe jedoch erst in 2017 lag, blieben bis zum Übergang von der RESAG verwaltet.

Der Kundenservice von conwert in Deutschland wurde 2016 durch konzerneigene Immobilienverwaltungsgesellschaft conwert Immobilienverwaltung GmbH erbracht, die insgesamt einen Bestand von über 39 Tsd Wohn- und Gewerbeinheiten betreut und damit zu den großen Immobilienverwaltungen in Deutschland gehört.

G4-DMA 2016 wurde die organisatorische Umstellung erfolgreich abgeschlossen: Die einzelnen Mieterbüros der Regionen werden aus vier Geschäftsstellen in Berlin, Leipzig, Wuppertal und Hannover mit jeweils einem Geschäftsstellenleiter gesteuert. Das Verwaltungsteam vor Ort setzt sich jeweils aus Vermietern, Bestandsmanagern und Technikern zusammen. Durch diese geänderte Organisationsstruktur konnte die qualitative Mieterbetreuung verbessert werden, da sich die Mitarbeiter auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können.

Durch die Umstellung auf SAP RE / FX wurden in der Hausverwaltung Prozesse vereinfacht; die frei werdenden Kapazitäten werden für die Qualitätsverbesserung genutzt. Durch einen einheitlichen Dokumentenvorlagepool in SAP wurde eine bessere Kommunikation mit den Mietern ermöglicht. Der Umstieg auf ein neues Ticketsystem konnte 2016 ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden. Mit einem neuen Ticketsystem konnten sämtliche Kundenanfragen erfasst und den Mitarbeitern als Workflow zur Abarbeitung bereitgestellt werden. Damit kann gesichert werden, dass alle Anfragen der Mieter tatsächlich beantwortet werden.

Kommunikation mit Mitarbeitern

Detailliertere Ausführungen zum Thema Mitarbeiter sind im Abschnitt Mitarbeiter dargestellt.

Kommunikation mit Aktionären

Transparenz und Gleichbehandlung aller Aktionäre sind das oberste Prinzip bei der Kommunikation von conwert mit Aktionären der Gesellschaft. Vor diesem Hintergrund hat sich conwert bereits vor vielen Jahren freiwillig zur Einhaltung der Vorgaben des österreichischen Corporate Governance Kodex verpflichtet, insbesondere im Hinblick auf die transparente Gestaltung der Unternehmensführung.

Ein zentrales Kommunikationsmedium von conwert mit ihren Aktionären ist das Internet, vor allem der Investor Relations-Bereich auf der Website der Gesellschaft. Dort findet der Leser umfassende, transparente und verständlich aufbereitete Unternehmensinformationen, die immer auf dem aktuellsten Stand sind. Zusätzlich steht eine Aktionärshotline zur Verfügung. conwert nimmt zudem an zahlreichen Investorenkonferenzen teil und führt Stakeholderdialoge auch im Rahmen von Roadshows. Dabei wurde das für 2016 gesetzte Ziel – die Stärkung der Kommunikation mit Aktionären durch Erhöhung der Roadshow-Aktivitäten bzw. der Konferenzteilnahmen – erreicht. Näheres findet sich im Abschnitt Investor Relations auf Seite 27 des Geschäftsberichts.

G4-12 Kommunikation mit Geschäftspartnern und Lieferanten

Auch bei sämtlichen Beziehungen zu Geschäftspartnern und Lieferanten wie Bauunternehmen, Professionisten wie Fliesenlegern, Malern, Dachdeckern, Spenglern, Elektrikern, Haustechnikern sowie zu sonstigen Dienstleistern ist conwert unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Kontinuität am Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen interessiert. conwert erwartet von jedem Geschäftspartner Integrität und Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und rechtlich korrektes Verhalten.

Ein wichtiges Kriterium im Sinne der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsphilosophie von conwert für die Auswahl von Lieferanten ist die Regionalität. Damit werden Schadstoffemissionen durch kurze Wegstrecken reduziert und conwert trägt zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region bei.

G4-HR 1 Insbesondere verlangt conwert von den Geschäftspartnern die Einhaltung von Prinzipien, die im Geschäfts-
G4-EN 32 partnerkodex verankert sind. Diese Prinzipien lassen sich in fünf Bereiche gliedern. Der erste dieser Bereiche ist die gesellschaftliche Verantwortung wie Chancengleichheit und Diskriminierungsverbot, Arbeitssicherheit

und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz sowie Umweltschutz. Der zweite umfasst sämtliche ethische Grundsätze der Geschäftsbeziehungen. Dazu gehört die Vermeidung von Interessenskonflikten, der ethisch korrekte Umgang mit Geschenken und Einladungen, das ausdrückliche Korruptions- und Geldwäscheverbot, der faire Umgang im Wettbewerb und die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften. Die dritte Säule der Prinzipien im Geschäftspartnerkodex betrifft den Datenschutz und den korrekten Umgang mit vertraulichen Informationen. Der vierte Eckpfeiler des Kodex umfasst schließlich die Prinzipien im Bereich Kommunikation mit allen involvierten Personen, um Missverständnissen vorzubeugen. 2016 wurde der Geschäftspartnerkodex um eine ökologische Komponente erweitert. Dabei wurden Anforderungen an Materialien und Produkte, die bei Sanierungen verwendet werden, definiert. Konkret bedeutet das, dass klimaschädlichen Baustoffe und Substanzen wie beispielsweise Phosphat- und formaldehydhaltige Produkte, Schwermetalle sowie Biozide von der Verwendung bei Sanierungen ausgeschlossen wurden.

G4-S0 9 Der Geschäftspartnerkodex ist von allen Geschäftspartnern, die mit conwert in Kontakt treten und für conwert Leistungen erbringen, zur Kenntnis zu nehmen. Geschäftspartner, die laufend bzw. immer wiederkehrend beauftragt werden sowie bei einmaliger Beauftragung, wenn die Betragsgrenze der zu erbringenden Leistung 50.000€ übersteigt, verpflichten sich schriftlich zur Einhaltung der Bestimmungen und Grundsätze. Nur solche Lieferanten, die den Geschäftspartnerkodex unterfertigen oder einen eigenen äquivalenten Code of Conduct vorlegen, werden in die Liste der conwert-Geschäftspartner aufgenommen; Dienstleistungen werden ausschließlich von den dort geführten Unternehmen bezogen. Die Einhaltung des Geschäftspartnerkodex, insbesondere Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, wird im Zuge von regelmäßigen, zumindest wöchentlich stattfindenden Baubegehungen und Bau-Jour fixes vor Ort kontrolliert. Die Durchführung obliegt der örtlichen Bauaufsicht.

G4-LA 14

G4-DMA

G4-15 Soziale Aktivitäten und Sponsoring

Ein wichtiger Bestandteil der Kommunikation mit allen Stakeholdergruppen ist das gesellschaftliche Engagement von conwert, wodurch positive Zeichen nach außen gesetzt werden. Dazu zählen die Unterstützung diverser sozialer Aktivitäten und das Sponsoring. Dieses Engagement soll helfen, die Reputation, die Glaubwürdigkeit und das Image des Unternehmens zu stärken und dabei das Vertrauen der Stakeholder und den Unternehmenswert zu festigen. Denn soziales Engagement ist gerade für einen Immobilienkonzern wichtig: Als Bestandhalter von Immobilien will conwert unter anderem durch die Schaffung und Gestaltung von Lebens- und Kulturräumen gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

Einen hohen Stellenwert hat dabei die Zwischennutzung der leerstehenden Räumlichkeiten in den eigenen Immobilien auf dem conwert-Kernmarkt Wien für diverse Kunst- und Kulturprojekte.

Das größte Zwischennutzungsprojekt von conwert ist „Das Packhaus“: Ein conwert-Gebäude in der Marxergasse im dritten Wiener Gemeindebezirk bietet auf sieben Etagen und 2.000m² Raum für Menschen aus der Kreativ- und Kunstszene. Stadtentwickler, Architekten, Soziologen, Ökonomen, Geografen, Politik- und Sportwissenschaftler, Designer, Fotografen, Journalisten, Psychotherapeuten und Studenten können ihren Ideen und Interessen freien Lauf lassen und sich künstlerisch entfalten.

Dazu gesellten sich 2016 weitere Zwischennutzungsprojekte: Im September 2016 hat conwert dem Verein Tempora eine leerstehende, auf Renovierung wartende Wohnung in der Wollzeile im ersten Wiener Gemeindebezirk für das Theaterprojekt Kafkas Frauen zur Verfügung gestellt. Kafkas Frauen ist ein installatives Stationentheater nach dem Roman Der Prozess von Franz Kafka, dessen Frauenfiguren in temporär leerstehenden Räumen einer Wohnung untersucht werden. Der atmosphärisch sehr spezifische Aufführungsort, dessen seit Jahrzehnten unverändertes Mobiliar der Wohnung als Bühnenbild dient, spiegelt die zeitlose Aktualität des Romans wieder. In parallel bespielten Zimmern erforschen die Darstellerinnen das Gestenrepertoire der Figuren in ihrer Verfremdung, Verzerrung und Widersprüchlichkeit.

Im Oktober 2016 hat conwert die Initiative VACAB – Vienna Art Company and Bureau mit Zurverfügungstellung der Galerie An der Hülben im ersten Wiener Gemeindebezirk unterstützt. In der Galerie wurde eine Pop Up-Ausstellung eingerichtet, bei der die Künstler wie Daniel Ecker, Rudolf Gerngross, Andan Alijagic, Milan Mladenovic, Sanja Velickovic sowie Kristallo Rinaldo ihre Werke präsentieren konnten. Erweitert wurde die Ausstellung mit

einem Rahmenprogramm der Schauspieler des Wener Burgtheaters Philip Hauß und Mavie Hörbiger sowie des Dichters Konrad Prissnitz.

Weitere, bereits in früheren Jahren begonnene Zwischennutzungsprojekte wurden 2016 erfolgreich fortgesetzt. So hat conwert als Partner der Universität Wien die Lehrveranstaltung „Konversatorium zu Dichtung und Übersetzung“ (Versatorium) am Institut für Komparatistik durch Bereitstellung von Räumlichkeiten in einem Objekt in der Geusaugasse im dritten Gemeindebezirk gefördert und unterstützt.

Die Zusammenarbeit mit der Akademie der bildenden Künste wurde ebenfalls fortgesetzt. In einem Gebäude in der Prinz Eugen-Straße im vierten Gemeindebezirk nützt die Cocolabelle Fashion Group während der Ballsaison die Souterrainfläche.

Räumlichkeiten und Objekte in conwert-Gebäuden werden immer wieder auch für Foto- und Dreharbeiten genutzt. 2016 stellte conwert Innenräume des Wohngebäudes Schulerstraße 1-3 im ersten Wiener Gemeindebezirk unweit des Stephansdoms für Aufnahmen des Fotografen Harald A. Jahn für seine neue Publikation zur Verfügung. Der Außenbereich des Theaters Mala Strana in Mittersteig 15 im vierten Gemeindebezirk diente zudem als Kulisse bei Dreharbeiten für einen Film des Österreichischen Rundfunks ORF.

Die direkten Sponsoringaktivitäten betrafen die Initiative Krebsforschung der Medizinischen Universität Wien, durch die Übernahme der Startspende sowie durch eine Spende für die von conwert-Mitarbeitern gelaufenen Runden beim Krebsforschungslauf 2016. 19 Läufer legten für den guten Zweck gemeinsam 121 Runden zu je einer Meile, insgesamt also rund 200km zurück. Zusammen mit der Startgebühr bedeutet das einen Beitrag von 1.400€ für die Krebsforschung in Österreich.

Unternehmensführung und Corporate Governance

64-EN 32 Transparenz, die Einhaltung der im Verhaltenskodex verankerten ethischen Grundprinzipien sowie die Schaffung von nachhaltigen Werten sind zentrale Elemente des Leitbildes für die Unternehmensführung von conwert.

Die Mitglieder der Unternehmensführung verpflichten sich, nachhaltige soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte in das Wertesystem und die Unternehmenskultur einzugliedern. Dazu wurden intern diverse Maßnahmen in den Bereichen Corporate Governance, Compliance und Korruptionsbekämpfung gesetzt und verschiedene Instrumente, insbesondere eine Compliance-Richtlinie, ein Verhaltenskodex und ein Geschäftspartnerkodex, entwickelt.

In der Compliance-Richtlinie sind Regeln für den Umgang mit vertraulichen Informationen festgehalten. Die in der Richtlinie definierten Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Gesetze, Regeln und Usancen im Wertpapiergeschäft eingehalten, Interessenskonflikte vermieden und insbesondere Insider- oder compliance-relevante Informationen nicht missbräuchlich verwendet werden. Im November 2016 wurde vom Verwaltungsrat eine aktualisierte Version der Compliance-Richtlinie beschlossen. Die wesentlichste Änderung war die Gliederung des Unternehmens in mehrere thematisch zusammenfassbare Vertraulichkeitsbereiche. Ein großer Schwerpunkt in der Compliance-Richtlinie liegt auch bei der Korruptionsbekämpfung als prinzipieller Ansatz der Unternehmensführung.

Der Verhaltenskodex, der für alle Mitarbeiter des conwert-Konzerns gilt, fasst wesentliche Anforderungen an ein verantwortungsvolles und integrires Verhalten der Mitarbeiter und Organe von conwert zusammen. Er soll dabei helfen, rechtliche und ethische Herausforderungen bei der täglichen Arbeit korrekt zu bewältigen. Im Geschäftspartnerkodex werden die Grundprinzipien der Zusammenarbeit von conwert mit ihren Partnern im Hinblick auf gesellschaftliche Verantwortung, ethische Grundsätze der Geschäftsbeziehungen und Datenschutz festgehalten. conwert verfolgt dabei eine Politik der transparenten Kommunikation mit den Stakeholdern auf der Organisationsebene (mit Mitarbeitern und Aktionären) und auf der Projektebene (mit Mietern und Käufern von Immobilien sowie Geschäftspartnern).

64-56 Nähere Ausführungen zum Thema Unternehmensführung und Corporate Governance sind im Abschnitt Corporate Governance auf Seite 67 des Geschäftsberichts dargestellt.

G4-DMA Umwelt

G4-EN 27 conwert achtet darauf, Beiträge zur Erhaltung der Umwelt zu setzen sowie schonend und verantwortungsbewusst mit natürlichen Ressourcen umzugehen. Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit beinhalten die Berechnung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Analyse der CO₂-Reduktionsziele vor geplanten Sanierungen. Darüber hinaus werden bei Sanierungen von conwert-Liegenschaften nach Möglichkeit umweltschonende Materialien genutzt und Maßnahmen zur Schaffung beziehungsweise zum Erhalt von natürlichen Lebensräumen gesetzt.

Die verwendeten Reinigungsmittel sind größtenteils auf natürlicher Basis und biologisch abbaubar.

Bei der Produktion der Geschäftsberichte von conwert wird darauf geachtet, dass das Papier aus ökologisch und sozial nachhaltiger Forstwirtschaft kommt und das PEFC-Siegel trägt.

G4-EN 3 Energiemanagement innerhalb der Organisation

Der Energieverbrauch von conwert setzt sich in Österreich aus Strom, Fernwärme für Heizung und Kühlung der Bürogebäude und Treibstoff für Dienstreisen zusammen. In Deutschland erfolgt die Heizung überwiegend mit Fernwärme; manche Standorte werden mit Gas beheizt. Die Messungen und Berechnungen erfolgen anhand der jeweiligen Jahresabrechnungen.

G4-EN 19 Der am Standort Wien bezogene Strom stammt zu 100% aus dem erneuerbaren Energieträger Wasserkraft, was zu einer direkten Reduzierung der CO₂-Emissionen führt.

Treibstoffverbrauch 2016 samt der Aufteilung nach Treibstoffart

		2016			2015		
		Österreich	Deutschland	Gesamt	Österreich	Deutschland	Gesamt
Verbrauch	l	17.153	75.797	92.950	18.632	85.251	103.883
Treibstoffart Diesel	l	17.153	61.333	78.486	-	-	-
Treibstoffart Benzin	l	-	14.464	14.464	-	-	-
Gefahrene Strecken	km	243.302	1.279.305	1.522.607	272.292	1.072.597	1.344.889
Ø Verbrauch auf 100 km	l	7,0	5,9	6,1	6,8	7,9	7,7

Die deutliche Reduktion des Durchschnittsverbrauchs für Deutschland von 7,9 auf 5,9 im Jahr 2016 ist einerseits auf die organisatorischen Umstrukturierungen in der Hausverwaltung und dadurch auf die Verkürzung der gefahrenen Strecken, die überwiegend in städtischen Gebieten zurückgelegt wurden und andererseits auf die Optimierung des Fuhrparks zurückzuführen.

Eigener Energieverbrauch - Strom-, Fernwärme- und Treibstoffverbrauch

(in MWh)	2016	2015
Strom		
Österreich	198	200
Deutschland	212	220
Strom gesamt	410	420
Fernwärme		
Österreich	225	242
Deutschland ¹⁾	241	266
Fernwärme gesamt	466	508
Treibstoff		
Österreich	168	182
Deutschland	722	824
Treibstoff gesamt	889	1.006
Energieverbrauch gesamt Österreich	591	624
Energieverbrauch gesamt Deutschland	1.174	1.310
Energieverbrauch gesamt	1.765	1.934

¹⁾ Fernwärme Deutschland hochgerechnet vom Stromverbrauch analog zu Österreich

G4-EN 4 Energiemanagement außerhalb der Organisation

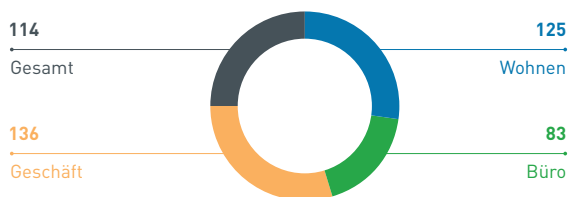
Der Energieverbrauch außerhalb der Organisation hängt hauptsächlich vom Heiz- und Stromverbrauchsverhalten der Mieter ab, das conwert nur indirekt, d.h. durch kontinuierliche Sanierung und Wärmedämmung der Bestandseinheiten beeinflussen kann. Diese Maßnahmen tragen aber wesentlich zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei. Durch Sanierungsmaßnahmen soll der durchschnittliche Energieverbrauch der Bestandsimmobilien von conwert, jedoch bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzes weiter gesenkt werden.

G4-DMA Für die Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland wurde auch 2016 der durchschnittliche Heizwärmebedarf/Energiebedarf des gesamten Portfolios ermittelt. Die Erfassung des Energiebedarfs des conwert-Portfolios wurde anhand der vorhandenen Energieausweise durchgeführt. Für die Immobilien, bei denen keine Energieausweise verfügbar sind, wurden für die Hochrechnung berechnete Durchschnittswerte herangezogen, so dass bei der Ermittlung des Heizwärmebedarfs eine Quote von 100% erreicht wurde.

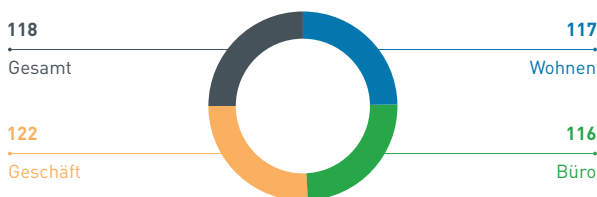
Heizwärmebedarf des conwert-Portfolios

(in kWh/m ² .a)	2016		2015	
	Österreich	Deutschland	Österreich	Deutschland
Wohnen	125	117	125	119
Büro	83	116	82	122
Geschäft	136	122	142	124
Durchschnitt des gewichteten Heizwärmebedarfs	114	118	115	120

Gewichteter Heizwärmebedarf des conwert-Portfolios Österreich, 2016 (kWh/m².a)



Gewichteter Heizwärmebedarf des conwert-Portfolios Deutschland, 2016 (kWh/m².a)



Der Energieverbrauch außerhalb der Organisation hängt hauptsächlich vom Heiz- und Stromverhaltensverhalten der Mieter ab, das conwert nur indirekt, d.h. durch kontinuierliche Sanierung und Wärmedämmung der Bestandseinheiten beeinflussen kann. Diese Maßnahmen tragen aber wesentlich zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei.

Die Berichterstattung zum Energiemanagement außerhalb der Organisation wurde 2016 um die Erhebung der Flugemissionen erweitert.

Flugemissionen¹⁾

	2016
Geflogene km	598.258
CO ₂ -Emissionen (Scope 3) tCO ₂ -Äqu/a	24
CO ₂ -Emissionen (Scope 3) tCO ₂ -Äqu/a pro Mitarbeiter	0,073

¹⁾ <http://www.umweltbundesamt.at>

Videokonferenzen¹⁾

G4-EN 19

	2016
Eingesparte km	155.256
Eingesparte CO ₂ -Emissionen (Scope 3) tCO ₂ -Äqu/a	6,3
Eingesparte CO ₂ -Emissionen (Scope 3) tCO ₂ -Äqu/a pro Mitarbeiter	0,019

¹⁾ <http://www.umweltbundesamt.at>

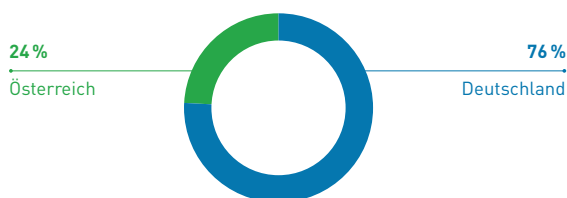
conwert setzt Maßnahmen um den Energieverbrauch kontinuierlich zu senken. Auch 2016 wurden verstärkt Videokonferenzen abgehalten, um die Zahl der Flugreisen und dadurch CO₂-Emissionen zu reduzieren. Im Berichtszeitraum konnten durch die Videokonferenzen 6,3tCO₂ eingespart werden.

Carbon Footprint

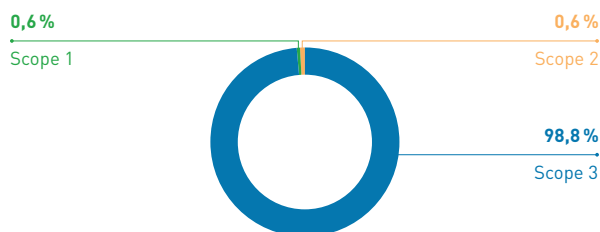
(in t CO ₂ -Äqu./a)	2016						2015					
	Österreich			Deutschland			Österreich			Deutschland		
	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Scope 1	Scope 2	Scope 3	Scope 1	Scope 2	Scope 3
Strom ¹⁾	-	0 ²⁾	-	-	142	-	3	-	-	147	-	-
Fernwärme ³⁾	-	32	-	-	41	-	34	-	-	45	-	-
Treibstoff ⁴⁾	42	-	-	180	-	-	45	-	-	205	-	-
Wohnen	-	-	3.900	-	-	22.300	-	-	4.100	-	-	22.000
Büro	-	-	2.000	-	-	500	-	-	2.100	-	-	800
Geschäft	-	-	2.500	-	-	3.800	-	-	3.100	-	-	4.500
Flüge ⁵⁾	-	-	12	-	-	12	-	-	-	-	-	-
Summe	42	32	8.412	180	183	26.612	45	37	9.300	205	192	27.300
Gesamt nach Land	8.486			26.975			9.382			27.697		
Gesamt	35.461						37.079					
G4-EN 15 Gesamt Scope 1	222						250					
G4-EN 16 Gesamt Scope 2	215						229					
G4-EN 17 Gesamt Scope 3	35.024						36.600					

¹⁾ AT: <http://www5.umweltbundesamt.at/emas/co2mon/co2mon.htm>
DE: Ecoinvent 3.1 (2014): electricity, low voltage//[DE] market for electricity, low voltage
²⁾ 2016 wurde am Standort Wien Ökostrom mit dem Emissionsfaktor 0 herangezogen
³⁾ AT: <http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/REP0076.pdf>
DE: GEMIS Österreich Version 4.81, Netz\Fernwärme-DE-2010/en
⁴⁾ <http://www.umweltbundesamt.at>
⁵⁾ Wurde zu gleichen Teilen auf Österreich und Deutschland aufgeteilt

Carbon Footprint Aufteilung nach Ländern



Carbon Footprint Aufteilung nach Scopes



64-EN 27 Sanierungen 2016

Hochwertige Sanierungen von Bestandsimmobilien gehören zur Kernkompetenz von conwert. Mit den umgesetzten Sanierungsmaßnahmen verfolgt das Unternehmen dabei immer mehrere Ziele. Zu diesen gehört es, den Werterhalt oder die Wertsteigerung der Immobilien zu unterstützen, aber auch, mithilfe energetischer Veränderungen an der Gebäudehülle und den Herstellungsanlagen für Wärme die CO₂-Emissionen zu senken. Die Wohnqualität der Mieter zu steigern sowie im Sinne des Unternehmens die Mieteinnahmen zu erhöhen ist bei Sanierungen zu guter Letzt ebenfalls ein wichtiger Faktor.

Unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit werden unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und Möglichkeiten bei jeder Sanierung und Modernisierung ökologische Aspekte berücksichtigt. Ein eigens für diesen Zweck definierter Prozess gewährleistet die Berücksichtigung von Umwelt- und Energieeffizienzaspekten über alle Phasen des Projekts hinweg. Als erster Schritt werden bereits beim Ankauf einer Liegenschaft Möglichkeiten zur Erhöhung der Energieeffizienz geprüft und entsprechende Gutachten erstellt. Anschließend wird auf dieser Grundlage ein Plan für die durchzuführenden Maßnahmen ausgearbeitet. Dazu gehören beispielsweise der Einsatz von Dämmmaterialien, der Einbau moderner Aufzugsanlagen, der Tausch bzw. die Erneuerung von Fenstern und Türen, die Sanierung der Stiegenhäuser sowie gegebenenfalls auch der Ausbau des Dachgeschosses. Auch Barrierefreiheit wird gewährleistet.

Die Sanierung der Außenflächen vervollständigt in den meisten Fällen eine farbliche Neugestaltung der Fassade, auch Grünanlagen werden oft in die Aufwertungsmaßnahmen mit einbezogen. Im Innenbereich werden zudem häufig Gasthermen, Wasser- und Abwasserleitungen ausgetauscht sowie komplette Heizungsanlagen bei großen Wohnobjekten auf den neuesten Stand gebracht bzw. ins Fernwärmenetz eingebunden. Bei Wohnungssanierungen wird im Einklang mit den im Geschäftspartnerkodex enthaltenen ökologischen Kriterien besonderer Wert auf Naturmaterialien – wie zum Beispiel Echtholz-Parkettböden statt Linoleum und PVC – gelegt. Bei Umbaumaßnahmen wie dem Einbau neuer Heizsysteme wird darauf geachtet, dass durch die Maßnahmen eine Steigerung der Energieeffizienzklasse erreicht wird. Diese Maßnahmen bringen Vorteile für die Mieter und erhöhen den Wert der Liegenschaft. Sowohl bei Großbaumaßnahmen als auch bei fluktuationsbedingten Modernisierungen erfolgen sämtliche Leistungen unter Berücksichtigung der von der deutschen Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin vorgegebenen Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) sowie der Energieeffizienzvorgaben der österreichischen Bauordnung.

Realisierte Sanierungsprojekte 2016**Österreich**

In Österreich wurden 2016 mehrere Sanierungsprojekte realisiert. Allein im Wohnbereich wurden dabei 40 Wohneinheiten in zwölf Wohnhäusern mit rund 1.800 m² Gesamtfläche saniert. Großteils handelte es sich dabei um Generalsanierungen, in deren Umfang auch neue Gasthermen eingebaut, Parkettböden verlegt und Einbauküchen sowie Badezimmer auf den modernsten Stand gebracht wurden. Im Bereich Dachgeschossausbau hat conwert neun Wohnungen im Objekt Mortaraplatz 1 in 1220 Wien errichtet, wobei auch ein neuer Personenaufzug eingebaut wurde – davon profitieren auch die anderen Bewohner des Hauses. 15 Gewerbe- und Büroflächen wurden ebenfalls saniert, darunter auch Büroflächen am Hauptsitz von conwert in der Alserbachstraße 32 in Wien die für Dritte zur Vermietung adaptiert wurden. Dazu kamen Sanierungen von Hotelflächen, Hotel-Haustechnikanlagen sowie Garagen.

Ausblick Österreich für 2017

2017 sind weitere Sanierungen von Wohnungs-, Büro- und Geschäftsflächen geplant:

- +Schulerstraße 1-3, 1010 Wien: Änderung einer großen Dachgeschosswohnung auf zwei mittelgroße Wohneinheiten, Schaffung von zusätzlicher Nutzfläche durch Grundrissoptimierung und dem Einbau eines Liftes
- +Leonhardgasse 3-5, 1030 Wien: 31 Teilsanierungen durch Adaptierung von Apartments in Wohneinheiten
- +Grinzinger Allee 17, 1190 Wien: Mietflächenausbauten

Deutschland

In Deutschland erfolgte 2016 die energetische Sanierung von mehreren großen Wohnanlagen. Dabei investierte conwert insgesamt mehr als 40 Mio€. Knapp 4.000 Mieter in insgesamt 1.655 Wohneinheiten waren von den umfassenden Verbesserungsmaßnahmen bezüglich Wohnqualität positiv betroffen. Exemplarisch die gesetzten, wichtigsten Maßnahmen bei ausgewählten Projekten im Einzelnen:

- + Essen; Baumertweg 1-7 (ung.); Von-Ossietzky-Ring 29-39 (ung.)
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, farbliche Neugestaltung, umfangreiche Sanierungen der Wohnungen, Erneuerung der Aufzugsanlagen, Stiegenhaussanierung, neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Umrüstung auf moderne Zentralheizung
- + Dortmund; Am Spörkel 55-63 (ung.), 65-69 (ung.); Am Sturmwald 2, 2A, 3, 4-12 (ger.), 14/16
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, farbliche Neugestaltung, umfangreiche Sanierungen der Wohnungen
- + Bad Sobernheim; Königsberger Straße 12, 70-74 (ger.), 76-88
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, farbliche Neugestaltung, umfangreiche Sanierungen der Wohnungen, Erneuerung der Aufzugsanlagen, Stiegenhaussanierung, Erneuerung der Fenster und Dächer, Erneuerung der Heizzentralen
- + Berlin; Schulstraße 50 und 50a
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, Tausch der Fenster, Erneuerung der Dacheindeckung
- + Berlin; Falkenhagener Feld – III.BA; Falkenseer Chaussee 200-210a
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, umfangreiche Sanierungen der Wohnungen, Erneuerung der Aufzugsanlagen, Stiegenhaussanierung, Umrüstung auf moderne Zentralheizung
- + Braunschweig; Rheingoldstraße 1-4 & 5/6
Rückbau der asbestbelasteten früheren Fassade, Dämmung und farbliche Neugestaltung, Tausch der Fenster, neue Gestaltung der Außenanlagen, Umrüstung auf moderne Zentralheizung über Fernwärme
- + Bochum; Beethovenweg 26-42 (ger.) und Stephanstraße 47-50
Rückbau der asbestbelasteten früheren Fassade, Dämmung und farbliche Neugestaltung, Erneuerung der Heizungsanlage, Sanierung der Außenbereiche und Parkflächen
- + Delmenhorst; Wendenstraße 10-23
Energetische Sanierung der Gebäudehülle, Sanierung der Außenbereiche, Erneuerung der Heizungsanlage
- + Dortmund; Fohlenkamp 22, 24, 26, 26a, 28, 30, 32, 34
Erneuerung der Fenster, neue farbliche Gestaltung einzelner Fassadenelemente, Dämmung und Abdichtung der Flachdächer
- + Wuppertal; Boxberg 75-85, Gansbusch 3-11 und 6-20, Resedastraße 91-97 und 92-98,
Erneuerung der Türen, Einbau von Gegensprechanlagen, Dämmmaßnahmen, Stiegenhaussanierung

G4-DMA

Ausblick Deutschland für 2017

Das Sanierungsprogramm von conwert in Deutschland wird 2017 fortgesetzt. So wird in Dresden in der Hoyerswerdaer Straße ein Wohnhaus mit zehn Wohnungen und vier Geschäften und in der Louisenstraße ein Haus mit 33 Wohnungen und drei Geschäften saniert. Auch eine Komplettsanierung mit Neubau eines Hauses in der Bautzner Straße ist geplant. Doch nicht nur die sächsische Hauptstadt steht bei Sanierungsmaßnahmen 2017 im Fokus. In Magdeburg, Berlin, Potsdam, Braunschweig und Dortmund sind ebenfalls Sanierungsmaßnahmen in mehreren Objekten geplant, die vom Tausch der Fenster über die Fassadenerneuerung bis hin zum Aufzugseinbau reichen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind 2017 ebenfalls geplant. Insgesamt 14 Wohnhäuser bzw. Wohnhausanlagen sollen deutschlandweit auf den neuesten energetischen Stand gebracht werden. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf Berlin mit sechs Objekten und insgesamt 231 Einheiten. Auch das von conwert vielleicht prominenteste Projekt eines Dachgeschossausbaus befindet sich in Berlin, wo in einem Haus in der Weseler Straße auf 479 m² acht Dachgeschosswohnungen errichtet werden.

Geplante Sanierungen Deutschland 2017

Ort	Straße	Sanierungsmaßnahme	Wohneinheiten (Anz)	Gewerbeneinheiten (Anz)	Gesamtfläche (in m ²)
Duisburg	Steinenkamp	Energetische Sanierung	24	0	1.500
	Walzstraße	Energetische Sanierung	48	0	2.839
	Reinholdstraße	Energetische Sanierung	204	1	9.928
Berlin	Weseler Straße	Dachgeschossausbau	8	0	479
Dresden	Hoyerswerdaer Straße	Komplettsanierung	10	4	1.018
	Bautzner Straße	Komplettsanierung und Neubau	10	5	1.636
Dresden	Louisenstraße	Komplettsanierung	33	3	1.934
Magdeburg	Lübecker Straße	Fenster, Fassade	22	11	3.322
Berlin	Eisenacher Straße	Energetische Sanierung	59	19	7.008
Potsdam	Kirchsteigfeld	Fenstertausch	1.352	13	107.903
Braunschweig	Göttingstraße	Energetische Sanierung	15	0	1.128
	Hagenring/Gliesmaroder Straße	Energetische Sanierung	58	1	3.262
	Wendenring	WDVS, Balkone	10	0	728
Oberhausen	Tilsiter Straße / Dragonerstraße	Energetische Sanierung	40	0	2.640
Berlin	Blücher Straße	Energetische Sanierung	36	0	2.277
Berlin	Dudenstraße	Energetische Sanierung	41	4	3.437
	Tellstraße 11	Energetische Sanierung	24	0	1.573
	Tellstraße 5	Energetische Sanierung	29	2	1.929
	Zeitzer Straße	Energetische Sanierung	23	0	1.676
Delmenhorst	Sven-Hedin-Straße	Energetische Sanierung	186	0	10.079
Wuppertal	Zanellastraße	Energetische Sanierung	6	0	423
Dortmund	Pöllerstraße	Dachsanierung	46	0	4.037
Mülheim	Steinkuhle / Rühlweg / Bonnstraße	Energetische Sanierung	80	0	6.302
Berlin	Morsbronner Weg	Energetische Sanierung	72	0	4.421
Dortmund	Spörkel / Sturmwald	Aufzug, TRH	385	1	24.160
			2.821	64	205.640

G4-DMA Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt rund 84 % der leerstehenden Einheiten saniert. Damit wurde das gesetzte Ziel von jährlich 20 % weit übertroffen.

Sanierungsmaßnahmen 2016

	Österreich	Deutschland	Gesamt
Fenster	90	2.850	2.940
Eingangstüre	25	68	93
Elektroleitungen	40	k.A.	40
Heizungsleitungen	40	k.A.	40
Thermen	49	52	101
Küchensanierungen	49	0 ¹⁾	49
Teilsanierungen	5	257	262
Vollsanierungen inkl. Dachgeschoss	35	753	788
Teil- und Vollsanierungen gesamt	40	1.010	1.050

¹⁾ Küchensanierungen werden nicht durchgeführt

Sanierungen im Verhältnis zur Anzahl leerstehender Einheiten 2016

	Leerstehende Einheiten [Anz]	Sanierte Einheiten [Anz]	Relation (in %)
Österreich	502	40	8,0
Deutschland	751	1.010	134,5
Gesamt	1.253	1.050	83,8

Barrierefreies Bauen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Möglichkeiten wird Barrierefreiheit immer angestrebt, sowohl bei Renovierungen als auch bei Umbauten.

Barrierefreies Bauen ist in Österreich bereits durch die Bauordnung vorgeschrieben. Das umfasst insbesondere die barrierefreie Gestaltung von Eingängen, Türen und Aufzügen sowie Toiletten, Sanitärbereichen und Küchen. In Deutschland werden barrierefreie Umbaumaßnahmen auch zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen.

Umweltfreundliche Baustoffe

Im Zuge der von conwert realisierten Sanierungsmaßnahmen werden schadstoffhaltige Baustoffe wie Asbest und Blei durch gesundheitlich unbedenkliche und umweltschonende Materialien und Baustoffe wie Holz, Naturharze, natürliche Dämmstoffe oder Klebstoffe ohne Lösungsmittel ersetzt. Bei den Dachgeschossausbauten wird insbesondere der nachwachsende und damit besonders umweltfreundliche Baustoff Holz genutzt. Darüber hinaus wird bei neuen haustechnischen Ausstattungen in Küchen und Bädern darauf abgezielt, Geräte mit geringem Wasser- und Stromverbrauch einzubauen und einen Beitrag zur Senkung der Emissionen von CO₂ und CO₂-Äquivalenten zu leisten. Alle gesetzlich vorgeschriebenen Standards und Normen werden sowohl in Österreich als auch in Deutschland lückenlos eingehalten.

Alle energetischen Sanierungen werden unter anderem unter dem Aspekt der CO₂-Reduktion durchgeführt. Während der Planungsphase erfolgt die Energieberatung, durch die der energetische Ist-Zustand des Gebäudes ermittelt wird und im Anschluss Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Durch den Vergleich des Ist-Zustands und dem zu erreichenden Standard ergibt sich die theoretische Ersparnis der Primärenergie. Dazu werden ökologische Analysen durchgeführt und der Einsatz von unbedenklichen Materialien wie Holz, Kork und Zellulose forciert. Den gleichen Zielen dient die Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftspartnerkodex wie beispielsweise die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe.

Energieeffizienz

Energieeffizienz wird auf Projektebene durch die Umsetzung der im Energieausweis projektierten Parameter gewährleistet. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem vermehrten Einsatz von Fernwärme sowie von Erdgas-Brennwertthermen in Verbindung mit energieeffizienten Fußbodenheizungen. Energieausweise liegen für einen Großteil der Immobilien von conwert in Österreich und Deutschland vor; sie dienen als Ausgangsbasis für die Erhebung des Energiebedarfs und der Emissionen von CO₂ und CO₂-Äquivalenten. Ziel ist, den Durchschnittsenergiewert im conwert-Portfolio durch Sanierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren kontinuierlich zu senken.

Bei Neubauprojekten wird immer die Möglichkeit des Einsatzes von Geothermie und Solartechnik geprüft. Sofern der Einsatz dieser Technologien grundsätzlich infrage kommt, erfolgt eine Abwägung nach wirtschaftlichen Kriterien.

G4-2 **Vorsorgeprinzip**

G4-14 conwert ist im Rahmen ihrer Unternehmenstätigkeit operativen Risiken ausgesetzt. Daher nimmt der Konzern regelmäßig Risikoeinschätzungen vor, um daraus mögliche Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu identifizieren. Die Minimierung der Risiken wird unter anderem auch durch ökologische Akzente wie Sanierungsmaßnahmen und Developmentaktivitäten erreicht.

Gemeinsam mit Experten prüft conwert regelmäßig den Qualitäts- und Energiestatus einzelner Immobilien, um etwaige Umweltrisiken zu identifizieren und zu bewerten. Anschließend erfolgt die Planung der erforderlichen Maßnahmen und des Budgets für die Minimierung oder Eliminierung der betreffenden Umweltrisiken. Dabei werden auch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der gesetzlichen Vorschriften und deren mögliche Auswirkungen auf die Durchführung der Sanierungen und Dachgeschossausbauten geprüft.

Auch bei Dachgeschossausbauten erfolgt eine systematische Risikoeinschätzung, um die Sicherheit der Gebäude während der Baumaßnahmen und in der anschließenden Nutzungsphase jederzeit gewährleisten zu können; hierbei werden auch die Ergebnisse des 2010 durchgeführten Erdbebengroßversuchs berücksichtigt.

G4-DMA Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen 2016

Ziele	Maßnahmen	Geplante Umsetzung	Status zum 31.12.2016	Notiz
Unternehmensstrategie und -entwicklung				
Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich	+ Verkauf von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, im Ausmaß von 300-350 Mio €	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	255,0 Mio € an Verkäufen im Nicht-Kernportfolio abgeschlossen; inkl. dem Verkauf des Gewerbeimmobilienpakets an HanseMerkur wurde das Ziel deutlich übertroffen
	+ Reinvestment von Verkaufserlösen in Ankäufe von Immobilien in Märkten mit einem positiven Haushaltswachstum	2017	In Umsetzung	
Verbesserung der Auslastung und Erzielung von attraktiven Mietsteigerungen bei den eigenen Immobilien	+ Senkung des Leerstands auf unter 3 % im Kernportfolio Wohnen	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	2016: 2,8% (2015: 3,1%)
	+ Mietsteigerung um rund 3 %	2017	In Umsetzung	
Verbesserung der Kostenstruktur des Konzerns	+ Kostensenkungsprogramm zur Reduktion der Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 20 % auf einer run-rate ab Herbst 2016	Q3/2016	In Umsetzung	
Verbesserung der Kapitalstruktur	+ Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten auf knapp über 2 %	bis 12/2016	In Umsetzung	
Mitarbeiter				
Erreichung der Quote 12 Schulungsstunden pro Mitarbeiter und Jahr	+ Inhouse Schulungen + Externe Schulungen + Fachspezifische Weiterbildungen	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	Erreichung der Quote 41,2 Std pro Mitarbeiter
Verbesserung der Zufriedenheit der Mitarbeiter	+ Mitarbeiterbefragung alle drei Jahre	2017	In Vorbereitung	
	+ Analyse der Ergebnisse beim Mitarbeitergespräch und Implementierung der Verbesserungsmöglichkeiten	2017		
Zeitnahes Feedback über den Stand der Mitarbeiterzufriedenheit	+ Vierteljährliche Durchführung einer Spotlight-Befragung aller Mitarbeiter	Q1, Q2, Q3, Q4/2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Weitere Verbesserung der internen Kommunikation und der Informationsweitergabe	+ Monatlicher interner Newsletter an alle Mitarbeiter des conwert-Konzerns	2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Stakeholder				
Verbesserung der qualitativen Mieterbetreuung in Deutschland	+ Anpassung der Organisationsstruktur – Konzentration der Mieterbetreuung auf vier Geschäftsstellen, aus denen die einzelnen Mieterbüros in den Regionen gesteuert werden	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Erhöhung der Mieterzufriedenheit	+ Durchführung einer Mieterbefragung in Deutschland + Analyse der Ergebnisse und Erarbeitung eines Handlungsplans	2017	In Vorbereitung	
Stärkung der Kommunikation mit Aktionären	+ Erhöhung der Road-Show-Aktivitäten bzw. der Konferenzteilnahmen	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	Zahl der Roadshow-Aktivitäten leicht gestiegen
Stärkung der gesellschaftlichen Verantwortung bei Mitarbeitern durch Förderung diverser sozialer Aktivitäten	+ Teilnahme am Krebsforschungslauf in Wien	10/2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Stärkung der gesellschaftlichen Verantwortung von conwert durch Zurverfügungstellung von Kulturräumen und Belebung von städtischen Gebieten	+ Unterstützung der Zwischennutzungsprojekte Das Packhaus, Die Wandlbar, Cocolabelle Fashion Group	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	Projekt Kafkas Frauen, Unterm Estrich Projekt Speisekammertag
	+ Aufbau der Kooperation mit der Serviceagentur für Zwischennutzung Kreative Räume	bis 06/2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Unternehmensführung und Corporate Governance				
Bewusstseinsbildung für Compliance- und Korruptionsthemen	+ Jährliche Durchführung der Compliance- und Antikorruptionsschulungen in Österreich und Deutschland. Es handelt sich hierbei um eine laufende Maßnahme, die seit 2009 jährlich durchgeführt wird.	bis 09/2016	Erfolgreich abgeschlossen	

Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen 2016 (Fortsetzung)

Ziele	Maßnahmen	Geplante Umsetzung	Status zum 31.12.2016	Notiz
Umwelt				
Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern – Scope 2	+ Prüfung weiterer Möglichkeiten eines Umstiegs auf erneuerbare Energieträger innerhalb der Organisation (nach dem Umstieg auf Strom aus Wasserkraft am Standort Wien, somit 100% aus einem erneuerbaren Energieträger)	bis 12/2016	In Umsetzung	
Verbesserung des Carbon Footprints insbesondere bei Scope 1	+ Verringerung des Treibstoffverbrauchs sowohl für Deutschland als auch für Österreich um zumindest 1%	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	Verringerung des Treibstoffverbrauchs um 11%
Erreichung der Quote von 20% der sanierten Einheiten im Verhältnis zur Anzahl der leerstehenden Einheiten	+ Durchführung von Sanierungen und Renovierungen nach dem Sanierungsplan für Österreich und Deutschland + Laufende Prüfung der Möglichkeiten des Einsatzes der umweltfreundlichen Materialien bei Sanierungen	bis 12/2016	Erfolgreich abgeschlossen	
Bewusstseinsbildung für Nachhaltigkeitsthemen bei Mitarbeitern	+ Aufklärung der Mitarbeiter über die Möglichkeiten der aktiven Verbesserung des Energieverbrauchs an conwert-Standorten	bis 06/2016	Erfolgreich abgeschlossen	

G4-DMA

Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen 2017

Ziele	Maßnahmen	Geplante Umsetzung
Unternehmensstrategie und -entwicklung		
Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich	+ Reinvestment von Verkaufserlösen in Ankäufe von Immobilien in Märkten mit einem positiven Haushaltswachstum abhängig von Marktentwicklung und Opportunitäten	2017
Mitarbeiter		
Stärkung der internen Kommunikationskanäle	+ Anbindung an die interne Kommunikation von Vonovia	2017
Stakeholder		
Erhöhung der Mieterzufriedenheit	+ Enge Anbindung an das Service-Netzwerk von Vonovia	2017
Stärkung der gesellschaftlichen Verantwortung bei Mitarbeitern durch Förderung diverser sozialer Aktivitäten	+ Teilnahme am Krebsforschungslauf in Wien	10/2017
Stärkung der gesellschaftlichen Verantwortung von conwert durch Zurverfügungstellung von Kulturräumen und Belebung von städtischen Gebieten	+ Unterstützung der Zwischennutzungsprojekte Das Packhaus, Cocolabelle Fashion Group, Speisekammertag	bis 12/2017
Unternehmensführung und Corporate Governance		
Bewusstseinsbildung für Compliance- und Korruptionsthemen	+ Jährliche Durchführung der Compliance- und Antikorruptionsschulungen in Österreich und Deutschland. Es handelt sich hierbei um eine laufende Maßnahme, die seit 2009 durchgeführt wird.	bis 09/2017
Umwelt		
Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern – Scope 2	+ Prüfung weiterer Möglichkeiten eines Umstiegs auf erneuerbare Energieträger innerhalb der Organisation (nach dem Umstieg auf Strom aus Wasserkraft am Standort Wien, somit 100% aus einem erneuerbaren Energieträger)	bis 12/2017
Verbesserung des Carbon Footprints insbesondere bei Scope 1	+ Verringerung des Treibstoffverbrauchs sowohl für Deutschland als auch für Österreich um zumindest 1%	bis 12/2017
Erreichung der Quote von 20% der sanierten Einheiten im Verhältnis zur Anzahl der leerstehenden Einheiten	+ Durchführung von Sanierungen und Renovierungen nach dem Sanierungsplan für Österreich und Deutschland + Prüfung der Möglichkeiten des Einsatzes der umweltfreundlichen Materialien bei Sanierungen	bis 12/2017
Einhaltung von ökologischen Prinzipien bei Sanierungen im Einklang mit den Bestimmungen des Code of Conduct für Geschäftspartner	+ Umsetzung und Verfolgung des Ausschlusses von im Code of Conduct für Geschäftspartner festgelegten klimaschädlichen Baustoffen und Substanzen	bis 12/2017
Bewusstseinsbildung für Nachhaltigkeitsthemen bei Mitarbeitern	+ Aktive Einbindung der Mitarbeiter in konkrete Maßnahmen betreffend Mülltrennung	bis 06/2017

An die Geschäftsführenden Direktoren der conwert Immobilien Invest SE



UNABHÄNGIGER BESTÄTIGUNGSBERICHT

Unabhängige Prüfung der Aussagen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016 der conwert Immobilien Invest SE

Auftragsgegenstand

Wir wurden von der conwert Immobilien Invest SE mit der Durchführung einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit (nachfolgend „Prüfung“) der Aussagen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016 (nachfolgend „Berichterstattung“) der conwert Immobilien Invest SE, nach der GRI G4 KERN-Option erstellt, beauftragt.

Die Prüfung umfasste die Berichterstattung wie folgt:

- + „Geschäftsbericht 2016“ in der PDF-Version bezüglich der Angaben und Verweise vom GRI Index in die Berichterstattung.

Im Bericht wurden die im GRI Index angeführten Verweise, jedoch nicht darüber hinaus gehende weitere (Web-) Verweise, geprüft.

Unsere Prüfungshandlungen wurden gesetzt, um eine begrenzte Prüfsicherheit als Grundlage für unsere Beurteilung zu erlangen. Der Umfang der Prüfungshandlungen zur Einholung von Prüfungsnachweisen ist geringer als jener für hinreichende Prüfsicherheit (wie beispielsweise bei einer Jahresabschlussprüfung), sodass ein geringerer Grad an Prüfsicherheit gegeben ist.

Einschränkungen des Prüfauftrages

- + Zahlen, die aus externen Studien entnommen wurden, wurden nicht geprüft. Es wurde lediglich die korrekte Übernahme der relevanten Angaben und Daten in die Berichterstattung überprüft.
- + Gegenstand unseres Auftrags war weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Die im Rahmen der Jahresabschlussprüfung geprüften Leistungsindikatoren und Aussagen sowie Informationen aus dem Corporate Governance Bericht und der Risikoberichterstattung wurden von uns keiner weiteren Prüfung unterzogen. Wir überprüften die GRI-konforme Darstellung dieser Informationen in der Berichterstattung.
- + Die Prüfung zukunftsbezogener Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrags.
- + Ebenso war weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstiger doloser Handlungen, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung Gegenstand unseres Auftrags.

Kriterien

Wir beurteilten die Informationen in der Berichterstattung auf Basis der folgenden für das Geschäftsjahr 2016 maßgeblichen Kriterien (nachfolgend „die Kriterien“):

- + GRI G4 Leitlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung¹⁾.

Wir gehen davon aus, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags angemessen sind.

¹⁾ <https://www.globalreporting.org/information/g4/Pages/default.aspx>

Verantwortung des Managements

Das Management der conwert Immobilien Invest SE ist für die Erstellung der Berichterstattung sowie für die darin enthaltenen Informationen, in Übereinstimmung mit den oben genannten Kriterien, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Entwicklung, Implementierung und Sicherstellung von internen Kontrollen. Diese sind für die Erstellung der Berichterstattung maßgeblich, um wesentliche falsche Angaben auszuschließen.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung besteht darin, ein Urteil über die Informationen in der Berichterstattung auf Basis einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit abzugeben.

Wir haben unseren Prüfauftrag unter Beachtung des „International Federation of Accountants“ ISAE 3000¹⁾-Standards sowie des von der „International Federation of Accountants“ (IFAC) herausgegebenen „Code of Ethics for Professional Accountants“ – worin Regelungen zu unserer Unabhängigkeit enthalten sind – geplant und durchgeführt.

Gegenstand unserer Leistung ist es nicht, Interessen spezifischer Dritter zu berücksichtigen. Sie dient daher ausschließlich dem Auftraggeber und nur für dessen Zwecke. Sie ist somit nicht darauf ausgerichtet und dazu bestimmt, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen.

Gemäß der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“²⁾ ist unsere Haftung beschränkt. Demnach haftet der Berufsberechtigte nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzungen der übernommenen Verpflichtungen. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme gegenüber der conwert Immobilien Invest SE und etwaigen Dritten insgesamt € 726.730.

¹⁾ *International Federation of Accountants' International Standard for Assurance Engagements Other than Audits or reviews of Historical Financial Information (ISAE3000) Revised, effective for assurance statements dated on or after December 15, 2015.*

²⁾ *Fassung vom 21. Februar 2011, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhandberufe, Kapitel 8, http://www.kwt.or.at/de/PortalData/2/Resources/downloads/downloadcenter/AAB_2011_de.pdf*

Unsere Vorgehensweise

Wir haben alle erforderlichen Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine ausreichende und geeignete Basis für unser Urteil sicherzustellen. Die Prüfung wurde am Hauptsitz der Gesellschaft in Wien durchgeführt.

Wesentliche Prüfungshandlungen von uns waren:

- + Erlangung eines Gesamtüberblicks zur Unternehmenstätigkeit sowie zur Aufbau- und Ablauforganisation des Unternehmens;
- + Durchführung von Interviews mit Unternehmensverantwortlichen, um relevante Systeme, Prozesse und interne Kontrollen, welche die Erhebung der Informationen für die Berichterstattung unterstützen, zu identifizieren und zu verstehen;
- + Durchsicht der relevanten Dokumente auf Konzern-, Vorstands- und Managementebene, um Bewusstsein und Priorität der Themen in der Berichterstattung zu beurteilen und um zu verstehen, wie Fortschritte überwacht werden;
- + Erhebung der Risikomanagement- und Governance-Prozesse in Bezug auf Nachhaltigkeit und kritische Evaluierung der Darstellung in der Berichterstattung;
- + Durchführung analytischer Prüfungshandlungen auf Unternehmensebene;
- + Stichprobenartige Überprüfung der Daten und Prozesse, um zu erheben, ob diese auf Konzernebene angemessen übernommen, konsolidiert und berichtet worden sind. Dies umfasste die Beurteilung, ob die Daten in genauer, verlässlicher und vollständiger Art und Weise berichtet worden sind;
- + Bewertung der Berichterstattung zu wesentlichen Themen, welche im Rahmen von Stakeholderdialogen angesprochen worden sind, über welche in externen Medien Bericht erstattet worden ist und zu welchen wesentlichen Wettbewerber in ihren ökologischen und gesellschaftlichen Berichten Bezug nehmen;
- + Stichprobenartige Überprüfung der Aussagen in der Berichterstattung auf Basis der GRI G4 Berichtsgrundsätze;
- + Beurteilung, ob für die KERN-Option die GRI G4 Leitlinien konform angewendet wurden

Unsere Bestätigung

Auf Grundlage unserer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Prüfsicherheit sind uns keine Sachverhalte bekannt, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die Informationen in der Berichterstattung nicht in Übereinstimmung mit den oben definierten Kriterien sind.

Wien, 20. März 2017

ERNST & YOUNG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Brigitte Frey e.h.

ppa. Christine Jasch e.h.

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

conwert berichtet die Nachhaltigkeitsangaben betreffend EPRA gemäß dem Standard „EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting“ (EPRA sBPR) der zweiten Ausgabe vom September 2014.

conwert Energieverbrauch

Strom-, Fernwärme- (Heizung und Kälte) und Treibstoffverbrauch

(in kWh/Jahr)	Absolut		Like-for-Like	
	2016	2015	2016	2015
Strom	410.000	420.000	410.000	419.000
Fernwärme (Heizung und Kälte)	466.000	508.000	466.000	500.000
Treibstoff	889.000	1.006.000	889.000	-
Diesel	766.600	-	766.600	-
Benzin	122.400	-	122.400	-
Eigener Energieverbrauch gesamt	1.765.000	1.934.000	1.765.000	1.781.000
Energieverbrauch Bestand Wohnen	131.270.000	130.969.000	-	-
Energieverbrauch Bestand Büro	13.611.000	15.578.000	-	-
Energieverbrauch Bestand Geschäft	32.316.000	38.607.000	-	-
Energieverbrauch Bestand gesamt	177.197.000	185.154.000	-	-
Energieverbrauch gesamt	178.962.000	187.088.000	-	-

Energieintensität der Gebäude

(kWh/m ²)	2016	2015
Energieverbrauch (kWh/Jahr)	178.962.000	187.088.000
Nutzfläche (m ²) ¹⁾	1.520.110	1.562.281
Energieintensität pro m²	118	120

¹⁾ Die vermietbare Nutzfläche der betroffenen Objekte

Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

(in t CO ₂ e/Jahr)	Absolut		Like-for-Like	
	2016	2015	2016	2015
Treibstoff	222	250	222	215

Der am Standort Wien bezogene Strom stammt zu 100% aus dem erneuerbaren Energieträger Wasserkraft, was zu einer erheblichen Reduzierung der THG-Emissionen führt.

Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)

(in t CO ₂ e/Jahr)	Absolut		Like-for-Like	
	2016	2015	2016	2015
Strom	142	150	142	149
Fernwärme	73	79	73	77
Gesamt	215	229	215	226

Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

(in t CO ₂ e/Jahr)	2016	2015
Wohnen	26.200	26.100
Büro	2.500	2.900
Geschäft	6.300	7.600
Flüge	24	0 ¹⁾
Gesamt	35.024	36.600

¹⁾ Die Flugemissionen wurden erstmals 2016 erhoben

Intensität der THG-Emissionen

(in t CO ₂ e/m ²)	2016	2015
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1)	222	250
Intensität der THG-Emissionen (Scope 2)	215	229
Intensität der THG-Emissionen (Scope 3) ¹⁾	35.000	36.600
Intensität der THG-Emissionen gesamt	35.437	37.079
Nutzfläche (m²)²⁾	1.520.110	1.562.281
Intensität der THG-Emissionen gesamt pro m² in t	0,023	0,024
Intensität der THG-Emissionen gesamt pro m² in kg	23	24

¹⁾ Flugemissionen ausgenommen

²⁾ Die vermietbare Nutzfläche der betroffenen Objekte

Wasserverbrauch¹⁾

(in m ³ /Jahr)	Absolut		Like-for-Like	
	2016	2015	2016	2015
Wasserverbrauch gesamt	893	1.064	893	999

¹⁾ Standort Wien

Wasserintensität der Gebäude¹⁾

(in m ³ /m ²)	2016	2015
Wasserverbrauch (m ³ /Jahr)	893	1.064
Nutzfläche (m ²)	3.956	4.256
Wasserintensität pro m²	0,23	0,25

¹⁾ Standort Wien

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführenden Direktoren von conwert bekennen sich zu einer transparenten Unternehmenskommunikation als wesentliches Kriterium einer guten Corporate Governance. conwert hat sich als erste österreichische Immobiliengesellschaft bereits im Jahr 2005 zur freiwilligen Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) verpflichtet. Der ÖCGK stellt für alle börsennotierten österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsennotierten europäischen Aktiengesellschaften einen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens dar, der international üblichen Standards für gute Unternehmensführung entspricht. Auf der Website www.corporate-governance.at ist der ÖCGK in der jeweils geltenden Fassung abrufbar.

Die für das Geschäftsjahr 2016 relevante Fassung des ÖCGK vom Januar 2015 umfasst insgesamt 90 Regelungen, die aus L-, C-, und R-Regeln bestehen. „L-Regeln“ (Legal Requirement) basieren auf zwingenden gesetzlichen Anforderungen. „C-Regeln“ (Comply or Explain) sind international übliche Normen. Die Nichteinhaltung bzw. Abweichungen müssen erklärt und begründet werden. Darüber hinaus enthält der ÖCGK auch noch „R-Regeln“ (Recommendation), die einen Empfehlungscharakter haben. conwert hat die Einhaltung der Kodexbestimmungen extern von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. evaluieren lassen.

Da conwert als monistische Societas Europaea (SE) geführt wird, sind sämtliche Regeln des ÖCGK betreffend Vorstand bzw. Aufsichtsrat sinngemäß auf das Geschäftsführende Direktorium bzw. den Verwaltungsrat anzuwenden. In diesem Zusammenhang werden bei der Anwendung des ÖCGK auf conwert folgende Grundsätze zusätzlich beachtet:

- + Die Anwendung der einzelnen Kodex-Regeln in Bezug auf den Verwaltungsrat und/oder die Geschäftsführenden Direktoren hat sich nach dem vom Kodex verfolgten Zweck zu richten und erfolgt anhand der Kompetenzverteilung im gesetzlich vorgesehenen Rahmen.
- + Der Verwaltungsrat leitet die Gesellschaft während die Geschäftsführenden Direktoren die laufenden Geschäfte der Gesellschaft führen.
- + Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Aufsichtsrat sind grundsätzlich vom Verwaltungsrat einzuhalten.
- + Die Verhaltensregeln des ÖCGK für den Vorstand sind grundsätzlich von den Geschäftsführenden Direktoren einzuhalten, wobei die gesetzlich oder nach der Satzung dem Verwaltungsrat zugewiesenen Aufgaben von diesem zu verantworten sind.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden sämtliche L-Regeln und C-Regeln eingehalten.

Aktionäre und Hauptversammlung

Basierend auf Stimmrechtsmitteilungen kam es im Geschäftsjahr 2016 zu folgenden Änderungen in der Aktiärsstruktur von conwert:

Die Fondsgesellschaft FIL Limited (Fidelity) verfügte gemäß Mitteilung vom Dezember 2015 über einen Stimmrechtsanteil von insgesamt 8,6% (auf Basis von 85.359.273 conwert-Aktien) bzw. 7.354.018 Aktien, die über Tochtergesellschaften gehalten wurden. Per 4. Juli 2016 gab Fidelity die geänderte Kette ihrer Beteiligung bekannt und meldete, über 7.259.798 conwert-Aktien zu verfügen. Dies entsprach auf Basis von zu diesem Zeitpunkt bereits 101.906.213 Aktien einem Anteil von 7,1%.

Die vom deutschen Immobilienunternehmen ADLER Real Estate AG (ADLER) als Alleingesellschafterin kontrollierte, in Zypern eingetragene MountainPeak Trading Limited (MountainPeak) gab am 19. Juli 2016 bekannt, einen Optionsvertrag mit Petrus Advisers Limited (Petrus Advisers) über den Erwerb von mindestens 5.000.000 und höchstens 6.000.000 conwert-Aktien am 15. Juli 2016 abgeschlossen zu haben. Nachdem die Option per

2. September 2016 seitens MountainPeak für gesamt 5.000.000 conwert-Aktien gezogen wurde erfolgte die Ausübung (gemäß Stimmrechtsmitteilungen von MountainPeak am 28. und 29. September 2016 und von Petrus Advisers am 28. und 30. September 2016) Ende September 2016 in zwei Tranchen. Die erste Tranche von 2.500.000 Aktien wurde am 27. September 2016 von Petrus Advisers an MountainPeak übertragen, die zweite Tranche von ebenfalls 2.500.000 Aktien am 29. September 2016. Der Anteil von MountainPeak erhöhte sich dadurch von 21.160.921 auf 26.160.921 conwert-Aktien. Dies entsprach auf Basis von 101.906.213 Aktien einem Anteil von 25,7%. Petrus Advisers hielt nach Ausübung der Option nur mehr 1.677.016 conwert-Aktien und damit einen Anteil von (1,6%).

Der gesamte Anteil von MountainPeak wurde per 29. November 2016 innerhalb des ADLER-Konzerns umdisponiert: Zu diesem Zeitpunkt meldete das deutsche Unternehmen die Übertragung seiner 26.160.921 conwert-Aktien von der MountainPeak auf die WEAVED Immo Finance B.V., die ebenfalls eine Tochtergesellschaft von ADLER ist.

Die norwegische Norges Bank gab am 11. November 2016 bekannt, 4.317.525 conwert-Aktien bzw. einen Anteil von 4,2% zu halten. Am 14. November 2016 meldete Norges Bank, nur mehr 3.527.684 Aktien bzw. 3,5% zu halten. In kurzen Abständen gab Norges Bank in den folgenden Wochen das Über- bzw. Unterschreiten der 4 %-Stimmrechtsschwelle bekannt. Norges Bank meldete per 7. Dezember 2016 einen Stimmrechtsanteil von 3.847.457 conwert-Aktien bzw. 3,8%. Dieser Anteil bestand aus Stimmrechten für 2.232.308 conwert-Aktien bzw. 2,2% sowie eine Ausleihung (Recht auf Rücknahme) für insgesamt 1.615.149 conwert-Aktien bzw. 1,6%.

Per 2. Dezember 2016 gab Syquant Capital bekannt, Stimmrechte für insgesamt 4.131.838 Aktien bzw. einen Stimmrechtsanteil von 4,1% zu halten. Die Beteiligung des französischen Anteilseigners setzte sich aus 3.906.737 conwert-Aktien bzw. 3,8% sowie aus Differenzkontrakten für insgesamt 225.101 conwert-Aktien bzw. 0,2 % zusammen. Am 13. Dezember 2016 meldete Syquant Capital einen Stimmrechtsanteil von 5.798.958 conwert-Aktien bzw. 5,7%. Die Beteiligung bestand aus 4.211.293 indirekt gehaltenen Aktien bzw. 4,1% sowie Differenzkontrakten für insgesamt 1.587.665 conwert-Aktien bzw. 1,6%.

Die Bank of America Corporation mit Sitz in Wilmington, Vereinigte Staaten von Amerika, teilte am 8. Dezember 2016 mit, einen Stimmrechtsanteil von 5,7% zu halten. Dieser setzte sich aus 2.267.424 indirekt gehaltenen conwert-Aktien bzw. 2,2% sowie aus Finanzinstrumenten für 3.485.088 conwert-Aktien bzw. 3,5% zusammen. Im Dezember 2016 meldete die Bank of America Corporation das Unter- und anschließend wieder das Überschreiten der 4 % bzw. 5%-Schwelle durch indirekt und über Finanz- und sonstige Instrumente gehaltenen Aktien. Am 28. Dezember 2016 gab die Bank of America Corporation bekannt, über Stimmrechte für 6.848.782 Aktien bzw. 6,7% zu verfügen. Dieser Anteil setzte sich aus 3.631.707 conwert-Aktien (ISIN AT0000697750) bzw. 3,6%, 307.553 conwert-Aktien (ISIN AT0000A1PGP1) bzw. 0,3%, Rückkaufrechte für 2.810.088 Aktien bzw. 2,7% sowie 99.434 Aktien bzw. 0,1% zusammen.

Am 31. Dezember 2016 vor dem Settlement des Vonovia-Übernahmeangebots (dazu weiter unten) hatte conwert die folgende Aktionärsstruktur:

- +49,1% Institutionelle Investoren und Retail
- +25,7% WEAVED Immo Finance B.V.
- +7,1% FIL Limited (Fidelity)
- +6,7% Bank of America Corporation
- +5,7% Syquant Capital
- +4,2% Earnest Partners, LLC
- +1,5% Eigene Aktien

conwert unterstützt ihre Aktionäre bei der Teilnahme an Hauptversammlungen, so dass ihnen die Ausübung ihrer Aktionärsrechte möglich ist. Die Einberufung erfolgt gemäß Aktiengesetz und ÖCGK spätestens vier Wochen vor einer ordentlichen und drei Wochen vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. 2016 fand neben der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Juni 2016 auch eine von der Aktionärin MountainPeak

Trading Limited beantragte außerordentliche Hauptversammlung am 17. März 2016 statt. Die Hauptversammlungsunterlagen werden spätestens drei Wochen vor Hauptversammlungen auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und stehen den Aktionären dort gemeinsam mit den Abstimmungsergebnissen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten nach der Hauptversammlung zur Verfügung.

Übernahmeangebot Vonovia

Die Absicht zur Legung eines Übernahmeangebots an die conwert-Aktionäre wurde nach Unterzeichnung eines Business Combination Agreements zwischen conwert und Vonovia SE (Vonovia) am 5. September 2016 bekannt gegeben.

Vonovia veröffentlichte die Angebotsunterlagen am 17. November 2016. Das führende deutsche Wohnimmobilienunternehmen bot im Rahmen dieses Angebots allen conwert-Aktionären 0,496645 Vonovia-Aktien oder alternativ 16,16 € je conwert-Aktie in bar an.

Die Annahmefrist, innerhalb der conwert-Aktionäre das Angebot akzeptieren konnten, betrug vier Wochen und lief vom 18. November 2016 bis zum 19. Dezember 2016. Wesentliche Voraussetzung für die Übernahme der Aktien durch Vonovia war das Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle durch die conwert-Aktionäre von 50% der Aktien plus eine Aktie. Diese Mindestannahmeschwelle wurde deutlich übertroffen: Vonovia wurden bis 19. Dezember 2016, 72.902.498 Aktien der conwert angedient, dies entspricht einem Anteil von 71,54% am Grundkapitals des Unternehmens.

ADLER, zum Jahresende 2016 größter Aktionär von conwert, hatte sich verpflichtet, den gesamten von ADLER direkt und indirekt gehaltenen Anteil an conwert im Rahmen des Umtauschangebots Vonovia anzudienen. Auch conwert als Unternehmen sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Geschäftsführenden Direktoren hatten sich verpflichtet, ihre direkt oder indirekt gehaltenen conwert-Aktien Vonovia anzudienen. conwert hatte eigene Aktien im Ausmaß von 1.576.464 Stück bzw. einem Anteil von rund 1,5% gehalten.

Die Übertragung der Aktien erfolgte am 16. Januar 2017 und wurde per Beteiligungsmeldung vom 17. Januar 2017 veröffentlicht.

Folgende weitere Stimmrechtsmeldungen erfolgten im Januar und Februar 2017:

- + Syquant Capital (per 11. Januar 2017 Unterschreiten der 5%- und 4%-Schwellen mit 1.628.945 direkt und indirekt gehaltenen Aktien; Reduktion des Stimmrechtsanteils auf rund 1,6%)
- + Bank of America Corporation (per 13. Januar 2017 Unterschreiten der 5%- und 4%-Schwellen mit 177.443 direkt und indirekt gehaltenen Aktien; Reduktion des Stimmrechtsanteils auf rund 0,2%)
- + FIL Limited (per 16. Januar 2017 keine direkt oder indirekt gehaltenen Aktien; Unterschreiten der 5%- und 4%-Schwellen)
- + ADLER Real Estate AG für WEAVED Immo Finance B.V. (per 16. Januar 2017 keine direkt oder indirekt gehaltene Aktien; damit wurden auch die gesetzlich zu meldenden 25%-, 20%-, 15%, 10%-, 5%- und 4%-Schwellen jeweils unterschritten)
- + EARNEST Partners, LLC (per 16. Januar 2017 Unterschreiten der 4%-Schwelle mit 566.550 direkt gehaltenen Aktien; Reduktion des Stimmrechtsanteil auf 0,6%)
- + Susquehanna International Holdings LLC (per 22. Februar 2017 Überschreiten der 4%-Schwelle mit 4.092.187 direkt gehaltenen Aktien; dies entspricht einem Stimmrechtsanteil von 4,0%)

Die beiden Finanzinstitute Bankhaus Neelmeyer AG und Commerzbank AG waren im Zuge des Übernahmeangebots als Umtauschtreuhanderin für Vonovia tätig und hielten zwischen 3. Januar 2017 und dem Settlement am 16. Januar 2017 die angedienten Aktien von jeweils 36.451.250 Stück bzw. einen Anteil von je 35,8%.

Für Aktionäre von conwert, die das Angebot bis zum Ende der Annahmefrist nicht angenommen hatten, verlängerte sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 Z 2 ÜbG um drei Monate. Die Nachfrist begann somit am 23. Dezember 2016 und endet am 23. März 2017.

Zusammenwirken der Geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats

Die Geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat stehen im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Direktoriums- und Verwaltungsratssitzungen aber auch außerhalb dieser Sitzungen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Die Geschäftsführenden Direktoren berichteten 2016 im mindestens 2-monatlichen Rhythmus im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen an den gesamten Verwaltungsrat; bei wichtigen, insbesondere die Profitabilität und Liquidität betreffenden Themen findet der Austausch zwischen den Gremien auch außerhalb der Sitzungen statt.

Geschäftsführende Direktoren

Im Jahr 2016 waren Dr. Wolfgang Beck (CEO) und Mag. Thomas Doll (CFO) Geschäftsführende Direktoren.

Geschäftsführende Direktoren	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Organfunktionen in Aufsichts- bzw. Verwaltungsräten oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften
Dr. Wolfgang Beck, geb. 20.05.1968	Asset Management / Baumanagement / Vertrieb / Hausverwaltung Personal / Konzernorganisation Investor Relations / Corporate Legal / Konzernkommunikation	September 2015	August 2020	+ keine
Mag. Thomas Doll, geb. 27.12.1965	Finanzen Controlling / Risikomanagement / IKS Konzernrechnungswesen und Steuern IT	September 2010	Juni 2020	+ keine

Arbeitsweise der Geschäftsführenden Direktoren

Die Geschäftsführenden Direktoren führen die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie neben dem Verwaltungsrat nach außen. Im Jahr 2016 gab es zwei Geschäftsführende Direktoren, Dr. Wolfgang Beck, CEO und Mag. Thomas Doll, CFO. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführenden Direktoren enthält Informations- und Berichtspflichten an den Verwaltungsrat sowie einen Katalog jener Maßnahmen, die der Zustimmung durch den Verwaltungsrat bedürfen. Diese Geschäftsordnung wurde am 18. August 2016 durch Beschluss des Verwaltungsrats geändert und hinsichtlich der Wertgrenzen bei den Geschäften, die der Zustimmung des Verwaltungsrats betreffen. Zur wechselseitigen Information und Entscheidungsfindung in allen Angelegenheiten, die der Genehmigung durch die Geschäftsführenden Direktoren bedürfen, dienen insbesondere die regelmäßig (monatlich) stattfindenden Direktoriumssitzungen.

Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren

Die Gesamtbezüge für die Geschäftsführenden Direktoren gliedern sich in ein Fixgehalt sowie variable Gehaltsbestandteile bzw. Erfolgsbeteiligungen, Stock Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht.

Für die Zuerkennung der Erfolgsbeteiligung sind verschiedene qualitative und quantitative Kriterien ausschlaggebend. Je nach Erreichen der Erfolgskriterien konnte der variable Anteil des Gehalts im Jahr 2016 für Dr. Wolfgang Beck bis zu 400 Tsd € (200% des Short Term Incentive - STI) und für Mag. Thomas Doll bis zu 450 Tsd € (200% des Short Term Incentive - STI) für das volle Geschäftsjahr betragen.

2016 setzte sich die Erfolgsbeteiligung aus folgenden Komponenten zusammen und knüpft insbesondere an nachhaltige und langfristige Kriterien an:

- + FFO I-Zielerreichung (zu erreichendes Ziel: FFO I/Aktie: 0,73€),
- + EPRA NAV-Zielerreichung (zu erreichendes Ziel: NAV/Aktie: 14,9€)
- + Non-core Veräußerungsumsätze (zu erreichendes Ziel: 325 Mio€)
- + Akquisitionsvolumen (zu erreichendes Ziel: 200 Mio€)
- + Nettogewinn (zu erreichendes Ziel: 19,3% über Plan)

Im Rahmen des LTIP 2016 werden den Geschäftsführenden Direktoren im Jahr 2016 fiktive Aktien (Performance Shares) gewährt, die in drei Jahrestanchen (Performance Share Tranchen) berechnet werden. Die fiktiven Aktien werden je Performance Share Tranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Eine Barvergütung erfolgt erst nach Ablauf einer dreijährigen Wartezeit. Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der fiktiven Aktien je Tranche und dem 6-Monats volumengewichteten Durchschnittskurs in € der conwert-Aktie an der Wiener Börse am letzten Börsetag vor dem Ablauf der Wartezeit. Die Anzahl der fiktiven Aktien errechnet sich aus dem jährlichen Zielerreichungsgrad. Der Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe der jährlichen Vorgaben des FFO I (Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten pro Aktie), des NAV (EPRA Net Asset Value) pro Aktie und der relativen TSR (Total Shareholder Return) Outperformance gegenüber mit conwert vergleichbaren Unternehmen. Um die finale Zielerreichung für die gesamten drei Jahre der Wartezeit zu ermitteln, wird die für jedes Kalenderjahr der Wartezeit separat festgestellte durchschnittliche Zielerfüllung addiert und anschließend durch drei geteilt. Die Zielerreichung wurde für 2017/18 mit 100% festgelegt. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, die Entstehung von Performance Shares in dem Umfang abzulehnen, wie deren Ausübung wegen nicht vorhergesehenen Entwicklungen zu einer unverhältnismäßig hohen Vergütung führen würde. conwert ist nach dem LTIP 2016 berechtigt, bereits ausbezahlte Barvergütungen nachträglich zurückzufordern, sofern die Auszahlung auf der Grundlage von offenkundig falschen Daten beruht.

Die Aufschlüsselung der gesamten Bezüge der Geschäftsführenden Direktoren wird in unten angeführter Tabelle gezeigt.

Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren 2016 Vergütung der Geschäftsführenden Direktoren 2016 - exklusive Dienstgeberlohnnebenkosten

(in Tsd €)

	Dr. Wolfgang Beck	Mag. Thomas Doll	Gesamt
Fixer Bezug	400	303	703
Sachbezug	45	12	57
Summe Fixbezüge	445	315	760
Einjährige variable Bezüge (STI)	352	396	748
Mehrjährige variable Bezüge (LTIP 2016)	381	238	619
außerordentlicher Bonus	0	0	0
Abfertigung	0	0	0
Summe variable Bezüge	733	634	1.367
Gesamtbezüge	1.178	949	2.127

Für ausscheidende Geschäftsführende Direktoren galt 2016 grundsätzlich folgende Abfindungsregelung:

- +Abfindung infolge frühzeitigen Ausscheidens: Bei vorzeitiger Beendigung der Funktionsperiode der Geschäftsführenden Direktoren überschreitet ihr Anspruch auf Zahlung zwei Jahresgesamtvergütungen nicht, wobei die Auszahlung als Einmalzahlung zu erfolgen hat und am Beendigungstermin ohne Abzinsung zur Zahlung an den ausgeschiedenen Geschäftsführenden Direktor fällig ist. Bei frühzeitiger Beendigung der Funktionsperiode aus einem vom Geschäftsführenden Direktor zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch auf Abfindung.

- +Abfertigung bei Beendigung der Funktionsperiode: Es wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Rückstellung für Abfertigungen in Höhe von 268 Tsd € (31.12.2015: 163 Tsd €) ausgewiesen. Die Dotierung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 betrifft in Höhe von 55 Tsd € Dr. Wolfgang Beck und in Höhe von 50 Tsd € Mag. Thomas Doll.

Verwaltungsrat

Verwaltungsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Aufsichts- bzw. Verwaltungsratsmandate und vergleichbare Funktionen in börsenotierten in- und ausländischen Gesellschaften
Prof. Barry Gilbertson, geb. 06.06.1951	<ul style="list-style-type: none"> + Vorsitzender des Verwaltungsrats (09.06.2015-18.05.2016) + Mitglied des Verwaltungsrats (18.05.-15.06.2016) + Mitglied des Prüfungsausschusses (16.03.2016-21.03.2016) + Mitglied des Strategie-, Investment- und Portfolioausschusses (bis 15.06.2016) + Vorsitzender des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses (18.02.2016-06.06.2016) + Mitglied des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses (06.06.2016-15.06.2016) + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	05.06.2015	15.06.2016	<ul style="list-style-type: none"> + Custodian REIT PLC: Senior Independent non-executive Director + Granite REIT: Trustee and Independent non-executive Director + Granite REIT Incorporated: Trustee and Independent non-executive Director
Dr. Alexander Proschofsky, geb. 10.03.1970	<ul style="list-style-type: none"> + Vorsitzender des Verwaltungsrats (seit 18.05.2016) + 1. Stv. des Vorsitzenden des Verwaltungsrats (24.11.2015-18.05.2016) + Vorsitzender des Prüfungsausschusses (24.11.2015 - Januar 2016) + 1. Stv. des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses bzw. Mitglied (Januar 2016 - 28.06.2016) + Stv. des Vorsitzenden des Strategie-, Investment- und Portfolioausschusses + Vorsitzender des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses (seit 06.06.2016) + Stellverteter des Vorsitzenden des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses (18.02.2016-06.06.2016) + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	07.05.2014	ao. HV 27.01.2017	
Peter Hohlbein, geb. 08.02.1959	<ul style="list-style-type: none"> + 2. Stv. des Vorsitzenden des Verwaltungsrats (seit 24.11.2015) + 1. Stv. des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses (seit 24.11.2015) + 2. Stv. des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses (seit Januar 2016) + Vorsitzender des Strategie-, Investment- und Portfolioausschusses + Mitglied des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	07.05.2014	o. HV 2022	
Mag. Erich Kandler geb. 26.11.1961	<ul style="list-style-type: none"> + 1. Stv. des Vorsitzenden des Verwaltungsrats (seit 13.06.2016) + Mitglied des Verwaltungsrats (seit 05.06.2015) + Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit Januar 2016) + Mitglied des Strategie-, Investment- und Portfolioausschusses + Mitglied des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses + Unabhängig nach C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	05.06.2015	ao. HV 27.01.2017	
Dr. Dirk Hoffmann geb. 22.06.1953	<ul style="list-style-type: none"> + Mitglied des Verwaltungsrats (seit 17.03.2016) + Mitglied des Prüfungsausschusses (seit 22.04.2016) + Mitglied des Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschusses (seit 22.04.2016) 	17.03.2016	ao. HV 27.01.2017	
Andreas Lehner geb. 25.04.1955	<ul style="list-style-type: none"> + Mitglied des Verwaltungsrats (seit 28.06.2016) + 1. Stv. des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses (seit 28.06.2016) + Mitglied des Strategie-, Investment- und Portfolioausschusses (seit 28.06.2016) 	28.06.2016	ao. HV 2022	

Unabhängigkeit der Verwaltungsratsmitglieder

Gemäß Regel 53 des ÖCGK hat die conwert Immobilien Invest SE folgende Leitlinien für die Unabhängigkeit von Verwaltungsratsmitgliedern definiert:

Ein Verwaltungsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Geschäftsführendem Direktorium steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Verwaltungsrat soll sich bei der Festlegung der Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit eines Verwaltungsratsmitglieds auch an folgenden Leitlinien orientieren:

- + Das Verwaltungsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Verwaltungsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im vorangegangenen Geschäftsjahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Verwaltungsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies gilt nicht, wenn das Bestehen eines derartigen Geschäftsverhältnisses vor der Bestellung offengelegt worden ist. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Verwaltungsrat gemäß § 95 Abs 5 Z 12 Aktiengesetz idGF führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der mit der laufenden Prüfung betrauten Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied oder Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums der Gesellschaft Aufsichtsrats- oder Verwaltungsratsmitglied ist.
- + Das Verwaltungsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährtin, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Mitglieds des Geschäftsführenden Direktoriums oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben die Regel 53 des ÖCGK und die oben dargestellten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit festgelegt.

Gemäß dieser Regel sowie den angeführten Leitlinien des ÖCGK haben sich 2016 folgende Mitglieder des Verwaltungsrats für unabhängig erklärt:

- + Prof. Barry Gilbertson
- + Dr. Alexander Proschofsky
- + Peter Hohlbein
- + Mag. Erich Kandler
- + Andreas Lehner

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats erfüllen 2016 die Kriterien der Regel 54 des ÖCGK:

- + Prof. Barry Gilbertson
- + Dr. Alexander Proschofsky
- + Peter Hohlbein
- + Mag. Erich Kandler
- + Andreas Lehner

Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat leitet die Gesellschaft und entscheidet in den ihm vom Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung zugewiesenen Angelegenheiten. Im Geschäftsjahr 2016 fanden 13 physische Sitzungen und 3 Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt. 2016 kam es zu folgenden Änderungen im Verwaltungsrat. Mit 18. Mai 2016 legte Prof. Barry Gilbertson den Vorsitz und mit 15. Juni 2016 sein Mandat als Verwaltungsrat zurück. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. März 2016 wurde Dr. Dirk Hoffmann und in der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Juni 2016 Andreas Lehner neu in den Verwaltungsrat gewählt. Dr. Alexander Proschofsky wurde am 18. Mai 2016 zum neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt.

Mag. Erich Kandler wurde am 13. Juni 2016 (neben Peter Hohlbein) ebenfalls zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Verwaltungsrats bestellt.

Mit 18.02.2016 wurde neben dem Prüfungsausschuss und dem 2015 eingerichteten Strategie-, Investitions- und Portfolioausschuss, ein Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerations- Ausschuss gebildet. Dies durch Beschluss des Verwaltungsrats in der Sitzung vom 18. Februar 2016.

Prüfungsausschuss

2016 setzte sich der Prüfungsausschuss aus allen Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, wobei Dr. Alexander Proschofsky mit 28. Juni 2016 sein Mandat als 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (und gleichzeitig Mitglied) des Prüfungsausschusses zurücklegte und gleichzeitig (und zeitgleich mit seiner Wahl in den Verwaltungsrat) Andreas Lehner als 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (und gleichzeitig Mitglied) des Prüfungsausschusses eintrat. Dr. Dirk Hoffmann trat ebenfalls zeitgleich mit seiner Wahl in den Verwaltungsrat am 17. März 2016 in den Prüfungsausschuss ein. Mag. Erich Kandler wurde Anfang Januar 2016 zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.

Der Prüfungsausschuss diskutiert den Jahres- und Konzernabschluss und überwacht insbesondere den Rechnungslegungsprozess sowie die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, der internen Revision und des Risikomanagementsystems. Er überwacht die Abschluss- und Konzernabschlussprüfung und prüft und überwacht die Unabhängigkeit des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers und prüft darüber hinaus den Jahres- bzw. Konzernabschluss, den Lage- bzw. Konzernlagebericht, den Vorschlag der Geschäftsführenden Direktoren für die Gewinnverwendung und den Corporate Governance-Bericht. Er bereitet die Feststellung des Jahresabschlusses vor und erstattet über seine Prüfungsergebnisse Bericht an den Verwaltungsrat, der jedoch bei conwert auch 2016 größtenteils personenident mit dem Prüfungsausschuss war. Weiters bereitet der Prüfungsausschuss den Vorschlag des Verwaltungsrats für die Wahl des Abschlussprüfers bzw. Konzernabschlussprüfers vor.

Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 18. Februar 2016 wurde der Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss errichtet und folgende Mitglieder in den Ausschuss gewählt: Prof. Barry Gilbertson als Vorsitzender, Dr. Alexander Proschofsky und Peter Hohlbein.

Unter die Zuständigkeit dieses Ausschusses fiel 2016 nicht nur die Durchführung von regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich der Größe des Verwaltungsrats sowie den Standards seiner Unabhängigkeit, sondern auch die Benennung einzelner Personen, die sich für eine Funktion als neue Verwaltungsratsmitglieder eignen. Zudem überprüft der Ausschuss in regelmäßigen Abständen die Offenlegungspolitik der Gesellschafter.

Mit 06. Juni 2016 ist Prof. Barry Gilbertson als Vorsitzenden des Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschusses zurückgetreten und zeitgleich Dr. Alexander Proschofsky als Vorsitzender bestellt worden. Mit 15. Juni 2016 hat Prof. Barry Gilbertson sein Mandat zurückgelegt. Mit 18.05.2016 wurde Mag. Erich Kandler und mit 22. April 2016 Dr. Dirk Hoffmann in den Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss gewählt.

Strategie-, Investitions- und Portfolioausschuss

In den Zuständigkeitsbereich des SIP-Ausschusses fielen 2016 die folgenden Aufgaben: Entscheidungen über Portfoliostrategie, Entscheidungen über Investitionen innerhalb des genehmigten Budgets, Entscheidungen über Verkäufe innerhalb der vom Verwaltungsrat genehmigten Verkaufskriterien sowie Entscheidungen für Durchführung von Ankaufsprüfungen. Der Verwaltungsrat hat dem SIP-Ausschuss im Zusammenhang mit den oben genannten Aufgaben Entscheidungsbefugnis übertragen. Weiters nimmt der SIP-Ausschuss die Aufgaben eines „Ausschusses zur Entscheidung in dringenden Fällen“ gemäß C-Regel 39 des Österreichischen Corporate Governance Kodex wahr.

Folgende Mitglieder gehörten diesem Ausschuss 2016 an: Prof. Barry Gilbertson (bis 15. Juni 2016), Dr. Alexander Proschofsky, Peter Hohlbein, Mag. Erich Kandler und Andreas Lehner (seit 28. Juni 2016).

Dr. Alexander Proschofsky, Mag. Erich Kandler, Peter Hohlbein, Dr. Dirk Hoffmann und Andreas Lehner sind am 23. Dezember 2016 mit Wirkung zum Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Januar 2017 als Verwaltungsratsmitglieder zurückgetreten, wobei Peter Hohlbein und Andreas Lehner am 27. Januar 2017 von der Hauptversammlung erneut in den Verwaltungsrat gewählt wurden.

Anzahl der Sitzungen sowie Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2016

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Verwaltungsrat zu 13 Sitzungen und 3 Telefonkonferenzen zusammengefunden. Der Verwaltungsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2016 mit allen Angelegenheiten, die in seine Zuständigkeit fallen und die neben der Genehmigung des Geschäftsführenden Direktoriums auch die Zustimmung des Verwaltungsrats erfordern. Insbesondere standen im Vordergrund seiner Tätigkeit die in sein Pouvoir fallenden Immobiliengeschäfte, die Verabschiedung des Budgets sowie die Überwachung der Einhaltung der beschlossenen Unternehmensstrategie und Compliance.

Neben den Beschlüssen in den Sitzungen wurden im Rahmen der oben genannten Verantwortungsbereiche einige Beschlüsse des Verwaltungsrats im Umlaufwege gefasst.

Darüber hinaus waren 2016 auch der Prüfungsausschuss, der Corporate Governance- Nominierungs- und Remunerationsausschuss sowie der Strategie-, Investitions- und Portfolioausschuss tätig. Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2016 viermal und der Corporate Governance- Nominierungs- und Remunerationsausschuss fünf Mal.

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse finden sich im Bericht des Verwaltungsrats sowie im Konzernanhang.

Vergütung des Verwaltungsrats

Am 28. Juni 2016 wurde in der Hauptversammlung die neue Vergütung des Verwaltungsrats ab 1. Januar 2016 wie folgt beschlossen:

Vergütungssystem Verwaltungsrat pro Jahr

(in €)

Funktion	Fix	Sitzungsgeld pro Sitzung
Vorsitzender	100.000,00	2.000,00
Stellvertretender des Vorsitzenden	65.000,00	2.000,00
Mitglied	50.000,00	2.000,00

Vergütung Ausschüsse

(in €)

Ausschuss	Vorsitzender	Stellvertreter/Mitglied	Sitzungsgeld pro Sitzung ¹⁾
Prüfungsausschuss	10.000,00	5.000,00	2.000,00
Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss	10.000,00	5.000,00	2.000,00
Strategie-, Investitions- und Portfolioausschuss	10.000,00	5.000,00	2.000,00

¹⁾ sofern nicht am selben Tag eine Plenarsitzung des Verwaltungsrats stattfindet

Mitglieder des Verwaltungsrats können an Sitzungen physisch oder mittels Telefon- oder Videokonferenz teilnehmen.

Der zuvor stehende Absatz gilt auch für Ausschusssitzungen, sofern diese nicht am selben Tag wie eine Plenarsitzung des Verwaltungsrats stattfinden. Die Sitzungsgelder sind am Ende jedes Quartals zur Zahlung fällig. Darüber hinaus werden keine Sondervergütungen oder Zuschläge gewährt.

Vergütungssystem Verwaltungsrat pro Jahr¹⁾
(brutto in €)

	Prof. Barry Gilbertson	Dr. Alexander Proschofsky	Mag. Erich Kandler	Peter Hohlbein	Dr. Dirk Hoffmann	Andreas Lehner	
	(05.06.2015-15.06.2016)	(04.11.2015-27.01.2017)	(16.12.2015-27.01.2017)	seit 04.11.2015	(17.03.2016-27.01.2017)	seit 28.06.2016	
Funktion (zuletzt ausgeübt)	Vorsitzender	Vorsitzender	1. Stv. des Vorsitzenden	2. Stv. des Vorsitzenden	Mitglied	Mitglied	
Prüfungsausschuss	2. Stv. des Vorsitzenden	Vorsitzender/ Mitglied	Mitglied/ Vorsitzender	Mitglied	Mitglied	Stv. des Vorsitzenden	
CGNR-Ausschuss (seit 18.02.2016)	Vorsitzender	Vorsitzender	Mitglied	Stv. des Vorsitzenden	Mitglied	-	
Strategie-, Investitions- und Portfolioausschuss (SIP)	Mitglied	Mitglied	Mitglied	Vorsitzender	-	Mitglied	
Fixe Vergütung Vorsitz	38.219,18	62.054,79	-	-	-	-	
Fixe Vergütung Stv.	-	23.729,45	37.486,30	65.000,00	-	-	
Fixe Vergütung Mitglied	3.835,62	684,93	22.500,00	-	39.554,79	25.410,96	
Zuschlag Vorsitz Prüfungsausschuss	-	-	10.000,00	-	-	-	
Zuschlag Vorsitz CGNR	4.342,47	5.684,93	-	-	-	-	
Zuschlag Vorsitz SIP	-	-	-	10.000,00	-	5.082,19	
Zuschlag Mitglied Ausschuss	2.582,19	8.359,59	6.321,92	10.000,00	7.034,24	-	Gesamt 2016
Fixvergütung GESAMT (Fixe Vergütung + Ausschussvergütung inklusive Vergütung Vorjahre 2014/15)	48.979,45	108.513,70	76.308,22	85.000,00	46.589,04	30.493,15	395.883,56
Sitzungsentgelt	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	120.000,00
Sitzungsentgelt für Vorjahre	-	109.795,00	12.959,00 ²⁾	65.879,20	-	-	188.633,20
Sitzungsentgelt gesamt	20.000,00	129.795,00	32.959,00	85.879,20	20.000,00	20.000,00	308.633,20
Ausgaben	15.363,85	6.847,77	8.217,81	8.125,49	1.081,01	2.816,07	42.452,00
Ausgaben für Vorjahre	-	10.184,00	-	-	-	-	10.184,00
Ausgaben gesamt	15.363,85	17.031,77	8.217,81	8.125,49	1.081,01	2.816,07	52.636,00
Auszahlungsbetrag Berichtsjahr	84.343,30	127.361,47	104.526,03	113.125,49	67.670,05	53.309,22	550.335,56
Auszahlungsbetrag für Vorjahre 2014/15	-	127.979,00	12.959,00	65.879,20	-	-	206.817,20
Auszahlungsbetrag	84.343,30	255.340,47	117.485,03	179.004,69	67.670,05	53.309,22	757.152,76

¹⁾ Die Vergütung wurde pro rata temporis abgerechnet. (Die Grundvergütung findet sich in der Tabelle auf Seite 76)

²⁾ Der Gesamtanspruch (Verwaltungsratsvergütung aus dem Jahr 2015) von Mag. Erich Kandler wurde mit 25.918,00€ berechnet. Er verzichtete auf die Hälfte dieses Anspruchs, weswegen ihm nur 12.959,00€ ausgezahlt wurden.

³⁾ Hier beträgt der Herr Hohlbein tatsächlich zustehende Vergütungsanspruch 82.349,00€. Tatsächlich ausbezahlt wurde lediglich ein Betrag iHv 65.879,00€ (dies entspricht dem zustehenden Vergütungsanspruch für die Jahre 2014 und 2015 abzüglich 20% KEST)

In Ergänzung hat der Verwaltungsrat den Vergütungsvorschlag der Hay Group hinsichtlich der Anzahl von 10 Sitzungen pro Jahr als verbindliche Obergrenze besprochen, sodass auch darüberhinausgehende Sitzungen nicht zum Anspruch auf zusätzliches Sitzungsgeld führen werden. Sitzungen für Ausschüsse sollen in Zukunft möglichst nur mehr vergütungslos taggleich mit Verwaltungsratssitzungen durchgeführt werden. Dieser freiwilligen Selbstbeschränkung haben sich sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats mit Juni 2016 bzw. Dr. Dirk Hoffmann mit November 2016 schriftlich unterworfen.

Hinsichtlich der Vorgehensweise bei der Abrechnung der Vergütung und der Regelung zu Reisekosten- und Spesen(abrechnungen) hat der Verwaltungsrat am 20. Oktober 2016 die „Vergütungs- und Reisekostenrichtlinie für den Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE“ beschlossen.

Anspruch Rückwirkende Verwaltungsratsvergütung Proschofsky, Hohlbein und Kandler und Auszahlung im Jahr 2016

Durch die gemäß Anerkenntnisurteilen in den jeweiligen Anfechtungsverfahren und gemäß Firmenbucheinträgen auf den Zeitpunkt der jeweiligen Verwaltungsrats-Wahlen in den Hauptversammlungen 2014 bzw. 2015 rückwirkende Einsetzung von Dr. Alexander Proschofsky, Peter Hohlbein und Mag. Erich Kandler als Verwaltungsratsmitglieder bestand für ihre Tätigkeit auch ein rückwirkender Vergütungsanspruch. Die rückwirkenden Ansprüche betreffen für die Herren Dr. Proschofsky und Hohlbein den Zeitraum vom 07. Mai 2014 bis zum 03. November 2015 und für Herrn Mag. Kandler den Zeitraum vom 07. Mai 2014 bis zum 15. Dezember 2015. Die Höhe der rückwirkenden Vergütung wurde in einem im Auftrag der conwert erstellten Rechtsgutachten ermittelt und betrug für

+Dr. Alexander Proschofsky: 127.979,00 €

+Peter Hohlbein: 82.349,00 €

+Mag. Erich Kandler: 25.918,00 €¹¹

¹¹ Der Gesamtanspruch (Verwaltungsratsvergütung aus dem Jahr 2015) von Mag. Erich Kandler wurde mit 25.918,00 € berechnet. Er verzichtete auf die Hälfte dieses Anspruchs, weswegen ihm nur 12.959,00 € ausgezahlt wurden (siehe auch Tabelle auf Seite 77).

Diese nachträglichen Vergütungen wurden den betroffenen Verwaltungsratsmitgliedern im September 2016 ausbezahlt.

Rückzahlung Telefonkonferenzen ehemaliger Verwaltungsratsmitglieder

Auf Grund des Beschlusses des conwert Verwaltungsrates, Sitzungsgelder für Telefonkonferenzen zu bezahlen, haben vier ehemalige Verwaltungsräte, nämlich Dr. Alexander Schoeller, Dr. Martina Postl, Philipp Burns und Prof. Barry Gilbertson in der Zeitperiode zwischen der Hauptversammlung 2015 und dem 04. November 2015 Sitzungsgeldern für Telefonkonferenzen erhalten.

Eine juristische Überprüfung dieses Beschlusses im Jahr 2016 hat ergeben, dass die Zuständigkeit für eine solche Entscheidung der Hauptversammlung obliegt, mit der Folge, dass sämtliche Sitzungsgelder, die für Telefonkonferenzen bezahlt wurden, umgehend zurückzuerstatten sind (s. dazu auch weiter unten). Der ehemalige Vorsitzende des Verwaltungsrates, Prof. Barry Gilbertson hat bereits sämtliche Sitzungsgelder, die er für Telefonkonferenzen erhalten hat, zurückerstattet.

Geschäftsbeziehungen mit Verwaltungsratsmitgliedern

Der Cube Invest GmbH, die Dr. Alexander Proschofsky zuzurechnen ist, wurden im Anfechtungsverfahren 2014 gegen conwert mit Anerkenntnisurteil des HG Wien vom 4. November 2015 Kosten in Höhe von 43 Tsd € zugesprochen. Im Anfechtungsverfahren 2015 wurde mit Anerkenntnisurteil des HG Wien Cube Invest GmbH vom 9. Februar 2016 ein Betrag in Höhe von 3 Tsd € zugesprochen.

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 23. Dezember 2016 wurde entschieden, Sitzungsgelder für Telefonkonferenzen sowie frustrierte Aufwendungen für Beratungsleistungen von einzelnen, ehemaligen Verwaltungsratsmitgliedern über den Klageweg einzufordern.

Fördermaßnahmen gemäß § 243b Abs 2 Unternehmensgesetzbuch

Gemäß § 243b Abs 2 Z 2 Unternehmensgesetzbuch idgF sind Maßnahmen, die zur Förderung von Frauen im Geschäftsführenden Direktorium, im Verwaltungsrat und in leitenden Stellen des Unternehmens iSd § 80 Aktiengesetz gesetzt wurden, anzugeben. conwert erklärt dazu, dass Frauen und Männer gleichermaßen leistungsbezogen gefördert werden und daher kein spezielles Förderprogramm für Frauen besteht.

Das Verhältnis von Frauen und Männern innerhalb der gesamten conwert-Gruppe war insgesamt beinahe ausgewogen, der Frauenanteil betrug zum Stichtag 60%. Seit 03. November 2015 und im gesamten Jahr 2016 war der Verwaltungsrat mit keinem weiblichen Mitglied besetzt. Bei Führungskräften wie Regional- und AbteilungsleiterInnen betrug der Frauenanteil 25%.

Versicherung

Bei conwert besteht eine D&O-Versicherung (Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung) zugunsten leitender Organe (Geschäftsführendes Direktorium, Verwaltungsrat, Geschäftsführer). Die Kosten werden vom Unternehmen getragen.

Corporate Governance - Externe Evaluierung

conwert hat gemäß Regel 62 des ÖCGK die Einhaltung der Kodexbestimmungen für das Geschäftsjahr 2016 extern von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. evaluieren und einen Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex verfassen lassen. Der Bericht steht auf www.conwert.at unter dem Menüpunkt „Investor Relations / Corporate Governance / Externe Evaluierung“ zum Download bereit.

Compliance

conwert hat in Übereinstimmung mit dem österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance-Richtlinie verfasst, welche die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insider-Informationen und compliance-relevanter Informationen vermeiden soll. Diese wurde aufgrund der Gesetzesänderung auf EU-Ebene (Marktmissbrauchsverordnung) im August 2016 überarbeitet und aktualisiert.

Bei conwert wurden im Jahr 2016 zehn ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert, darüber hinaus werden bei Bedarf projektbezogene Vertraulichkeitsbereiche errichtet. Sonstige für conwert tätige Personen sowie Personen, die im Rahmen von Projekten Zugang zu Insider-Informationen oder compliance-relevanten Informationen haben, sind zur Beachtung der Bestimmungen der Compliance-Richtlinie verpflichtet. Der Compliance Verantwortliche führt das Insiderverzeichnis und überwacht die Einhaltung der Compliance-Richtlinie; er berichtet direkt an den Verwaltungsrat.

Um Führungskräfte und Personen aus Vertraulichkeitsbereichen mit den Compliance-Richtlinien vertraut zu machen und um einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen sicherzustellen, hält conwert in regelmäßigen Abständen Schulungen für die betroffenen Mitarbeiter ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen (z.B. Jahres- und Quartalsabschlüsse, signifikante Akquisitionen) festgelegt und eine Hotline eingerichtet, die allen Mitarbeitern bei Fragen zu Compliance-Themen zur Verfügung steht.

Entsprechend dem ÖCGK und dem Börsegesetz wird der Handel von conwert-Aktien durch Organmitglieder der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht und zudem der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

Eigengeschäfte von Führungskräften

Transaktionen von Mitgliedern des Managements mit Finanzinstrumenten von conwert werden gemäß § 48d Abs 4 Börsegesetz auf der Unternehmenswebsite www.conwert.at unter „Corporate Governance / Eigengeschäfte von Führungskräften“ veröffentlicht und der Finanzmarktaufsicht gemeldet.

Dr. Wolfgang Beck meldete am 25. Januar 2016 den Erwerb von 7.500 Stück conwert-Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von 13,12 € und am 26. Januar 2016 den Erwerb von weiteren 2.500 Stück conwert-Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von 12,99 €.

Mag. Thomas Doll meldete am 25. November 2016 den Verkauf von Anleihen im Volumen von 350.000 € zu 2,5% über dem Nominalwert.

Durch die Umsetzung der Marktmissbrauchsverordnung sind die Führungskräfte nun verpflichtet die zu ihnen in enger Beziehung stehenden Personen (dh. Ehegatten, unterhaltsberechtigten Kinder etc.) nachweislich von den Compliance Bestimmungen der conwert zu informieren.

Wien, am 20. März 2017

Die Geschäftsführenden Direktoren



Dr. Wolfgang Beck
CEO



Mag. Thomas Doll
CFO

Für den Verwaltungsrat



Rolf Buch
Vorsitzender des Verwaltungsrats

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS GEMÄSS § 41 SE-GESETZ

Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE (conwert) hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Gesellschaft strategisch geleitet. Er hat dabei das an die Geschäftsführenden Direktoren delegierte Tagesgeschäft der Gesellschaft überwacht und die Geschäftsführenden Direktoren beratend begleitet. Dabei hat sich der Verwaltungsrat von den Direktoren auch regelmäßig und umfassend schriftlich und mündlich in und außerhalb von Verwaltungsratssitzungen über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie die Entwicklung der Gruppe unterrichten lassen.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat setzte sich 2016 wie folgt zusammen:

- + Prof. Barry Gilbertson, Vorsitzender bis 18. Mai 2016; Mitglied bis 15. Juni 2016
- + Dr. Alexander Proschofsky, Mitglied seit 7. Mai 2014¹⁾, Stellvertreter des Vorsitzenden von 24. November 2015 bis 18. Mai 2016, Vorsitzender von 18. Mai 2016 bis 27. Januar 2017
- + Peter Hohlbein, Mitglied seit 7. Mai 2014²⁾, Stellvertreter des Vorsitzenden von 24. November 2015 bis 27. Januar 2017; Mitglied seit 27. Januar 2017
- + Mag. Erich Kandler, Mitglied seit 5. Juni 2015³⁾, Stellvertreter des Vorsitzenden bis 27. Januar 2017
- + Dr. Dirk Hoffmann, Mitglied von 17. März 2016 bis 27.01.2017
- + Andreas Lehner, Mitglied seit 28.06.2016

¹⁾ Schattenmitglied in der Zeit von 7. Mai 2014 bis 3. November 2015, mit Anerkenntnisurteil vom 4. November 2015 ordentliches Mitglied des Verwaltungsrats. Als Schattenmitglied werden in diesem Bericht jene Mitglieder des Verwaltungsrats bezeichnet, die im angegebenen Zeitraum keine faktische Tätigkeit im Verwaltungsrat ausübten, sondern zum angegebenen späteren Zeitpunkt erst ex tunc (durch Anerkenntnisurteil) bestellt wurden. Als ordentliches Mitglied werden jene Mitglieder des Verwaltungsrats bezeichnet, die sowohl faktische als auch bestellte Mitglieder sind oder waren.

²⁾ Schattenmitglied in der Zeit von 7. Mai 2014 bis 3. November 2015, mit Anerkenntnisurteil vom 4. November 2015 ordentliches Mitglied des Verwaltungsrats.

³⁾ Schattenmitglied in der Zeit von 5. Juni 2015 bis 15. Dezember 2015, mit Anerkenntnisurteil vom 16. Dezember 2015 ordentliches Mitglied des Verwaltungsrats.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. März 2016 wurde Dr. Dirk Hoffmann als fünftes Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt. Prof. Barry Gilbertson trat am 18. Mai 2016 als Vorsitzender zurück und schied zum 15. Juni 2016 aus dem Verwaltungsrat aus. Dr. Alexander Proschofsky wurde am 18. Mai 2016 zum neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt. In der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Juni 2016 wurde Andreas Lehner neu in den Verwaltungsrat gewählt.

Im gesetzlich verpflichtend einzurichtenden Prüfungsausschuss waren bis zum 28. Juni 2016 alle Mitglieder des Verwaltungsrats vertreten. Nach der Hauptversammlung legte der Vorsitzende des Verwaltungsrats, Dr. Alexander Proschofsky, seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss zurück. Vorsitzender des Prüfungsausschusses war Mag. Erich Kandler. Zwischen Verwaltungsrat und Prüfungsausschuss bestand daher auch 2016 weitgehend Personenidentität. Darüber hinaus wurde am 18. Februar 2016 ein Corporate Governance, Nominierungs- und Remunerationsausschuss eingerichtet, dem alle Verwaltungsratsmitglieder außer Andreas Lehner angehörten.

Tätigkeit des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Wie schon 2016 befasste sich der Verwaltungsrat in seiner Gesamtheit mit allen Angelegenheiten, die in seine Zuständigkeit fallen.

Die Tätigkeit des Verwaltungsrats war im Jahr 2016 wesentlich von der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. März 2016 und dem Übernahmeangebot der Vonovia SE (Vonovia) geprägt. Die Übernahmeabsicht wurde am 5. September 2016 nach Unterzeichnung eines Business Combination Agreements zwischen conwert und Vonovia bekannt gegeben und das Übernahmeangebot am 17. November 2016 mit einer Laufzeit bis 17. Dezember 2016 veröffentlicht. Am 29. November 2016 veröffentlichte der Verwaltungsrat seine Stellungnahme zum Übernahmeangebot, in der er die für und gegen die Angebotsannahme durch die Aktionäre sprechenden Gründe erläuterte und die Annahme des Barangebots empfahl. Gleichzeitig wies der Verwaltungsrat darauf hin, dass bei entsprechend positiver Entwicklung des Aktienkurses der Vonovia Aktie während der Annahmefrist (bzw der Nachfrist), die Annahme des Tauschangebots im Vergleich zur Annahme des Barangebots vorteilhafter werden könnte. Das Angebot wurde von den conwert-Aktionären mehrheitlich angenommen.

Im Vordergrund der Arbeit des Verwaltungsrats standen auch 2016 Immobilieninvestments und -deinvestments mit einem Gegenwert von jeweils mehr als 5 Mio € und die Diskussion und Verabschiedung des Business-Plans. Im Laufe des Jahres 2016 wurde die Wertgrenze für die vom Verwaltungsrat zu genehmigenden Immobilientransaktionen auf über 20 Mio € angehoben. Im Geschäftsjahr 2016 fanden insgesamt 13 physische Sitzungen sowie 3 Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt.

Der Prüfungsausschuss diskutierte insbesondere den Jahres- und Konzernabschluss samt Lageberichten, den Corporate Governance-Bericht, die Prüfberichte sowie den Management Letter des Abschlussprüfers und berichtete darüber an den Verwaltungsrat. Weiters befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Wahl und der Vergütung des Abschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss tagte 2016 vier Mal.

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 18. Februar 2016 wurde der Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss errichtet und folgende Mitglieder in den Ausschuss gewählt: Prof. Barry Gilbertson als Vorsitzender, Dr. Alexander Proschofsky und Peter Hohlbein als Mitglieder. Im Juni 2016 schied Prof. Barry Gilbertson aus dem Ausschuss aus. Mit 18.05.2016 wurde Mag. Erich Kandler und mit 22. April 2016 Dr. Dirk Hoffmann in den Corporate Governance-, Nominierungs- und Remunerationsausschuss gewählt. Der Ausschuss tagte 2016 fünfmal. Unter die Zuständigkeit dieses Ausschusses fielen insbesondere Fragen der Vergütung der Gesellschaftsorgane und der Nominierung von neuen Verwaltungsratsmitgliedern.

In den Zuständigkeitsbereich des SIP-Ausschusses, der 2016 eingerichtet war, fielen insbesondere die folgenden Aufgaben: Entscheidungen über Portfoliostrategie, Entscheidungen über Investitionen innerhalb des genehmigten Budgets, Entscheidungen über Verkäufe innerhalb der vom Verwaltungsrat genehmigten Verkaufskriterien sowie Entscheidungen für Durchführung von Ankaufsprüfungen. Der Verwaltungsrat hat dem SIP-Ausschuss im Zusammenhang mit den oben genannten Aufgaben Entscheidungsbefugnis übertragen. Weiters nahm der SIP-Ausschuss die Aufgaben eines „Ausschusses zur Entscheidung in dringenden Fällen“ gemäß C-Regel 39 des Österreichischen Corporate Governance Kodex wahr. Folgende Mitglieder gehörten diesem Ausschuss 2016 an: Prof. Barry Gilbertson (bis 15. Juni 2016), Dr. Alexander Proschofsky, Peter Hohlbein, Mag. Erich Kandler und Andreas Lehner (seit 28. Juni 2016). Der Ausschuss tagte 2016 zehnmal.

Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses gemäß § 41 SE-Gesetz

Der von den Geschäftsführenden Direktoren aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 und der Lagebericht der conwert sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht des conwert-Konzerns für das Geschäftsjahr 2016 wurden durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Abschlussprüfer hat daher bestätigt, dass der Jahresabschluss von conwert unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Konzernabschluss wurde unter Beachtung der International Standards on Auditing der International Federation of Accountants (IFAC) geprüft und als ordnungsgemäß bestätigt. Der Wirtschaftsprüfer hat demnach jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Einklangsprüfung des Corporate Governance-Berichts nach § 243b UGB wurde 2016 von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. durchgeführt und hat in ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Verwaltungsrat gemäß § 41 Abs 2 SE-Gesetz vorgenommenen Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses sowie der Prüfung der jeweiligen Lageberichte und des Corporate Governance-Berichts ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben. Der Verwaltungsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 41 Abs 4 SE-Gesetz festgestellt ist.

Der Verwaltungsrat dankt den Geschäftsführenden Direktoren und allen Mitarbeitern des conwert-Konzerns für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

Wien, am 20. März 2017

Für den Verwaltungsrat



Rolf Buch
Vorsitzender des Verwaltungsrats

A photograph of a teal-colored door with a white sign that reads '2069'. The door has a central handle and two windows with textured glass. The sign is rectangular with a black border and a small blue square at the bottom right of the number.

2069

Mio €

KONZERN- LAGEBERICHT



Berlin: Schöneberger Straße 11

Zwischen U-Bahn und S-Bahn beim Botanischen Garten: Mit meinen 1.244 m² Wohnfläche stehe ich hier seit mehr als 100 Jahren – und bin heute mitten in einem der spannendsten Immobilien-Hotspots Europas, wo sich die Preise rasant nach oben entwickeln. Im conwert-Portfolio gab es im Vorjahr **206,9 Mio € an Wertsteigerungen** – und ich habe auch zu dieser Wertsteigerung beigetragen.

KONJUNKTURELLES UMFELD UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Konjunkturelles Umfeld Österreich

Die Entwicklung der österreichischen Wirtschaftsleistung hat von der Steuerreform der Bundesregierung im Jahr 2016 profitiert. Die Inlandsnachfrage expandierte kräftig, denn die steuerliche Entlastung der niedrigen und mittleren Einkommen konnte die Ausweitung des Konsums dauerhafter Güter deutlich erhöhen. Das BIP wuchs im Jahr 2016 um 1,5% und damit spürbar stärker als im Jahr zuvor (2015: 1,0%).

(Quelle: WIFO, Presseinformation vom 31. Januar 2017)

Konjunkturelles Umfeld Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Mit einem BIP-Wachstum von 1,9% (2015: 1,7%) erwies sich Deutschland dabei erneut als Motor der europäischen Wirtschaft. Vor allem der private Konsum zeigte sich mit einem Anstieg von 2,0% (preisbereinigt) sehr robust. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Mio Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das war zugleich der höchste Stand seit 1991.

(Quelle: Destatis, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017)

Branchenumfeld Österreich

Investmentmarkt Österreich

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt war 2016 wie schon in den Jahren zuvor von einem markanten Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage geprägt. Während die Nachfrage seitens institutioneller und privater Investoren nach Veranlagungen in Immobilien auf ein Rekordniveau gestiegen ist, sind tendenziell immer weniger geeignete Objekte verfügbar. Die Folge sind einerseits steigende Preise, andererseits aber auch ein zurückgehendes Marktvolumen. Die Zahlen für 2016 weisen Immobilienverkäufe mit einem Gesamtwert von 2,7 Mrd € und damit rund 800 Mio € weniger als 2015 aus – ein Rückgang von rund 20%. Auf Büroimmobilien entfielen 36% des Transaktionsvolumens, gefolgt von Hotelimmobilien mit 29%. Sehr aktiv präsentierte sich auch der Zinshausmarkt, auf dem mit 1,4 Mrd € rund 3,5% mehr als im Vorjahr umgesetzt werden konnte. Auch hier ist die Anzahl der Transaktionen 2016 zwar zurückgegangen, das durchschnittliche Volumen pro Transaktion konnte dies jedoch mehr als kompensieren.

(Quelle: EHL Immobilien, Jahrespressekonferenz Immobilienmarkt 2017 vom 10. Januar 2017)

Wohnungsmarkt Wien

Wien ist bereits die zweitgrößte deutschsprachige Stadt, wächst Jahr für Jahr um rund 40.000 Einwohner und ist auch im internationalen Vergleich ein sehr attraktiver Wohnort: In der internationalen Vergleichsstudie „Quality of Living“ wurde Wien wie schon 2015 auch im Jahr 2016 als die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität unter den 230 untersuchten Metropolen bewertet. Der Wiener Wohnungsmarkt gehört zu einem der stabilsten in ganz Europa und hat sich aus Investorensicht 2016 sogar noch besser entwickelt als ursprünglich erwartet. Sowohl die Zahl der verkauften Wohnungen als auch die erzielten Mieten und Kaufpreise sind 2016 stärker gestiegen als am Anfang des Jahres angenommen – die Folge der anhaltend starken Zuwanderung, verbunden mit der viel zu geringen Neubautätigkeit trotz großer Stadtentwicklungsprojekte. Im Durchschnitt stiegen die Mieten um 1,2%, die Kaufpreise erhöhten sich je nach Lage um 3-4%. Die Anzahl der Wohnungsvermietungen in Wien liegt jährlich bei rund 41.000. Die Anzahl der gehandelten Wohnungen, das gehandelte Volumen sowie der durchschnittliche Quadratmeterpreis weisen dabei seit Jahren steigende Tendenzen auf. 2016 wurden mit 13.670 Eigentumswohnungen um rund 7% mehr Einheiten gehandelt als im Jahr zuvor, das Gesamtvolumen erhöhte sich von 3,1 Mrd € auf 3,4 Mrd €, der Durchschnittspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.615 €/m².

(Quellen: Western European Cities Top Quality of Living Ranking – Mercer, Presseinformation vom 23. Februar 2016, EHL Presseinformation Immobilienmarkt 2017 vom 10. Januar 2017)

Büroimmobilienmarkt Wien

Der Wiener Büromarkt präsentierte sich 2016 in punkto Neuvermietungen deutlich aktiver als in den Vorjahren. Die Vermietungsleistung ist stark gestiegen und lag mit 300.000 m² um ein Drittel über dem Vorjahreswert von 200.000 m². Vermietet wurden dabei vor allem große Flächen von Projekten, die erst 2017 sowie 2018 auf den Markt kommen. Die geringe Neuflächenproduktion 2016 von nur rund 60.000 m² machte sich auch in sinkenden Leerständen bemerkbar, die Leerstandsrate erreichte 2016 das Rekordtief von 5,8%. Allerdings gibt es einen klaren Trend zur Umnutzung oder zum Abriss veralteter Büroimmobilien, um Wohnungen Platz zu schaffen. 2016 lagen die Durchschnittsmieten auf dem Büromarkt bei 13,75 €/m²/M und damit sogar um 0,25 €/m²/M unter dem Niveau des Vorjahres. Die Spitzenmieten erhöhten sich – angetrieben durch die genannten Vorvermietungen – von 25,50 €/m²/M auf 26,00 €/m²/M.

(Quelle: EHL Immobilien, Jahrespressekonferenz Immobilienmarkt-Prognose vom 10. Januar 2017)

Branchenumfeld Deutschland

Investmentmarkt Deutschland

Neue Rekorde konnten auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt 2016 mangels großvolumiger Einzeltransaktionen 2016 nicht verzeichnet werden, dennoch zählten Wohnobjekte auch im abgelaufenen Jahr zu den beliebtesten Anlagezielen für Immobilienanleger in Deutschland. Die Preise entwickelten sich sprunghaft nach oben, der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhte sich um rund 35% auf 1.490 €/m². Insgesamt wurde mit Wohnimmobilien ein Umsatz von 13,7 Mrd € erzielt, womit der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre leicht übertroffen werden konnte. Das Schlussquartal 2016 war dabei mit 6,3 Mrd € für fast die Hälfte des gesamten Jahresumsatzes verantwortlich. Stark spürbar war die Zunahme internationaler Investoren, ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen erhöhte sich auf rund 30% (2015: rund 13%).

(Quelle: CBRE, Marktbericht: Deutschland Wohninvestmentmarkt 4. Quartal 2016)

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte 2016 ein Volumen von 52,5 Mrd €; ein Rückgang von rund 5% gegenüber dem Vorjahr. Das größte Segment waren Büroimmobilien, die mit 24,7 Mrd € für knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich waren, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit rund einem Viertel des Volumens. Rund die Hälfte des Volumens wurde dabei in den Top-5-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München umgesetzt. Die Preise zogen spürbar an, womit die Spitzenrenditen sanken.

(Quelle: CBRE, Marktbericht: Deutschland Investmentmarkt 2. Halbjahr 2016)

Wohnungsmarkt Deutschland

In den für conwert besonders relevanten Städten Berlin, Potsdam, Dresden und Leipzig entwickelte sich der Wohnimmobilienmarkt 2016 ausgesprochen gut. Alle vier Städte verzeichneten steigende Einwohnerzahlen und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Folge waren starke Anstiege bei Kaufpreisen und Mieten – bei den Mieten war die Entwicklung die stärkste seit 2004 und bei den Kaufpreisen waren je nach Standort sogar Anstiege im zweistelligen Prozentbereich zu beobachten.

Berlin

Berlin verzeichnet neben Wien mit ebenfalls rund 40.000 neuen Einwohnern pro Jahr die stärkste Dynamik beim Bevölkerungswachstum im deutschen Sprachraum und wird laut Bevölkerungsprognose bereits in zehn Jahren eine Vier-Millionen-Metropole sein. Wie in Wien hält die Neubautätigkeit mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt. Das lässt die Mieten weiter steigen. Das durchschnittliche Mietniveau erhöhte sich 2016 um rund 5% auf 9,55 €/m²/M, liegt aber trotz dieses Anstiegs noch immer unter dem von anderen deutschsprachigen Großstädten.

(Quellen: JLL Residential City Profile Berlin erschienen im August 2016, CBRE Wohnmarktreport Deutschland 2016)

Potsdam

Da viele Menschen in Berlin arbeiten, aber lieber im benachbarten Potsdam wohnen, war die Nachfrage nach Wohnraum auch 2016 ungebrochen hoch und sowohl die Mieten als auch die Preise zogen spürbar an. Obwohl in Potsdam und Berlin inzwischen 80% der Gesamtbevölkerung der Metropolregion Berlin/Brandenburg wohnen, sind sowohl die Kaufpreise als auch die Mieten in der „Gartenvorstadt“ Potsdam jedoch noch leicht niedriger als in der Hauptstadt.

(Quelle: TAG Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2016)

Dresden

Die sächsische Hauptstadt ist mit 117 Geburten je 10.000 Einwohner die Geburtenhauptstadt Deutschlands. Da das Bevölkerungswachstum auch durch Zuwanderung steigt, ist die Nachfrage nach Wohnraum auch 2016 weiter angezogen. Angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der geringen Bautätigkeit, die mit der Nachfrage nicht Schritt halten kann, werden inzwischen vor allem Mietwohnungen knapp. Hinsichtlich der Mietentwicklungen liegt Dresden im oberen Viertel der höchsten Mietsteigerungen der deutschen Großstädte seit 2012.

(Quellen: JLL Überblick zum Wohnungsmarkt Deutschland erschienen im September 2016 und CBRE, Wohnmarktreport Deutschland 2016)

Leipzig

Leipzig hat zwar ein vergleichsweise niedriges Mietniveau, doch der Trendpfeil zeigt auch dort eine sehr starke Entwicklung. Mit 6,20 €/m²/M lagen die Mieten zu Beginn des zweiten Halbjahres 2016 um 6,9% höher als ein Jahr zuvor, was der stärksten Wachstumsdynamik in den Großstädten in den neuen Bundesländern entspricht. Dabei war ein breiter Anstieg der Mieten in allen Lagen zu beobachten. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen sogar im zweistelligen Prozentbereich um 20,2% deutlich an und erreichten 1.620 €/m².

(Quelle: JLL, Residential City Profile Leipzig, August 2016)

GESCHÄFTSVERLAUF

2016 war ein sehr starkes Jahr an den Wohnimmobilienmärkten der Metropolregionen in Deutschland und Österreich. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch im Geschäftsergebnis 2016 wider. Die Strategie der Konzentration auf Kernmärkte und die Assetklasse Wohnen wurde weiter fortgeführt. Mit der Unterzeichnung des Verkaufs eines großen Teils des noch verbliebenen Gewerbeimmobilienportfolios, dessen Besitzübergang Anfang 2017 erfolgte und daher im vorliegenden Bericht nicht bilanzwirksam ist, konnte conwert einen wichtigen Meilenstein setzen. Die Entwicklung der zentral- und osteuropäischen Immobilienmärkte spielte wegen der kontinuierlichen Reduktion der Immobilien in den Übrigen Ländern, die inzwischen nur einen äußerst geringen Teil im Portfolio darstellen, für die Gesamtentwicklung des Konzerns 2016 keine nennenswerte Rolle mehr.

Immobilienportfolio und Immobilienvermögen

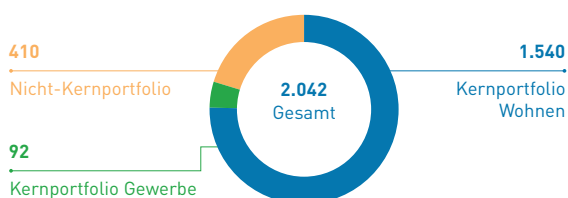
conwert hatte sich für 2016 zum Ziel gesetzt, die bereits in den Vorperioden begonnene Straffung des Portfolios fortzusetzen und gleichzeitig in Kernmärkten punktuell Zukäufe zu tätigen. 2016 wurde das Portfolio insbesondere durch den Erwerb eines Immobilienportfolios im aufstrebenden Wohnimmobilienmarkt Duisburg in Nordrhein-Westfalen ergänzt. Dadurch wurde das Kernportfolio Wohnen von 1.445 Tsd m² auf 1.540 Tsd m² vergrößert.

Durch Verkäufe, insbesondere aus dem Nicht-Kernportfolio, verkleinerte sich die Nutzfläche des gesamten conwert-Portfolios um (6,1) % von 2.176 Tsd m² auf 2.042 Tsd m². Die Zahl der Mieteinheiten sank um (2,8) % von 27.494 auf 26.711.

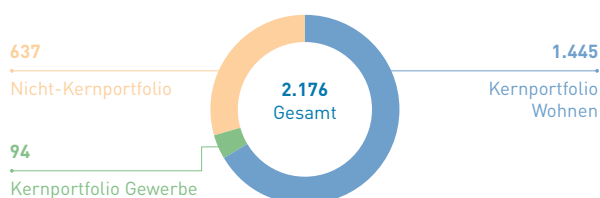
Entsprechend reduzierte sich das Nicht-Kernportfolio durch die Verkaufsaktivitäten 2016 um 35,6 %; die Nutzfläche des Kern-Portfolios stieg hingegen um 6,1 %. Dadurch erhöhte sich der Anteil des Kernportfolios am Gesamtportfolio, gemessen an der Nutzfläche, um 9,2 Prozentpunkte auf 79,9 %. Unter Berücksichtigung der Veräußerung des Gewerbeimmobilienpakets an die HanseMercur Grundvermögen AG, die im ersten Quartal 2017 abgeschlossen wurde, sank das Nicht-Kernportfolio gemessen an der Nutzfläche sogar um 62,6 % auf 13,0 % des Gesamtportfolios.

Im zweiten Quartal 2016 wurde die letzte verbliebene Immobilie in der Slowakei verkauft. conwert hat in den übrigen Ländern somit nur noch in Luxemburg, der Ukraine und Ungarn geringe Bestände, die dem Nicht-Kernportfolio zugeordnet sind.

Gesamtnutzfläche nach Portfolio-Kategorie zum 31.12.2016
(in Tsd m²)



Gesamtnutzfläche nach Portfolio-Kategorie zum 31.12.2015
(in Tsd m²)



Der Wert des conwert-Immobilienportfolios erhöhte sich von 2.692.309 Tsd € auf 2.784.450 Tsd €. Der Wert des Kernimmobilienbestands stieg 2016 um 17,8 %; am stärksten im Bereich Kernportfolio Wohnen Deutschland (um 24,4 % auf 1.667.599 Tsd €). Der Wert des Kernportfolios Wohnen Österreich blieb nahezu unverändert. Hingegen wurde das Nicht-Kernportfolio insbesondere aufgrund von Verkäufen deutlich reduziert. Das zu diesem Bereich zählende Immobilienvermögen ging in Deutschland um 51,1 %, in Österreich um 18,4 % und in den Übrigen Ländern um 18,8 % zurück.

Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch zwei gegenläufige Faktoren geprägt: Einerseits durch Verkäufe von Immobilien, die weit überwiegend im Bereich des Nicht-Kernportfolios erfolgte, andererseits durch deutliche Aufwertungen des Bestands. Diese erfolgten fast ausschließlich im Bereich des Kernportfolios. Eine detaillierte Übersicht des Bewertungsergebnisses findet sich in der Ertragsentwicklung im Abschnitt Neubewertungsergebnis.

Immobilienvermögen nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in Tsd €)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Österreich	Kernportfolio Wohnen	407.669	401.004	1,7%
	Kernportfolio Gewerbe	56.400	54.400	3,7%
	Nicht-Kernportfolio	346.214	424.368	-18,4%
Gesamt Österreich		810.283	879.772	-7,9%
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	1.667.599	1.340.990	24,4%
	Kernportfolio Gewerbe	119.482	114.680	4,2%
	Nicht-Kernportfolio	155.537	318.004	-51,1%
Gesamt Deutschland		1.942.618	1.773.675	9,5%
Gesamt Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	31.549	38.862	-18,8%
Gesamt		2.784.450	2.692.309	3,4%

Leerstand

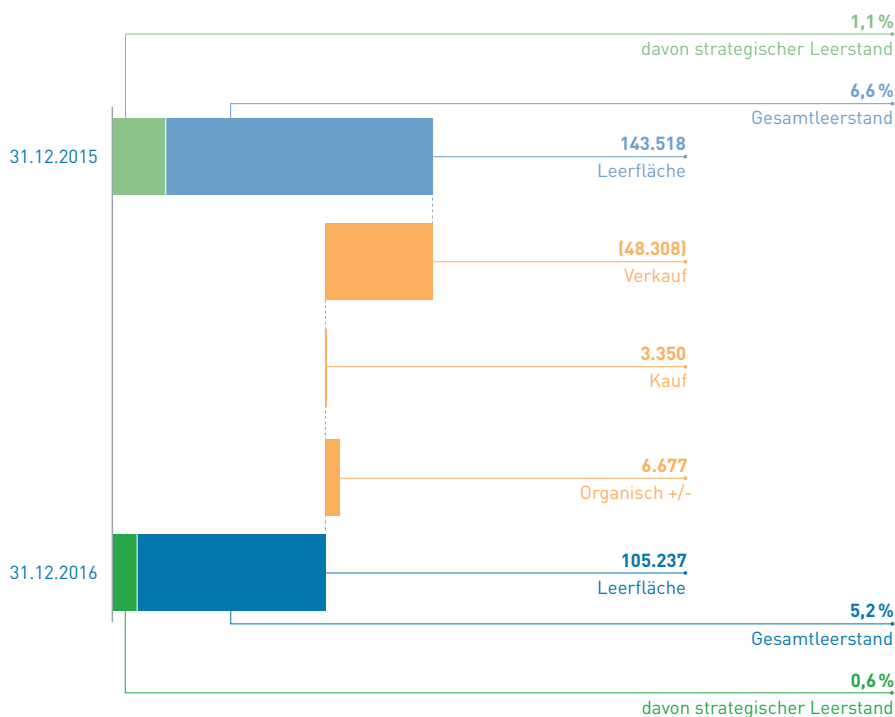
Deutliche Verbesserungen gab es auch bei den Leerständen. Die durchschnittliche Leerstandsrate für das Gesamtportfolio sank signifikant von 6,6% auf 5,2%. Im größten Teil des conwert-Bestands, im Kernportfolio Wohnen konnten sowohl in Deutschland als auch in Österreich weitere Verbesserungen erreicht werden.

Entwicklung Leerstand nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in %)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Österreich	Kernportfolio Wohnen	3,2	3,9	-18,3%
	Kernportfolio Gewerbe	0,5	0,4	17,2%
	Nicht-Kernportfolio	17,2	12,4	38,4%
Gesamt Österreich		10,5	8,5	23,0%
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	2,7	3,0	-10,1%
	Kernportfolio Gewerbe	2,7	3,8	-29,9%
	Nicht-Kernportfolio	8,2	14,7	-43,9%
Gesamt Deutschland		3,2	5,4	-40,1%
Gesamt Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	31,6	44,0	-28,1%
Gesamt		5,2	6,6	-21,9%

Entwicklung Leerstand

(in m² sofern nicht gesondert gekennzeichnet)



Mieten

2016 haben sich die Durchschnittsmieten weiterhin sehr positiv entwickelt. Im Kernportfolio Wohnen stieg die Durchschnittsmiete um 2,3% von 5,80 €/m²/M auf 5,93 €/m²/M. Im Kernportfolio Gewerbe legten die Quadratmetermieten um 3,1% von 9,29 €/m²/M auf 9,58 €/m²/M zu. Im stark verkleinerten Nicht-Kernportfolio lagen die Quadratmetermieten zum Bilanzstichtag bei 7,80 €/m²/M und damit um 3,3% höher als im Vorjahr (31.12.2015: 7,55 €/m²/M). Für das Gesamtportfolio betrug die Steigerung 0,2% von 6,42 €/m²/M zum Jahresende 2015 auf 6,44 €/m²/M zum 31. Dezember 2016. Auf Like-for-Like-Basis stiegen die Durchschnittsmieten um 2,4% an, im Kernportfolio um 2,9%.

Durchschnittsmieten nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in €/m ² /M)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Österreich	Kernportfolio Wohnen	6,29	6,20	1,5%
	Kernportfolio Gewerbe	11,66	11,14	4,7%
	Nicht-Kernportfolio	8,16	8,37	-2,5%
Gesamt Österreich		7,46	7,57	-1,4%
Deutschland	Kernportfolio Wohnen	5,88	5,73	2,5%
	Kernportfolio Gewerbe	9,06	8,83	2,5%
	Nicht-Kernportfolio	6,84	6,68	2,4%
Gesamt Deutschland		6,11	6,05	1,1%
Übrige Länder	Nicht-Kernportfolio	11,34	10,42	8,8%
Gesamt		6,44	6,42	0,2%

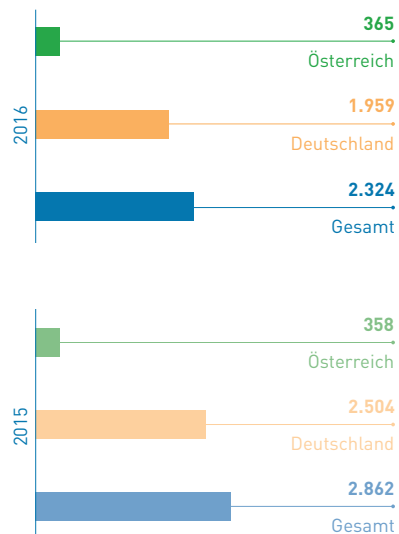
Immobilienleistungen

Das Geschäft mit Immobilienleistungen ist inzwischen sowohl in Deutschland als auch in Österreich sehr stark umkämpft und von niedrigen Margen gekennzeichnet.

In Österreich erfolgt die Hausverwaltung ab 2017 durch eine externe Hausverwaltung. Einige wenige Liegenschaften, die bereits verkauft wurden, deren Stichtag der Übergabe jedoch erst in 2017 lag, blieben bis zum Übergang von RESAG verwaltet. Die Verwaltung und das Asset Management in Deutschland für die Fonds von DWS ACCESS Wohnen wurden zum Ende des Jahres ebenfalls beendet. Damit fokussiert sich conwert stärker auf die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden in Österreich für 512 Einheiten (inkl. Stellplätze) neue Mietverhältnisse abgeschlossen. Die Zahl der vermittelten Mieteinheiten (inkl. Stellplätze) betrug in Deutschland 3.463, davon 19,9% für Dritte. In den übrigen Ländern wurden sechs Einheiten des conwert-Konzerns vermittelt. Für die conwert-Gruppe und Dritte konnten 2.156 Einheiten mit einer Fläche von 277 Tsd m² verkauft werden. Zum Jahresende wurden 40.919 Einheiten (inkl. Stellplätze) mit 2.324 Tsd m² Nutzfläche aus dem conwert-Bestand sowie für Dritte mit einem Anteil von 16,1% verwaltet.

Verwaltete Flächen nach Regionen
(in Tsd m²)



Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse von conwert resultieren insbesondere aus der Vermietung des Immobilienbestands und dem Verkauf von einzelnen Wohnungen, Gesamtobjekten und Portfolios. 2016 erbrachte conwert auch selektiv Immobiliendienstleistungen für Dritte. 2016 ging der Umsatz im Jahresvergleich nur unwesentlich um 0,2% zurück. Die stabile Umsatzentwicklung spiegelt die klare Ausrichtung von conwert als Entwickler und Bestandshalter von Immobilien mit Fokus auf stabile Wohnimmobilienmärkte in Deutschland und Österreich wider.

Entwicklung Umsatzerlöse nach Regionen und Erlösarten

(in Tsd €)

	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Sonstiges ¹⁾		Konzernüberleitung		Konzern		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	Änderung
Vermietungserlöse	52.372	57.926	157.241	162.842	2.736	7.501	0	0	(1.102)	(2.175)	211.246	226.093	-6,6 %
Veräußerungserlöse	94.135	93.281	190.113	132.707	2.447	46.610	0	0	0	0	286.694	272.598	5,2 %
Dienstleistungserlöse	17.029	17.586	34.550	33.949	257	322	0	32	(44.436)	(44.223)	7.401	7.665	-3,4 %
Umsatzerlöse Gesamt	163.536	168.793	381.904	329.497	5.439	54.433	0	32	(45.538)	(46.399)	505.341	506.356	-0,2 %

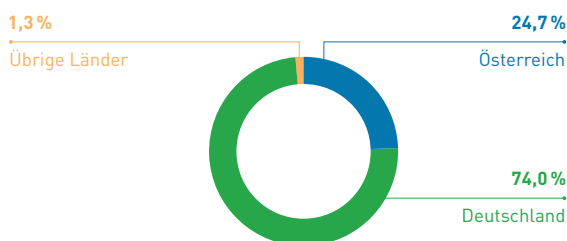
¹⁾ Bei „Sonstiges“ handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen Zentrale und Tochtergesellschaften.

Vermietungserlöse

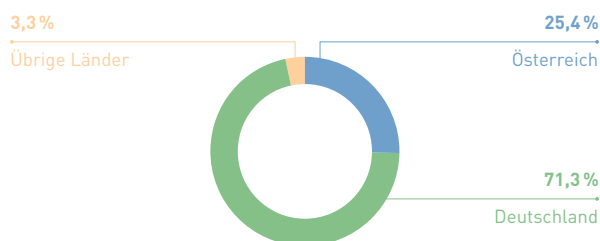
Die Vermietungserlöse sanken im Jahresvergleich in Folge der Fokussierung auf die Kernmärkte in Deutschland und Österreich um 6,6%. Diese Entwicklung konnte durch die weitere Reduktion des Leerstands und Mietersteigerungen im restlichen Portfolio nicht vollständig kompensiert werden.

Im Nettomietergebnis (NRR, Mieteinnahmen abzüglich Immobilienaufwendungen) machten sich die niedrigeren Leerstandsdaten und die höheren Quadratmetermieten bemerkbar. Das NRR sank vor allem infolge der Veräußerungen von Immobilien aus dem Nicht-Kernportfolio nur leicht um (6,5%) auf 139.170 Tsd € (2015: 148.804 Tsd €), die NRR-Marge (NRR/Mieterlöse) stieg mit 65,9% dennoch gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht an (2015: 65,8%). Da conwert im Gegensatz zu den meisten deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen weiterverrechenbare Betriebskosten in der Kennzahl anführt, wird auch eine bereinigte NRR-Marge ausgewiesen, in der Mieterlöse um die weiterverrechenbaren Betriebskosten verringert sind. Die bereinigte NRR-Marge (NRR/Mieterlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten) blieb konstant bei 87,2% (2015: 87,2%).

Vermietungserlöse nach Regionen vor Konzernüberleitung 2016



Vermietungserlöse nach Regionen vor Konzernüberleitung 2015



Entwicklung NRR nach Regionen

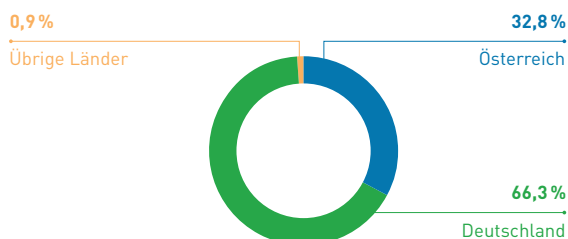
(in Tsd €)	2016	2015
Österreich	31.940	38.422
Deutschland	95.323	97.834
Übrige Länder	2.063	4.388
Konzernüberleitung	9.843	8.160
Konzern	139.170	148.804

Veräußerungserlöse

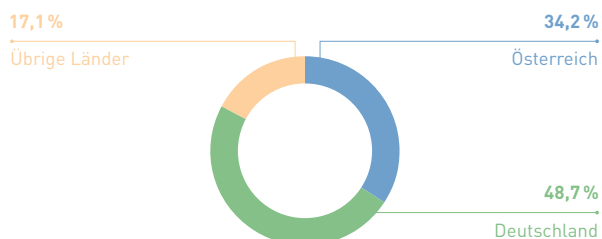
Nachdem sich die Veräußerungserlöse in der Vorperiode mehr als verdoppelt haben, schaffte es conwert, dieses hohe Niveau 2016 noch einmal zu übertreffen. Die Veräußerungserlöse stiegen um 5,2% und betragen 286.694 Tsd € (2015: 272.598 Tsd €). Nachdem der Großteil der Immobilien in den übrigen Ländern bereits im Vorjahr veräußert wurde, fanden die meisten Verkäufe in Deutschland und Österreich statt. Knapp zwei Drittel der Veräußerungserlöse wurden in Deutschland realisiert, wo viele Immobilien aus dem Nicht-Kernportfolio veräußert wurden. Im Sinne der verstärkten Konzentration auf das Kerngeschäft Wohnen gab es sowohl in Deutschland als auch in Österreich große Verkaufstransaktionen, in deren Rahmen Gewerbeimmobilien(pakete) veräußert wurden.

Der IFRS-Gewinn aus den Veräußerungen lag mit 14.200 Tsd € um 25,0% niedriger als im Vorjahr (2015: 18.929 Tsd €). Die IFRS-Marge (IFRS-Gewinn/Buchwert der veräußerten Objekte) ging im Jahresvergleich um 2,3 Prozentpunkte zurück und erreichte 2016 5,2%. Der Rückgang der Marge ist insbesondere auf den höheren Anteil der Verkäufe aus dem Nicht-Kernportfolio zurückzuführen. Die IFRS-Marge bei den Verkäufen von Immobilien des Nicht-Kernportfolios war jedoch ebenfalls positiv und betrug 2,0%.

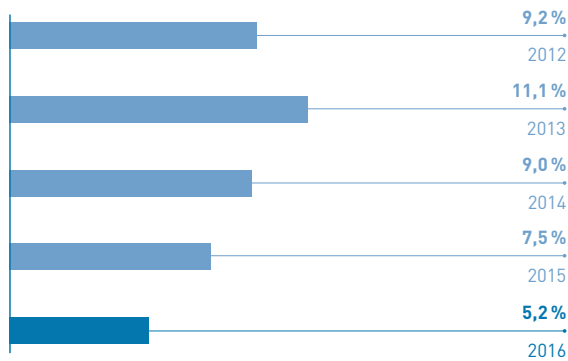
Veräußerungserlöse nach Regionen 2016



Veräußerungserlöse nach Regionen 2015



IFRS-Marge Veräußerungserlöse



Dienstleistungserlöse

Die für Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios von conwert ausgewiesenen Erlöse entsprachen 2016 mit 44.436 Tsd € fast genau dem Vorjahreswert von 44.223 Tsd €. Auch die externen Dienstleistungserlöse, die mit Immobiliendienstleistungen für Dritte erwirtschaftet werden, blieben mit 7.401 Tsd € (2015: 7.665 Tsd €) praktisch auf dem Niveau der Vorperiode. Das externe Dienstleistungsgeschäft konzentrierte sich 2016 nur mehr auf wenige ausgewählte Mandate.

Entwicklung Immobiliendienstleistungen

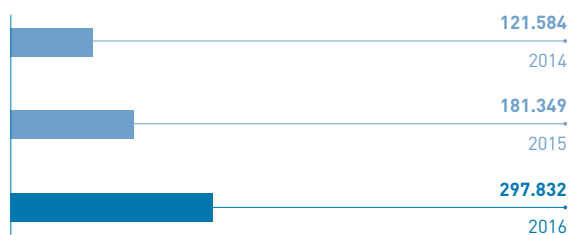
(in Tsd €)

	Umsätze Drittgeschäft	Umsätze intern	Dienstleistungsumsätze gesamt vor Konzernüberleitung
2014	10.488	41.382	51.871
2015	7.665	44.223	51.888
2016	7.401	44.436	51.837

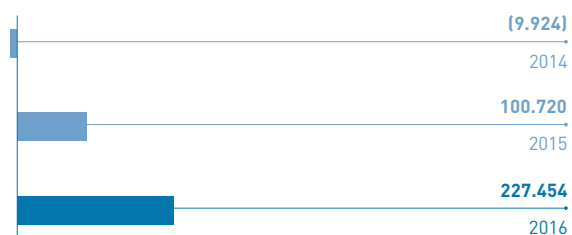
Ertragsentwicklung

Die strategische Neuausrichtung des conwert-Konzerns, die bereits in der Vorperiode markante Veränderungen der Ertragskennzahlen zur Folge hatte, machte sich auch im Jahr 2016 in den Ertragskennzahlen bemerkbar. Die anhaltende Reduktion des Immobilienbestands durch Verkauf von Teilen des Nicht-Kernportfolios sowie von Immobilien in den Übrigen Ländern schlug sich in leicht rückläufigen Mieterlösen nieder, die Marge im Vermietungsgeschäft entwickelte sich aber stabil. Einen signifikanten Sprung nach oben machte das Neubewertungsergebnis: Das Nettoergebnis aus den halbjährlichen Neubewertungen des Immobilienportfolios hatte sich von 65.967Tsd€ auf 206.892Tsd€ mehr als verdreifacht und bildete damit die rasante Preisentwicklung an den Kernmärkten von conwert ab. Auch die Unternehmensergebnisse zeigten eine beachtliche Entwicklung: Das EBIT stieg um mehr als zwei Drittel, das Vorsteuerergebnis (EBT) hat sich von 100.720Tsd€ auf 227.454Tsd€ sogar mehr als verdoppelt.

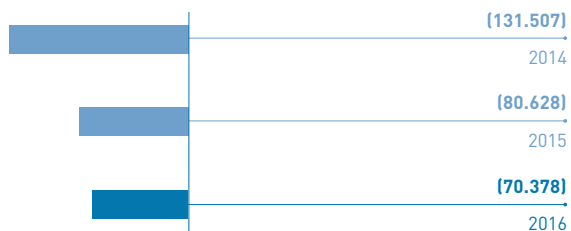
Entwicklung EBIT
(in Tsd €)



Entwicklung EBT
(in Tsd €)



Entwicklung Finanzergebnis
(in Tsd €)



Überblick über ausgewählte Daten der Ertragslage

		2016	2015	Änderung
Vermietung				
Vermietungserlöse	Tsd €	211.246	226.093	-6,6 %
Immobilienaufwendungen	Tsd €	(72.076)	(77.289)	-6,7 %
Nettoergebnis aus Vermietung (NRR)	Tsd €	139.170	148.804	-6,5 %
Verkauf von Immobilien				
Veräußerungserlöse	Tsd €	286.694	272.598	5,2 %
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	Tsd €	(272.494)	(253.669)	7,4 %
Nettoergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	Tsd €	14.200	18.929	-25,0 %
Dienstleistungen				
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Tsd €	7.401	7.665	-3,4 %
Neubewertung des Immobilienportfolios				
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Immobilienwerts	Tsd €	211.884	66.868	-
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Tsd €	(4.991)	(902)	-
Nettoergebnis aus der Neubewertung des Immobilienportfolios	Tsd €	206.892	65.967	-
Finanzergebnis	Tsd €	(70.378)	(80.628)	-12,7 %
Betriebliche Aufwendungen				
Personalaufwendungen	Tsd €	(30.317)	(26.593)	14,0 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Tsd €	(43.004)	(37.759)	13,9 %
Betriebliche Aufwendungen gesamt	Tsd €	(73.321)	(64.352)	13,9 %
Unternehmensergebnisse				
EBITDA (Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen)	Tsd €	92.785	116.607	-20,4 %
EBIT (Betriebsergebnis)	Tsd €	297.832	181.349	64,2 %
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	Tsd €	227.454	100.720	-
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	Tsd €	124.109	82.125¹⁾	51,1 %
Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter	Tsd €	116.878	78.126¹⁾	49,6 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	1,24	0,93 ¹⁾	32,4 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie	€	1,19	0,84 ¹⁾	42,2 %
Sonstige Kennzahlen				
NRR-Marge	%	65,9	65,8	-
Bereinigte NRR-Marge ²⁾	%	87,2	87,2	-
Like-for-Like-Mietsteigerung	%	2,4	1,5	-
FFO I ³⁾ je Aktie (durchschnittliche Aktienanzahl) ⁴⁾	€	0,85	0,64	32,5 %
FFO II ⁵⁾ je Aktie (durchschnittliche Aktienanzahl) ⁴⁾	€	0,85	0,77	10,0 %
Cash Profit ⁶⁾ je Aktie (durchschnittliche Aktienanzahl) ⁴⁾	€	0,82	0,74	11,1 %
FFO I ³⁾ je Aktie (Aktienanzahl zum Stichtag) ⁷⁾	€	0,80	0,60	32,0 %
FFO II ⁵⁾ je Aktie (Aktienanzahl zum Stichtag) ⁷⁾	€	0,80	0,73	9,6 %
Cash Profit ⁶⁾ je Aktie (Aktienanzahl zum Stichtag) ⁷⁾	€	0,77	0,70	10,7 %

¹⁾ angepasst

²⁾ Marge auf die Netto-Vermietungserlöse (Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten)

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 - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

⁴⁾ basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien, abzgl. eigener Aktien, in Höhe von 94,6 Mio in 2016 und 83,7 Mio in 2015

⁵⁾ FFO II: FFO I + Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - Aufwendungen des Verkaufsergebnisses

⁶⁾ Cash Profit: FFO II - tatsächlich liquiditätswirksame Steuern auf das Verkaufsergebnis

⁷⁾ basierend auf der Anzahl ausstehender Aktien, abzgl. eigener Aktien, in Höhe von 100,3 Mio zum 31. Dezember 2016 und 88,5 Mio zum 31. Dezember 2015

Neubewertungsergebnis

Das Immobilienportfolio von conwert wird zwei Mal jährlich durch externe Gutachter bewertet. Ende des ersten Halbjahres 2016 wurde die Bewertung erstmals nicht von unterschiedlichen Bewertern für die verschiedenen Portfolioteile, sondern durch ein Bewertungsunternehmen (CBRE) für das gesamte Portfolio durchgeführt. In die Bewertung fließen die Entwicklung des Marktes ebenso ein, wie die wirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Immobilien.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 werden zum Fair Value in der Bilanz abgebildet. Auf- und Abwertungen sind bilanz- und ertragswirksam und im Nettoergebnis aus den Zeitwertanpassungen ersichtlich. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien umfassen jene Objekte, deren Verkauf bereits in naher Zukunft erfolgen wird. Für diese kommen die Anforderungen gemäß IAS 2 zum Tragen, die verlangen, dass stets der niedrigere Wert aus Anschaffungs- bzw. Zeitwert anzusetzen ist. Dadurch sind Aufwertungen über den Anschaffungspreis hinaus nicht möglich, Abwertungen werden jedoch voll ergebniswirksam.

2016 waren bei großen Teilen des conwert-Portfolios erhebliche Wertsteigerungen zu verzeichnen. Das führte dazu, dass sich das Nettoergebnis aus allen für das conwert-Portfolio vorgenommenen Auf- und Abwertungen mehr als verdreifachte und von 65.967 Tsd € im Vorjahr auf 206.892 Tsd € stieg. Das Kernportfolio Wohnen wurde dabei um insgesamt 10,4% aufgewertet. Die größten Wertsteigerungen gab es wie bereits in der Vorperiode beim deutschen Wohnungsportfolio, vor allem auf dem Kernmarkt Berlin. Abwertungen gab es nur im geringen Maße hauptsächlich bei Immobilien im Nicht-Kernbestand.

Anpassungen Immobilienvermögen 2015 nach Regionen und Portfolio-Kategorie

			Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Konzern
Aufwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	20.686	239.277	0	259.964
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	1.816	13.195	0	15.012
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	7.059	25.082	0	32.142
	Gesamt	Tsd €	29.562	277.555	0	307.117
Abwertungen aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	(2.171)	(38.826)	0	(40.997)
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	(64)	(7.258)	0	(7.322)
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	(19.685)	(23.266)	(3.963)	(46.914)
	Gesamt	Tsd €	(21.919)	(69.351)	(3.963)	(95.234)
Abwertungen des Immobilienvermögens der zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	(378)	(2.799)	0	(3.177)
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	(929)	(443)	(442)	(1.814)
	Gesamt	Tsd €	(1.307)	(3.242)	(442)	(4.991)
Wertanpassungen gesamt	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	18.138	197.652	0	215.790
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	1.752	5.937	0	7.689
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	(13.554)	1.373	(4.405)	(16.587)
	Gesamt	Tsd €	6.336	204.962	(4.405)	206.892
Immobilienvermögen	Kernportfolio Wohnen	Tsd €	407.669	1.667.599	0	2.075.268
	Kernportfolio Gewerbe	Tsd €	56.400	119.482	0	175.882
	Nicht-Kernportfolio	Tsd €	346.214	155.537	31.549	533.300
	Gesamt	Tsd €	810.283	1.942.618	31.549	2.784.450
Ø Immobilienvermögen je Quadratmeter	Kernportfolio Wohnen	€/m ²	2.161,20	1.233,85	0	1.347,42
	Kernportfolio Gewerbe	€/m ²	3.061,37	1.618,67	0	1.906,83
	Nicht-Kernportfolio	€/m ²	1.467,69	1.044,51	1.247,75	1.300,46
	Gesamt	€/m²	1.829,31	1.233,98	1.247,75	1.363,26

Prozentuelle Anpassungen Immobilienvermögen 2015 nach Regionen und Portfolio-Kategorie

(in %)	Österreich	Deutschland	Übrige Länder	Gesamt
Kernportfolio Wohnen	4,4	11,9	-	10,4
Kernportfolio Gewerbe	3,1	5,0	-	4,4
Nicht-Kernportfolio	(3,9)	0,9	(14,0)	(3,1)
Gesamt	0,8	10,6	(14,0)	7,4

Abschreibungen

Im Jahr 2016 wurden Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von 1.846 Tsd€ vorgenommen. Diese waren vor allem durch die Einführung der Software SAP RE FX (Flexibles Immobilienmanagement) in Deutschland zur Verbesserung der Prozesse im Unternehmen deutlich höher als im Vorjahr (2015: 1.225 Tsd€).

Personalaufwendungen

Nach einem starken Rückgang der Personalkosten seit dem Beginn der Umsetzung der neuen Konzernstrategie in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 1-9/2016 haben sich die Personalkosten Ende 2016 – insbesondere auf Grund von Personalrückstellungen – von 26.593 Tsd€ auf 30.317 Tsd€ erhöht. Die Personalrückstellungen stehen in Zusammenhang mit einem Retentionpaket für Leistungsträger bei conwert iZm dem Übernahmeangebot von Vonovia um sicherzustellen, dass sie auch nach der Übernahme bei conwert bleiben.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich – bedingt durch Einmaleffekte insbesondere im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot von Vonovia – im Geschäftsjahr 2016 von 37.759 Tsd€ auf 43.004 Tsd€.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis konnte im Jahr 2016 erneut deutlich verbessert werden. Mit (70.378) Tsd€ wurde das Finanzergebnis gegenüber dem Vorjahr um 12,7% verbessert (2015: (80.628) Tsd€). Das Finanzergebnis war 2016 jedoch weiterhin von nicht-cashwirksamen Effekten aus Derivaten in Höhe von (33.807) Tsd€ geprägt. conwert hat zwar im Jahr 2015 wie auch im Jahr 2016 das Derivatvolumen stark reduziert, aufgrund der weiterhin stark sinkenden Zinslandschaft war jedoch 2016 ein Rückgang der ineffektiven Marktwerte von Derivaten um (7.112) Tsd€ zu verzeichnen. Weitere (26.695) Tsd€ entstammen der fortlaufenden Auflösung der Cashflow-Hedge-Reserve bereits aufgelöster bzw. restrukturierter Derivate.

Die durchschnittlichen, cashwirksamen Zinskosten betragen zum Stichtag 31. Dezember 2016 1,97% (31.12.2015: 2,32%).

Funds from Operations (FFO) und Cash Profit

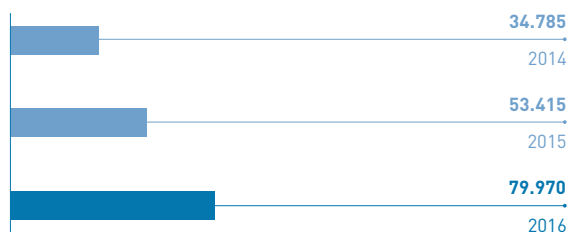
Bereits im zweiten Jahr in Folge konnte das Unternehmen die Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFO I) um 49,7% erhöhen. Ausgehend von einem deutlich höheren EBT – trotz niedrigerer Vermietungs- und Verkaufsergebnisse durch Portfoliobereinigungen – stieg der FFO I unter Berücksichtigung von Einmaleffekten sowie gesunkener Fremdkapitalkosten auf 79.970 Tsd € (2015: 53.415 Tsd €). Mit diesem FFO I erreicht conwert den – unterjährig in Folge der guten Geschäftsentwicklung mehrmals angehobenen – Ausblick für 2016 von rund 80.000 Tsd € zum Jahresende. Auch der FFO II, in dem die Buchgewinne aus Immobilienverkäufen zusätzlich berücksichtigt werden, verbesserte sich um 24,3% auf 80.486 Tsd € (2015: 64.755 Tsd €). Der Cash Profit, der liquiditätswirksame Ertragsteuern auf das Verkaufsergebnis in die Berechnung miteinbezieht, erhöhte sich im Jahresvergleich von 61.904 Tsd € um 25,5% auf 77.708 Tsd €.

FFO im Detail

(in Tsd €)	2016	2015
EBT	227.454	100.720
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(14.200)	(18.929)
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	13.684	7.588
Immobilien-Bewertungsergebnis	(206.892)	(65.967)
Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen	1.846	1.225
Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten	40.288	21.931
Einmaleffekte	17.791	6.845
<i>Restrukturierungskosten</i>	<i>2.061</i>	<i>2.784</i>
<i>Außerordentliche Rückstellungen für Rechtsfälle/Steuern aus Vorperioden / Vorbereitung Bond / Enforcement Audit (2015)</i>	<i>4.241</i>	<i>954</i>
<i>Vonovia / Adler / Deutsche Wohnen / DD für große Projekte</i>	<i>11.489</i>	<i>3.107</i>
FFO I	79.970	53.415
Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	14.200	18.929
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(13.684)	(7.588)
FFO II	80.486	64.755
Liquiditätswirksame Steuern	(2.778)	(2.852)
Cash Profit	77.708	61.904

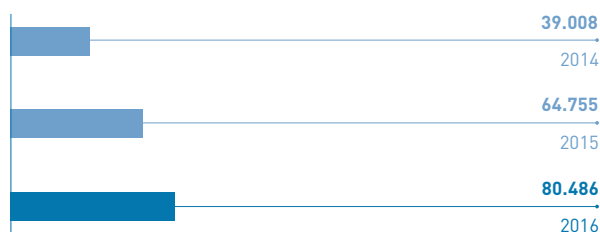
Entwicklung FFO I (vor Verkaufsergebnis)

(in Tsd €)



Entwicklung FFO II (FFO I zuzüglich Verkaufsergebnis)

(in Tsd €)



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Überblick Bilanzkennzahlen

		31.12.2016	31.12.2015 angepasst	Änderung
Summe langfristige Vermögenswerte	Tsd €	2.364.620	2.539.463	-6,9 %
davon als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Tsd €	2.335.726	2.523.230	-7,4 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	Tsd €	622.697	346.598	79,7 %
davon zum Verkauf gehaltene Immobilien	Tsd €	117.645	152.684	-22,9 %
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Tsd €	331.079	16.395	-
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Tsd €	61.297	55.240	11,0 %
Summe Eigenkapital	Tsd €	1.452.590	1.260.642	15,2 %
davon Minderheitsanteile	Tsd €	36.515	64.511	-43,4 %
Summe langfristige Schulden	Tsd €	1.046.448	1.280.687	-18,3 %
davon langfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	838.431	1.028.194	-18,5 %
davon Anleiheverbindlichkeit	Tsd €	0	64.853	-
davon Wandelschuldverschreibungen	Tsd €	0	76.842	-
Summe kurzfristige Schulden	Tsd €	488.279	344.731	41,6 %
davon kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	Tsd €	294.837	246.296	19,7 %
davon Anleiheverbindlichkeit	Tsd €	64.952	0	-
davon Wandelschuldverschreibungen	Tsd €	0	49.759	-
Bilanzsumme (Summe Vermögenswerte bzw. Summe Eigenkapital und Schulden)	Tsd €	2.987.317	2.886.061	3,5 %
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	48,6	43,7	11,3 %
Gearing ²⁾	%	58,8	107,8	-45,4 %
Loan-to-Value (LTV) ³⁾	%	40,8	51,0 ⁴⁾	-19,9 %
Nettoverschuldung	Tsd €	(854.431)	(1.359.132)	-37,1 %

¹⁾ Eigenkapital inkl. Minderheitenanteile

²⁾ Summe Nettoverschuldung / Summe Eigenkapital

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

⁴⁾ Unter Berücksichtigung der Wandlung der im Januar 2016 ausgelaufenen und fast vollständig gewandelten 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 lag der LTV bei 49,2%.

Vermögenswerte

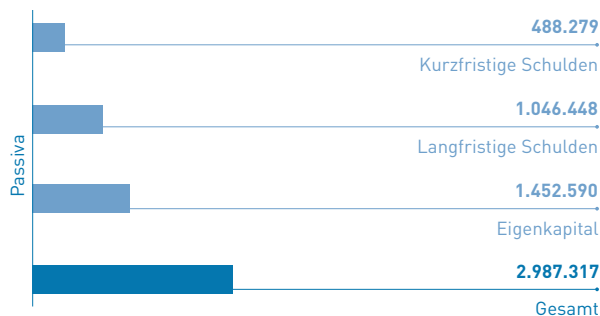
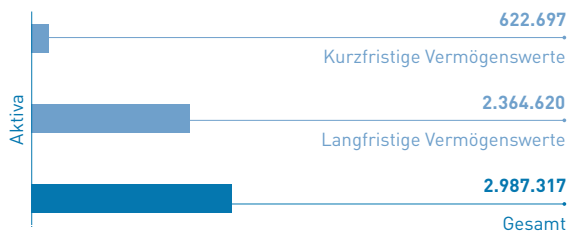
Die Bilanzsumme von conwert ist 2016 um 3,5% gestiegen und erreichte mit 2.987.317 Tsd€ beinahe die Drei-Milliarden-Euro-Grenze. Das war insbesondere die Folge der Anpassung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienportfolios in Verbindung mit Verkaufsaktivitäten – insbesondere im Nicht-Kernbereich – mit einer Verkaufsmarge von 5,2%. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die zum Verkauf gehaltenen Immobilien waren zwar mit minus 7,4% bzw. mit minus 22,9% rückläufig. Das lag aber nur daran, dass eine wesentliche Verkaufstransaktion eines großen Gewerbeimmobilienportfolios an HanseMercur mit Besitzübergang nach dem Bilanzstichtag zur Umgliederung von Immobilienvermögen in Höhe von 331.079 Tsd€ in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ (31.12.2015: 16.395 Tsd€) führte.

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich an und erreichte 1.452.590 Tsd €; das entspricht im Jahresvergleich einem Plus von 15,2%. Durch die Wandlung von 5,25%- und 4,5%-Wandelschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um 13,1% auf 509.531 Tsd € erhöht (31.12.2015: 450.326 Tsd €).

Weitere Informationen zu aufrechten Ermächtigungen für Kapitalmaßnahmen finden sich im Kapitel Angaben gemäß § 243a Abs 1 UGB im Abschnitt Genehmigtes und bedingtes Kapital.

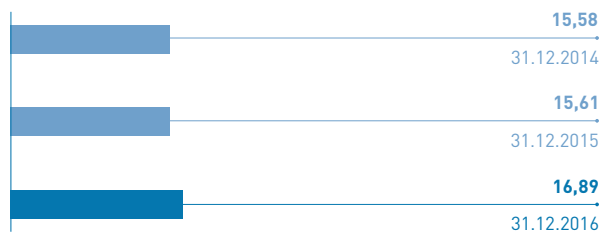
Bilanzstruktur
(in Tsd €)



EPRA NAV

Der EPRA NAV (Net Asset Value der European Public Real Estate Association) je Aktie erhöhte sich gegenüber dem Ende des Vorjahres trotz eines erheblichen Anstiegs der Aktienzahl infolge der Wandlungen von 5,25%- und 4,5%-Wandelschuldverschreibungen sogar um 8,2% auf 16,89 € zum Berichtsstichtag (31.12.2015: 15,61 €/Aktie - angepasst). Der Anstieg des EPRA NAV resultiert – abgesehen vom deutlich gestiegenen Eigenkapital – zudem aus höheren latenten Steuern.

Unverwässerter EPRA NAV je Aktie¹⁾
(in €)



¹⁾ Vergleichswerte wurden rückwirkend angepasst

Langfristige und kurzfristige Schulden

Das gesamte Finanzierungsvolumen von conwert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf 1.198.220 Tsd € (31.12.2015: 1.465.944 Tsd €). Davon entfielen auf langfristige Kredite 838.431 Tsd € (31.12.2015: 1.028.194 Tsd €) und auf kurzfristige Kredite 294.837 Tsd € (31.12.2015: 246.296 Tsd €). Per 31. Dezember 2016 wurden keine Kreditverbindlichkeiten in der Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene Schulden“ dargestellt (31.12.2015: 0 Tsd €).

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Konditionen der verzinslichen Verbindlichkeiten dar, wobei insbesondere auch nach dem Stichtag erfolgte Kreditrückführungen im Zusammenhang mit Verkäufen in 2017 erfasst wurden:

	Nominalzinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert nach IFRS (in Tsd €)
Anleiheverbindlichkeit				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	0,5	64.952
Variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017	1,0	1,4	0,3	237.615
Laufzeitende 2018-2021	1,3	1,5	2,8	193.860
Laufzeitende nach 2021	1,2	1,4	8,0	250.992
Fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017	1,7	3,4	0,1	2.908
Laufzeitende 2018-2021	2,7	2,9	3,0	88.456
Laufzeitende nach 2021	2,1	2,2	10,7	345.241
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende 2017	1,7	1,7	0,0	7.815
Laufzeitende nach 2021	0,8	0,8	17,0	6.381
Gesamt				1.198.220

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen (inkl. Anleihe) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2016 5,6 Jahre (31.12.2015: 7,2 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren 58 % variabel sowie 42 % fix verzinst. Gegen Zinsänderungsrisiken waren zum Stichtag 70,5 % der Finanzverbindlichkeiten abgesichert, unter Hinzurechnung von in der Zukunft startenden Derivatpositionen erhöht sich die Absicherungsquote auf 78,9 %.

Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsvolumens betrug 1,82 % p.a. vor Hedgingkosten (31.12.2015: 2,19 %) und 1,97 % p.a. nach Hedgingkosten (31.12.2015: 2,32 %). Es bestanden keine Fremdwährungskredite, sämtliche Verbindlichkeiten wurden in Euro geführt.

Im Anhang unter Punkt 8 zeigt die Zins-Sensitivitätsanalyse weitere Eckpunkte zur Finanzierung. Da ein Großteil der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert war, würde eine Zinssatzerhöhung um 100 Basispunkte bei dem zum Stichtag vorhandenen Finanzierungsvolumen einen finanziellen Mehraufwand von nur rund 1.757 Tsd € verursachen. Gleichzeitig hätte ein Anstieg der Zinskurve einen positiven Effekt auf die noch bestehenden Marktwerte der Derivate von conwert.

Neben dem ordentlichen Zinsaufwand sind im Finanzergebnis von (70.378) Tsd € auch erhebliche außerordentliche, teilweise unbare Positionen enthalten, welche sich im Wesentlichen aus Effekten aus der Zuschreibung von Wandelschuldverschreibungen von (764) Tsd €, IFRS-Geldkosten von (3.560) Tsd € und Umstrukturierungen bzw. Wertveränderungen von Derivaten (netto 33.807 Tsd €) zusammensetzen.

Fristigkeiten der Kreditverbindlichkeiten
(vor Abzug von Transaktionskosten)

(in Tsd €)	Kreditvolumen
2017	248.737
2018	77.275
2019	90.591
2020	73.683
2021	42.063
2022	174.801
2023	51.226
2024	40.815

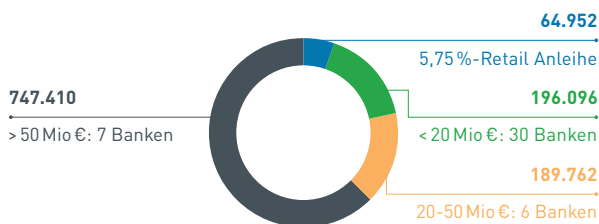
Die binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigen folgende Fälligkeitsstruktur:

(in Tsd €)	Kreditvolumen
1. Halbjahr 2017	227.473
2. Halbjahr 2017	21.264
Gesamt	248.737

Kreditrückführungen im Zusammenhang mit vertraglich bereits vereinbarten Verkäufen im Ausmaß von 78.058 Tsd € sind bereits im Jahr 2017 erfasst.

Auf der Kreditgeberseite stehen sowohl große internationale Banken, Landesbanken und Hypothekenfinanzierer als auch kleine regionale Sparkassen und Volksbanken. Sämtliche der Kreditverbindlichkeiten waren zum Stichtag 31. Dezember 2016 hypothekarisch besichert, ein Indiz für die konservative Finanzierungsstrategie von conwert.

Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2016
(in Tsd €)

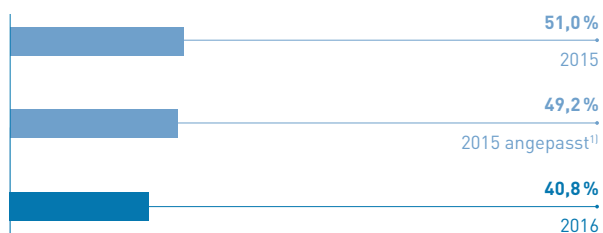


Die Finanzverbindlichkeiten von conwert beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf 1.198.220 Tsd € (31.12.2015: 1.465.944 Tsd €).

Loan-to-Value (LTV)

Während des Geschäftsjahrs 2016 gingen die Nettofinanzverbindlichkeiten erneut deutlich stärker zurück als das Immobilienvermögen. Zudem konnten die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen vollständig in Aktien gewandelt werden. Dadurch sank der LTV (Verschuldungsgrad bezogen auf die Immobilienprojekte, unter Berücksichtigung des Bestands an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) erheblich, um 10,2 Prozentpunkte auf 40,8% [2015: 51,0%].

LTV zum 31.12.2016



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

Cashflow

Während die liquiden Mittel in Vorperioden im Jahresverlauf meistens deutlich rückläufig waren, konnte im Geschäftsjahr 2016 ein Anstieg von 55.240 Tsd € auf 61.297 Tsd € erreicht werden. Hauptverantwortlich dafür war der besonders signifikante Anstieg des positiven Cashflows aus der Investitionstätigkeit auf Grund der wesentlich höheren Immobilienverkäufe im Jahr 2016. Diesem positiven Faktor stand ein leichter Rückgang des Cashflows aus dem gesamten operativen Bereich (Cashflow aus Geschäftstätigkeit) sowie ein höherer Finanzierungscashflow durch die Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten für veräußerte Immobilien gegenüber.

Überblick Cashflow

(in Tsd €)	2016	2015	Änderung
Ergebnis nach Ertragsteuern	124.109	82.125 ¹⁾	51,1 %
Cashflow aus Ergebnis	87.690	106.454	-17,6 %
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	138.998	150.887	-7,9 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	91.032	58.454	55,7 %
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(223.972)	(228.028)	-1,8 %
Veränderung der liquiden Mittel	6.057	(18.688)	-
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	55.240	73.927	-25,3 %
Liquide Mittel zum Ende der Periode	61.297	55.240	11,0 %

¹⁾ angepasst

Capex und Instandhaltungsaufwendungen

Überblick Capex und Instandhaltungsaufwendungen

(in €/m²)	31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Capex	21,05	25,66	-18,0 %
Instandhaltungen	2,83	3,11	-9,1 %
Capex+Instandhaltungen	23,88	28,78	-17,0 %
Capex+Instandhaltungen, bereinigt um Projekte	7,19	13,96	-48,5 %

EPRA-BERICHTERSTATTUNG

Um die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Immobilienunternehmen sicherzustellen, weist conwert eine Reihe wichtiger Kennzahlen nach den Standards der EPRA („European Public Real Estate Association“) aus. EPRA ist als führende Interessensvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen eine in der gesamten Branche anerkannte, unabhängige Institution. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS-Regeln ermittelten Werten abweichen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die englischen Bezeichnungen der Kennzahlen verwendet.

conwert folgt bei der Berechnung der Kennzahlen den „EPRA Best Practice Recommendations“ in der aktuell gültigen Fassung. Diese stehen auf der EPRA-Website (<http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>) zur Verfügung.

Überblick EPRA-Kennzahlen¹⁾

		2016	2015
EPRA Earnings	Tsd €	2.289	36.011 ²⁾
EPRA Earnings je Aktie	€	0,02	0,41 ²⁾
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie	€	16,89	15,61 ³⁾
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV) je Aktie	€	15,40	14,13 ³⁾
EPRA Net Initial Yield	%	5,7	6,4
EPRA Vacancy Rate	%	5,9	7,3
EPRA Cost Ratio inkl. direkte Leerstandskosten	%	10,2	11,1
EPRA Cost Ratio exkl. direkte Leerstandskosten	%	7,7	7,8

¹⁾ EPRA „Topped up“ Net Initial Yield wird nicht ausgewiesen, für die Berechnung erforderliche Mietfreistellungen werden nicht gesondert erfasst

²⁾ Berechnungsmethode adaptiert

³⁾ angepasst

Berechnung EPRA-Kennzahlen

EPRA Earnings

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	2016	2015
Konzernergebnis nach Steuern	124.109	83.317
-/+ Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(211.884)	(66.868)
- Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Hold-Immobilien	(1.797)	(7.140)
- Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Sell-Immobilien	(12.403)	(11.788)
-/+ Zeitwertanpassung zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.991	902 ¹⁾
-/+ Steuern aus Verkauf	3.550	4.732
-/+ Marktwertänderungen Derivate	33.807	16.230
-/+ latente Steuern auf Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	51.723	16.492 ¹⁾
-/+ Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	(1.660)	(1.134)
-/+ Rückkauf Wandelschuldverschreibungen	0	1.270
-/+ unbare Sondereffekte	11.852	0
EPRA Earnings	2.289	36.011¹⁾
EPRA Earnings je Aktie (in €)	0,02	0,41¹⁾

¹⁾ Berechnungsmethode adaptiert

EPRA NAV und EPRA NNAV

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Eigenkapital	1.452.590	1.260.642 ¹⁾	15,2 %
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	1.416.075	1.196.131 ¹⁾	18,4 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	27.147	31.371	-13,5 %
Zeitwert Finanzinstrumente	21.158	25.085	-15,7 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	8.425	9.267	-9,1 %
Latente Steuern	222.112	119.618	85,7 %
Unverwässerter EPRA NAV	1.694.917	1.381.472¹⁾	22,7 %
Zeitwert Finanzinstrumente	(21.158)	(25.085)	15,7 %
Differenz Markt- und Buchwert von Fixkrediten	(20.312)	(52.713)	61,5 %
Latente Steuern ²⁾	(108.517)	(53.220)	-103,9 %
Unverwässerter EPRA NNAV	1.544.930	1.250.454¹⁾	23,5 %

¹⁾ angepasst

²⁾ 50%-Wahrscheinlichkeit berücksichtigt

EPRA NAV und EPRA NNAV je Aktie

(in € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2016	31.12.2015	Änderung
Anzahl der Aktien am Stichtag abzgl. eigene Aktien (in Stk)	100.329.749	88.488.679	13,4 %
Auf die Aktionäre von conwert entfallendes Eigenkapital	14,11	13,52 ¹⁾	4,4 %
Neubewertung des Sell-Portfolios	0,27	0,35	-23,7 %
Zeitwert Finanzinstrumente	0,21	0,28	-25,6 %
Langfristige Mieterfinanzierungsbeiträge	0,08	0,10	-19,8 %
Latente Steuern	2,21	1,35	63,8 %
Unverwässerter EPRA NAV	16,89	15,61¹⁾	8,2 %
Zeitwert Finanzinstrumente	(0,21)	(0,28)	25,6 %
Differenz Markt- und Buchwert von Fixkrediten	(0,20)	(0,60)	66,0 %
Latente Steuern ²⁾	(1,08)	(0,60)	-79,8 %
Unverwässerter EPRA NNAV	15,40	14,13¹⁾	9,0 %

¹⁾ angepasst

²⁾ 50%-Wahrscheinlichkeit berücksichtigt

EPRA Net Initial Yield

		31.12.2016	31.12.2015
Verkehrswert (exkl. Anlagen im Bau)	Tsd €	2.779.040	2.668.267
Mieteinnahmen p.a.	Tsd €	157.700	169.803
EPRA Net Initial Yield¹⁾	%	5,7	6,4

¹⁾ EPRA Net Initial Yield = Mieteinnahmen p.a. / Verkehrswert

EPRA Vacancy Rate

		31.12.2016	31.12.2015
Soll-Miete netto (exkl. Projekte)	Tsd €/M	13.204	12.718
Durch Leerstand entgangene Miete (exkl. Projekte)	Tsd €/M	783	925
EPRA Leerstandsrate¹⁾	%	5,9	7,3

¹⁾ EPRA Leerstandsrate = Durch Leerstand entgangene Miete / Soll-Miete

EPRA Cost Ratio¹⁾

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	2016	2015
Immobilienaufwand	72.076	77.289
- Betriebskosten	(55.883)	(58.368)
= EPRA Costs inkl. Leerstandskosten	16.194	18.921
- Leerstandskosten	(3.933)	(5.656)
= EPRA Costs exkl. Leerstandskosten	12.261	13.265
Vermietungserlöse	211.246	226.093
- weiterverrechenbare Betriebskosten	(51.713)	(55.374)
= Vermietungserlöse abzüglich weiterverrechenbare Betriebskosten	159.533	170.720
EPRA Cost Ratio inkl. Leerstandskosten (in %)	10,2	11,1
EPRA Cost Ratio exkl. Leerstandskosten (in %)	7,7	7,8

¹⁾ EPRA Cost Ratio = EPRA Costs / Vermietungserlöse abzgl. weiterverrechenbare Betriebskosten

ORGANISATIONS- UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die conwert Immobilien Invest SE (conwert) ist eine börsennotierte monistische Societas Europaea (SE) und wird von einem Verwaltungsrat geleitet; die Geschäftsführenden Direktoren führen die laufenden Geschäfte der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat setzte sich bei conwert gemäß der 2016 geltenden Fassung der Satzung aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern zusammen. Nach dem Bilanzstichtag wurde bei einer außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Januar 2017 eine Satzungsänderung beschlossen, die vorsieht, dass der Verwaltungsrat künftig aus mindestens fünf und höchstens sieben Mitglieder besteht. Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 hatte der Verwaltungsrat fünf Mitglieder und es waren zwei Geschäftsführende Direktoren, Dr. Wolfgang Beck als CEO, und Mag. Thomas Doll als CFO, bestellt. Nach außen kann die Gesellschaft jeweils gemeinsam durch zwei Verwaltungsratsmitglieder, zwei Geschäftsführende Direktoren, ein Verwaltungsratsmitglied gemeinsam mit einem Geschäftsführenden Direktor oder Prokuristen, oder einem Geschäftsführenden Direktor gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten werden. Einzelvertretung ist nicht vorgesehen.

conwert hat ihren Gesellschaftssitz in Wien, die Aktie notiert an der Wiener Börse. Das operative Geschäft wurde 2016 mehrheitlich intern, über konzerneigene Management-, Hausverwaltungs- und Immobilienbesitzgesellschaften abgewickelt.

Immobilienbesitzgesellschaften

conwert verfügte zum 31. Dezember 2016 über Tochtergesellschaften in Österreich, Deutschland, Luxemburg, der Ukraine und Ungarn.

Bei zwei börsennotierten Tochtergesellschaften gab es wesentliche Änderungen:

Bei der ECO Business-Immobilien AG (ECO, zum Jahresende 2016 firmierend als ECO Business-Immobilien GmbH) wurde am 22. April 2016 auf einer außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschafterausschluss der Minderheitsaktionäre beschlossen. Mit Eintragung des Gesellschafterausschlusses im Firmenbuch verfügt ECO über zwei Aktionäre, die conwert Immobilien Invest SE mit 94,5% und die ECO Anteilsverwaltungs GmbH mit 5,5%. Im Zuge der Umwandlung erfolgte auch das Delisting der Aktie von der Wiener Börse. In der ordentlichen Hauptversammlung von ECO am 13. Juli 2016 wurde die Umwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung beschlossen.

Am 23. März 2016 veröffentlichte conwert im Zusammenhang mit dem Delisting der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG) ein freiwilliges Erwerbsangebot an die Aktionäre der KWG, das auf den Erwerb von bis zu 2.168.498 KWG-Aktien (rund 13,5%) gerichtet war. Am 7. Oktober 2016 fand eine außerordentliche Hauptversammlung der KWG statt, bei der die Umwandlung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung beschlossen wurde. Die Eintragung der Umwandlung ist noch ausständig. Zum 31. Dezember 2016 hielt conwert 92,64% an der KWG.

Managementgesellschaften

Die conwert Management GmbH verwaltete 2016 das gesamte conwert-Portfolio in Österreich und war für das Asset Management, den Vertrieb von Immobilien und Wohnungen sowie das Baumanagement verantwortlich. Die conwert Deutschland GmbH zeichnete mit ihren Tochtergesellschaften für das Immobilienmanagement von conwert in Deutschland verantwortlich. Zu den von ihr erbrachten Immobiliendienstleistungen zählen neben dem Asset Management auch das Baumanagement und der Immobilienvertrieb. Darüber hinaus sind bei der conwert Management GmbH alle konzernübergreifenden administrativen Abteilungen und Stabsstellen angesiedelt.

Die wenigen verbliebenen Immobilien in den übrigen Ländern werden großteils von lokalen Managementgesellschaften betreut. Luxemburg wird von Deutschland aus gemanagt.

Hausverwaltung Österreich

Die Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich wurden größtenteils über die RESAG Property Management GmbH (RESAG), einer 100 %-igen conwert-Tochter, erbracht. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 verwaltete RESAG insgesamt 5.404 Einheiten inkl. Stellplätze, davon 5.054 Einheiten für conwert. In Österreich erfolgt die Hausverwaltung ab 2017 durch eine externe Hausverwaltung. Einige wenige Immobilien, die bereits verkauft wurden, deren Stichtag der Übergabe jedoch erst in 2017 lag, blieben bis zum Übergang von der RESAG verwaltet.

Hausverwaltung Deutschland

2016 wurden in Deutschland organisatorische Vereinfachungen umgesetzt, die notwendig waren, um alle Immobilienverwaltungsdienstleistungen aus einer Hand anbieten zu können. Auch die Anzahl der Verwaltungsmandate für Dritte wurde im Laufe des Jahres 2016 deutlich reduziert. Die Tätigkeiten der alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH, der KWG Wohnwert GmbH und der Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH wurden in der conwert Immobilienverwaltung GmbH gebündelt, einer 100 %-igen Tochter der conwert Deutschland GmbH. Durch die Zusammenlegung von Standorten und die Reduktion der Mehrfachstrukturen konnten erhebliche operative Verbesserungen erreicht werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 wurden in Deutschland 35.515 Einheiten inkl. Stellplätze, davon 28.990 Einheiten für conwert und 6.525 Einheiten für Dritte verwaltet.

MITARBEITER

Motivierte, kompetente und loyale Mitarbeiter sind der Garant für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. conwert als eines der führenden Immobilienunternehmen im deutschsprachigen Raum betrachtet es aus diesem Grund als ein zentrales Managementziel, eine positive Arbeitsumgebung und attraktive berufliche Perspektiven für ihre Mitarbeiter zu schaffen.

2016 war für conwert von einer Reduktion der Mitarbeiteranzahl geprägt, gleichzeitig wurden die genannten Ziele erreicht: Die gesetzten Maßnahmen dienen dazu, die Ertragskraft des Unternehmens nachhaltig abzusichern. Zum 31. Dezember 2016 waren im conwert-Konzern 328 Mitarbeiter beschäftigt, im Jahresvergleich bedeutet das einen Rückgang um 25,6 % (31.12.2015: 441 Mitarbeiter). Die notwendigen Maßnahmen zur Optimierung der Konzernstrukturen im Zuge der Konzentration auf die Kernmärkte machten sich für Mitarbeiter zugleich oft sehr positiv bemerkbar: So hatte die Restrukturierung der Hausverwaltungen in Deutschland zur Folge, dass Anforderungen, Aufgabenverteilungen und Leistungen für alle Mitarbeiter transparent und nachvollziehbar wurden. Auch Stellenprofile wurden im gesamten Konzern nachgeschärft, womit der eigene Einfluss auf die Strategie des Unternehmens für die einzelnen Mitarbeiter deutlicher wurde.

Chancengleichheit ist für conwert ein wichtiges Anliegen. Der Anteil an weiblichen Angestellten war zum Jahresende 2016 mit 59,8% unverändert hoch (31.12.2015: 60,0%). Auch einen Ausbildungsplan für Nachwuchskräfte im Unternehmen gibt es bei conwert. In Deutschland wurde zum Jahresende 2016 ein Lehrling ausgebildet. 46 Mitarbeiter waren zum Stichtag teilzeitbeschäftigt, weitere 21 Personen befanden sich in Karenz bzw. Mutterschutz.

Um die fachliche Weiterbildung zu fördern, führte conwert in 2016 erneut verschiedene Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen durch. Unter anderem gab es in Österreich regelmäßig Informationsveranstaltungen für neue Mitarbeiter und konzernweit Weiterbildungsangebote aus den Bereichen IT, Immobilien- und Mietrecht sowie Compliance und Korruptionsbekämpfung. Einen besonderen Schwerpunkt bildete die spezifische Systemschulung für flexibles Immobilienmanagement (SAP RE FX) für die Mitarbeiter in Deutschland. Auf Grund dieses Schulungsprogramms hat sich die Anzahl der Schulungsstunden von 6.571 in 2015 auf 15.725 in 2016 mehr als verdoppelt.

Ein Teil des Jahresgehalts von Mitarbeitern in Führungspositionen besteht aus variablen Vergütungskomponenten. Diese werden in Abhängigkeit von der Erreichung jährlich neu vereinbarter Konzernziele, Abteilungsziele sowie individueller Ziele ausbezahlt. Für die Gesellschaftsorgane und leitende Angestellte besteht eine Managementhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung).

Mitarbeiter der conwert-Gruppe¹⁾

(Anzahl Köpfe)	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	98 (50)	118 (64)
conwert-Managementgesellschaften	80 (39)	99 (51)
conwert-Verwaltungsgesellschaften (RESAG ²⁾ , GUESS Club)	18 (11)	19 (13)
Deutschland	225 (143)	318 (198)
conwert-Managementgesellschaften	56 (26)	67 (34)
conwert-Hausverwaltung	167 (115)	179 (124)
KWG-Gruppe	2 (2)	72 (40)
Übrige Länder³⁾	5 (3)	5 (3)
Gesamt	328 (196)	441 (265)

¹⁾ in Klammer wird die Zahl der weiblichen Mitarbeiter angeführt

²⁾ Die Hausverwaltungsdienstleistungen in Österreich wurden nach dem Bilanzstichtag ausgelagert.

³⁾ Beschäftigte in der Ukraine und Ungarn; Luxemburg wurde von Deutschland aus betreut.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Im Hinblick auf die nachhaltige Geschäftsentwicklung ist es für conwert wichtig, neue wissenschaftliche Erkenntnisse und Forschungsergebnisse, die für das Produkt „Immobilie“ relevant sind, bei unternehmerischen Entscheidungen zu berücksichtigen und in die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands einfließen zu lassen. Dies betrifft insbesondere die ökologischen Maßnahmen, wie die Prüfung der Möglichkeiten eines Umstiegs auf erneuerbare Energieträger oder den vollständigen Ausschluss von klimaschädlichen Materialien bei Sanierungen. Die Art der Geschäftstätigkeiten von conwert macht es für das Unternehmen jedoch nicht zweckmäßig, Forschung und Entwicklung selbst auszuüben.

ANGABEN GEMÄSS § 243A ABS 1 UGB

Transparenz und Corporate Governance

Im Jahr 2016 kam es zu folgenden Änderungen in den Organen der Gesellschaft:

Verwaltungsrat

- + Am 17. März 2016 fand eine außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV) in Wien statt. Die Einberufung dieser a.o. HV erfolgte auf Antrag der Aktionärin MountainPeak Trading Limited (MountainPeak), einem Tochterunternehmen der ADLER Real Estate AG. MountainPeak zog in der a.o. HV ihre zuvor eingebrachten Anträge zur Abwahl von drei Verwaltungsratsmitgliedern sowie zur Reduktion der Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder von fünf auf vier zurück. Im folgenden Wahlgang wurde der von MountainPeak vorgeschlagene Kandidat Dr. Dirk Hoffmann als fünftes Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt.
- + Die 15. ordentliche Hauptversammlung wurde am 28. Juni 2016 in Wien abgehalten. Nach dem Ausscheiden von Prof. Barry Gilbertson aus dem Verwaltungsrat, das aus gesundheitlichen Gründen erfolgt war, wurde Andreas Lehner von der Hauptversammlung als neues, unabhängiges Mitglied in das Gremium gewählt. Der Verwaltungsrat bestand zum Jahresende 2016 aus Dr. Alexander Proschofsky (Vorsitzender), Peter Hohlbein (Stellvertreter des Vorsitzenden), Mag. Erich Kandler (Stellvertreter des Vorsitzenden) sowie Dr. Dirk Hoffmann und Andreas Lehner als Mitglieder.

Folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, auf Basis fremdüblicher Verträge, bestanden im Geschäftsjahr 2016:

Geschäftsbeziehungen Verwaltungsrat

Der Cube Invest GmbH, die zu 100% im Eigentum von Dr. Alexander Proschofsky steht, wurden im Anfechtungsverfahren 2015 gegen conwert mit Anerkenntnisurteil des Handelsgerichts Wien vom 9. Februar 2016 Verfahrenskosten in Höhe von 2.706,42€ zugesprochen.

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 23. Dezember 2016 wurde entschieden, Sitzungsgelder für Telefonkonferenzen sowie frustrierte Aufwendungen für Beratungsleistungen von einzelnen, ehemaligen Verwaltungsratsmitgliedern über den Klageweg einzufordern.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Nachfolgende Tabellen zeigen die Leistungsbeziehungen mit den assoziierten Unternehmen:

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Ausleihungen	0	0
Offene Verbindlichkeiten	0	0
Offene Forderungen	0	2

(in Tsd €)	2016	2015
Umsatzerlöse Dienstleistungen	11	500
Immobilienaufwendungen	0	28
Zinserträge	0	63

Aktien der Gesellschaft und Stellung der Aktionäre

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE wurde im Jahr 2016 aufgrund der Wandlung von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 und der vorzeitigen Kündigung der 4,50%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 um 59.205.350€ bzw. 11.841.070 Stück Aktien erhöht und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2016 509.531.065€. Das Grundkapital setzte sich aus 101.906.213 auf Inhaber lautende, stimmberichtigte und nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit 5,00€ je Stück anteiligem Betrag am Grundkapital zusammen. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer veränderbaren Sammelurkunde verbrieft, die bei der OeKB CSD GmbH, Strauchgasse 1-3, 1010 Wien, als Wertpapiersammelbank hinterlegt ist. Alle Aktien der Gesellschaft unter der ISIN AT0000697750 waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 zum Handel an der Wiener Börse zugelassen.

Jede Aktie gewährt das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung des Unternehmens sowie zur Stimmrechtsausübung. Besondere Kontrollrechte können von keinem Aktionär wahrgenommen werden.

Basierend auf Beteiligungsmeldungen befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 54,5% der Anteile in Streubesitz (Streubesitzdefinition gemäß Wiener Börse). Von conwert selbst wurden 1,5% eigene Aktien gehalten. Folgende Aktionäre hielten zum 31. Dezember 2016 meldepflichtige Beteiligungen von 4% oder mehr:

- +WEAVED Immo Finance B.V. – 25,7%¹⁾
- +FIL Limited (Fidelity) – 7,1%
- +Bank of America Corporation – 6,7%
- +Syquant Capital – 5,7%
- +EARNEST Partners, LLC – 4,2%

¹⁾ Gemäß Beteiligungsmeldung der Vonovia SE vom 7. September 2016 waren die von WEAVED Immo Finance B.V. – ein von Adler Real Estate AG direkt kontrolliertes Unternehmen – gehaltenen Aktien Gegenstand einer Vereinbarung zwischen Vonovia und der Adler Real Estate AG mit der Verpflichtung zur Einlieferung von 26.160.921 Stück Aktien in das Übernahmeangebot von Vonovia.

Eigene Aktien

conwert verfügt aktuell über keine Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien. Die Anzahl der eigenen Aktien betrug zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 unverändert 1.576.464 Stück zu Anschaffungskosten (inklusive Spesen) von 15.400 Tsd€ bzw. 9,77€ je Aktie. Durch die Wandlung der 5,25%- und 4,5%-Wandelschuldverschreibungen verwässerte sich bei gleichbleibender Anzahl an Aktien der Anteil der von conwert gehaltenen eigenen Aktien von 1,8% vom Vorjahr auf 1,5% zum 31. Dezember 2016. conwert hatte sämtliche eigenen Aktien zum Bilanzstichtag 2016 bereits in das Übernahmeangebot von Vonovia durch Annahme des Barangebots zu 16,16€ je Aktie eingetendert. Die Übertragung der Aktien erfolgte aber erst nach dem Bilanzstichtag am 16. Januar 2017.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Gemäß § 38 Abs 2 SEG in Verbindung mit § 169 AktG ist der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2013 durch die 12. ordentliche Hauptversammlung von conwert am 8. Mai 2013 ermächtigt worden, eine Kapitalerhöhung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien durchzuführen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sacheinlage ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre bis zu einem Nominale von 85.359.273 € auszuschließen. Von diesem Recht hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2016 keinen Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital von conwert gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG in den ordentlichen Hauptversammlungen am 15. April 2010 und am 7. Mai 2014 in zwei Tranchen bedingt durch Ausgabe von bis zu insgesamt 25.607.780 Stück neuen, auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den beiden Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von conwert-Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde wie folgt ausgeschöpft:

5,25%-Wandelschuldverschreibungen

Nachdem 2015 bereits 5,25%-Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von 50.400 Tsd € gegen die Ausgabe von 4.705.870 Aktien gewandelt wurden, erfolgte 2016 die Wandlung von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von 48.500 € gegen die Ausgabe von 4.528.469 Aktien. Die Gesamtzahl der Aktien erhöhte sich dadurch von 90.065.143 Stück zum Jahresende 2015 auf 94.593.612 Stück Ende Januar 2016. Das Restnominale von 1.300 Tsd € wurde am 1. Februar 2016 getilgt.

4,50%-Wandelschuldverschreibungen

conwert kündigte die 4,50%-Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2018 im Gesamtnennbetrag von 80.000 Tsd € am 30. August 2016 vorzeitig. Bis zum Ablauf des Wandlungszeitraums am 23. September 2016 machten sämtliche Inhaber dieser Papiere von ihrem Wandlungsrecht in conwert-Aktien Gebrauch. Durch die Ausgabe von 7.312.601 neuen Aktien erhöhte sich die Anzahl der Aktien von 94.593.612 zum Ende Januar 2016 auf 101.906.213 Ende September 2016.

Die sonstigen gemäß § 243a Abs 1 UGB anzuführenden Angaben treffen für 2016 nicht zu.

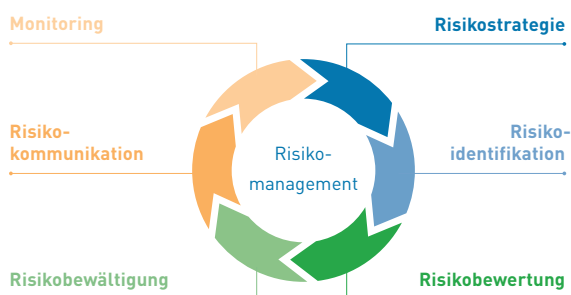
Satzungsänderungen bedürfen grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung.

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Der conwert-Konzern hat ein umfassendes, internationalen Standards entsprechendes Risikomanagementsystem (RMS) implementiert. Dieses wird regelmäßig durch interne und externe Instanzen auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft und weiterentwickelt, um die Erfüllung interner qualitativer Anforderungen und gesetzlicher Vorgaben sicherzustellen.

Das für den conwert-Konzern implementierte RMS ist als Regelkreis definiert:



Im Rahmen der **Risikostrategie** erfolgt die grundlegende Formulierung des Risikoverständnisses; zudem werden Zweck und Geltungsbereich des RMS definiert. Die Risikostrategie wird regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Die Risikostrategie des conwert-Konzerns sieht vor, keine unkalkulierbaren Risiken einzugehen und kalkulierbare Risiken durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit so einzugrenzen, dass bei Eintritt eines solchen Risikos keine bestandsgefährdenden Effekte zu erwarten sind.

Die **Risikoidentifikation** ist ein permanent in allen Konzernbereichen ablaufender Prozess. Es werden Risikofelder definiert, einzelne Risiken erkannt bzw.

Beobachtungsbereiche für mögliche Risiken bestimmt. Die Risikoidentifikation beinhaltet auch das Erkennen kurzfristig eintretender Veränderungen des Risikoumfeldes bzw. neuer Risiken.

Durch die **Risikobewertung** wird das nominelle Gefährdungspotenzial („Auswirkung“) einzelner Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das nominelle Gefährdungspotenzial ist jener Betrag, mit dem das geplante Periodenergebnis negativ beeinflusst werden könnte. Risikokorrelationen werden dabei, soweit erkennbar, berücksichtigt. Durch Aggregation einzelner, nominell bewerteter Risiken ergibt sich eine kumulierte Risikoposition, die durch Maßnahmen der Risikobewältigung zu einer Risikonettoposition reduziert wird.

Die **Risikobewältigung** umfasst sowohl präventive als auch reaktive Maßnahmen einschließlich Ad hoc-Maßnahmen, die im Fall plötzlich eintretender neuer Risiken eingesetzt werden.

Die **Risikokommunikation** dient der strukturierten Beschaffung, Darstellung und Weitergabe der relevanten Informationen in Form des Risikoberichtswesens durch die definierten Verantwortlichen (Risk Owner) an die Konzernleitung zwecks interner Risikosteuerung und Information der Stakeholder, insbesondere der Aktionäre.

Im Rahmen des laufenden **Monitorings** werden die Risiken und die definierten Maßnahmen überwacht. Außerdem wird regelmäßig die Funktionsfähigkeit des gesamten Risikomanagements überprüft.



Das Risikomanagement wird zentral durch die Risk Owner in den Bereichen der Konzernleitung und -administration und dezentral durch die Regionalleitungen in Deutschland, Österreich und den übrigen Ländern ausgeübt. Die Risk Owner treffen einmal im Quartal als Risk Management Board zu einem Risk Jour Fixe zusammen. Bei diesem werden die wesentlichen identifizierten Risiken besprochen. Administration und Koordination des gesamten Risikomanagements erfolgen durch den zentralen Konzernleitungsbereich „Controlling, Risk Management und IKS“, der zum fachlichen Zuständigkeitsbereich des Chief Financial Officer gehört. Das Risikomanagement wird von den Geschäftsführenden Direktoren verantwortet, die regelmäßig dem Verwaltungsrat berichten.

Risikokategorien

Im Rahmen der Risikoidentifikation wurden sechs Risikokategorien definiert, die alle für die conwert-Gruppe relevanten Risikoquellen und Risikowirkungsebenen umfassen. Für jede Risikokategorie wurden einzelne Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Dieser dient zusammen mit der Risikomanagement-Konzernrichtlinie als Arbeitsgrundlage für die Ausübung der Risk Owner-Funktion.



Strategie

In die Risikokategorie „Strategie“ fallen jene Risiken, die sich aus der Entwicklung der Strategie für den Konzern, der Strategieumsetzung, aus strategischen Kooperationen und Beteiligungen sowie deren Verwaltung einschließlich der Beteiligungsstruktur und der gesellschaftsvertraglichen Gestaltung ergeben können. Die Risikokategorie „Strategie“ wird von den Geschäftsführenden Direktoren als Risk Owner unter direkter Einbindung des Verwaltungsratsvorsitzenden und des Strategie-, Investments- und Portfolioausschusses und seines Vorsitzenden verantwortet.

Um Risiken dieser Kategorie zu minimieren erfolgt im conwert-Konzern eine laufende Marktbeobachtung und Überwachung der Konzernbereiche anhand der Planwerte, ein kontinuierliches Benchmarking sowie eine aktive Investor und Public Relations-Politik. Sämtliche Investments unterliegen einem dem Investitionsvolumen adäquaten internen Genehmigungsprozess. Trotz dieser umfassenden Maßnahmen zur Beherrschung der strategischen Risiken ist nicht auszuschließen, dass der conwert-Konzern mittelbar aufgrund anhaltender gesamtwirtschaftlich nachteiliger Entwicklungen in seinem Bestand gefährdet werden könnte oder dass sich aus strategischen Beteiligungen und Kooperationen wesentliche nachteilige Effekte ergeben könnten.

Wesentliche strategische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Allgemeines Unternehmensrisiko		
+ Unternehmensentwicklung verläuft nicht wie geplant	+ Sinkende Profitabilität + Effizienzverlust + Fehlende Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen	+ Laufende Überprüfung der Unternehmensteile und des Budgets + Laufende Überprüfung der unternehmensinternen Abläufe
Allgemeines Wirtschaftsrisiko		
+ Wirtschaftskrisen und Marktzyklen belasten den Immobilienmarkt	+ Einbruch der Immobilienmärkte + Geschäftsrückgang	+ Diversifiziertes Immobilienportfolio + Hohe Preisstabilität bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen + Fokus der Geschäftstätigkeit auf Märkte mit fundamental positiver Entwicklung
Risiken aus strategischen Beteiligungen und Kooperationen		
+ Inanspruchnahmen aus bestehenden Beteiligungsverhältnissen und Kooperationsvereinbarungen + Abschluss nachteiliger Beteiligungsverträge oder Kooperationsvereinbarungen	+ Verfehlung geplanter oder als Ausblick kommunizierter zukünftiger Entwicklungen und Ergebnisse aufgrund von unerwarteten Straf- oder Kompensationszahlungen an bestehende oder ehemalige Gesellschafter und Kooperationspartner	+ Einsatz adäquater Maßnahmen zur Abwendung oder Begrenzung von Inanspruchnahmen (Rechtsbeistand) + Herbeiführung außergerichtlicher Einigungen, wenn dies hinsichtlich der entstehenden Kosten vorteilhaft ist + Prüfung neu abzuschließender wesentlicher Beteiligungs- und Kooperationsverträge durch sachkundige Dritte + Kommunikation von möglichen nachteiligen Entwicklungen, sofern dies der Abwehr von drohenden Inanspruchnahmen nicht abträglich ist

Organisation und IT

Die Risikokategorie „Organisation und IT“ umfasst potenzielle Gefahrenszenarien, die im Rahmen der laufenden Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und -führung sowie aus organisatorischen Gründen und in allen Bereichen der Informationstechnologie auftreten könnten. Den in dieser Kategorie zusammengefassten Einzelrisiken wurden Risk Owner in den zentralen Konzernbereichen zugewiesen. Soweit ein direkter Bezug zu den operativen Bereichen auf regionaler Ebene gegeben ist, werden sie gleichzeitig auch von den Regionalleitungen als weitere Risk Owner gemanagt.

Aufgrund der aus risikopolitischer Sicht besonderen Bedeutung des IT-Bereichs wurde die IT-Strategie so weiterentwickelt, dass daraus auch in Zukunft keine Beschränkungen der operativen Tätigkeit der conwert-Gruppe zu erwarten sind. Es könnten sich jedoch – insbesondere durch nicht vorhersehbare kriminelle Eingriffe – Situationen ergeben, die einen geordneten Betrieb der IT-Infrastruktur so stören, dass dem conwert-Konzern daraus ein Nachteil entsteht.

Markt

Die Risikokategorie „Markt“ umfasst jene Risiken, die sich aus Entwicklungen in den Märkten ergeben, in denen der conwert-Konzern tätig ist. Darunter fallen auch Risiken, die sich aus Kundenbeziehungen oder aus der Wettbewerbssituation ergeben können. Durch die nominierten Risk Owner auf regionaler Ebene erfolgen die laufende Beobachtung des Wettbewerbs sowie die Analyse der Nachfrageentwicklung auf den unterschiedlichen Märkten. Aufgrund der Diversifikation der Marktleistungen der conwert-Gruppe, die auf mehreren regional und sachlich differenzierten Märkten vertreten ist, ergeben sich aus heutiger Sicht keine Einzelrisiken oder Risikocluster, die eine unmittelbare Bestandsgefährdung darstellen. Sollten sich in der Zukunft mehrere Märkte wesentlich, dauerhaft und nachteilig verändern, könnte dies dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Eigenkapitalsituation des Konzerns führen.

Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die Risiken aus dem wirtschaftlichen und politischen Umfeld wurden dem Zentralbereich Investor Relations sowie den jeweiligen Regionalleitungen als Risk Owner zugewiesen. In dieser Kategorie sind primär jene Risiken zusammengefasst, die sich aus Gesetzesänderungen oder makroökonomischen Entwicklungen ergeben. Bei Eintritt dieser Risiken könnte der Zugang zu Kapital und Liquidität für conwert oder auch deren Kunden sowie

Lieferanten so erschwert werden, dass eine weitere Marktteilnahme unvorteilhaft oder gar ausgeschlossen erscheint. Diese Risiken können sich aus einer geänderten Subventions- oder Steuerpolitik im Zusammenhang mit der Schaffung, dem Kauf und dem Verkauf von Immobilien oder aufgrund von Inflation oder negativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten ergeben, welche mittelbar oder unmittelbar von übergeordneten politischen Interessen beeinflusst werden. Der conwert-Konzern verfügt derzeit über eine breit diversifizierte und ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der eine adäquate Eigenkapitalquote angestrebt wird. Sollte es zu einer eklatanten Verteuerung des Fremd- oder Eigenkapitals kommen, könnte dies dennoch auch für conwert zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Operations

Zu den operativen Risiken zählen all jene, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Geschäftstätigkeit von conwert ergeben. Die conwert-Gruppe ist in ihren Kernmärkten überwiegend in den Geschäftszweigen Vermietung, Verkauf und Dienstleistungen aktiv. Die Regionalleitungen als Risk Owner managen alle identifizierten Risiken aus den genannten Geschäftszweigen.

Die Risiken resultieren aus den Leistungserstellungsprozessen und werden durch prozessintegrierte präventive Maßnahmen und Kontrollen so minimiert, dass daraus aus heutiger Sicht kein bestandsgefährdender Schaden erwachsen kann. Dies kann jedoch für die Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden, zumal in diese Risikokategorie auch Ereignisse fallen, die nicht beeinflussbar und nicht vollständig versicherbar sind. Das sind unter anderem Elementarereignisse jedweder Art oder unkonventionelle kriminelle Aktivitäten (organisierte Kriminalität, Betrug, Untreue), die über einen längeren Zeitraum und in wesentlichem Umfang betrieben werden.

Wesentliche immobilienpezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Immobilienbewertung		
+ Schwankung von Immobilienpreisen durch geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen	+ Ergebnisabweichungen im Geschäftsabschluss + Auswirkung auf Kreditwürdigkeit	+ Bewertung durch unabhängige Sachverständige + Ausbau der Geschäftstätigkeit in Märkten mit fundamental positiver Entwicklung
Veräußerung		
+ Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien bricht ein	+ Ertragsschwankungen im Trading-Geschäft	+ Laufende Marktanalysen + Rasche Reaktion auf Marktgegebenheiten und -trends + Wertsteigerungsstrategie bei Immobilien
Vermietung		
+ Vermietung von Wohnungen geht zurück + Mieter zahlen nicht	+ Kosten durch Leerstände + Entfall von Vermietungserlösen aufgrund mangelnder Bonität der Mieter oder sinkender Marktpreise	+ Aktives Asset Management zur Reduktion der Leerstände + Bonitätsprüfung + Hohe Diversifizierung des Immobilienportfolios + Mietanpassungen auf Marktniveau
Development		
+ Schwankende Investitionskosten bei Developmentprojekten	+ Kostenüberschreitung bei Projektentwicklungen	+ Streuung des Kostenrisikos (Lieferanten, Dienstleister, usw.) + Vereinbarung von Pönalen + Laufende Budget- und Baufortschrittsüberwachung

Finanzen

Unter Finanzrisiken werden all jene mittelbaren und unmittelbaren Risiken subsumiert, die eine wesentliche Auswirkung auf die Sicherstellung von Liquidität und Zahlungsfähigkeit und damit auch auf den Fortbestand von conwert haben. Dies umfasst die Einnahmensicherung, die Sicherung der Liquiditätsbestände und die Absicherung der Zinsbelastung aus Finanzierungen. Außerdem sind darin Risiken enthalten, welche die fristgerechte und korrekte Berichterstattung an Behörden und Investoren betreffen.

Der conwert-Konzern managt seinen Liquiditätsbedarf auf Basis laufend aktualisierter Liquiditätsplanungen, die unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen und absehbaren Mittelzu- und -abflüsse erstellt werden. Dennoch kann das Auftreten eines Liquiditätsengpasses nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um die fristgerechte und den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Berichterstattung an Behörden und Investoren zu gewährleisten, werden die dazu verwendeten Systeme und deren Betriebssicherheit ebenso wie die angewandten Prozesse und Methoden laufend überprüft und bei Bedarf Verbesserungen vorgenommen. Im Fall eines längerfristigen Totalausfalls der verwendeten Systeme können dennoch Verzögerungen eintreten, die eine fristgerechte Berichterstattung ausschließen. Fragen bezüglich der Anwendung und Auslegung der für die Berichterstattung relevanten gesetzlichen Bestimmungen werden im Zweifel mit sachkundigen Dritten oder den relevanten Behörden behandelt, sodass materielle Fehler vermieden werden. Sofern die für die Berichterstattung maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen nicht beachtet werden, könnte dies zu Feststellungen seitens der Enforcement-Stelle (OePR) oder der Aufsichtsbehörde (FMA) führen und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Negative Prüfungsurteile könnten sich ergeben, wenn die im Rahmen einer Prüfung seitens der Enforcement-Stelle (OePR) oder der Aufsichtsbehörde (FMA) vorgebrachten Fragen mangelhaft beantwortet werden, aufgrund ungeeigneter interner Prozesse diese Fragen nicht zeitgerecht beantwortet werden können oder das Prüfungsverfahren nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden kann.

Wesentliche Risiken in der Kategorie „Finanzen“

Risikobeschreibung	Auswirkung	Gegensteuerung
Kapitalmarkt		
+ Volatilität an den Börsen/Börsecrash + Finanzkrisen	+ Erschwerte Aufbringung von Eigenkapital + Geringe Liquidität + Eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten	+ Breite und langfristige Streuung der Kredite + Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Laufende Liquiditätsplanung und -steuerung + Verbreiterung der Liquiditätsbasis
Zinsrisiko		
+ Steigende Zinsen	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Abschluss von Zinssicherungsgeschäften (70,5 % der Finanzverbindlichkeiten sind abgesichert, unter Hinzurechnung von in der Zukunft startenden Derivatpositionen erhöht sich die Absicherungsquote auf 78,9 %) + Laufende Risikoeinschätzung des nicht abgesicherten Kreditvolumens + Breite und langfristige Streuung der Kredite
Kreditrisiko		
+ Restriktive Kreditvergabe von Banken	+ Steigende Finanzierungskosten + Liquiditätsverknappung	+ Stärkung der Innenfinanzierungskraft + Breite und langfristige Streuung der Kredite (durchschnittlich rund 6 Jahre Laufzeit bei 43 Finanzierungspartnern)
Finanzinstrumenterisiko		
+ Negative Bewertungseffekte + Hedging von Kreditverbindlichkeiten	+ Verringerung des Eigenkapitals + Bewertung ineffektiver Hedges hat negativen Einfluss auf das Finanzergebnis	+ Durch Umbrellaedges in der Holding ist eine flexible Zuordnung zu Kreditverbindlichkeiten auf SPV-Ebene möglich + Der durchschnittliche Zinssatz der Hedges beträgt 2,44 % (2,33 % unter Hinzurechnung von in der Zukunft startenden Derivatpositionen)
Berichterstattung		
+ Materiell fehlerhafte Berichterstattung aufgrund falscher Anwendung oder Auslegung maßgeblicher gesetzlicher Bestimmungen + Mangelhafte oder nicht zeitgerechte Beantwortung von Fragen, die im Rahmen laufender oder künftiger anlassbezogener und regelmäßiger Prüfungen durch die Enforcement-Stelle (OePR) oder die Aufsichtsbehörde (FMA) vorgebracht werden	+ Fehlerfeststellung aufgrund materiell fehlerhafter Berichterstattung + Fehlerfeststellung aufgrund mangelhafter oder nicht zeitgerechter Beantwortung von Fragen der Enforcement-Stelle (OePR) oder Aufsichtsbehörde (FMA) im Fall laufender oder künftiger anlassbezogener oder regelmäßiger Prüfungen + Mehraufwand aus Veröffentlichungen von Feststellungen und Korrekturen von Abschlüssen + Rechtliche Konsequenzen (Strafen und Schadenersatzansprüche)	+ Vorabklärung von Anwendungs- und Auslegungsfragen maßgeblicher gesetzlicher Bestimmungen mit sachkundigen Dritten und gegebenenfalls auch mit den zuständigen Stellen (OePR, FMA) + Laufende fachliche Schulung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit der Erfassung der Geschäftsfälle und der Abschlusserstellung befasst sind + Interne Richtlinien (Accounting-Guideline) und Arbeitsbefehle + Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängige Wirtschaftsprüfer + Prüfungen der relevanten Prozesse durch die interne Revision + Begleitende Qualitätssicherungsmaßnahmen vor und während des Abschlusserstellungsprozesses einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung korrekter, in die Abschlüsse einfließender Informationen, die von externen Dienstleistern geliefert werden + Definierte Prozesse für den Fall einer anlassbezogenen oder regelmäßigen Prüfung durch die Enforcement-Stelle (OePR) oder der Aufsichtsbehörde (FMA) + Geeignete Dokumentation der Abschlüsse und laufenden Geschäftsfälle, sodass eine zeitgerechte und vollständige Beantwortung von Fragen sichergestellt ist

BERICHTERSTATTUNG ÜBER WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Für das Risikomanagement des conwert-Konzerns zeichnen die Geschäftsführenden Direktoren verantwortlich. Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess liegt das Risikomanagement in der Ressortverantwortung des Chief Financial Officer.

Von besonderer Wichtigkeit für das Funktionieren des Risikomanagements des conwert-Konzerns ist das laufende interne Berichtswesen, das ein frühzeitiges Erkennen von Risiken und die Einleitung von Gegenmaßnahmen ermöglicht. Basis dafür ist eine zeitnahe, quartalsweise Berichterstattung im Rahmen des Risk Jour Fixe.

Die Konzernholding hat den Tochtergesellschaften einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des Rechnungslegungsprozesses vorgegeben, um dadurch die Risiken einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung zu vermeiden. Die Konzernzentrale prüft zusätzlich die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte auf Plausibilität und vergleicht diese mit den Planungsrechnungen. Dadurch kann auf etwaige Abweichungen zügig mit geeigneten Maßnahmen reagiert werden.

In regelmäßigen Sitzungen der Geschäftsführenden Direktoren mit den regional und operativ verantwortlichen Personen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken aufgrund veränderter Rahmenbedingungen besprochen. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften zur Erstellung des Konzernabschlusses werden durch weiterführende, konzerninterne Richtlinien ergänzt. Dadurch ist eine einheitliche Darstellung und Bewertung von Risiken durch die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften gewährleistet.

Die Eckpunkte des bestehenden internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagementsystems (RMS) im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können bei conwert wie folgt zusammengefasst werden:

- + In der conwert-Gruppe gibt es eine klare Führungs- und Konzernstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Anforderungen von der zentralen Konzernleitung und -administration vorgegeben.
- + Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind die Funktionen des Rechnungswesens von anderen Verantwortungsbereichen wie etwa dem Zahlungsverkehr und dem Konzerntreasury klar getrennt.
- + Die eingesetzten Finanzsysteme sind durch entsprechende IT-Einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- + Hinsichtlich der eingesetzten Finanzsysteme wird soweit wie möglich auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- + Ein adäquates Richtlinienwesen (Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
- + Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden von den verantwortlichen Personen auf Vollständigkeit und Richtigkeit, z.B. mittels Stichproben, geprüft.
- + Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- + Für Konsolidierungszwecke wird die Konsolidierungssoftware SAP BCS verwendet.
- + Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig durch die (prozessunabhängige) interne Revision überprüft.

Das beschriebene IKS und RMS stellt sicher, dass Geschäftsfälle in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Entsprechend geschulte Mitarbeiter, die Verwendung spezifischer Software sowie klare gesetzliche und konzerninterne Vorgaben bilden die Basis für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Durch eine klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie geeignete Kontroll- und Überprüfungsmechanismen soll eine korrekte und verantwortungsbewusste Rechnungslegung sichergestellt werden. Geschäftsvorfälle können so in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und internationalen Vorschriften, der Satzung sowie internen Richtlinien erfasst, verarbeitet und dokumentiert werden.

PROGNOSEBERICHT

Konjunkturmfeld

Wirtschaftsentwicklung global und in der Eurozone

Nach fünf Jahren enttäuschend schwacher Ergebnisse besteht für die globale Konjunktorentwicklung im Jahr 2017 Aussicht auf ein deutlich höheres Wachstum. Für die Eurozone wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6% 2017 und 1,7% 2018 vorhergesagt: Die Binnennachfrage bleibt verhalten, da sie durch eine schwache Investitionstätigkeit, eine nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit und hohe Bestände an notleidenden Krediten in einigen Ländern gebremst wird.

(Quelle: OECD, Wirtschaftsausblick, Pressemitteilung vom 28. November 2016)

Österreich

In Österreich hat sich die Wirtschaftstätigkeit bereits 2016 belebt. Gestützt wurde diese Entwicklung durch eine das verfügbare Haushaltseinkommen stärkende Steuerreform, den Aufholprozess bei den Investitionen und die robuste Arbeitsplatzschaffung, insbesondere für ältere Menschen, Frauen und Zuwanderer. Diese Faktoren werden das Wachstum auch 2017 stützen, das wie im Vorjahr laut dem österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) erneut bei 1,5% zu liegen kommen dürfte. Auch die Zweitrundeneffekte der Steuerreform auf Beschäftigung und Investitionen könnten die Erwartungen übertreffen und für ein noch höheres Wachstum sorgen, zumal sich die politischen Entscheidungsträger reformbereiter als früher zeigen.

(Quellen: OECD, Wirtschaftsausblick, Ausgabe 2016/2; WIFO, Presseinformation vom 31. Januar 2017)

Deutschland

Deutschland gilt seit jeher als „Konjunkturlokomotive“ Europas. Das sehr robuste Wirtschaftswachstum wird 2017 zwar zurückgehen, aber noch immer solide bleiben, da der gesunde Arbeitsmarkt, die niedrigen Zinssätze und die leicht expansive Fiskalpolitik dem Verbrauch und den Wohnbauinvestitionen Auftrieb geben. Der Leistungsbilanzüberschuss wird leicht zurückgehen, aber hoch bleiben. Für Deutschland wird ein Wirtschaftswachstum von 1,5% prognostiziert. Die deutsche Bundesregierung hingegen erwartet in ihrer Jahresprojektion 2017 mit 1,4% einen geringeren Anstieg des BIP.

(Quellen: OECD, Wirtschaftsausblick, Ausgabe 2016/2; Statista, Prognose der Bundesregierung für 2017)

Wirtschaftswachstum

Veränderung des realen BIP (in %)

	Österreich	Deutschland
2009	(3,8)	(5,6)
2010	1,9	4,1
2011	2,8	3,7
2012	0,8	0,4
2013	0,3	0,3
2014	0,4	1,6
2015	0,6	1,7
2016	1,5	1,9
2017 – Prognose	1,5	1,5

(Quellen: 2016 und Prognose 2017: WIFO, restliche Jahre: OECD)

Finanzmarktumfeld

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt ihre Zinspolitik fort und hat zu Jahresbeginn 2017 beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte unverändert bei 0,00% zu belassen. Der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass die EZB-Leitzinsen für längere Zeit auf dem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden. Auch die geldpolitischen Sondermaßnahmen werden in jedem Fall so lange fortgesetzt, bis der EZB-Rat eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung erkennt, die mit seinem Inflationsziel im Einklang steht.

(Quelle: EZB, Geldpolitische Beschlüsse, Pressemitteilung vom 19. Januar 2017)

Immobilienmarkt Österreich

Der Rückgang auf dem Investmentmarkt war nicht die Folge eines gesunkenen Interesses, sondern dem Mangel an Angebot und der zunehmenden Länge der Entscheidungsfindung der Investoren geschuldet. Weil es sehr viele in die Zukunft gerichtete Transaktionen gab, die bereits 2016 fixiert wurden, aber erst 2017 unterschrieben werden und auch einige großvolumige und komplexe Transaktionen nun zum Abschluss kommen sollten, ist der Ausblick für 2017 sehr positiv. Auch der Trend zu Transaktionen im Bereich über 100 Mio € dürfte sich weiter fortsetzen.

(Quellen: EHL Immobilien, Jahrespressekonferenz Immobilienmarkt-Prognose vom 10. Januar 2017; CBRE Pressemitteilung Investmentvolumen Österreich und Wien vom 16. Januar 2017)

Der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt übertrifft seit Jahren die Erwartungen der meisten Marktteilnehmer. Weil die Nachfrage auch 2017 das Angebot übertreffen wird, dürfte sich der Anstieg weiter fortsetzen: Bei Mietwohnungen sollen die Anstiege im unteren und mittleren Preisbereich bei 1,3% liegen, im gehobenen Bereich bei rund 1%. Bei Eigentumswohnungen in guten bzw. sehr guten Lagen dürfte das Plus 2017 zwischen 3,25% und 3,75% liegen und bei Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Lagen rund 3% betragen.

(Quellen: EHL Immobilien, Jahrespressekonferenz Immobilienmarkt-Prognose vom 10. Januar 2017; CBRE, Pressemitteilung Investmentvolumen Österreich und Wien vom 16. Januar 2017)

Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt Wien

Durch die Fertigstellung der Neubauprojekte kommt es 2017 zur Trendwende bei der seit Jahren rückläufigen Neufächenproduktion. 2017 sollen mit rund 160.000 m² fast dreimal so viel Büroflächen auf den Markt wie im Vorjahr kommen und das Büroflächenangebot deutlich aufwerten. Der Großteil davon ist aber erst nach dem Sommer bezugsfertig, sodass der Druck auf die Mieter steigt – das dürfte sich in einem Anstieg der Durchschnittsmieten von 13,75 €/m²/M auf 14,25 €/m²/M manifestieren. Ebenfalls gut sind die Aussichten für Einzelhandelsimmobilien. Wien gehört zu den begehrtesten neuen Standorten für expansionswillige Einzelhandelsunternehmen.

(Quellen: EHL Immobilien, Jahrespressekonferenz Immobilienmarkt-Prognose vom 10. Januar 2017; CBRE Pressemitteilung Investmentvolumen Österreich und Wien vom 16. Januar 2017)

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt rückt nach den zunehmenden politischen Unsicherheitsfaktoren in anderen zuvor als stabil geltenden Ländern verstärkt in den Fokus internationaler Investoren: Weltweit bietet kaum ein anderer Immobilienmarkt eine solch hohe Liquidität gepaart mit einer so geringen Volatilität. Weil die Preise inzwischen ein anspruchsvolles Niveau erreicht haben und die Anfangsrenditen damit höchstens noch geringfügig nachgeben werden, suchen Anleger dabei nach Mietwachstumspotenzial. Fündig werden sie auf dem Wohnimmobilienmarkt, in ausgewählten Bürolagen sowie bei innerstädtischen Logistikflächen, bei reinen Einzelhandelsimmobilien dagegen nicht mehr.

(Quelle: Savills, Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2017 vom Dezember 2016)

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Auf dem Wohnungsmarkt ist das Angebot trotz eines steigenden Neubauvolumens extrem knapp – und zwar sowohl für Nutzer als auch für Investoren. Damit bleibt der deutsche Wohnungsmarkt für risiko-averse Investoren eine gute Wahl, auch wenn zweistellige jährliche Gesamterträge, die mit deutschen Wohnungen seit etwa 2010 erzielt werden konnten, vorerst der Vergangenheit angehören dürften. Doch es gilt nach wie vor: Weltweit bietet wohl kaum ein Immobilienmarkt eine solch hohe Liquidität gepaart mit einer so geringen Volatilität. Die einfachste Möglichkeit an dieser attraktiven Kombination zu partizipieren, ist eine Beteiligung an einer der börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften. Das Transaktionsvolumen wird im Jahr 2017 erneut im zweistelligen Milliarden-Euro-Bereich erwartet.

(Quelle: Savills, Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2017 vom Dezember 2016)

AUSBLICK CONWERT FÜR 2017

Die Aussichten für die Weltwirtschaft haben sich spürbar verbessert, von einem globalen Aufschwung kann jedoch vorerst keine Rede sein. Da die Leitzinsen im Euroraum tief und auf den Kernmärkten von conwert voraussichtlich unter dem Inflationsniveau bleiben werden, spricht auch 2017 vieles für eine robuste Entwicklung der Immobilienpreise. Das conwert-Management geht davon aus, dass vor allem Wohnimmobilien in urbanen Lagen gesucht sein werden und die Nachfrage in diesem Segment in Deutschland und Österreich auch 2017 das Angebot deutlich übertreffen wird. Dieses Marktumfeld bietet eine solide Basis für weitere Anstiege der Mieten und eine mögliche weitere Aufwertung der Substanz im conwert-Kernportfolio.

Große Investitionsprojekte geplant

2017 sollen Investitionen im Ausmaß von rund 50.000 Tsd€ in Objekte im conwert-Immobilienportfolio erfolgen. Den Schwerpunkt der Investitionen werden umfangreiche Sanierungsprojekte in Deutschland bilden, in deren Rahmen Wohnhäuser und Wohnhausanlagen, die um die Jahrhundertwende bzw. in der Periode zwischen 1945 und 1975 errichtet wurden, auf den technisch neuesten Stand angehoben werden. Unter den geplanten Maßnahmen sind der Tausch von Fenstern, die Erneuerung von Heizungsanlagen, die Dämmung der Fassaden, die Erhöhung der Mietflächen durch Zubauten wie Balkone, die Sanierung von Allgemeinflächen des Hauses. Diese werterhöhenden und mietsteigernden Maßnahmen dienen dazu, durch aktive Verwaltung des Bestands einen Mehrwert für die Stakeholder des Unternehmens zu schaffen.

Entwicklung und Straffung des Portfolios

Die in den Vorperioden begonnene Konzentration des Portfolios auf die Kernmärkte des conwert-Konzerns wird 2017 entsprechend der Portfoliostrukturierung in Premiummärkte, Kernmärkte und Nicht-Kernmärkte fortgesetzt werden. Immobilien im Nicht-Kernportfolio sollen weiterhin nach Möglichkeit veräußert werden. Insgesamt wird im Gesamtjahr ein Verkaufsvolumen von rund 400.000-450.000 Tsd€ angestrebt. Durch den 2016 in die Wege geleiteten Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienportfolios, der Anfang 2017 abgeschlossen wurde, ist ein beträchtlicher Teil des geplanten Volumens bereits fixiert. Zukäufe und damit eine Vergrößerung des Portfolios hängen von der Verfügbarkeit von attraktiven Portfolios am Markt ab.

Verschuldung stark rückläufig

Die Finanzierungskosten konnten 2016 auf ein Niveau gesenkt werden, das selbst unter Berücksichtigung des generell niedrigen Zinsumfelds als attraktiv erscheint. Da bei Verkäufen auch Finanzierungen für die veräußerten Immobilien zurückgeführt werden, sinkt der LTV voraussichtlich unter 40%. Mögliche Zukäufe würden wieder zu einem Anstieg des LTV führen.

Funds from Operations

Nachdem conwert die Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten (FFOI) in den vergangenen beiden Geschäftsjahren deutlich mehr als verdoppeln konnte, wird für 2017 ein Rückgang erwartet. Dieser Rückgang ist vor allem auf die gesunkene Nutzfläche infolge des Verkaufs von großen Teilen des Portfolios in den Nicht-Kernmärkten 2016 und Anfang 2017 zurückzuführen.



KONZERN- ABSCHLUSS



Wien: Anton-Krieger-Gasse 138

*Verzierte Glasfenster, ein großer Garten und Grünruhelage mitten in der Hauptstadt: Erbaut 1914 als freistehendes Wohnhaus im Wiener Wohnbezirk Rodaun, bietet ich auf knapp 1.200 m² zwölf Wohnungen und zwei Büros Platz. Seit zwölf Jahren habe ich einen festen Platz im conwert-Portfolio. Seitdem hat sich mein Wert annähernd verdoppelt. Dadurch habe ich auch dazu beigetragen, dass conwert 2016 mit einem **EPRA NAV/Aktie von 16,89 €** abschließen konnte.*

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

(in Tsd €)	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015 angepasst ¹⁾	Anhang Punkt
1. Vermietungserlöse	211.246	226.093	5.1
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	48.427	64.620	
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	238.267	207.978	
4. Dienstleistungserlöse	7.401	7.665	5.3
5. Umsatzerlöse	505.341	506.356	
6. Immobilienaufwendungen	(72.076)	(77.289)	5.1
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(36.024)	(52.831)	
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(236.470)	(200.838)	6.1
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	160.770	175.398	
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	341.406	151.279	
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(129.523)	(84.410)	
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)	211.884	66.868	6.1
13. Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(4.991)	(902)	6.3
14. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(1.846)	(1.225)	
15. Sonstige betriebliche Erträge	5.335	5.561	
16. Personalaufwendungen	(30.317)	(26.593)	5.4
17. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(43.004)	(37.759)	5.5
18. Betriebsergebnis (EBIT)	297.832	181.349	
19. Finanzerträge	655	8.637	5.6
20. Finanzaufwendungen	(72.694)	(90.400)	5.7
21. Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	1.660	1.134	6.2
22. Finanzergebnis	(70.378)	(80.628)	
23. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	227.454	100.720	
24. Ertragsteuern	(103.344)	(18.595)	5.9
25. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	124.109	82.125	
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	7.231	3.999	
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	116.878	78.126	
unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	1,24	0,93	5.10
verwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	1,19	0,84	5.10

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

(in Tsd €)	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.2016- 31.12.2016 Summe	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	01.01.2015- 31.12.2015 angepasst ¹⁾ Summe
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	116.878	7.231	124.109	78.126	3.999	82.125
Sonstige Ergebnisse, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden können						
Währungsdifferenzen	344	136	480	1.730	22	1.752
Cashflow Hedges	18.257	0	18.257	25.704	0	25.704
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(4.527)	0	(4.527)	(6.431)	0	(6.431)
Übriges sonstiges Ergebnis	(333)	14	(319)	(513)	0	(513)
Steuereffekt auf übrige Positionen	110	0	110	0	0	0
Summe sonstiger Ergebnisse	13.851	151	14.001	20.490	22	20.512
Gesamtperiodenergebnis	130.729	7.382	138.111	98.616	4.021	102.636

¹⁾ Werte für Vorperioden angepasst - siehe Notes 2.4

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015 angepasst ¹⁾	01.01.2015 angepasst ¹⁾	Anhang Punkt
Vermögenswerte				
A. Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.335.726	2.523.230	2.505.012	6.1
Immaterielle Vermögenswerte	3.546	3.781	3.126	
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.414	2.462	15.712	6.2
Sonstige Sachanlagen	1.202	1.233	1.569	
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.809	3.066	4.595	6.12
Latente Steueransprüche	7.922	5.690	4.703	6.8
Summe langfristige Vermögenswerte	2.364.620	2.539.463	2.534.717	
B. Kurzfristige Vermögenswerte				
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	117.645	152.684	209.752	6.3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.994	42.397	34.821	6.12
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	38.232	72.968	15.865	6.12
Sonstige Vermögenswerte	6.450	6.915	7.200	6.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	61.297	55.240	72.697	6.6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	331.079	16.395	97.353	6.5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	622.697	346.598	437.688	
Summe Vermögenswerte	2.987.317	2.886.061	2.972.405	
Eigenkapital und Schulden				
C. Eigenkapital				6.7.
Grundkapital	509.531	450.326	426.796	
Kapitalrücklagen	687.673	620.423	591.159	
Eigene Anteile	(15.400)	(15.400)	(25.046)	
Angesammeltes Ergebnis	303.588	223.950	146.569	
Sonstige Rücklagen	(69.317)	(83.168)	(103.655)	
<i>davon mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten direkt verbunden</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(2.514)</i>	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.416.075	1.196.131	1.035.824	
Anteile ohne Beherrschung	36.515	64.511	65.852	
Summe Eigenkapital	1.452.590	1.260.642	1.101.675	
D. Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	838.431	1.028.194	1.120.412	6.12
Anleiheverbindlichkeit	0	64.853	64.759	6.12
Wandelschuldverschreibungen	0	76.842	174.553	6.12
Rückstellungen	2.349	1.892	1.930	
Latente Steuerverbindlichkeiten	172.894	70.480	51.091	6.8
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.425	9.267	9.822	6.12
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	24.347	29.159	157.913	
Summe langfristige Schulden	1.046.448	1.280.687	1.580.479	
E. Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	294.837	246.296	221.348	6.12
Anleiheverbindlichkeit	64.952	0	0	6.12
Wandelschuldverschreibungen	0	49.759	0	6.12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.052	12.818	13.389	6.12
Rückstellungen	2.210	3.936	4.053	6.9
Ertragsteuerschulden	17.344	13.188	10.370	6.9
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	37.234	14.710	20.028	6.12
Sonstige kurzfristige Schulden	4.649	4.025	3.083	6.11
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	0	0	17.979	
Summe kurzfristige Schulden	488.279	344.731	290.250	
Summe Eigenkapital und Schulden	2.987.317	2.886.061	2.972.405	

¹⁾ Werte für Vorperioden angepasst - siehe Notes 2.4

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

(in Tsd €)	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Eigene Anteile	Ange- sammeltes Ergebnis	Rücklage für Derivate	Sonstige Rücklagen	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2015	426.796	591.159	(25.046)	156.011	(78.765)	(24.893)	1.045.263	59.329	1.104.592
+/- Anpassung nach IAS 8	0	0	0	(9.439)	0	0	(9.439)	6.520	(2.919)
Stand zum 01.01.2015 angepasst¹⁾	426.796	591.159	(25.046)	146.572	(78.765)	(24.893)	1.035.824	65.849	1.101.673
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	0	79.472	0	0	79.472	3.845	83.317
+/- Anpassung nach IAS 8	0	0	0	(1.346)	0	0	(1.346)	154	(1.192)
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	19.273	1.217	20.490	22	20.512
Gesamtperioden- ergebnis	0	0	0	78.126	19.273	1.217	98.616	4.021	102.637
Verkauf von eigenen Anteilen	0	2.683	9.646	0	0	0	12.329	0	12.329
Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital	23.529	26.582	0	0	0	0	50.112	0	50.112
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung	0	0	0	(1.728)	0	0	(1.728)	(4.832)	(6.560)
+/- Anpassung nach IAS 8	0	0	0	980	0	0	980	(980)	0
Abgang von Tochter- unternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	453	453
Stand zum 31.12.2015 angepasst¹⁾	450.326	620.423	(15.400)	223.950	(59.492)	(23.676)	1.196.131	64.511	1.260.642
Stand zum 01.01.2016 angepasst¹⁾	450.326	620.423	(15.400)	223.950	(59.492)	(23.675)	1.196.131	64.511	1.260.642
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0	0	0	116.878	0	0	116.878	7.231	124.109
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	13.730	120	13.850	151	14.001
Gesamtperiodenergebnis	0	0	0	116.878	13.730	120	130.730	7.382	138.110
Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital	59.205	67.250	0	0	0	0	126.455	0	126.455
Dividende	0	0	0	(32.556)	0	0	(32.556)	0	(32.556)
Zugang/Abgang Anteile ohne Beherrschung	0	0	0	(4.684)	0	0	(4.685)	(35.377)	(40.062)
Stand zum 31.12.2016	509.531	687.673	(15.400)	303.588	(45.762)	(23.555)	1.416.075	36.515	1.452.590

¹⁾ Werte für Vorperioden angepasst - siehe Notes 2.4

KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

(in Tsd €)	01.01.- 31.12.2016	31.12.2015 angepasst ¹⁾	Anhang Punkt
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	124.109	82.125	
Finanzergebnis	70.378	80.628	
Ertragsteuern	103.344	18.595	5.9
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(211.884)	(66.868)	6.1
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	4.991	902	6.3
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	1.846	1.225	
Sonstige unbare Ergebniseffekte	(1.114)	(1.728)	
Gewinn aus der Veräußerung von Finanzinvestitionen	(1.797)	(7.140)	
Veränderung langfristiger Rückstellungen	248	20	
Gezahlte Ertragsteuern	(2.778)	(2.852)	
Zinseinzahlungen	345	1.546	
Zwischensumme	87.690	106.454	
Veränderung der Posten			
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	30.588	49.459	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(5.258)	(3.662)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.034	(702)	
Rückstellungen	(1.725)	(236)	
Sonstige finanzielle Schulden	22.045	(1.294)	
Sonstige Schulden	624	867	
Cashflow aus dem operativen Bereich	138.998	150.887	
Auszahlungen für den Erwerb von Investitionen in Immobilienvermögen	(42.936)	(57.699)	6.1
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(108.533)	(6.183)	6.1
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Finanz- und Sachanlagen	(1.585)	(1.591)	
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	243.377	109.104	
Einzahlung aus der Ausschüttung assoziierter Unternehmen	708	13.822	
Einzahlungen von Ausleihungen	0	1.000	
Cashflow aus dem Investitionsbereich	91.032	58.454	
Auszahlung aus dem Rückkauf / Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	(1.300)	0	
Dividende	(32.556)	0	6.7.2
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Anteile	0	10.000	
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an bereits beherrschten Unternehmen	(40.078)	(6.411)	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kreditverbindlichkeiten	273.620	256.629	
Auszahlung aus der Rückzahlung von Kreditverbindlichkeiten	(366.634)	(304.336)	
Rückzahlung sonstiger langfristiger finanzieller Schulden	(19.476)	(116.372)	
Gezahlte Zinsen	(37.549)	(67.537)	
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(223.972)	(228.028)	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	6.057	(18.688)	
Finanzmittelbestand			
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	55.240	73.927	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	61.297	55.240	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	6.057	(18.688)	

¹⁾ Werte für Vorperioden angepasst - siehe Notes 2.4

KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2016

Inhaltsverzeichnis zum Konzernanhang

1	Informationen zum Unternehmen	133
2	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	133
2.1	Allgemeine Grundsätze	133
2.2	Konsolidierungskreis	133
2.3	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	134
2.4	Rückwirkende Anpassungen nach IAS 8	136
2.5	Konsolidierungsgrundsätze	139
2.5.1	Allgemein	139
2.5.2	Währungsumrechnung	139
2.6	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	140
2.6.1	Immobilienvermögen	140
2.6.2	Immaterielle Vermögenswerte	140
2.6.3	Sachanlagen	141
2.6.4	Leasingverhältnisse	141
2.6.5	Finanzinstrumente	142
2.6.6	Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	143
2.6.7	Eigene Anteile	146
2.6.8	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	146
2.6.9	Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und –forderungen	146
2.6.10	Zuwendungen der öffentlichen Hand	146
2.6.11	Ertragsrealisierung	147
2.6.12	Ertragsteuern	147
3	Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten	148
3.1	Immobilienbewertung	148
3.2	Latente Steuern	149
3.3	Zinsrisiko	149
4	Segmentberichterstattung	150
4.1	Interne Berichterstattung	150
4.2	Transaktionen zwischen den Segmenten	150
4.3	Erlöse mit Dritten	150
4.4	Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten	151
5	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	152
5.1	Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen	152
5.2	Mieterlöse nach Nutzungsarten	152
5.3	Dienstleistungserlöse	152
5.4	Personalaufwendungen	152
5.5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	153
5.6	Finanzerträge	153
5.7	Finanzaufwendungen	154
5.8	Nettogewinne und –verluste	154
5.9	Ertragsteuern	155
5.10	Ergebnis je Aktie	156

6	Erläuterungen zur Bilanz	157
6.1	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	157
6.2	Anteile an assoziierten Unternehmen	158
6.3	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	158
6.4	Sonstige Vermögenswerte	158
6.5	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	158
6.6	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	159
6.7	Eigenkapital	159
6.7.1	Grundkapital	159
6.7.2	Gezahlte Dividende	160
6.7.3	Nicht beherrschende Anteile	160
6.8	Steuerabgrenzung	161
6.9	Ertragsteuerschulden und Rückstellungen	162
6.10	Offene Verfahren	162
6.11	Sonstige kurzfristige Schulden	163
6.12	Finanzinstrumente	163
6.12.1	Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien	163
6.12.2	Langfristige finanzielle Vermögenswerte	164
6.12.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	165
6.12.4	Finanzielle Verbindlichkeiten	166
7	Operating Leasingverhältnisse	171
7.1	Leasinggeber	171
7.2	Leasingnehmer	171
8	Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements	171
9	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	174
9.1	Geschäftsbeziehungen Verwaltungsrat	174
9.2	Sonstige Leistungsbeziehungen	174
9.3	Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	175
10	Die Organe der conwert Immobilien Invest SE, Wien	176
11	Mitarbeiterstand	177
12	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	177
13	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	177
14	Konzernunternehmen conwert Immobilien Invest SE	179

1 Informationen zum Unternehmen

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

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeine Grundsätze

Der vorliegende Konzernabschluss wurde unter der Verantwortung der Geschäftsführenden Direktoren in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss wird seit dem vorigen Geschäftsjahr in Tausend Euro (Tsd€) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzernabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

2.2 Konsolidierungskreis

Informationen zu Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet die conwert als oberste Muttergesellschaft und die in Punkt 14 aufgezählten Gesellschaften.

31.12.2016

Veränderungen des Konsolidierungskreises	Vollkonsolidiert	Assoziierte Unternehmen at equity
Stand zum 1. Januar 2016	236	3
Zugang von Gesellschaften durch Kauf	1	0
Abgang von Gesellschaften durch Verkäufe, Umgründung oder Liquidation	(13)	0
Stand zum 31. Dezember 2016	224	3
davon ausländische Gesellschaften	141	3

31.12.2015

Veränderungen des Konsolidierungskreises	Vollkonsolidiert	Assoziierte Unternehmen at equity
Stand zum 1. Januar 2015	271	5
Zugang von Gesellschaften durch Kauf	1	0
Abgang von Gesellschaften durch Verkäufe, Umgründung oder Liquidation	(36)	(2)
Stand zum 31. Dezember 2015	236	3
davon ausländische Gesellschaften	150	3

Im Geschäftsjahr 2016 erwarb conwert insgesamt 3.026.018 Stück Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG (KWG), Berlin. Somit erhöhte sich der conwert-Anteil an der KWG auf 92,64 % (31.12.2015: 78,95 %).

Mit Kaufvertrag vom 19. Juli 2016 wurden 821.155 Stück KWG-Aktien verkauft. Dies wird unter Punkt 6.7.3 näher erläutert.

conwert hat im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen des Squeeze-out Prozesses die restlichen Anteile an der ECO Business-Immobilien AG (ECO), Wien, übernommen und hielt zuletzt 100 % an der ECO (31.12.2015: 98,23%). Gemäß dem Gesellschaftsvertrag vom 13.07.2016 wurde die ECO Business-Immobilien AG am 19.08.2016 in eine GmbH umgewandelt.

conwert veräußerte im Geschäftsjahr 2016 ein ungarisches, zwei slowakische, zwei österreichische und ein deutsches Tochterunternehmen zu einem Kaufpreis (Asset Value) von 47.544 Tsd € für das Immobilienvermögen vor Abzug von Schulden und Hinzurechnung von sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten - siehe Erläuterungen unter Punkt 6.1. Darüber hinaus wurde ein österreichisches Unternehmen erworben und in den Konsolidierungskreis miteinbezogen.

2.3 Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Regelungen, die im Geschäftsjahr 2016 neu anzuwenden sind (wenn nicht vorzeitig angewendet), wurden vom Konzern erstmals angewendet. Eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ergab sich jedoch nur, wenn dies in der folgenden Tabelle mit „ja“ gekennzeichnet ist.

Regelung	Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss	
IFRS 11	Änderungen: Gemeinsame Vereinbarungen	01.01.2016	nein
IAS 16 und IAS 38	Änderungen: Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte (Abschreibungsmethoden)	01.01.2016	nein
IAS 16 und IAS 41	Änderungen: Sachanlagen und Landwirtschaft	01.01.2016	nein
IAS 27	Änderungen: Einzelabschlüsse	01.01.2016	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2012-2014 (2014)	01.01.2016	nein
IAS 1	Änderung: Darstellung des Abschlusses	01.01.2016	nein
IFRS 10	Änderung: Konzernabschluss	01.01.2016	nein
IFRS 12	Änderung: Anteile an anderen Unternehmen	01.01.2016	nein
IAS 28	Änderung: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2010-2012 (2013)	01.02.2015	nein

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

Nachfolgend aufgelistet sind bereits veröffentlichte aber noch nicht verpflichtend anzuwendende neue oder geänderte Standards und Interpretationen, da diese entweder von der EU noch nicht übernommen wurden oder erst in den Folgejahren verpflichtend anzuwenden sind.

Regelung	Inkrafttreten ¹⁾	Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss	
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018 ²⁾	nein
IFRS 15	Umsatzrealisierung	01.01.2018 ³⁾	nein
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017 ²⁾	nein
IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017 ²⁾	nein
Diverse	Verbesserungen der IFRSs 2014-2016 (2016)	01.01.2018 ²⁾	nein
IFRS 16	Leasing	01.01.2019 ²⁾	ja
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen	01.01.2018 ²⁾	nein
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrument gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	01.01.2018 ²⁾	nein
IAS 40	Änderungen: Reklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018 ²⁾	ja
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018 ²⁾	nein

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

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

³⁾ Die Klarstellungen zu IFRS 15 wurden noch nicht durch die Europäische Union übernommen.

IFRS 9

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 Standard ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-losses-Modell) zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

Im Speziellen wurde die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte durch das IASB überarbeitet und diese kann in IFRS 9 zu FVOCI (Fair Value through Other Comprehensive Income), FVPL (Fair Value through Profit or Loss) und AC (Amortised Cost) erfolgen. Die finanziellen Verbindlichkeiten können entweder zu FV (Fair Value) oder AC bewertet werden. In der Kategorie FV der Verbindlichkeiten ist zu beachten, dass im Gegensatz zu IAS 39, die Änderungen des Bewertungsergebnisses, zurückzuführen auf das eigene Ausfallrisiko, im OCI (Other Comprehensive Income) zu erfassen sind. IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Januar 2018 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

Um die finanziellen Vermögenswerte entsprechend IFRS 9 klassifizieren zu können, wurde zuerst eine Analyse des Ist-Bestandes vorgenommen. Bei dieser wurden schädliche Vertragsbestimmungen (SPPI-Kriterien) und das Geschäftsmodell überprüft. Beide Bedingungen sind kumulativ zu erfüllen. Die finanziellen Vermögenswerte wurden analog zu IAS 39 bewertet. In weiterer Folge wurden Überlegungen zum neuen Bewertungsmodell und zu den neuen Angaben nach IFRS 7 für die Periode der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 vorgenommen. Das Ergebnis der vorläufigen Analyse zeigt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 15

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden ersetzt den bisherigen Standard IAS 18 Umsatzerlöse und IAS 11 Fertigungsaufträge und die damit zusammenhängenden Interpretationen. Der Standard bietet ein einziges, Prinzipien basiertes, umfassendes fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Die fünf Schritte sind: Identifizierung des Vertrages mit dem Kunden, Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtung in dem Vertrag, Bestimmung des Transaktionspreises, Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung des Vertrags und Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen.

Bei conwert gibt es im Wesentlichen drei verschiedenartige Erlösarten:

- + Erlöse aus der Vermietungstätigkeit (Mieteinnahmen und Betriebskosten),
- + Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und
- + Erlöse aus der Bereitstellung von Immobiliendienstleistungen.

Innerhalb der Erlöse aus der Vermietung fallen die Mieteinnahmen nicht unter die Anwendung von IFRS 15, sondern in den Anwendungsbereich von IAS 17.

Gemäß unserer Analyse fallen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien unter die zeitpunktbezogene Erlösrealisierung und die Erlöse aus der Bereitstellung von Immobiliendienstleistungen unter die zeitraumbezogene Erlösrealisierung. Die Realisierung der Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen erfolgt bei Gefahren- und Risikoübergang und entspricht auch den Bestimmungen hinsichtlich des Kontrollübergangs nach IFRS 15. Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Maßgabe der erbrachten Leistungen entsprechend dem Konzept der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung gemäß IFRS 15. Daher werden die Auswirkungen des neuen Standards auf die Erlösrealisierung als geringfügig eingeschätzt.

Der Standard gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. conwert beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 15 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

IFRS 16

Der neue Standard zu Leasing definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- + Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- + Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstabibilanzierung einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausnahme sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit 12 Monate oder weniger).

Für einen Bestandshalter von Immobilien, die gemäß IAS 40 als Investment Properties zu qualifizieren sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden. Aufgrund der neuen Bestimmungen für Leasingnehmer und der neuen Definition von sale and lease-back Transaktionen nach IFRS 15 ergibt eine erste Grobanalyse, dass die neuen Anforderungen keine wesentlichen Auswirkungen (Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Passivierung von Leasingverbindlichkeiten sowie ein vergleichbar hoher Anstieg des Anlagevermögens auf Grund der zu aktivierenden Nutzungsrechte) auf den conwert-Konzernabschluss haben werden. Der exakte Umfang der Auswirkungen muss jedoch noch ermittelt werden. Hinsichtlich der in den künftigen Perioden anfallenden Verpflichtungen auf Leasingnehmerseite verweisen wir auf Punkt 7.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der bisherige Leasingaufwand im Rahmen der Folgebewertung in Abhängigkeit von dem Nutzungsrecht zu Grunde liegenden Vermögenswert entweder als Zinsaufwand und Abschreibung bzw. im Ergebnis von Investment Properties ausgewiesen. Dies wird zu einer Verbesserung der bereinigten EBITDA sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit in der Kapitalflussrechnung führen.

Das Unternehmen untersucht zurzeit die Gesamtauswirkungen der Implementierung des IFRS 16. Eine verlässliche Schätzung der quantitativen Effekte ist vor Abschluss des Projektes nicht möglich.

IAS 40

Die Änderungen in Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen im Wesentlichen, dass ein Unternehmen eine Immobilie nur dann in den oder aus den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen werden kann, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die Nutzungsänderung besteht darin, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Im vorliegenden Konzernabschluss ergeben sich keine Änderungen, allerdings können diese für zukünftige Transaktionen wesentlich sein.

2.4 Rückwirkende Anpassungen nach IAS 8

Gegen fünf conwert Tochtergesellschaften, an denen Minderheitsgesellschaften beteiligt sind, wurde eine Klage auf die Erklärung bzw. Feststellung der Nichtigkeit verschiedener Gesellschafterbeschlüsse eingereicht, hiervon sind noch vier anhängig. Mit dieser Klage wendet sich eine der beiden Minderheitsgesellschaften insbesondere gegen die Beschlüsse über die Feststellung der Jahresabschlüsse 2008 bis 2013.

conwert hat in den Jahren vor 2006 bis 2008 als oberste Muttergesellschaft Darlehen an die Tochtergesellschaften gewährt, die in weiterer Folge – zur Finanzierung dieser Immobiliengesellschaften – als asymmetrische Gesellschafterdarlehen an andere Konzerngesellschaften weitergereicht bzw. übertragen wurden.

Strittig ist, ob auf die Gesellschafterdarlehen im Zusammenhang mit der Übertragung an andere Gesellschaften des conwert-Konzerns in den Jahren 2006 bis 2008 zur Stärkung des Eigenkapitals der deutschen Immobiliengesellschaften verzichtet wurde und ob in den Jahresabschlüssen der deutschen Immobiliengesellschaften dementsprechend Kapitalrücklagen auszuweisen waren.

Die Strittigkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass keine formalen Gesellschafterbeschlüsse über einen Verzicht vorliegen, andererseits aber aus den Übertragungsvereinbarungen die Absicht des Verzichts interpretiert werden kann.

Diese Streitfrage zu den einzelnen Gesellschaften wurde 2014 durch Klage der Minderheitsgesellschafter auf Nichtigkeit der Gesellschafterbeschlüsse gerichtanhängig und Ende 2015 lagen die ersten erstinstanzlichen Urteile vor, die von einem Forderungsverzicht und daher der Notwendigkeit des Ausweises einer Kapitalrücklage in den Jahresabschlüssen der deutschen Immobiliengesellschaften ausgehen. Allerdings wurden auf diese Urteile noch 2015 Berufungen eingelegt und basierend auf dem Informationsstand zum 31.12.2015 und externen Gutachten ist conwert von einer Erfolgswahrscheinlichkeit von mehr als 50% ausgegangen.

Deshalb ist conwert bis zum ersten Quartal 2016 davon ausgegangen, dass kein Forderungsverzicht erfolgte und hat dementsprechend die Gesellschafterforderungen und Gesellschafterverbindlichkeiten sowie die darauf verrechneten Zinserträge und Zinsaufwendungen im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Im zweiten Quartal 2016 hat die Geschäftsführung aufgrund der Entscheidungsgründe und insbesondere im Hinblick auf den Verfahrenstand eine erneute Prüfung des Sachverhalts durchgeführt, weil eine Änderung der Erfolgswahrscheinlichkeit des Obsiegens in den in Deutschland anhängigen Verfahren im Vergleich zu jener des vierten Quartals 2015 und ersten Quartals 2016 vorlag. Die Änderung ist dadurch begründet, dass zwischenzeitlich in vier der fünf Berufungsverfahren Zurückweisungsbeschlüsse des zuständigen Kammergerichts vorlagen, mit denen die Berufung jeweils zurückgewiesen wurde.

Im zweiten Quartal 2016 aufgrund der Entscheidungsgründe und insbesondere im Hinblick auf den Verfahrenstand und der Einschätzung der betrauten Rechtsanwälte hat die Geschäftsführung entschieden, vor dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens vorsorglich in sämtlichen betroffenen Jahresabschlüssen die streitgegenständliche Kapitalrücklage auszuweisen und die hierfür erforderlichen Änderungen vorzunehmen.

In den unter Punkt 6.10 beschriebenen Verfahren der conwert-Konzerngesellschaften und auf Basis der vorliegenden Gerichtsurteile sowie der rechtlichen Beurteilung durch die mit den Sachverhalten betrauten Anwälte, geht man von einer Erfolgswahrscheinlichkeit des finalen Obsiegens in den Verfahren von weniger als 50% aus. Durch diese Erkenntnisse ergibt sich eine Änderung in der Aufteilung des Eigenkapitals auf Mehrheitsgesellschafter und Minderheitsgesellschafter, die entsprechend IAS 8.41 rückwirkend angepasst wird.

Durch die Änderung der Darstellung der Transaktionen von Gesellschafterdarlehen auf Kapitalrücklagen, stellen die bisher angefallenen Zinszahlungen retrospektiv keine Aufwendungen der betroffenen Tochtergesellschaften dar. Dies führt dazu, dass der den Minderheitsgesellschaftern zuzurechnende Ergebnisanteil entsprechend erhöht wird.

Einen Überblick über die Auswirkungen der Anpassungen gibt folgende Tabelle:

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2015 ohne Anpassung	Anpassung	31.12.2015 angepasst
Latente Steueransprüche	8.106	(2.416)	5.690
Langfristige Vermögenswerte	2.541.879	(2.416)	2.539.463
Angesammeltes Ergebnis	233.754	(9.804)	223.950
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.205.936	(9.804)	1.196.131
Anteile ohne Beherrschung	58.817	5.694	64.511
Eigenkapital	1.264.752	(4.110)	1.260.642
Ertragsteuerschulden	11.494	1.695	13.188
Kurzfristige Schulden	343.037	1.695	344.731
Ertragsteuern	(17.404)	(1.192)	(18.595)
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	83.317	(1.192)	82.125
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	3.845	154	3.999
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	79.472	(1.346)	78.126
unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,95	(0,02)	0,93
verwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	0,85	(0,01)	0,84
(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	01.01.2015 ohne Anpassung	Anpassung	01.01.2015 angepasst
Latente Steueransprüche	6.285	(1.582)	4.703
Langfristige Vermögenswerte	2.536.298	(1.582)	2.534.717
Angesammeltes Ergebnis	156.011	(9.439)	146.572
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.045.263	(9.439)	1.035.824
Anteile ohne Beherrschung	59.329	6.520	65.849
Eigenkapital	1.104.592	(2.919)	1.101.673
Ertragsteuerschulden	9.034	1.336	10.370
Kurzfristige Schulden	288.915	1.336	290.250
Ertragsteuern	1.062	(2.919)	(1.856)
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	(8.861)	(2.919)	(11.780)
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	3.122	6.520	9.642
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	(11.984)	(9.439)	(21.423)
unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	(0,14)	(0,12)	(0,26)
verwässertes Ergebnis pro Aktie (in €)	(0,14)	(0,12)	(0,26)

2.5 Konsolidierungsgrundsätze

2.5.1 Allgemein

In den Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Im conwert-Konzern wurden im Jahr 2016 erstmalig Anteilsveräußerungen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen (ohne Änderung von Kontrollverhältnissen) in Verbindung mit geschriebenen Put-Optionen, bei denen mit der Transaktion present ownership interest übertragen wurde, gemäß IAS 32 bilanziert und die nicht beherrschenden Anteile von Eigen- in Fremdkapital umqualifiziert. Für die Erstbewertung der Verbindlichkeit wurde der Barwert des Zahlungsanspruchs des Optionsinhabers als beizulegender Zeitwert gemäß IAS 32 angesetzt.

Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, das aber nicht unter der Kontrolle des Konzerns steht. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen werden unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung des anteiligen Ergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, des anteiligen sonstigen Ergebnisses laut Gesamtergebnisrechnung, von Dividendenausüttungen und Einlagen sowie Verluste durch Wertminderungen von einzelnen Anteilen angepasst werden.

Entsprechend dem Grundsatz des einheitlichen Abschlussstichtages wurde der Konzernabschluss auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Konzernmuttergesellschaft aufgestellt. Alle Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

2.5.2 Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer Währung mit dem am Tag der Transaktion gültigen Referenzkurs. Die Umrechnung der monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Euro erfolgt mit dem am Bilanzstichtag gültigen Devisenreferenzkurs der Europäischen Zentralbank. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

Berichtswährung und funktionale Währung für Konzerngesellschaften in Österreich und Ländern, die Teilnehmer der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion sind, ist der Euro. Die in Fremdwährung aufgestellten Abschlüsse der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen werden gemäß IAS 21 in Euro umgerechnet. Vermögenswerte und Schulden werden mit dem Mittelkurs am Bilanzstichtag, das Eigenkapital wird mit Ausnahme der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen zu historischen Kursen umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden mit dem Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

2.6 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.6.1 Immobilienvermögen

2.6.1.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Klassifizierung und Bilanzierung

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien stellen Vermögen dar, das zur Erzielung von Miet- oder Pachterlösen oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nicht für die Produktion oder sonstige Leistungserstellung oder zur Veräußerung im normalen Geschäftsverlauf genutzt wird. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können aus Grundstücken und/oder Gebäuden oder Teilen davon bestehen.

Der Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 40. Während der Entwicklung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden Fremdkapitalkosten in Höhe der zurechenbaren Zinsaufwendungen aktiviert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 in Verbindung mit IAS 40. Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) ist der Betrag, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bilanzstichtag für den Verkauf einer Immobilie gezahlt werden würde. 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. Die Definition der Fair Value Hierarchie wird in Punkt 2.6.6 näher erläutert und ist auch für nicht finanzielle Vermögenswerte anwendbar.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Immobilien werden nur dann aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine durch das zuständige Gremium des conwert-Konzerns beschlossene Nutzungsänderung vorliegt.

Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt durch externe, unabhängige Sachverständige, diesbezüglich verweisen wir auf Punkt 2.6.6.

2.6.1.2 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird als „zum Verkauf gehalten“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Der Zugang der zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten oder Herstellungskosten gemäß IAS 2. Übertragungen von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf als zum Verkauf gehaltene Immobilien werden nur dann vorgenommen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt und die zuständigen Gremien des conwert-Konzerns diese beschließen. Diese erfolgen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Zeitpunkt der Übertragung.

In weiterer Folge erfolgt der Ansatz der zum Verkauf bestimmten Immobilien entsprechend IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien werden ausgebucht, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

2.6.2 Immaterielle Vermögenswerte

Einzelnerworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibung basiert auf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Software: 3-10 Jahre

2.6.3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5-10 Jahre

2.6.4 Leasingverhältnisse

conwert tritt sowohl als Leasinggeber für die von ihr gehaltenen Immobilien an Mieter als auch als Leasingnehmer für Immobilien im Fall von „sale and lease-back“ Transaktionen auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt ihres Abschlusses getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung ist nach dem Beginn des Leasingverhältnisses nur unter den Voraussetzungen des IFRIC 4 vorzunehmen.

Leasingverhältnisse, bei denen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Finance Leases klassifiziert.

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Bei „sale and lease-back“ Transaktionen, welche nach IFRS als Finance Lease qualifiziert werden, wird der Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag erfasst, sondern über die Laufzeit des Leasingvertrages abgegrenzt und erfolgswirksam verteilt.

Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen von Grundstücken und Gebäuden werden die Grundstücks- und Gebäudekomponente grundsätzlich getrennt betrachtet. Wann immer es zur Einstufung und Bilanzierung eines Leasingverhältnisses bei Grundstücken und Gebäuden notwendig ist, werden die Mindestleasingzahlungen zwischen den Grundstücks- und Gebäudekomponenten nach dem Verhältnis der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Leistungen für die Mietrechte für die Grundstückskomponente und die Gebäudekomponente des Leasingverhältnisses zu Beginn des Leasingverhältnisses aufgeteilt. Die Grundstücks- als auch die Gebäudekomponente werden unter Verwendung der Kriterien des IAS 17 als Operating Lease oder als Finance Lease klassifiziert.

Eine gesonderte Bewertung der Grundstücks- und Gebäudekomponente ist jedoch nicht erforderlich, wenn es sich bei dem Anteil des Leasingnehmers an den Grundstücken und Gebäuden um als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40 handelt und nach dem Fair Value Model bilanziert wird.

Die Leasingzahlungen für Operating Lease Verhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ist bei einem Finance Lease der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

2.6.5 Finanzinstrumente

Allgemein

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit dem wirtschaftlichen Gehalt der vertraglichen Bedingungen als finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Zinsen, Gewinne und Verluste aus diesen Finanzinstrumenten sind als Aufwendungen oder Erträge (exkl. Gewinne und Verluste für Derivate, die zum Cashflow-Hedging verwendet werden) im Finanzergebnis dargestellt.

Sonstige Anteile an Gesellschaften

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und auf die auch kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AfS – Available for Sale) zugeordnet und werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung eventueller Wertminderungen.

Ausleihungen, Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen sowie Anzahlungen für Immobilienbeteiligungen werden der Kategorie Kredite und Forderungen (L&R – Loans and Receivables) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zuganges dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und eventuellen Wertminderungen.

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen (L&R – Loans and Receivables) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Abzug von Wertminderungen. Sonstige Forderungen werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

Eine Wertminderung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Dauer des Außenstandes und der Einzelbonität des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet und dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst und unter den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – Financial Liabilities at Amortised Cost) zugeordnet und bei Zugang in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

Nicht verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, wie jene aus Lieferungen und Leistungen, werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – Financial Liabilities at Amortised Cost) zugeordnet und zum Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten, bewertet. Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Mieterfinanzierungsbeiträge

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Mieterfinanzierungsbeiträge sind geförderten Wohn-Neubauten zuzuordnen. Diese Mieterbeiträge sind im Kündigungsfall an den Mieter zu refundieren. Mit Neuvermietung besteht jedoch seitens des Vermieters erneut ein Anspruch auf Einzahlung der Mieterfinanzierungsbeiträge, weshalb diese unter den langfristigen Verbindlichkeiten dargestellt werden. Die Mieterfinanzierungsbeiträge werden bei Erhalt der Zahlungsmittel mit dem zugeflossenen Betrag und in der Folge unter Berücksichtigung von Indexanpassungen bewertet. Der so ermittelte Betrag entspricht dem Rückzahlungsbetrag.

Derivative Finanzinstrumente

Der conwert-Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps und -caps), um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte oder langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass diese innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt wird. Der Ausweis erfolgt entsprechend der Marktbewertung unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten oder sonstigen finanziellen Schulden.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die für eine Absicherung künftiger Zahlungsströme qualifiziert sind (CFH – Cashflow-Hedge), wird der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes im sonstigen Ergebnis, d.h. erfolgsneutral im Eigenkapital, erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst. Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse von Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. mit den erwarteten Zahlungsströmen nicht mehr gerechnet wird. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

2.6.6 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden mindestens einmal jährlich von externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Die Sachverständigen verfügen über die für die Durchführung der Liegenschaftsbewertungen erforderlichen Qualifikationen und Erfahrung. Die angewendeten Bewertungsverfahren entsprechen im Wesentlichen den Anforderungen der vom „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Bewertungsstandards und den Anforderungen von IFRS 13.

Zum 31. Dezember 2016 wurden 99,5% (31.12.2015: 99,5%) des in der Bilanz ausgewiesenen Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mittels dem Ertragswertverfahren bzw. dem DCF-Verfahren ermittelt.

Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit dem Wertermittlungsgegenstand verbundenen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von zehn Jahren auf Monatsbasis prognostiziert. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden monatlich vorschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag diskontiert, sodass die periodengerechte Bestimmung der Auswirkungen wertrelevanter Ein- und Auszahlungen innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes in Bezug auf den Marktwert zum Bewertungstichtag ermöglicht wird. Der gewählte Diskontierungszinssatz spiegelt sowohl

Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstromes wider und wurde aus tatsächlich realisierten Vergleichstransaktionen und alternativen Anlageformen abgeleitet. Da einerseits das Gewicht zukünftiger Zahlungsströme aufgrund der Diskontierung abnimmt und andererseits die Prognoseunsicherheit im Verlauf des Detailbetrachtungszeitraumes zunimmt, wird nach zehn Jahren üblicherweise der stabilisierte Nettoreinertrag anhand eines wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinses kapitalisiert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird der Ertragswert der Objekte durch Multiplikation des jährlichen Reinertrags (Mieteträge abzüglich Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) der Immobilie mit dem Vervielfältiger ermittelt. Der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente und errechnet sich aus dem gewählten Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Wesentliche Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Die folgende Tabelle stellt die Durchschnittswerte und die Minimum- und Maximum-Werte der wesentlichen Inputfaktoren inklusive der Angabe des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien nach Regionen und Immobilien-typen dar.

31.12.2016
(ohne IFRS 5)

	Buchwert (in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungs- kosten/m ² /M (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete/m ² /M (in €)
Österreich					
Wohnen (Mittelwert)	322.085	3,3	0,7	3,1	7,1
<i>Minimum</i>		2,2	0,3	0,3	3,7
<i>Maximum</i>		4,8	1,0	5,0	12,2
Gewerbe (Mittelwert)	227.049	4,9	0,6	4,2	8,6
<i>Minimum</i>		2,3	0,2	2,5	1,5
<i>Maximum</i>		9,8	0,8	5,0	15,0
Deutschland					
Wohnen (Mittelwert)	1.697.177	5,6	0,8	2,9	6,1
<i>Minimum</i>		3,8	0,2	0,0	2,7
<i>Maximum</i>		7,5	5,8	25,0	41,7
Gewerbe (Mittelwert)	60.403	6,5	0,8	1,6	6,8
<i>Minimum</i>		5,1	0,5	0,0	4,5
<i>Maximum</i>		8,8	0,9	5,0	10,4
Übrige Länder					
Gewerbe (Mittelwert)	29.011	12,1	1,2	6,7	11,6
<i>Minimum</i>		9,1	0,0	0,0	4,8
<i>Maximum</i>		18,0	2,2	20,0	22,8
Gesamt	2.335.726				

31.12.2015
(ohne IFRS 5)

	Buchwert (in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz (in %)	Instandhaltungs- kosten/m ² /M (in €)	Struktureller Leerstand (in %)	Soll-Miete/m ² /M (in €)
Österreich					
Wohnen (Mittelwert)	310.094	4,6	1,1	2,5	6,9
Minimum		3,0	1,0	2,0	3,8
Maximum		6,0	1,4	5,0	11,3
Gewerbe (Mittelwert)	453.704	6,5	1,2	5,1	9,2
Minimum		3,3	0,8	1,0	2,6
Maximum		8,5	7,0	8,0	23,3
Deutschland					
Wohnen (Mittelwert)	1.436.796	5,6	1,0	3,2	5,7
Minimum		3,3	0,0	0,0	0,1
Maximum		8,9	28,1	100,0	11,4
Gewerbe (Mittelwert)	286.984	6,8	1,0	4,9	7,7
Minimum		4,0	1,5	0,0	0,4
Maximum		11,8	10,3	45,0	15,7
Übrige Länder					
Wohnen (Mittelwert)	2.464	7,5	0,8	4,0	10,2
Minimum		7,5	0,8	4,0	10,2
Maximum		7,5	0,8	4,0	10,2
Gewerbe (Mittelwert)	33.187	10,5	1,1	8,3	11,0
Minimum		7,5	0,6	7,0	5,3
Maximum		14,5	1,5	10,0	20,1
Gesamt	2.523.230				

Eine Sensitivitätsanalyse zu diesen Parametern ist unter Punkt 3.1 angeführt.

Finanzinstrumente

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt (Stufe 1 – Fair Value). Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von allgemein anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Sofern die angewandte Bewertungsmethode allein auf am Markt beobachtbaren Inputfaktoren basiert, handelt es sich um einen Stufe 2 – Fair Value, ansonsten um einen Stufe 3 – Fair Value.

Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Bei der Diskontierung der Zahlungsströme werden sowohl die auf dem Markt beobachtbare Zinskurve sowie das Kontrahentenrisiko des Kreditinstituts, mit welchem das Derivat abgeschlossen wurde, im conwert-Konzern berücksichtigt. Das Kontrahentenrisiko wird mittels der DRSK-Funktion des Finanzdienstleisters Bloomberg berechnet, welche sich auf am Markt beobachtbare Daten stützt.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente entspricht daher einem Fair Value der Stufe 2 gemäß IFRS 13.

Nachfolgend sind die Bewertungsverfahren und Inputparameter der zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Aktiva und Passiva dargestellt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsinstrumente) werden wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden nicht wiederkehrend.

Stufe	Klasse	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
3	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Discounted Cashflow-Methode	Kapitalisierungszinssatz, Nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen/m ² , Struktureller Leerstand/m ² , Instandhaltungskosten/m ²
3	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	Bewertung mit dem Kaufpreis laut Kaufvertrag	Kaufpreis laut Kaufvertrag
2	Derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsinstrumente)	Einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

2.6.7 Eigene Anteile

Erwirbt conwert eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und vom Eigenkapital abgezogen. Der Ausweis erfolgt in einem separaten Posten „Eigene Anteile“. Bei Ausgabe eigener Anteile wird der tatsächlich erzielte Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Abweichungen zu dem bei Erwerb im Posten „Eigene Anteile“ erfassten Betrag werden in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.6.8 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Gemäß IFRS 5 sind langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Schulden enthalten, als „Zur Veräußerung gehalten“ zu klassifizieren und gesondert in der Bilanz auszuweisen, wenn sie im derzeitigen Zustand zu gängigen und üblichen Bedingungen sofort veräußerbar sind, diese Veräußerung höchstwahrscheinlich und innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten absehbar ist.

Die Bewertung gemäß IFRS 5 sieht vor, dass die langfristigen Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (nicht wiederkehrender beizulegender Zeitwert, Stufe 3) anzusetzen sind. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, welche gemäß IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

2.6.9 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und -forderungen

Eine Rückstellung wird nur dann gebildet, wenn ein Unternehmen aus einem vergangenen Ereignis eine gegenwärtige Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Eventualverbindlichkeiten werden nicht in der Bilanz erfasst, sondern im Anhang offengelegt. Sie werden folglich nicht offengelegt, wenn die Möglichkeit eines Ressourcenabflusses mit wirtschaftlichem Nutzen unwahrscheinlich ist.

Eventualforderungen werden in der Bilanz nicht erfasst aber offengelegt, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

2.6.10 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst und mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, verrechnet. Die Zuwendungen für Vermögenswerte (Förderungen im Sinne der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes) für geförderte Neubauten wurden entsprechend dem Wahlrecht von IAS 20 vor Neubewertung einzelner Vermögensgegenstände und Schuldposten vom Buchwert des Vermögensgegenstandes abgesetzt.

2.6.11 Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Umsatzerlöse werden um allfällige Erlösschmälerungen wie Skonti und Rabatte gekürzt sowie ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

Mieterlöse werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die Gesamtlaufzeit. Sehen Mietverträge eine fixe Anpassung über die Laufzeit vor, werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung.

Die Realisierung der Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen erfolgt nach Maßgabe der in den zugrundeliegenden Verträgen normierten Gefahren- und Risikoübergänge dann, wenn die mit dem Eigentum verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken auf den Käufer übergegangen sind.

Die Realisierung von Dienstleistungserlösen erfolgt nach Abschluss der erbrachten Leistungen.

2.6.12 Ertragsteuern

Die Ertragsteuerbelastung basiert auf dem Jahresgewinn und berücksichtigt tatsächliche und latente Steuern.

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufenden und früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten oder beschlossen sind. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Steuerlatenzen werden unter Anwendung der „balance sheet liability method“ errechnet. Latente Steuern spiegeln die Steuereffekte der temporären Differenzen zwischen den ausgewiesenen Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden und den entsprechenden Beträgen aufgrund der jeweiligen steuerlichen Vorschriften wider.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden unter Verwendung der erwarteten Steuersätze für das steuerbare Einkommen ermittelt, die zum Zeitpunkt des Ausgleichs der temporären Differenzen anwendbar sein werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) verwendet, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Das Ausmaß der aktiven und passiven Steuerabgrenzung spiegelt die Steuerwirkungen wider, die sich nach Einschätzung des Unternehmens zum Bilanzstichtag ergeben würden, wenn die Buchwerte des Vermögens realisiert und die Verbindlichkeiten beglichen werden würden.

Aktive und passive Steuerabgrenzungen werden grundsätzlich für alle temporären Differenzen sowie steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt, mit Ausnahme der

- + latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das unternehmensrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst und
- + latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüche aus temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Auf Firmenwertabschreibungen gemäß § 9 KStG wurden aktive latente Steuern angesetzt, insoweit diese als werthaltig angesehen wurden.

Die latenten Steueransprüche werden gebildet, wenn es wahrscheinlich ist, dass zum Zeitpunkt der Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages genügend steuerbare Gewinne vorhanden sein werden. Zu jedem Bilanzstichtag werden die bisher unberücksichtigten abzugsfähigen temporären Differenzen/der steuerliche Verlustvortrag sowie der Buchwert der gebildeten aktiven Steuerabgrenzungen neu eingeschätzt. Jene bisher nicht aktivierten latenten Steueransprüche werden in dem Ausmaß berücksichtigt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass der zukünftige steuerbare Gewinn die Realisierung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages zulässt. Im Gegensatz dazu wird der Buchwert latenter Steueransprüche in jenem Ausmaß wertberichtigt, in dem es nicht länger wahrscheinlich ist, dass in Zukunft genügend steuerbare Gewinne zur Verwendung der abzugsfähigen temporären Differenzen/des steuerlichen Verlustvortrages vorhanden sein werden.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden latente Steueransprüche mit latenten Steuerschulden aufgerechnet, wenn

- + diese Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der selben Steuerbehörde bestehen und
- + wenn die Ansprüche bzw. Verbindlichkeiten unter den für österreichische Gesellschaften bestehenden Steuerumlage- und Gruppenvertrag fallen, welcher ein einklagbares Recht auf Aufrechnung zur Folge hat.

3 Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden im Folgenden erläutert.

3.1 Immobilienbewertung

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens des conwert-Konzerns erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diesen Gutachten liegen unterschiedliche Berechnungsmodelle zugrunde, welche wiederum auf Annahmen und Einschätzungen hinsichtlich einer Vielzahl von Parametern beruhen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung einer oder mehrerer dieser Annahmen und Parameter sich der Wert der Immobilien verringert, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Die angewendeten Annahmen und Parameter werden sorgfältig und bestmöglich durch die Gutachter und das Management auf Basis der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse geschätzt und zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen des Immobilienvermögens führen kann.

Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Instandhaltungskosten, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens in Bezug auf die Veränderung wesentlicher Inputfaktoren.

31.12.2016

(in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz + / - 1 Prozentpunkt	Instandhaltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(471.963)	(17.408)	(22.849)	46.693
<i>davon Wohnen</i>	(410.186)	(15.844)	(22.709)	30.104
<i>davon Gewerbe</i>	(61.777)	(1.564)	(140)	16.589
Verminderung des Parameters	796.518	17.786	15.787	(48.652)
<i>davon Wohnen</i>	706.287	16.421	15.707	(32.034)
<i>davon Gewerbe</i>	90.231	1.365	80	(16.618)

31.12.2015

(in Tsd €)	Diskont-/ Kapitalisierungssatz + / - 1 Prozentpunkt	Instandhaltungskosten + / - 5 %	Struktureller Leerstand + / - 1 Prozentpunkt	Soll-Miete + / - 5 %
Erhöhung des Parameters	(329.592)	(20.489)	(30.248)	94.978
<i>davon Wohnen</i>	(262.950)	(15.542)	(21.283)	57.777
<i>davon Gewerbe</i>	(66.642)	(4.947)	(8.965)	37.201
Verminderung des Parameters	482.521	20.404	29.205	(95.785)
<i>davon Wohnen</i>	400.969	15.430	19.742	(58.432)
<i>davon Gewerbe</i>	81.552	4.974	9.463	(37.353)

3.2 Latente Steuern

Die bilanzierten latenten Steueransprüche resultieren vor allem aus steuerlichen Verlustvorträgen sowie abzugsfähigen temporären Differenzen aus der Fair Value-Bewertung der Immobilien und der Derivate. Die Bewertung dieser latenten Steueransprüche erfordert eine Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation von conwert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer negativen Veränderung von Annahmen die Aktivierung der latenten Steueransprüche in selbiger Höhe nicht gerechtfertigt ist, sodass dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat. Auf Basis der Einschätzung über die künftige Ergebnis- bzw. Steuersituation wurden per 31. Dezember 2016 5.520 Tsd € (31.12.2015: 5.951 Tsd €) an aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert.

3.3 Zinsrisiko

Das Zinsrisiko resultiert in erster Linie aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Das Risiko besteht in steigenden Zinsen, welche zu steigenden Finanzierungskosten und zu einer Liquiditätsverknappung führen kann. Weitere Details und eine Sensitivitätsanalyse sind unter Punkt 8 angeführt.

4 Segmentberichterstattung

4.1 Interne Berichterstattung

Die Identifizierung der berichtspflichtigen Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger des conwert-Konzerns ist der Verwaltungsrat. Die interne Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt auf Basis einer regionalen Aufteilung mit den Regionen Österreich, Deutschland und übrige Länder. Diese Regionen entsprechen auch den Kriterien gemäß IFRS 8 und werden im Rahmen der Segmentberichterstattung dargestellt.

4.2 Transaktionen zwischen den Segmenten

Transaktionen zwischen den Segmenten betreffen insbesondere den Dienstleistungs- und den Finanzierungsbereich und werden in der Spalte Konzernüberleitung eliminiert. Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Erlöse und Aufwendungen, welche nicht direkt einem Segment zugeordnet werden können, sind in der Spalte Sonstiges ausgewiesen.

Es wird eine Klassifizierung in kurz- und langfristige Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen vorgenommen. Sämtliche kurzfristigen Forderungen weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Die langfristigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren bzw. über 5 Jahren.

Die Langfristdarlehen werden mit einem Fixzinssatz in Höhe von 4% p.a. verzinst. Die Kurzfristfinanzierung wird auf Basis des 6 M EURIBOR zuzüglich eines Aufschlages in Höhe von 1,75% aufgerundet auf das nächste 1/8%. Der Zinssatz für die Kurzfristfinanzierung im Geschäftsjahr 2016 betrug 1,75% (1. Halbjahr 2015: 2%, 2. Halbjahr 2015: 1,875%). Darüber hinaus werden zwischen den Segmenten nur externe Kosten weiterbelastet.

4.3 Erlöse mit Dritten

Sämtliche Veräußerungserlöse entfallen auf externe Kunden. Von den Dienstleistungserlösen entfällt ein Betrag von 7.401 Tsd€ (2015: 7.665 Tsd€) auf externe Kunden. Von den Vermietungserlösen entfällt ein Betrag von 1.102 Tsd€ (2015: 2.175 Tsd€) auf Erlöse mit anderen Segmenten.

4.4 Segmentberichterstattung nach geographischen Gebieten

(in Tsd €)	Österreich 01.01.-31.12.		Deutschland 01.01.-31.12.		Übrige Länder 01.01.-31.12.		Operations ¹⁾ 01.01.-31.12.	
	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾
Vermietungserlöse	52.372	57.926	157.241	162.842	2.736	7.501	212.348	228.269
Veräußerungserlöse	94.135	93.281	190.113	132.707	2.447	46.610	286.694	272.598
Dienstleistungserlöse	17.029	17.586	34.550	33.949	257	322	51.837	51.856
Erlöse	163.536	168.793	381.904	329.497	5.439	54.433	550.879	552.723
Immobilienaufwendungen	(20.432)	(19.504)	(61.917)	(65.008)	(673)	(3.113)	(83.021)	(87.624)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(83.841)	(84.490)	(185.319)	(121.987)	(3.334)	(47.192)	(272.494)	(253.669)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	7.643	1.689	208.204	64.669	(3.963)	511	211.884	66.868
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(1.307)	64	(3.242)	(417)	(442)	(548)	(4.991)	(902)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(29)	(43)	(202)	(272)	(2)	(2)	(233)	(316)
Personalaufwendungen	(3.674)	(3.523)	(12.870)	(15.356)	(85)	(92)	(16.628)	(18.970)
Sonstige betriebliche Erträge	(3.049)	(1.321)	5.459	4.512	6.737	3.550	9.146	6.741
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(36.526)	(52.287)	(68.076)	(56.040)	7.893	24.826	(96.709)	(83.502)
Betriebsergebnis (EBIT)	22.321	9.379	263.940	139.598	11.571	32.372	297.832	181.349
Finanzergebnis	(18.969)	(26.235)	(48.725)	(50.525)	(2.684)	(3.868)	(70.378)	(80.628)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.351	(16.857)	215.215	89.074	8.887	28.503	227.454	100.720
Immobilienvermögen	810.283	879.772	1.942.618	1.773.675	31.549	38.862	2.784.450	2.692.309
Investitionen ins Immobilienvermögen	8.012	11.064	148.798	55.366	38	834	156.848	67.265

(in Tsd €)	Sonstiges 01.01.-31.12.		Zwischensumme 01.01.-31.12.		Konzernüberleitungen 01.01.-31.12.		Konzern	
	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾	2016	2015 angepasst ²⁾
Vermietungserlöse	0	0	212.348	228.269	(1.102)	(2.175)	211.246	226.093
Veräußerungserlöse	0	0	286.694	272.598	0	0	286.694	272.598
Dienstleistungserlöse	0	32	51.837	51.888	(44.436)	(44.223)	7.401	7.665
Erlöse	0	32	550.879	552.755	(45.538)	(46.399)	505.341	506.356
Immobilienaufwendungen	0	(0)	(83.021)	(87.625)	10.945	10.336	(72.076)	(77.289)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0	0	(272.494)	(253.669)	0	0	(272.494)	(253.669)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0	0	211.884	66.868	(0)	0	211.884	66.868
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0	0	(4.991)	(902)	0	0	(4.991)	(902)
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(1.613)	(909)	(1.846)	(1.225)	0	0	(1.846)	(1.225)
Personalaufwendungen	(13.688)	(7.776)	(30.317)	(26.746)	0	153	(30.317)	(26.593)
Sonstige betriebliche Erträge	29.932	20.519	39.078	27.260	(33.743)	(21.699)	5.335	5.561
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14.631)	(11.866)	(111.340)	(95.368)	68.336	57.609	(43.004)	(37.759)
Betriebsergebnis (EBIT)	(0)	(0)	297.832	181.349	0	(0)	297.832	181.349
Finanzergebnis	0	0	(70.378)	(80.628)	0	0	(70.378)	(80.628)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	0	(0)	227.454	100.720	0	(0)	227.454	100.720
Immobilienvermögen	0	0	2.784.450	2.692.309	0	0	2.784.450	2.692.309
Investitionen ins Immobilienvermögen	0	0	156.848	67.265	0	0	156.848	67.265

¹⁾ Operations stellt die Summe der Regionen Österreich, Deutschland und Übrige Länder dar.

²⁾ Werte für Vorperioden angepasst - siehe Notes 2.4

5 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Vermietungserlöse und Immobilienaufwendungen

(in Tsd €)	2016	2015
Netto-Vermietungserlöse	159.533	170.720
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.713	55.374
Vermietungserlöse	211.246	226.093
<i>abzüglich Immobilienaufwendungen</i>		
Betriebskosten	(59.815)	(64.024)
Instandhaltungen	(6.013)	(7.370)
Hausverwaltungsleistungen	(724)	(1.269)
Übrige	(5.523)	(4.626)
Immobilienaufwendungen	(72.076)	(77.289)
Bewirtschaftungsergebnis	139.170	148.804

5.2 Mieterlöse nach Nutzungsarten

(in Tsd €)	2016	2015
Wohnflächen	151.445	155.674
Büro- und Gewerbeflächen	56.026	66.451
Garagen/Stellplätze	3.775	3.968
Gesamt	211.246	226.093

5.3 Dienstleistungserlöse

(in Tsd €)	2016	2015
Management von Immobiliengesellschaften	1.179	1.331
Immobilienverwaltung	2.968	3.227
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	2.524	2.401
Immobilienversicherungsdienstleistungen	731	705
Gesamt	7.401	7.665

5.4 Personalaufwendungen

(in Tsd €)	2016	2015
Löhne und Gehälter	25.801	21.876
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	3.978	4.276
Übrige	538	441
Gesamt	30.317	26.593

conwert ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen, 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Die Zahlungen in Höhe von 115 Tsd € (2015: 114 Tsd €) werden als Personalaufwendungen erfasst.

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in Tsd €)	2016	2015
Forderungsverluste und Wertberichtigung von Forderungen	6.045	4.803
Sonstiger Beratungsaufwand	6.028	2.402
Rechtsberatung & Notare	5.505	5.457
Sonstige Steuern und Abgaben	3.478	1.626
EDV Aufwand	2.765	3.177
Externe Buchhaltung und Steuerberatung	2.454	2.965
Provisionen	1.840	2.330
Aufwand für Fremdpersonal	1.785	664
Mängelbeseitigung	1.777	0
Miet- und Leasingaufwand	1.459	1.521
Kommunikation- und Werbeaufwand	1.151	1.153
Aufwand für Gutachten	973	1.000
KFZ-Aufwand	868	1.101
Verwaltungs- und Aufsichtsratsvergütung	782	516
Spesen des Geldverkehrs	605	618
Gebühren	557	575
Aufwand aus Rechtsstreitigkeiten	556	1.593
Wirtschaftsprüfung	509	776
Nachträgliche Anschaffungskosten Beteiligungen	500	0
Reisekosten	440	487
Versicherungen	351	394
Personalsuche	276	295
Nachrichtenaufwand Botendienste	249	270
Transaktionsberatung	198	872
Aufwendungen Bürobetrieb	172	227
EDV Beratung	159	170
Nicht immobilienbezogene Schadensfälle	131	521
Fortbildungsaufwendungen	95	162
An Dritte weiterverrechneter sonstige betrieblicher Aufwand	72	71
Mitgliedsbeiträge	66	75
Honorare für Immobilienmanagement	54	564
Sonstige	1.102	1.375
Gesamt	43.004	37.759

5.6 Finanzerträge

(in Tsd €)	2016	2015
Zinserträge	102	2.345
Erträge aus Marktwertänderung ineffektiver Derivate	127	6.270
Sonstige Finanzerträge	427	22
Gesamt	655	8.637

5.7 Finanzaufwendungen

(in Tsd €)	2016	2015
Zinsaufwendungen	30.334	59.168
Geldkosten	3.560	4.909
Zuschreibung Wandelanleihe	764	1.836
Aufwendungen aus Marktwertänderungen ineffektiver Derivate	7.238	1.707
Aufwendungen aus der Auflösung der Cashflow-Hedge Rücklage	26.695	20.793
Sonstige Finanzaufwendungen	4.103	1.986
Gesamt	72.694	90.400

Im Geschäftsjahr wurden Aufwendungen aus Cashflow-Hedges in Höhe von 26.695Tsd€ (2015: 20.793Tsd€) aus der Rücklage für Derivate in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen.

5.8. Nettogewinne und -verluste

31.12.2016

(in Tsd €)	Bewertungskategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Fair Value Bewertung	Recycling	Wertminderung	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettoergebnis
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten	HfT&CFH	(3.175)	(7.112)	(26.695)	0	0	(36.981)
Darlehen und Forderungen	L&R	102	0	0	(6.045)	66	(5.878)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	(27.151)	0	0	0	(7.875)	(35.026)

31.12.2015

(in Tsd €)	Bewertungskategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Fair Value Bewertung	Recycling	Wertminderung	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettoergebnis
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten	HfT&CFH	(21.331)	4.791	(20.793)	0	0	(37.332)
Darlehen und Forderungen	L&R	1.203	0	0	(4.803)	22	(3.578)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	(37.836)	0	0	0	(7.024)	(44.860)

5.9 Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag als auch die latenten Steuerabgrenzungen berücksichtigt.

(in Tsd €)	2016 ^{II}	2015 ^{II}
Laufender Steueraufwand	(9.431)	(6.897)
Steuern aus Vorperioden	1.204	(47)
Anpassung nach IAS 8	0	(358)
<i>Laufender Steueraufwand</i>	<i>(8.227)</i>	<i>(7.302)</i>
Latenter Steuerertrag/-aufwand aus dem Entstehen und der Auflösung von temporären Differenzen	(50.228)	(6.705)
Aufwand aus Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern	(7.149)	(3.755)
Steuersatzänderung	(37.740)	0
Anpassung nach IAS 8	0	(834)
<i>Latenter Steuerertrag/-aufwand</i>	<i>(95.117)</i>	<i>(11.293)</i>
Gesamt	(103.344)	(18.595)

^{II} In Klammer dargestellte Werte stellen einen Aufwand dar, ohne Klammer dargestellte Werte stellen einen Ertrag dar.

Die Überleitung des effektiven Steuersatzes zum gesetzlich anzuwendenden Steuersatz in Österreich von 25 % (2015: 25%) lässt sich wie folgt darstellen:

(in Tsd €)	2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) Konzern	227.454	100.720
Erwarteter Steueraufwand mit Konzernsteuersatz (25 %)	(56.863)	(25.180)
Anpassung nach IAS 8		(1.192)
Steuerfreie Erträge und nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.390	(305)
Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern, welche Ende des Vorjahres schon bestanden haben	(7.149)	(3.470)
Nicht Ansatz von aktiven latenten Steuern auf im Geschäftsjahr aufgelaufene steuerliche Verlustvorträge und sonstige temporäre Differenzen	(12.597)	(7.451)
Ansatz von aktiven latenten Steuern auf bisher nicht berücksichtigte steuerliche Verlustvorträge	6.248	16.400
Änderungen betreffend Gewerbesteuer	(37.740)	4.784
Steuern aus Vorjahren	1.204	(1.805)
Ausnahme aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes / einer Schuld, die das Ergebnis vor Steuern nicht beeinflussen	273	0
Sonstige Effekte	(110)	(378)
Ertragsteueraufwand/-ertrag	(103.344)	(18.595)

Die Änderungen betreffend Gewerbesteuer resultieren vorwiegend aus der Annahme, dass die sogenannte erweiterte Grundstückskürzung im Bereich der deutschen Gewerbesteuer nicht mehr in Anspruch genommen wird. Zudem führten Sitzverlegungen in Deutschland zu einer Veränderung betreffend Gewerbesteuer.

In den Effekten aus der Wertberichtigung von aktiven latenten Steuern, welche Ende des Vorjahres schon bestanden haben und welche im Geschäftsjahr aufgelaufen sind, ist ein Effekt in Höhe von 2.098 Tsd € enthalten, der aus dem Verlustuntergang nach dem Bilanzstichtag aufgrund eines Anteilseignerwechsels resultiert und bereits 2016 in die Bewertung einfließt.

5.10 Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

(in Stk)	2016	2015
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	88.488.679	85.359.273
Auswirkung eigener Aktien	(1.576.464)	(1.576.464)
Ausübung Wandlungsrechten von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen	11.841.070	4.705.870
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	94.625.909	83.747.435

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Das verwässerte Ergebnis je Aktie hat im Vorjahr nicht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie entsprochen, da die mit den Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 in Zusammenhang stehenden potentiellen Stimmrechte zu einer Veränderung des verwässerten Ergebnisses führten.

Nach den im Geschäftsjahr 2016 vorgenommenen Wandlungen der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 und der 4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 ergibt sich ein verwässertes Ergebnis von 1,19 € pro Aktie (2015: 0,84 € pro Aktie). Unter Punkt 6.7.1 und 6.12.4 ist die Wandlung der 4,5% Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 erläutert.

6 Erläuterungen zur Bilanz

6.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

2016

(in Tsd €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	310.094	453.704	1.436.796	286.984	2.464	33.187	2.523.230
Wechselkursänderungen	0	0	0	0	0	(211)	(211)
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0	0	108.533	0	0	0	108.533
Zugänge in bestehenden Immobilien	2.795	4.459	31.265	4.414	0	3	42.936
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	(172.231)	(74.486)	(237.309)	0	0	(484.025)
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	5	0	0	0	0	0	5
Abgänge	(1.913)	(55.422)	(5.267)	(1.555)	(2.464)	(6)	(66.626)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	11.103	(3.461)	200.335	7.869	0	(3.963)	211.884
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	322.085	227.049	1.697.177	60.403	0	29.011	2.335.726

2015

(in Tsd €)	Österreich		Deutschland		Übrige Länder		Gesamt
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	
Buchwert zu Beginn des Geschäftsjahres	282.446	487.794	1.386.875	311.397	3.063	33.437	2.505.012
Wechselkursänderungen	0	0	0	0	0	(1.104)	(1.104)
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0	0	6.183	0	0	0	6.183
Zugänge in bestehenden Immobilien	3.703	6.014	43.722	3.947	67	246	57.699
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	(13.845)	(2.550)	0	0	(16.395)
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	6.883	0	0	0	0	0	6.883
Abgänge	(1.635)	(23.096)	(70.760)	(5.857)	(568)	0	(101.917)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	18.697	(17.008)	84.621	(19.952)	(97)	608	66.868
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	310.094	453.704	1.436.796	286.984	2.464	33.187	2.523.230

In den Abgängen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2016 auch Veräußerungserlöse der entkonsolidierten Tochtergesellschaften enthalten, die zu einem Asset Value von 47.122 Tsd € verkauft wurden. Der Buchwertabgang beläuft sich auf 47.422 Tsd € und wurde als „Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

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.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 2.335.726 Tsd € (31.12.2015: 2.523.230 Tsd €) dienen als hypothekarische Besicherung für Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.031.826 Tsd € (31.12.2015: 1.174.175 Tsd €). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien enthalten Objekte aus Finanzierungsleasing im Ausmaß von 10.710 Tsd € (31.12.2015: 35.370 Tsd €), zusätzlich werden per 31. Dezember 2016 28.168 Tsd € (31.12.2015: 0 Tsd €) unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden, wie auch im Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien aktiviert.

6.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

conwert hält Anteile an drei assoziierten Unternehmen (31.12.2015: drei), die dem Segment Deutschland zugeordnet werden. Diese assoziierten Unternehmen werden einzeln betrachtet als unwesentlich eingestuft.

Die nachfolgende Tabelle enthält in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis der als unwesentlich eingestuften assoziierten Unternehmen:

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen	3.414	2.462
Anteil am Gewinn (Verlust) aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.660	1.134

6.3 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

Die Bewertung erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Abwertungen in Höhe von 4.991 Tsd € (2015: 2.643 Tsd €) und wie im Vorjahr keine Aufwertungen vorgenommen. Der Buchwert des Liegenschaftsbestands, welcher im Geschäftsjahr 2016 zum Nettoveräußerungswert bewertet wurde, beträgt 28.698 Tsd € (31.12.2015: 83.810 Tsd €).

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien in der Höhe von 117.645 Tsd € (31.12.2015: 152.684 Tsd €) dienen als hypothekarische Besicherung für Kredit- und andere Verbindlichkeiten im Ausmaß von 47.754 Tsd € (31.12.2015: 59.721 Tsd €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zwei Immobilien von den zum Verkauf gehaltenen Immobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert, da sie nicht mehr zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, sondern mit der Zielsetzung gehalten werden, Mieterträge oder Wertsteigerungen im Zeitablauf zu erzielen. Aus dieser Reklassifizierung hat sich eine Aufwertung in Höhe von 1.741 Tsd € ergeben. Im Geschäftsjahr 2016 fanden keine Reklassifizierungen statt.

6.4 Sonstige Vermögenswerte

Der Posten „Übrige“ beinhaltet im Wesentlichen voraus bezahlte Vertriebsprovisionen sowie bezahlte Aufwendungen für zukünftige Perioden. Von diesen sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten wird ein Betrag von 686 Tsd € (31.12.2015: 506 Tsd €) innerhalb eines Jahres ergebniswirksam.

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen gegenüber Finanzamt	5.387	6.409
Übrige	1.063	506
Gesamt	6.450	6.915

6.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind 37 Immobilien (31.12.2015: 6 Immobilien) bei denen in der Bilanzierungsperiode der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, enthalten.

Für die Immobilien wurde eine Aufwertung in Höhe von 33.326 Tsd € (2015: 386 Tsd €) und eine Abwertung in Höhe von 21.461 Tsd € (2015: 497 Tsd €) auf den neuen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Das gesamte Bewertungsergebnis ist in den Positionen „Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes“ sowie „Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Im Geschäftsjahr 2016 beinhalten die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ ausschließlich „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“, für welche der Kaufvertrag bereits unterschrieben wurde, in Höhe von 331.079 Tsd € (2015: 16.395 Tsd €).

6.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betreffen weitgehend Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 61.297 Tsd € (31.12.2015: 55.240 Tsd €).

6.7 Eigenkapital

6.7.1 Grundkapital

Das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE wurde aufgrund der Wandlung von 4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 um 36.563 Tsd € bzw. 7.312.601 Stück Aktien und aufgrund der Wandlung von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 um 22.642 Tsd € bzw. 4.528.469 Stück Aktien erhöht und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2016 509.531.065 € (31.12.2015: 450.325.715 €) und war in 101.906.213 (31.12.2015: 90.065.143) auf Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien), von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 8. Mai 2013 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt das Grundkapital der conwert Immobilien Invest SE innerhalb von 5 Jahren ab Eintragung (11. Juli 2013) der Satzungsänderung um bis zu weitere 213.398.180 € durch Ausgabe von bis zu 42.679.636 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Im Falle von Erhöhungen des Grundkapitals gegen Sachanlage wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre teilweise oder zur Gänze auszuschließen, wobei jedoch das Nominale der neuen Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, 85.359.273 € (oder 20 % des Grundkapitals) nicht übersteigen darf.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital von conwert gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG in den ordentlichen Hauptversammlungen am 15. April 2010 und am 7. Mai 2014 in zwei Tranchen bedingt durch Ausgabe von bis zu insgesamt 25.600 Tsd Stück (30 % des Grundkapitals) neuen, auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Die bedingten Kapitalerhöhungen aus den beiden Tranchen werden nur insofern durchgeführt, als Inhaber von conwert-Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und Bezugsrecht Gebrauch machen. conwert hat die 4,50%-Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2018 im Gesamtnennbetrag von 80.000 Tsd €, gemäß Ankündigung vom 9. August 2016 am 30. August 2016, gekündigt. Sämtliche Inhaber der 4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 haben bis zum Ablauf des Wandlungszeitraums am 23. September 2016 von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Vom ausstehenden Gesamtnennbetrag von 80.000 Tsd € wurden 4,5%-Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von 80.000 Tsd € gegen die Ausgabe von 7.312.601 Aktien aus bedingtem Kapital gewandelt.

Inhaber der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 (5,25%-Wandelschuldverschreibungen) haben Ende 2015 bzw. am Beginn 2016 von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Vom Anfang 2015 ausstehenden Gesamtnennbetrag von 100.200 Tsd € wurden bis zum 31. Dezember 2015 5,25%-Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von 50.400 Tsd € gegen die Ausgabe von 4.705.870 Aktien aus bedingtem Kapital gewandelt. Weitere Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 48.500 Tsd € wurden im Januar 2016 gewandelt, bis zum Ende der Wandlungsfrist wurde somit ein Nennbetrag von 98.900 Tsd € gewandelt. Das Restnominale von 1.300 Tsd € der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen wurde am 1. Februar 2016 getilgt.

Eigene Anteile

Zum 31. Dezember 2016 waren insgesamt 1.576.464 Stück (31.12.2015: 1.576.464 Stück) conwert-Aktien zu einem Gesamtwert von 15.400 Tsd € inkl. Spesen (31.12.2015: 15.400 Tsd €) zum Durchschnittskurs von 9,7 € (31.12.2015: 9,7 €) im Eigentum von conwert. Die Aktien wurden im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen erworben. Dies entspricht zum 31. Dezember 2016 1,5 % (31.12.2015: 1,8 %) des Grundkapitals.

Die Entwicklung der im Umlauf befindlichen Anteile im Geschäftsjahr 2016 (2015: 88.488.679 Stück) stellt sich wie folgt dar:

2016

	(in Stk)
Stand 31.12.2015	88.488.679
Aktienausgabe	0
Aktienausgabe aufgrund Ausübung von Wandlungsrechten	11.841.070
Stand 31.12.2016	100.329.749

6.7.2 Gezahlte Dividende

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde in der 15. ordentlichen Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,35 € pro Aktie in Form einer Einlagenrückzahlung beschlossen, deren Ausschüttung an die Aktionäre am 5. Juli 2016 erfolgte.

Ausschüttung 2015	Dividende (in Tsd €)	Anzahl der Stammaktien exkl. eigene Anteile (in Stk)	Dividende (in €)
Für das Geschäftsjahr 2015 in 2016 ausgeschüttete Dividende	32.581	93.017.148 ¹⁾	0,35

¹⁾ Die aufgrund der Wandlung von 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 ausgegeben Aktien (4.528.469 Stück Aktien) im Jahr 2016 sind dividendenberechtigt und somit zusätzlich berücksichtigt worden.

6.7.3 Nicht beherrschende Anteile

Folgende Tabelle zeigt zusammengefasste finanzielle Informationen für die KWG-Gruppe, welche wesentliche, nicht beherrschende Anteile ausweist. Das oberste Mutterunternehmen der KWG-Gruppe ist die KWG Kommunale Wohnen AG, Berlin, an welcher die conwert Immobilien Invest SE mit Sitz in 1090 Wien, Österreich, unmittelbar 92,64 % (31.12.2015: 78,95 %) des Grundkapitals und der Stimmrechte hält.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 821.155 KWG Aktien veräußert, wobei vertraglich dem Käufer eine „Put-Option“ auf die Anteile eingeräumt wurde. Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeit beträgt 9.854 Tsd € und wurde als sonstige finanzielle Schuld ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Kaufpreisbedingung für den Erwerb von Tochterunternehmen der KWG aus dem Geschäftsjahr 2011 durch die Ausgabe von Aktien erfüllt. Die KWG hat das Grundkapital im Wege einer Übertragung der Kapitalrücklage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von 219.848 auf den Inhaber lautende Stückaktien zum Nennwert von 1,00 € je Aktie erhöht. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug somit 16.101 Tsd €, zerlegt in 16.101.082 auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist.

(in Tsd €)	KWG-Gruppe	
	2016	2015
Umsatzerlöse	52.901	48.951
Ergebnis	(574)	486
<i>Ergebnis nicht beherrschender Anteile</i>	875	133
Sonstiges Ergebnis	178	181
Gesamtperiodenergebnis	(396)	667
<i>Gesamtperiodenergebnis nicht beherrschender Anteile</i>	853	133
Kurzfristige Vermögenswerte	33.850	10.167
Langfristige Vermögenswerte	441.393	424.508
Kurzfristige Schulden	36.138	16.752
Langfristige Schulden	250.711	236.854
Eigenkapital	188.394	181.069
<i>Eigenkapital nicht beherrschender Anteile</i>	7.351	6.581
Cashflow aus dem operativen Bereich	39.932	16.254
Cashflow aus dem Investitionsbereich	8.174	(8.936)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(31.051)	(9.122)
Veränderung des Finanzmittelbestandes	17.056	(1.803)
<i>Dividenden die während des Geschäftsjahres an nicht beherrschende Anteile gezahlt wurden</i>	0	14

Die Position Langfristige Vermögenswerte enthält im Wesentlichen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Höhe von 439.158 Tsd € (2015: 422.259 Tsd €).

6.8 Steuerabgrenzung

Aktive und passive latente Steuerabgrenzungen zum 31. Dezember 2016 und 2015 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

(in Tsd €)	31.12.2016		31.12.2015	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.932	235.333	4.651	130.541
Übrige Vermögenswerte	8.922	6.113	12.861	7.966
Summe	16.854	241.446	17.512	138.506
Derivate	13.254	9.652	14.099	9.547
Übrige Schulden	671	4.678	714	3.497
Steuerliche Verlustvorträge	60.025	0	56.850	0
Anpassung nach IAS 8 für steuerliche Verlustvorträge	0	0	(2.416)	0
Latente Steueransprüche bzw. Latente Steuerverbindlichkeiten	90.804	255.776	86.760	151.550
Aufrechnung von latenten Steueransprüchen und -schulden	(82.882)	(82.882)	(81.070)	(81.070)
Saldierte latente Steueransprüche und -schulden	7.922	172.894	5.690	70.480

Sämtliche Änderungen der aktiven und passiven Steuerabgrenzungen sind erfolgswirksam, mit Ausnahme der latenten Steuern auf die Veränderung aus Cashflow-Hedges und übrigen Bestandteile des sonstigen Ergebnisses in Höhe von minus 4.417 Tsd € (31.12.2015: minus 6.431 Tsd €).

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 109.689 Tsd € (31.12.2015: 155.441 Tsd €) wurden zum Stichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt. 109.689 Tsd € (31.12.2015: 154.081 Tsd €) der Verlustvorträge hiervon sind unbegrenzt vortragsfähig. Keine Verlustvorträge (31.12.2015: 22 Tsd €) verfallen innerhalb der nächsten fünf und keine (31.12.2015: 1.338 Tsd €) innerhalb der nächsten vier Jahre.

Auf offene Siebentelabschreibungen in Höhe von 3.805 Tsd € (31.12.2015: 14.183 Tsd €) wurden aktive latente Steuern in voller Höhe, somit 951 Tsd € (Vorjahr 3.546 Tsd €) angesetzt.

Im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen sind auf Unterschiedsbeträge in Höhe von 544.860 Tsd € (2015: 493.722 Tsd €) passive latente Steuern nicht angesetzt, weil das Mutterunternehmen den zeitlichen Verlauf der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

6.9 Ertragsteuerschulden und Rückstellungen

(in Tsd €)	31.12.2015 ¹⁾	Währungsdifferenz	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	31.12.2016
Körperschafts- und Gewerbesteuer	9.382	0	(2.152)	8.760	(1.326)	14.665
Rückstellung für Nachversteuerung	3.806	0	0	0	(1.127)	2.680
Ertragsteuerschulden	13.188	0	(2.152)	8.760	(2.453)	17.344
Sonstige Rückstellungen	3.936	0	(667)	612	(1.671)	2.210

¹⁾ Werte für Vorperioden angepasst – siehe Punkt 2.4

Die Rückstellungen für Nachversteuerung betreffen größtenteils Vorsorgen für in Vorjahren in Österreich geltend gemachte Verluste ausländischer Personengesellschaften.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Vorsorgen für Risiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten.

6.10 Offene Verfahren

Vor dem Kammergericht („KG“; Oberlandesgericht des Landes Berlin) und dem BGH sind derzeit insgesamt fünf Verfahren gegen conwert-Konzerngesellschaften wie nachfolgend dargestellt anhängig:

Gesellschaft	KG	BGH
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert lambda Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert Dresden Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Berufung zurückgewiesen	Nichtzulassungsbeschwerde
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berufung anhängig	

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

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

In erster Instanz hat das Landgericht Berlin den Klagen jeweils vollumfänglich stattgegeben und die Hilfswiderklagen abgewiesen. Gegen sämtliche Urteile wurde die Berufung eingelegt. In den Berufungsverfahren der conwert Elbflorenz Invest GmbH, der conwert lambda Invest GmbH, der conwert Dresden Zwei Invest GmbH und der conwert Dresden Invest GmbH hat das Kammergericht die Berufung jeweils gemäß § 522 Abs 2 ZPO ohne

mündliche Verhandlung zurückgewiesen. Diese Gesellschaften haben gegen diese Entscheidung jeweils das statthafte Rechtsmittel der Nichtzulassungsbeschwerde vor dem BGH eingelegt.

In dem Berufungsverfahren der IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH ist noch keine Entscheidung ergangen. Auch für dieses Berufungsverfahren wird auf Grundlage der derzeit bekannten Informationen und des derzeit bekannten Sachverhalts von einer geringen Erfolgswahrscheinlichkeit (weniger als 50%) ausgegangen. Die Berufung bzw. die Nichtzulassungsbeschwerde wird in sämtlichen Verfahren im Hinblick auf die nachstehend beschriebenen, in Österreich anhängigen Verfahren geführt.

In den Verfahren geht man von einer Erfolgswahrscheinlichkeit von weniger als 50% aus, weshalb im Geschäftsjahr 2016 eine rückwirkende Anpassung vorgenommen wurde. Auf die entsprechenden Erläuterungen in Punkt 2.4 wird verwiesen.

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

6.11 Sonstige kurzfristige Schulden

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.538	2.990
Übrige	1.112	1.035
Summe	4.649	4.025

6.12 Finanzinstrumente

6.12.1 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten nach Kategorien

31.12.2016

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

31.12.2015

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert L&R ¹⁾	Buchwert Summe
Langfristige Vermögenswerte			
Andere finanzielle Vermögenswerte	73	2.993	3.066
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	37.397	37.397
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	77.968	77.968
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	55.240	55.240
Gesamt	73	173.597	173.671

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

31.12.2016

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

31.12.2015

(in Tsd €)	Buchwert HfT&CFH ¹⁾	Buchwert FLAC ¹⁾	Buchwert Summe	Zeitwert
Langfristige Schulden				
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	0	1.028.194	1.028.194	1.047.855
Anleiheverbindlichkeit	0	64.853	64.853	67.600
Wandelschuldverschreibungen	0	76.842	76.842	101.080
Mieterfinanzierungsbeiträge	0	9.267	9.267	n/a
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	25.158	4.001	29.159	n/a
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	0	246.296	246.296	246.296
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	49.759	49.759	55.826
Wandelschuldverschreibungen	0	12.818	12.818	n/a
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	0	14.710	14.710	n/a
Gesamt	25.158	1.506.739	1.531.897	

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete 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 gemäß IFRS 13.81.

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. Der Zeitwert der langfristigen Kreditverbindlichkeiten wird dabei ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den aktuell marktüblichen Zinssätzen diskontiert werden. Die beizulegenden Zeitwerte der übrigen finanziellen Vermögenswerte und Schulden entsprechen im Wesentlichen ihrem Buchwert.

6.12.2 Langfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Ausleihungen	1.750	1.750
Derivate	5	73
Übrige	11.054	1.243
Summe	12.809	3.066

6.12.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Mietforderungen	9.736	7.965
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	4.113	7.502
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	51.153	25.325
Übrige	2.992	1.605
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.994	42.397
Treuhandgelder aus Liegenschaftsverkäufen	29.042	62.283
Instandhaltungsrücklage	4.843	6.293
Übrige	4.348	4.392
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	38.232	72.968
Gesamt	106.226	115.365

Für Mietforderungen mit einem Nominale von 23.596 Tsd € (31.12.2015: 16.910 Tsd €) wurden zum Berichtszeitpunkt unten ersichtliche Wertminderungen gebildet. Die conwert hält Mieterkautionen von 33.709 Tsd € (31.12.2015: 24.952 Tsd €) in Form von Bankgarantien und Sparbüchern als Sicherheit.

Die Veränderungen der Wertberichtigungen zeigen folgendes Bild:

(in Tsd €)	2016	2015
Stand zum 1. Januar	8.945	8.759
Wertminderung von Forderungen – Zuführung	5.962	6.350
Ausbuchung wegen Uneinbringlichkeit / Auflösung wegen Zahlungseingang	(1.047)	(6.164)
Stand zum 31. Dezember	13.860	8.945

Die Altersstruktur der überfälligen Mietforderungen vor Wertberichtigung zum 31. Dezember 2016 bzw. 2015 stellt sich wie folgt dar:

(in Tsd €)	bis 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	90 bis 120 Tage	größer als 120 Tage
31.12.2016	3.872	1.740	300	1.211	16.473
31.12.2015	1.551	780	170	1.031	13.379

6.12.4 Finanzielle Verbindlichkeiten

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Verbindlichkeiten		
Kreditverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	832.142	1.010.875
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	6.289	17.319
	838.431	1.028.194
Wandelschuldverschreibungen	0	76.842
Anleiheverbindlichkeit	0	64.853
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.425	9.267
Sonstige finanzielle Schulden		
Derivate	21.164	25.158
Sonstige	3.184	4.001
	24.347	29.159
Summe	871.204	1.208.315
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kreditverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.930	245.372
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7.907	924
	294.837	246.296
Wandelschuldverschreibungen	0	49.759
Anleiheverbindlichkeit	64.952	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.052	12.818
Sonstige kurzfristige Schulden		
Kautionen	758	464
Übrige	36.476	14.246
	37.234	14.710
Summe	464.075	323.583

Kreditverbindlichkeiten

Zum 31.12.2016 bestehen keine kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten, bei denen vertraglich beidseitige Kündigungsrechte vereinbart wurden. Im Vorjahr bestanden hieraus Kreditverbindlichkeiten mit einem Nominale von 27.422 Tsd€, die deshalb den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugewiesen wurden. Die Kreditverträge sowie die zugrundeliegenden bankinternen Kreditgenehmigungen dieser Kreditverbindlichkeiten wiesen per 31.12.2015 jedoch langfristige Laufzeitprofile zwischen 2021 und 2033 auf. Man ging per 31.12.2015 von einem wahrscheinlichen Fristigkeitenprofil von lediglich 2.687 Tsd€ im einjährigen Bereich, 10.525 Tsd€ im ein- bis fünfjährigen Bereich und von 14.210 Tsd€ im Bereich von mehr als fünf Jahren aus. Gleichermaßen wurden Kreditverbindlichkeiten im Nominale von 1.324 Tsd€ aufgrund einer möglichen Covenant Verfehlung in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

In den kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten laut Bilanz in der Höhe von 294.837 Tsd€ (31.12.2015: 246.296 Tsd€) ist darüber hinaus der langfristige Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Konditionen der verzinslichen Verbindlichkeiten dar, welche für 2015 auch die unter den zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesenen Kreditverbindlichkeiten beinhalten. Nach dem Stichtag erfolgte Kreditrückführungen im Zusammenhang mit vertraglich bereits vereinbarten Verkäufen wurden in den einjährigen Fälligkeiten dargestellt.

31.12.2016

	Nominalzinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Tsd €)
Anleiheverbindlichkeit				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	0,5	64.952
variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017	1,0	1,4	0,3	237.615
Laufzeitende 2018-2021	1,3	1,5	2,8	193.860
Laufzeitende nach 2021	1,2	1,4	8,0	250.992
fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017	1,7	3,4	0,1	2.908
Laufzeitende 2018-2021	2,7	2,9	3,0	88.456
Laufzeitende nach 2021	2,1	2,2	10,7	345.241
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende 2017	1,7	1,7	0,0	7.815
Laufzeitende nach 2021	0,8	0,8	17,0	6.381
Gesamt				1.198.220

31.12.2015

	Nominalzinssatz (in %)	Effektivverzinsung gewichtet (in %)	Durchschnittliche Fälligkeit gewichtet (in Jahren)	Buchwert (in Tsd €)
Wandelschuldverschreibungen				
Laufzeitende 2016	5,3	7,1	0,1	49.759
Laufzeitende 2018	4,5	6,1	2,7	76.842
Anleiheverbindlichkeit				
Laufzeitende 2017	5,8	5,9	1,5	64.853
variabel verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2016	1,5	2,0	0,4	132.237
Laufzeitende 2017-2020	1,1	1,2	2,8	351.416
Laufzeitende nach 2020	1,3	1,4	12,0	436.648
fix verzinsliche Kreditverbindlichkeiten				
Laufzeitende 2017-2020	4,1	4,1	3,8	41.788
Laufzeitende nach 2020	2,8	2,9	12,1	294.158
Finanzierungsleasing				
Laufzeitende 2017-2020	1,7	1,7	4,0	7.938
Laufzeitende nach 2020	1,5	1,5	15,6	10.305
Gesamt				1.465.944

Sämtliche in oben dargestellter Tabelle errechneten Werte beziehen sich auf das Laufzeitende der jeweiligen Verbindlichkeit, auch wurden die oben genannten, mit Kündigungsrechten versehenen Verbindlichkeiten gemäß ihrem vertraglichen Laufzeitende abgebildet. Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1.133.268 Tsd € sind dinglich besichert (31.12.2015: 1.233.896 Tsd €). Die dingliche Besicherung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten erfolgte mittels Hypotheken. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

Zum Jahresende verfügt conwert über noch nicht ausgenutzte Kreditlinien von 16.000 Tsd € (31.12.2015: 16.000 Tsd €).

Anleihe 2012-2017

Im Juni 2012 hat conwert eine Retail-Anleihe mit einem Nominale von 65.000 Tsd € und einer Stückelung von 1.000 € begeben. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und ist endfällig. Der Kupon beträgt 5,75 % per anno vom Nennwert und ist im Nachhinein jeweils am 19. Juni jeden Jahres zahlbar.

5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016

Im ersten Quartal 2010 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100 Tsd € pro Stück um einen Gesamtwert von 135.000 Tsd € emittiert, wovon conwert während der Laufzeit ein Nominale von 34.800 Tsd € vorzeitig rückgekauft hat. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 1. Februar 2016). Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrages von 100 Tsd € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % per anno.

Inhaber der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016 haben bis zum Ende der Wandlungsfrist am 25. Januar 2016 mit einem Nennbetrag von 98.900 Tsd € – davon wurden 50.400 Tsd € bereits bis Ende Dezember 2015 gewandelt – vom Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Das Restnominale von 1.300 Tsd € der 5,25%-Wandelschuldverschreibungen wurde am 1. Februar 2016 getilgt. Details zu der Ausübung der Wandlungsrechte von Inhabern der 5,25% Wandlungsschuldverschreibung 2010-2016 sind unter Punkt 6.7.1 enthalten.

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapitalkomponente	0	35.600
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	0	49.765
Effektivzinssatz (in %)	n/a	7,1
Zinsaufwand in der Gewinn und Verlustrechnung	47	4.200
Nominalzinssatz (in %)	n/a	5,3
Nomineller Zinsaufwand (Kupons)	6	4.159

4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018

Im dritten Quartal 2012 hat conwert eine Wandelanleihe zu 100.000 € pro Stück mit einem Gesamtwert von 80.000 Tsd € emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 6. September 2018). Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % des Nennbetrages von 100 Tsd € ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 4,5 % per anno und der im Jahr 2016 gültige Wandlungspreis betrug 10,94 € (2015: 11,27 €).

conwert hat die 4,5%-Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit 2018 im Gesamtnennbetrag von 80.000 Tsd €, gemäß Ankündigung vom 30. August 2016 am 29. September 2016, gekündigt. Als Reaktion haben Inhaber der 4,50%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 mit einem Nennbetrag von 80.000 Tsd € gewandelt, das ausstehende Nominale beträgt zum 31. Dezember 2016 somit 0 Tsd € (31.12.2015: 80.000 Tsd €). Details zu der Ausübung der Wandlungsrechte von Inhabern der 4,5%-Wandelschuldverschreibungen 2012-2018 sind unter Punkt 6.7.1 enthalten.

(in Tsd € sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapitalkomponente	0	5.613
Fremdkapitalkomponente zum Stichtag	0	76.842
Effektivzinssatz (in %)	n/a	6,1
Zinsaufwand in der Gewinn und Verlustrechnung	3.503	4.652
Nominalzinssatz (in %)	n/a	4,5
Nomineller Zinsaufwand (Kupons)	1.793	3.597

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 4.292 Tsd € (31.12.2015: 20.023 Tsd €) an Leasingzahlungen bestehend aus 4.046 Tsd € (31.12.2015: 19.673 Tsd €) an Kapitaltilgung sowie 246 Tsd € (31.12.2015: 350 Tsd €) an Zinszahlungen geleistet. Neue Leasingfinanzierungen wurden nicht aufgenommen (31.12.2015: 0 Tsd €). Die Verbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil aus:

31.12.2016

(in Tsd €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	16.265	7.979	673	7.613
abzüglich:				
Zukünftige Zinszahlungen	2.069	72	308	1.689
Nettobuchwert	14.196			

31.12.2015

(in Tsd €)	Summe	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen	22.054	1.198	9.993	10.863
abzüglich:				
Zukünftige Zinszahlungen	3.811	274	1.051	2.486
Nettobuchwert	18.243			

Zum Bilanzstichtag gekündigte Leasingverbindlichkeiten sind mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr dargestellt.

Die Kriterien für die Klassifizierung als Finanzierungsleasing waren im Wesentlichen der Barwert- und der Laufzeittest. Zudem besteht eine Ankaufsoption zu vorteilhaften Bedingungen am Ende der Laufzeit sowie eine Verlängerungs- und Preisanpassungsklausel.

Die wesentlichsten Leasingvereinbarungen stellen sich wie folgt dar:

- + Der Leasingnehmer übernimmt die Leasingobjekte für Liegenschaften im bestehenden Zustand zur Nutzung.
- + Bei Abschluss des Leasingvertrages bereits bestehende Bestandsverhältnisse am Leasingobjekt sowie auch künftig abzuschließende Bestandsverträge und der daraus resultierende Nutzen und die Lasten stehen ausschließlich dem Leasingnehmer zu.
- + Die Verwaltung der Bestandsverträge obliegt dem Leasingnehmer.
- + Nach Ende der Laufzeit des Leasingvertrages besteht die Möglichkeit, sowohl die Geschäftsanteile an der Leasinggebergesellschaft als auch die Leasingobjekte zu erwerben.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2015 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die nach IAS 39 erfolgsneutral als Cashflow-Hedges erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 31.12.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2015 (in Tsd €)
Landesbank Berlin	Zins-Cap	30.04.2009	30.09.2017	430	4,200	3-M-EURIBOR	0
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.07.2016	30.06.2026	30.000	4,600	3-M-EURIBOR	(10.219)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	50.000	1,970	3-M-EURIBOR	(3.527)
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	25.000	1,927	3-M-EURIBOR	(1.653)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	30.06.2017	30.06.2027	25.000	1,973	3-M-EURIBOR	(1.744)
Gesamt							(17.143)

Zum 31. Dezember 2015 hielt conwert folgende derivative Finanzinstrumente, die ergebniswirksam erfasst wurden:

Kreditinstitute	Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert 31.12.2015 (in Tsd €)	Fixierter Zinssatz (in %)	Referenz- zinssatz	Marktwert 31.12.2015 (in Tsd €)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	24.12.2014	01.10.2025	4.770	1,000	3-M-EURIBOR	(77)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Swap	24.12.2012	08.05.2025	12.970	1,000	3-M-EURIBOR	(239)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	10.07.2008	07.07.2025	31.500	1,000	3-M-EURIBOR	(574)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.10.2007	02.10.2023	34.250	1,000	3-M-EURIBOR	(1.078)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	22.08.2008	24.08.2026	10.750	1,000	3-M-EURIBOR	(84)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	07.10.2008	08.10.2026	36.000	1,000	3-M-EURIBOR	(240)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	02.01.2012	30.12.2022	35.000	1,000	3-M-EURIBOR	(1.244)
Raiffeisenbank International AG	Zins-Swap	01.04.2016	30.09.2023	65.000	1,450	3-M-EURIBOR	(3.989)
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	5.000	4,000	3-M-EURIBOR	1
UniCredit Bank Austria AG	Zins-Cap	01.04.2010	31.03.2020	15.000	4,000	3-M-EURIBOR	3
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	30.000	4,000	3-M-EURIBOR	8
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2025	7.671	4,000	3-M-EURIBOR	6
Raiffeisenbank International AG	Zins-Cap	31.03.2010	31.03.2020	12.330	4,000	3-M-EURIBOR	2
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.04.2010	01.04.2020	20.000	3,000	3-M-EURIBOR	8
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien	Zins-Cap	01.07.2010	01.04.2020	40.000	3,000	3-M-EURIBOR	16
Aareal Bank AG	Zins-Cap	26.08.2013	01.04.2020	20.000	3,000	3-M-EURIBOR	8
Landesbank Hessen-Thüringen	Zins-Cap	30.07.2008	30.04.2018	37.000	4,800	3-M-EURIBOR	0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Cap	02.01.2006	01.01.2016	1.540	3,500	3-M-EURIBOR	0
Hypo Landesbank Vorarlberg	Zins-Swap	23.12.2014	01.10.2027	5.600	1,000	3-M-EURIBOR	21
Commerzbank AG	Zins-Swap	31.10.2008	31.10.2018	3.718	4,610	1-M-EURIBOR	(490)
Gesamt							(7.942)

Euro-Darlehen an verbundene Unternehmen, welche nicht den Euro als funktionale Währung haben, wurden als Absicherung von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb behandelt, da es sich um langfristige Darlehen handelt, welche nicht in absehbarer Zeit zurückgezahlt werden. Das Ergebnis, welches sich aus der Umrechnung des Euro-Kredits in die funktionale Währung ergibt wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

7 Operating Leasingverhältnisse

7.1 Leasinggeber

conwert hat Operating Leasing-Verträge im Rahmen seines Vermietungsgeschäfts mit Mietern abgeschlossen. Diese Operating Leasing-Verträge sind in der Regel Standardmietverträge im Gewerbe-, Büro- und Wohnbereich und weisen unterschiedliche, auf die jeweilige Kundenbeziehung angepasste Befristungen auf.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus befristeten Operating-Leasingverhältnissen und die Fälligkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

(in Tsd €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2016	77.121	42.742	21.298	13.081
2015	134.393	39.299	60.208	34.886

7.2 Leasingnehmer

Die Operating Leasing-Verhältnisse, in welchen der conwert-Konzern als Leasingnehmer auftritt, betreffen im Wesentlichen Standardmietverträge für Büroflächen, welche durch den Konzern selbst genutzt werden. Weiters bestehen eine Reihe von Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und sonstige Büromaschinen.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden langfristige Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen mit Restlaufzeiten von bis zu 190 Jahren. Der Barwert beträgt, unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 2,29 %, (31.12.2015: 2,69 %) 14.377 Tsd € (31.12.2015: 19.244 Tsd €).

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verträgen beträgt:

(in Tsd €)	Summe	davon bis zu 1 Jahr	davon zwischen 1 und 5 Jahren	davon über 5 Jahre
2016	46.152	3.429	5.701	37.022
2015	60.086	2.499	8.088	49.499

8 Zielsetzung und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die Wesentlichen durch conwert verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente, umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser Finanzierungsinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. conwert verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie z.B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Objektverkäufen sowie Wohnungsverkäufen, Mietforderungen, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren.

Des Weiteren verfügt conwert über derivative Finanzinstrumente, deren Zweck die Absicherung gegen Zinsrisiken ist, die aus der Geschäftstätigkeit von conwert und ihren Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Das Management beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem conwert ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. conwert ist dabei unter ständiger Beobachtung der Finanzmärkte bestrebt, einen Großteil des verzinslichen Fremdkapitals festverzinslich zu stellen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt conwert Zinsderivate ab, bei denen conwert in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner

tauscht. Das variabel verzinste Finanzierungsvolumen im Ausmaß von 696.663 Tsd € (31.12.2015: 937.679 Tsd €) ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rund 327.240 Tsd € (31.12.2015: 363.529 Tsd €) abgesichert. Das gesamte Kreditvolumen von conwert ist somit unter Berücksichtigung von Bauspardarlehen in Höhe von 16.306 Tsd € (2015: 17.252 Tsd €) zu rund 70,5 % (31.12.2015: 62,0 %) gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Übersicht über das Zinsänderungsrisiko

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze. Die Sensitivitätsanalyse erfolgt hierbei auf Basis einer möglichen Veränderung der Zinssätze für das jeweilige Folgejahr.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (in Tsd €)	
	31.12.2016	31.12.2015
+50	6.353	8.571
+100	12.121	16.788
(10)	(1.419)	(1.444)
(25)	(3.596)	(3.867)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Eigenkapitals gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze. Die Sensitivitätsanalyse erfolgt hierbei auf Basis einer möglichen Veränderung der Zinssätze für das jeweilige Folgejahr.

Erhöhung/Verringerung (in Basispunkten)	Auswirkungen auf das Eigenkapital (in Tsd €)	
	31.12.2016	31.12.2015
+50	11.635	15.537
+100	22.382	30.073
(10)	(2.514)	(2.962)
(25)	(6.357)	(7.676)

Währungsänderungsrisiko

Es besteht kein wesentliches Fremdwährungsrisiko.

Kreditrisiko

Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen seines Finanzinstruments oder Kundenrahmenvertrags nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der conwert-Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, Devisengeschäften und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt. Kreditrisiken oder das Risiko des Zahlungsverzugs der Vertragspartner werden durch die Anwendung von Kreditprüfungen, Kreditlimits und Prüfungsroutinen kontrolliert. Da der conwert-Konzern jedoch ausschließlich mit Finanzpartnern zusammenarbeitet, deren Rating bislang eine gute Bonität vermuten ließ, ist das Kreditrisiko begrenzt. Bonitätsrisiken bestehen jedoch auch für Finanzpartner mit bester Bonität, daher beobachtet conwert die Entwicklungen auf den Kapitalmärkten laufend. Das maximale, wenn auch unwahrscheinliche Kreditrisiko aus Forderungen und Einlagen beträgt zum Stichtag 180.332 Tsd € (2015: 173.671 Tsd €). Das Kontrahenten-Risiko der Kreditinstitute, mit welchen derivative Finanzinstrumente abgeschlossen werden, wird angemessen berücksichtigt und somit begrenzt.

Liquiditätsrisiko

Der conwert-Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel von conwert ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von etwaigen Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen zu wahren. Im Bereich des Verkaufs von ganzen Objekten erfolgt die Abwicklung im Regelfall ebenfalls

über notarielle oder anwaltliche Treuhandschaften. Die Überwachung der Zahlungseingänge erfolgt über ein Treasury Software Tool.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

31.12.2016

(in Tsd €)	Summe	davon fällig innerhalb 1 Jahr	davon fällig zwischen 1 und 5 Jahren	davon fällig nach 5 Jahren
Kreditverbindlichkeiten	1.249.999	291.043	394.927	564.029
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	68.738	68.738	0	0
Mieterfinanzierungsbeiträge	8.425	0	0	8.425
Sonstige finanzielle Schulden	61.582	41.929	15.099	4.554
<i>davon Derivate</i>	22.483	2.830	15.099	4.554
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.302	66.302	0	0
Summe	1.455.796	468.761	410.026	577.008

31.12.2015

(in Tsd €)	Summe	davon fällig innerhalb 1 Jahr	davon fällig zwischen 1 und 5 Jahren	davon fällig nach 5 Jahren
Kreditverbindlichkeiten	1.474.139	219.899	571.907	682.333
Anleiheverbindlichkeit und Wandelschuldverschreibungen	214.382	58.455	155.927	0
Mieterfinanzierungsbeiträge	9.267	0	0	9.267
Sonstige finanzielle Schulden	43.869	20.105	23.098	666
<i>davon Derivate</i>	24.151	3.228	20.257	666
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.818	12.818	0	0
Summe	1.754.475	311.277	750.932	692.266

Von den Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von über fünf Jahren hat ein Betrag von 37.048 Tsd € (31.12.2015: 188.828 Tsd €) eine Fälligkeit von über zehn Jahren.

Kapitalmanagement

conwert überwacht sein Kapital mithilfe der sogenannten Gearing Ratio, dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zu Eigenkapital, wobei grundsätzliche interne Finanzierungsrichtlinien eine 50:50%ige Eigen- bzw. Fremdfinanzierung vorsehen, welche einer Gearing Ratio von 100% entsprechen. Diese optimale Finanzierungsstruktur wird über weitere Objektrefinanzierungen kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche langfristige Schulden, kurzfristig liquiditätswirksame Schulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie kurzfristig liquiditätswirksame Vermögenswerte. Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital sowie Anteile ohne Beherrschung.

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	61.297	55.240
Kurzfristige liquiditätswirksame Vermögenswerte	443.756	138.675
Kurzfristige liquiditätswirksame Schulden	(488.279)	(343.037)
Summe kurzfristige Nettofinanzfehlbeträge	16.773	(149.122)
Langfristige liquiditätswirksame Schulden	(871.204)	(1.208.315)
Summe Nettoverschuldung	(854.431)	(1.357.140)
Eigenkapital	1.452.590	1.264.752
Gearing in % des Eigenkapitals	58,8	107,3

conwert berechnet und ermittelt regelmäßig die Loan-to-Value-Ratio (Beleihungsquote) des bestehenden Immobilienportfolios.

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.335.726	2.523.230
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	117.645	152.684
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	331.079	16.395
Objektbezogenes Finanzierungsvolumen ¹⁾	1.136.923	1.372.703
Loan-to-Value-Ratio (in %)	40,8	51,0

¹⁾ Wert beinhaltet auch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Loan-to-Value-Ratio zeigt das Verhältnis zwischen der Höhe des eingeräumten Kredites und den dafür bestehenden Sicherheiten. Das Kreditvolumen umfasst langfristige und kurzfristige verzinsliche Schulden, Wandelschuldverschreibungen sowie verzinsliche Kredite anderer Art.

Die mit Finanzierungspartnern getroffenen Kreditvereinbarungen weisen oftmals Regelungen zur Einhaltung von sogenannten Finanzierungscovenants auf, welche conwert auf Einzelkreditebene zur Einhaltung gewisser Finanzierungskennzahlen verpflichten. Die geforderten Finanzierungskennzahlen richten sich im Wesentlichen nach dem Verhältnis zwischen Verkehrswert der Liegenschaft und aushaftendem Kreditbetrag (LTV – Loan-to-Value) bzw. der Ertragskraft des Projektes zur Bedienung der jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis (Zinsdeckungs- bzw. Schuldendienstdeckungsquote), und sind seitens conwert systemtechnisch erfasst. Aufgrund der sehr individuellen Regelungen bezüglich des Erfordernisses zur Berechnung bzw. den jeweiligen Berechnungsparametern erfolgt die Berechnung bzw. Prüfung der vertraglich festgelegten Finanzierungscovenants jedoch auf Einzelkreditbasis. Zum 31. Dezember 2016 wurde für keine Finanzierung eine Verletzung einer Covenantpflicht festgestellt.

9 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

9.1 Geschäftsbeziehungen Verwaltungsrat

Der Cube Invest GmbH wurden im Anfechtungsverfahren 2014 gegen conwert mit Anerkenntnisurteil des HG Wien vom 4. November 2015 Kosten in Höhe von 43Tsd€ zugesprochen. Im Anfechtungsverfahren 2015 wurde mit Anerkenntnisurteil des HG Wien Cube Invest GmbH vom 9. Februar 2016 ein Betrag in Höhe von 3Tsd€ zugesprochen.

Mit Beschluss des Verwaltungsrats vom 23. Dezember 2016 wurde entschieden, Sitzungsgelder für Telefonkonferenzen sowie frustrierte Aufwendungen für Beratungsleistungen von einzelnen, ehemaligen Verwaltungsratsmitgliedern über den Klageweg einzufordern.

9.2 Sonstige Leistungsbeziehungen

Nachfolgende Tabellen zeigen die Leistungsbeziehungen mit den assoziierten Unternehmen:

(in Tsd €)	31.12.2016	31.12.2015	(in Tsd €)	2016	2015
Ausleihungen	0	0	Umsatzerlöse		
Offene Verbindlichkeiten	0	0	Dienstleistungen	11	50
Offene Forderungen	0	2	Immobilienaufwendungen	0	28
			Zinserträge	0	63

9.3 Vergütung der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Die Bezüge der Geschäftsführenden Direktoren – exklusive Dienstgeberlohnnebenkosten – stellen sich wie folgt dar:

	Dr. Wolfgang Beck GF Direktor (CEO)		Mag. Thomas Doll GF Direktor (CFO)		Mag. Clemens Schneider GF Direktor		Gesamt	
(in Tsd €)	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Fixbezüge	400	133	303	280	0	126	703	540
Sachbezug PKW, Barersatzentschädigung für PKW	45	12	12	9	0	4	57	25
Summe Fixbezüge	445	145	315	289	0	131	760	565
Einjährige variable Bezüge (STIP)	352	133	396	227	0	72	748	432
Mehrjährige variable Bezüge (LTIP)	381	0	238	125	0	0	619	125
Abfertigung	0	0	0	0	0	505	0	504
Summe variable Bezüge	734	133	635	352	0	577	1.369	1.062
Beiträge in MVK	7	4	9	6	0	2	16	12
Gesamtbezüge	1.186	281	959	647	0	710	2.145	1.639

Das Vergütungssystem für die Geschäftsführenden Direktoren sieht einen fixen sowie einen ein- und mehrjährigen variablen Gehaltsbestandteil vor. Es besteht eine vertragliche Abfertigungsverpflichtung. Stock-Options-Programme sowie eine Pensionsregelung bestehen nicht. An die Geschäftsführenden Direktoren wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Abfertigung für das frühzeitige Ausscheiden von Mag. Clemens Schneider

Für das frühere Direktoriumsmitglied, Mag. Clemens Schneider, wurde im Geschäftsjahr 2015 entsprechend einer gesonderten Abfertigungsregelung eine Zahlung in Höhe von 505 Tsd € (inklusive Lohnnebenkosten) geleistet.

Abfertigung infolge Nichtverlängerung bzw. altersbedingten Ausscheidens

Endet der Anstellungsvertrag mit Ablauf der Funktionsperiode, steht dem betreffenden Geschäftsführenden Direktor eine Abfertigung zu, sofern er nicht eine Neubestellung zu den gleichen Bedingungen nach Ablauf der Funktionsperiode ablehnt. Diese beträgt nach der ersten Funktionsperiode einen halben Jahresbruttobezug und nach der zweiten Funktionsperiode einen ganzen Jahresbruttobezug. Es wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Rückstellung für Abfertigungen in Höhe von 105 Tsd € (31.12.2015: 163 Tsd €) gebildet. Die Dotierung betrifft in Höhe von 55 Tsd € (31.12.2015: 14 Tsd €) Dr. Wolfgang Beck und in Höhe von 50 Tsd € (31.12.2015: 149 Tsd €) Mag. Thomas Doll.

Einjährige variable Bezüge (STI)

Für in 2016 anfallende variable Gehaltsbestandteile auf Basis der Zielerreichung 2016 wurde auf Ebene der Geschäftsführenden Direktoren Rückstellungen in Höhe von 842 Tsd € (inklusive Nebenkosten) dotiert.

Der Verwaltungsrat der conwert hat mit Wirkung 20. Juni 2016 das neue Vergütungsprogramm beschlossen.

2016 setzte sich die variable Erfolgsbeteiligung aus folgenden Komponenten zusammen:

- + FFO I 2016
- + EPRA NAV 2016
- + Non core disposals revenue
- + Acquisition volume
- + Net Profit

Mehrjährige variable Bezüge (LTIP)

Im Rahmen des LTIP 2016 werden den Geschäftsführenden Direktoren im Jahr 2016 fiktive Aktien (Performance Shares) gewährt, die in drei Jahrestanchen (Performance Share Tranchen) berechnet werden. Die fiktiven Aktien werden je Performance Share Tranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Eine Barvergütung erfolgt erst nach Ablauf einer dreijährigen Wartezeit. Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der fiktiven Aktien je Tranche und dem 6-Monats

volumengewichteten Durchschnittskurs in € der conwert-Aktie an der Wiener Börse am letzten Börsetag vor dem Ablauf der Wartezeit. Die Anzahl der fiktiven Aktien errechnet sich aus dem jährlichen Zielerreichungsgrad. Der Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe der jährlichen Vorgaben des FFO 1 (Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten pro Aktie), des NAV (EPRA Net Asset Value) pro Aktie und der relativen TSR (Total Shareholder Return) Outperformance gegenüber mit conwert vergleichbaren Unternehmen. Um die finale Zielerreichung für die gesamten drei Jahre der Wartezeit zu ermitteln, wird die für jedes Kalenderjahr der Wartezeit separat festgestellte durchschnittliche Zielerfüllung addiert und anschließend durch drei geteilt. Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 50 % und 200 % liegen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, die Entstehung von Performance Shares in dem Umfang abzulehnen, wie deren Ausübung wegen nicht vorhergesehenen Entwicklungen zu einer unverhältnismäßig hohen Vergütung führen würde. conwert ist nach dem LTIP 2016 berechtigt, bereits ausbezahlte Barvergütungen nachträglich zurückzufordern, sofern die Auszahlung auf der Grundlage von offenkundig falschen Daten beruht.

10 Die Organe der conwert Immobilien Invest SE, Wien

Geschäftsführende Direktoren

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

Verwaltungsrat 2016

- +Dr. Alexander Proschofsky (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 18. Mai 2016, Vorsitzender seit 18. Mai 2016)
- +Peter Hohlbein (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 13. Juni 2016)
- +Mag. Erich Kandler (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 13. Juni 2016)
- +Dr. Dirk Hoffmann (Mitglied seit 17. März 2016)
- +Andreas Lehner (Mitglied seit 28. Juni 2016)
- +Prof. Barry Gilbertson (Vorsitzender bis 18. Mai 2016, Mitglied bis 15. Juni 2016)

Nach dem Bilanzstichtag kam es zu Änderungen in dem Verwaltungsrat, hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 13 verwiesen.

Änderungen im Verwaltungsrat

Am 17. März 2016 fand eine außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV) in Wien statt. Die Einberufung dieser a.o. HV erfolgte auf Grund eines Antrags der Aktionärin MountainPeak Trading Limited (MountainPeak), einem Tochterunternehmen der ADLER Real Estate AG.

MountainPeak hat in der a.o. HV ihre Anträge zur Abwahl von drei Verwaltungsratsmitgliedern sowie zur Reduktion der Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder von fünf auf vier zurückgezogen. Im folgenden Wahlgang wurde der von MountainPeak vorgeschlagene Kandidat Dr. Dirk Hoffmann als fünftes Verwaltungsratsmitglied gewählt.

In der 15. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 wurde aufgrund des Ausscheidens von Prof. Barry Gilbertson aus dem Verwaltungsrat Andreas Lehner als neues, unabhängiges Mitglied mit Wirkung vom 28. Juni 2016 in den Verwaltungsrat gewählt.

Verwaltungsratsvergütungen

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

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

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

(in Tsd €)	2016	2015
Fixe Vergütung	317	78
Ausschussvergütung	79	7
Sitzungsgeld	297	294
Barauslagen für Reisespesen	53	69
Gesamt	745	448

11 Mitarbeiterstand

durchschnittlicher Mitarbeiterstand	2016	2015
Angestellte	379	447
Arbeiter	6	7
Gesamt	385	454

12 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

(in Tsd €)	2016	2015
Abschlussprüfung	483	493
<i>davon Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH</i>	435	361
Sonstige Bestätigungsleistungen	28	289
Sonstige Beratungsleistungen	58	136
Gesamt	516	918

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Änderung der Aktionärsstruktur nach erfolgreichem Übernahmeangebot der Vonovia SE

Am 5. September 2016 kündigte der deutsche Immobilienkonzern Vonovia SE (Vonovia) ein freiwilliges Übernahmeangebot nach dem österreichischen Übernahmegesetz für sämtliche ausstehende Aktien von conwert an. Gemäß der am 17. November 2016 veröffentlichten Angebotsunterlage bot Vonovia, allen conwert-Aktionären 16,16 € je conwert-Aktie in bar oder alternativ 0,496645 Vonovia-Aktien je conwert-Aktie an. Das Barangebot wurde vom Verwaltungsrat und den Geschäftsführenden Direktoren positiv beurteilt. Bis zum Ende der Annahmefrist am 19. Dezember 2016 wurden Vonovia 72.902.498 Aktien der conwert angegliedert, was 71,54 % des Grundkapitals des Unternehmens entsprach. Dabei wurden 70,87 % aller conwert-Aktien in das Barangebot eingeliefert; für 0,67 % der conwert-Aktien wurde die Tauschalternative gewählt. Das Settlement erfolgte am 16. Januar 2017.

Für Aktionäre von conwert, die das Angebot nicht angenommen hatten, verlängerte sich die Annahmefrist gemäß § 19 Abs 3 Z 2 ÜbG um drei Monate. Die Nachfrist begann am 23. Dezember 2016 und dauert bis zum 23. März 2017 um 17:00 Uhr Wiener Ortszeit an.

Außerordentliche Hauptversammlung und Änderungen Verwaltungsrat

Nach der Übernahme der Aktienmehrheit an conwert durch Vonovia fanden in einer außerordentlichen Hauptversammlung am 27. Januar 2017 Neuwahlen des gesamten Verwaltungsrats statt. Die bisherigen Verwaltungsratsmitglieder hatten ihre Mandate mit Wirkung des Ablaufs der außerordentlichen Hauptversammlung niedergelegt, um eine Neubesetzung des Verwaltungsrats entsprechend den neuen Mehrheitsverhältnissen zu ermöglichen. Nach der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Satzungsänderung zur Erhöhung der Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrats von fünf auf höchstens sieben Mitglieder wurden Rolf Buch, Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Dr. Fabian Heß und Sabine Gleiß neu in den Verwaltungsrat gewählt. Wieder gewählt wurden Peter Hohlbein und Andreas Lehner. Dr. Alexander Proschofsky, Mag. Erich Kandler und Dr. Dirk Hoffmann schieden mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Verwaltungsrat aus.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde Rolf Buch, CEO von Vonovia, zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats und Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zum Stellvertreter des Vorsitzenden gewählt.

Der Verwaltungsrat besteht aktuell aus folgenden Mitgliedern:

- +Rolf Buch (Vorsitzender seit 27. Januar 2017)
- +Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (Stellvertreter des Vorsitzenden seit 27. Januar 2017)
- +Sabine Gleiß (Mitglied – gewählt am 27. Januar 2017, Bestellung erfolgt mit Eintragung der Satzungsänderung auf Erhöhung der Verwaltungsratssitze)
- +Dr. Fabian Heß (Mitglied seit 27. Januar 2017)
- +Peter Hohlbein (Stellvertreter des Vorsitzenden bis 27. Januar 2017, Mitglied seit 27. Januar 2017)
- +Andreas Lehner (Mitglied seit 28. Juni 2016, am 27. Januar 2017 neu gewählt)

Vereinbarung über Verkauf Gewerbeimmobilienpaket abgeschlossen

Im ersten Quartal 2017 wurde der Verkauf eines großen Gewerbeimmobilienpakets an den Immobilien-Spezialfonds der HanseMercur Grundvermögen AG abgeschlossen, dessen Vertrag Anfang November 2016 unterzeichnet worden war. Die Transaktion stand unter Vorbehalt der üblichen wettbewerbsrechtlichen Genehmigungen. Das verkaufte Paket umfasst 35 Büro- und Handelsimmobilien in Österreich und Deutschland mit einer Gesamtnutzfläche von rund 200 Tsd m². Der Verkaufspreis lag mit rund 331 Mio € leicht über den Buchwerten.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführenden Direktoren haben vorgeschlagen eine Dividende von 48.915 Tsd € für das Geschäftsjahr 2016 auszuschütten.

14 Konzernunternehmen conwert Immobilien Invest SE

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH ¹⁾	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
CHORHERR & REITER ökologische Bauprojekte GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 2 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Cicero 3 Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Con Wert Handelsges.m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Dienstleistung und Bauträger Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Immobilien Gesellschaft m.b.H. & Co "Alpenresidenz" Gastein KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
conwert Invest GmbH ²⁾	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Management GmbH ²⁾	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Projektentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"CONWERT SECURITISATION" Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Treasury OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
COUNTRY INN VIC Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
CWG Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablengasse 60 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 24 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO GmbH & Co. 3580 Horn, Wilhelm-Miklas-Platz 1 OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO KB GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Rechenzentren Vermietungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECOman GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	96,11
"Epssilon" Altbaudevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"Epssilon" Meidlinger Hauptstr. 27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Favoritenstraße 34 BeteiligungsgmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"G1" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
Gewerbepark Urstein Projekterrichtungs GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Drei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sechs OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Zwei OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Sieben OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
GJ-Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GK" Immobilienverwertung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"GKHK" Handelsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Guess Club & Restaurant GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH & Co. Meidlinger Hauptstraße 19 KG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH ³⁾	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Herbststraße 6-10 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Hotel und Fachmarktzentrum Ansfelden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Lindau 18, Doischberg Liegenschaftsdevelopment GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Mariahilferstraße 156 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"MEZ" - Vermögensverwaltungs Gesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
ECO Anteilsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Beteiligungen GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Eggenberger Allee 49 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Gudrunstraße 124 / Keplerplatz 14 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
PI Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Radetzkystraße 15+17, 1030 Wien, Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RESAG Property Management GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
"SHG" 6 Immobilienentwicklungs GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
St. Magdalen Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Steinamangererstraße 189 und 191 Liegenschafts GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
TPI Tourism Properties Invest AG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
"TPW" Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH ³⁾	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
Waldvilla Velden GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
Wienerstraße 196-198 Development GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	92,00
WZH Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
conwert Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	84,60
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	85,01
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz II GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	85,01
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	84,60
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	84,60
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,79
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert Alfhild II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Alfhild Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,79
conwert alpha Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Aries Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert beta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Beteiligungsgesellschaft Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert Capricornus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Cassiopeia Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Centaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Corvus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,75
conwert delta Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Deutschland Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Dresden Drei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Fünf Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Dresden Zwei Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Eisa II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Eisa III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Elbflorenz Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
conwert Epitaurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,00
conwert epsilon Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Fenja Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert gamma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Gemini Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grazer Damm Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Immobilien Development GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Kirchsteigfeld 1 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 10 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 11 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 12 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 13 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 14 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 15 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 16 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 17 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 18 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 19 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 2 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 41 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 5 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 6 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld 8 GmbH & Co.KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Kirchsteigfeld Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert lambda Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	75,00
conwert Leo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Libra Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert omega Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Pegasus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Perseus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Phoenix Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Sachsen Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Scorpius Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Seniorenzentrum Berlin Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	92,00

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
conwert sigma Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Taurus Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert Vela Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Viktoria Quartier Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Virgo Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wali II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wali III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wali Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wara II Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wara III Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Wara Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
conwert Wohn-Fonds GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
conwert Wölva Invest GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
Defida 2016 GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	90,80
Defida Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
Deutsche Heimstätten omega GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,21
Dinami GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
ECO Büroimmobilie Darmstadt GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Büroimmobilie Starnberg Percha GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Büroimmobilie Starnberg Petersbrunner Straße GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Business-Immobilie Saarbrücken GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,58
ECO Business-Immobilien Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
ECO Einkaufszentrum Meitingen GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Fachmarktzentren GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Fachmarktzentrum Geiselhöring GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Fachmarktzentrum Naabtalcenter GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Fachmarktzentrum Pocking GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,80
ECO Fachmarktzentrum Tittling GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
ECO Real Estate Deutschland GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,79
GAG Grundstücksverwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	99,79
Hainicher Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung		DE	Hainichen	92,39
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,38
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	51,00
KKS Projektentwicklung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,79
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,55
KWG Grundbesitz CII GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	88,39
KWG Grundbesitz CV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz III GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz IX GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz VI GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz VII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Grundbesitz X GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	84,60
Barmer Wohnungsbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Wuppertal	84,60
KWG Immobilien GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Kommunale Wohnen AG	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,64
KWG Wohnwert GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Glauchau	83,38

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Konsolidierung	Veränderung	Land	Sitz	Beteiligung (in %)
Projektgesellschaft Kreiller Str. 215 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	99,58
Projektgesellschaft Nympe 82 mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
conwert Immobilienverwaltung GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	92,38
HPE Hausbau GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	94,90
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	94,90
DITRA Deutsche Immobilien Treuhand und Anlage Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	94,90
HPE Hausbau Beteiligungs GmbH	Vollkonsolidierung		DE	Grünwald	100,00
HPE Zweite Hausbau Beteiligungsgesellschaft mbH	Vollkonsolidierung		DE	Berlin	100,00
BOKRÉTA Management Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Immo-Rohr Plusz Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
My-Box Debrecen Kft	Vollkonsolidierung		HU	Budapest	100,00
Ukrainska Comertsiina Nerukhomist	Vollkonsolidierung		UA	Zaporizhzhia	100,00
ECO Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	Vollkonsolidierung		LU	Strassen	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co. Projekt Neun OG	Vollkonsolidierung		AT	Wien	100,00
Goudsmitplein Beheer B.V.	Equity-Konsolidierung		NL	Baarn	20,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH	Equity-Konsolidierung		DE	Bad Heilbrunn	30,00
Bösendorferstraße 7 GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
IMMO-ROHR Kft	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	HU	Budapest	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Acht OG	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
Schmalzhofgasse 26 Liegenschaftsentwicklungs GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
PI Grabmayr-Straße 4 GmbH & Co OG	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
RESAG Immobilienmakler GmbH (in Liquidation)	Equity-Konsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	49,00
Friedrichstraße 4 Beteiligung GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
conwert sk 01 s.r.o.	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	SK	Bratislava	100,00
Pd sk bratislava s.r.o.	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	SK	Bratislava	100,00
Grafoeco Investments Limited (in Liquidation)	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	CY	Nikosia	95,76
Cicero 1 Holding GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
Lifestyle Living GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	92,00
Stadiongasse 4 Liegenschaftsverwertungs GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
HPE Vierte Hausbau Portfolio GmbH	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	DE	Grünwald	94,90
conwert Liegenschaftsentwicklungs GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7, Immobilientreuhand GmbH (in Liquidation) ⁴⁾	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	AT	Wien	100,00
HPE Hausbau Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	DE	Grünwald	100,00
KWG Grundbesitz CIV GmbH & Co KG	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	DE	Berlin	92,32
KWG Grundbesitz XI GmbH	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	DE	Berlin	92,56
Viva I Immobilien u. Verwaltungs GmbH	Vollkonsolidierung	Entkonsolidiert	DE	Berlin	92,31

¹⁾ verfügt über 2 Kommanditgesellschaften

²⁾ eine Zweigniederlassung in Deutschland

³⁾ Anteil über Treuhänder gehalten

⁴⁾ Gesellschaften seit 28.09.2015 im Status der Liquidation

Der vorliegende Konzernabschluss wurde von den Geschäftsführenden Direktoren der conwert am 20. März 2017 aufgestellt und unterzeichnet.

Wien, am 20. März 2017

Die Geschäftsführenden Direktoren
der conwert Immobilien Invest SE



Dr. Wolfgang Beck

Geschäftsführender Direktor – CEO



Mag. Thomas Doll

Geschäftsführender Direktor – CFO

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der conwert Immobilien Invest SE, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- +Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- +Auswirkung aktueller Transaktionen – Übernahme der conwert Immobilien Invest SE durch Vonovia SE

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die conwert Immobilien Invest SE zeigt in ihrem Konzernabschluss wesentliche Werte für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (mEUR 2.335,7 per 31. Dezember 2016). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede einzelne Immobilie bei der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskont-/Kapitalisierungssatz, Mietertrag und struktureller Leerstand. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben betreffend als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie die damit verbundenen Ermessensausübungen und Schätzungsunsicherheiten sind in den Anhangsangaben Punkt 3.1 im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung
im Rahmen
der Abschluss-
prüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen, unabhängigen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- + Beurteilung von Konzeption und Ausgestaltung des Prozesses der Immobilienbewertung
- + Beurteilung der Kompetenz und Unabhängigkeit der vom Management beauftragten externen, unabhängigen Sachverständigen unter Beziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten
- + Durchsicht ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung
- + Gespräch mit den externen, unabhängigen Sachverständigen
- + Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen wie beispielsweise Diskont-/Kapitalisierungssatz, Mietertrag und struktureller Leerstand unter Beziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten
- + stichprobenweise Überprüfung der in den externen Bewertungsgutachten getroffenen Annahmen mittels Vergleich mit Marktdaten

Titel Auswirkung aktueller Transaktionen – Übernahme der conwert Immobilien Invest SE durch Vonovia SE

Risiko

Die Vonovia SE hat am 17. November 2016 ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz (ÜbG) zum Erwerb sämtlicher Aktien der conwert Immobilien Invest SE veröffentlicht. Das Angebot konnte bis einschließlich 19. Dezember 2016, 17:00 Uhr Wiener Ortszeit, angenommen werden. Bis zum Ende der Annahmefrist wurde die gesetzliche Mindestannahmeschwelle von 50% plus 1 Aktie der ausstehenden conwert-Aktien überschritten. Das Übernahmeangebot war daher erfolgreich.

Das wesentliche Risiko besteht in der vollständigen Erfassung möglicher bilanzieller Konsequenzen und der erforderlichen Anhangsangaben zum 31. Dezember 2016 aus der Übernahme durch Vonovia SE. Dies umfasst insbesondere folgende Themenbereiche:

- + Auswirkungen auf laufende Finanzierungsverträge
- + Auswirkungen auf sonstige Verträge
- + Steuerliche Auswirkungen
- + Darstellung der Anhangsangaben bezüglich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Angaben der Gesellschaft zu den Auswirkungen der erfolgreichen Übernahme durch Vonovia SE sind in Anhangsangabe Punkt 13 enthalten.

Adressierung
im Rahmen
der Abschluss-
prüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Einschätzungen des Managements kritisch hinterfragt und dabei unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- + Beurteilung der Vorgehensweise der Erfassung möglicher bilanzieller Konsequenzen und der erforderlichen Anhangsangaben zum 31. Dezember 2016 aus der Übernahme durch Vonovia SE
- + Durchsicht und Beurteilung ausgewählter Finanzierungsverträge
- + Durchsicht und Beurteilung ausgewählter sonstiger Verträge
- + Prüfung der steuerlichen Auswirkungen zum 31. Dezember 2016
- + Gespräch mit der Rechtsabteilung und der Steuerabteilung der Gesellschaft
- + Prüfung der Darstellung der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- + Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches

Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- +Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- +Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- +Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- +Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- +Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Hans-Erich Sorli.

Wien, am 20. März 2017

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Gerhard Schwartz e.h.
Wirtschaftsprüfer

Mag. Hans-Erich Sorli e.h.
Wirtschaftsprüfer

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Die Geschäftsführenden Direktoren bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 20. März 2017

Die Geschäftsführenden Direktoren
der conwert Immobilien Invest SE



Dr. Wolfgang Beck

Geschäftsführender Direktor – CEO



Mag. Thomas Doll

Geschäftsführender Direktor – CFO



2016

*SERVICE-
INFORMATION*

GRI CONTENT INDEX

conwert berichtet im Rahmen des Geschäftsberichts 2016 wie bereits im Vorjahr über die Nachhaltigkeit nach den GRI-Standards (Global Reporting Initiative – GRI G4 Leitlinien, Kernoption). Diese Nachhaltigkeitsberichtserstattung wurde einer externen Überprüfung durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H unterzogen. Der Bestätigungsbericht befindet sich auf Seite 63 des Geschäftsberichts.

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
Strategie und Analyse		
G4-1: Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	Corporate Social Responsibility, S. 40	
G4-2: Beschreibung der Auswirkungen, Risiken, Chancen	Corporate Social Responsibility, S. 60	
Organisationsprofil		
G4-3: Name der Organisation	Umschlag, Impressum S. 197	
G4-4: Die wichtigsten Marken, Produkte, Dienstleistungen	Unternehmensüberblick, S. 17	
G4-5: Hauptsitz der Organisation	Immobilien-Guide, Märkte S. 3	
G4-6: Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	Immobilien-Guide, Überblick Immobilien, S. 2	
G4-7: Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Immobilien-Guide, Portfoliostruktur und -analyse, S. 4	
G4-8: Märkte	Unternehmensüberblick, S. 17	
G4-9: Größe der Organisation	Unternehmensüberblick, S. 17	
G4-10: Angaben zu den Mitarbeitern	Immobilien-Guide, Märkte, S. 3	
G4-11: Kollektivvereinbarungen	Immobilien-Guide, Überblick Immobilien, S. 2	Region AT
G4-12: Angaben zu den Lieferanten	Immobilien-Guide, Portfoliostruktur und -analyse, S. 4	
G4-13: Veränderungen bezüglich Größe, Struktur	Unternehmensüberblick, S. 17	
G4-14: Vorsorgeprinzip	Corporate Social Responsibility, S. 60	
G4-15: Externe wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Initiativen	Corporate Social Responsibility, S.50 f, 52 f	
G4-16: Mitgliedschaften	Corporate Social Responsibility, S. 42	
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen		
G4-17: Berichtsgrenzen	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-18: Festlegung der Berichtsinhalte	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-19: Wesentliche Aspekte im Prozess der Festlegung der Berichtsinhalte	Corporate Social Responsibility, S. 38	Energie, Emissionen, Compliance, Beschäftigung, Arbeitssicherheit und Gesundheit, Aus- und Weiterbildung, Korruptionsbekämpfung, Mietersicherheit, Schutz der Privatsphäre von Kunden, Mieterzufriedenheit, Produktqualität – Erneuerungen und Sanierungen, Corporate Governance und Unternehmensführung, Ethik und Integrität, Kommunikation mit Stakeholdergruppen, Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen, Energiesparmaßnahmen, Sanierungen
G4-20: Abgrenzung innerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-21: Abgrenzung außerhalb der Organisation für wesentliche Aspekte	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-22: Auswirkung der Neudarstellungen im Vergleich mit früheren Berichten	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-23: Änderungen gegenüber früheren Berichtszeiträumen	Corporate Social Responsibility, S. 38	

GRI G4 Allgemeine Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
Einbindung von Stakeholdern		
G4-24: Liste der Stakeholdergruppen	Corporate Social Responsibility, S. 35	
G4-25: Grundlage für die Auswahl von Stakeholdern	Corporate Social Responsibility, S. 35 Corporate Governance, S. 67 Investor Relations, S. 27	
G4-26: Einbindung der Stakeholder	Corporate Social Responsibility, S. 35 ff Corporate Governance, S. 67 Investor Relations, S. 27	
G4-27: Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder	Corporate Social Responsibility, S. 35 ff Corporate Governance, S. 67 Investor Relations, S. 27	
Berichtsprofil		
G4-28: Berichtszeitraum	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-29: Veröffentlichung des letzten Berichts	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-30: Berichtszyklus	Corporate Social Responsibility, S. 38	
G4-31: Kontaktstelle für Fragen bezüglich des Berichts	Umschlag	
G4-32: GRI-Index	Appendix, S. 193	
G4-33: Bestätigungsbericht zur externen Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts	Bestätigungsbericht, S. 63	
Unternehmensführung		
G4-34: Führungsstruktur	Corporate Social Responsibility, S. 41 Corporate Governance, S. 67	
G4-37: Konsultationsverfahren zwischen Stakeholdern und dem höchsten Kontrollorgan	Corporate Social Responsibility, S. 46	
Ethik und Integrität		
G4-56: Werte, Grundsätze und Verhaltensstandards	Corporate Social Responsibility, S. 47 Corporate Governance, S. 67	

GRI G4 Spezifische Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
Angaben zum Managementansatz (DMA)	Corporate Social Responsibility, S. 61	Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen
Ökologisch		
Energie		
G4-EN 3: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Corporate Social Responsibility, S. 52	
G4-EN 4: Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Corporate Social Responsibility, S. 53	
Emissionen		
G4-EN 15: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Corporate Social Responsibility, S. 52 f, 55	Region AT und DE
G4-EN 16: Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	Corporate Social Responsibility, S. 52 ff, 55	Region AT und DE
G4-EN 17: Indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Corporate Social Responsibility, S. 53 f, 55	Region AT und DE
G4-EN 19: Reduzierung der THG-Emissionen	Corporate Social Responsibility, S. 54	
Produkte und Dienstleistungen		
G4-EN 27: Umfang der Maßnahmen zur Bekämpfung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	Corporate Social Responsibility, S. 52	
Compliance		
G4-EN 29: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen- und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte		
G4-EN 32: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von ökologischen Kriterien überprüft wurden	Corporate Social Responsibility, S. 51	Wird nur qualitativ berichtet.
Beschwerden hinsichtlich ökologischer Aspekte		
G4-EN 34: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet, gelöst werden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen.
Gesellschaftlich		
Beschäftigung		
G4-LA 1: Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfluktuationsrate nach Altersgruppe, Geschlecht und Region	Corporate Social Responsibility, S. 43 f	Nicht nach Geschlecht und Altersgruppe angegeben. Personalfluktuationsrate nicht angegeben, die Angaben zur Personalfluktuationsrate sowie diesbezüglichen Managementziele werden voraussichtlich bis 2020 in den Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen.
G4-LA 2: Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten gewährt werden	Corporate Social Responsibility, S. 44	
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
G4-LA 6: Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht	Corporate Social Responsibility, S. 46 f	
Aus- und Weiterbildung		
G4-LA 9: Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	Corporate Social Responsibility, S. 45	Nicht nach Mitarbeiterkategorie dargestellt

GRI G4 Spezifische Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
Vielfalt und Chancengleichheit		
G4-LA 12: Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren	Corporate Social Responsibility, S. 43 f	Nicht nach Zugehörigkeit zu einer Minderheit; nicht nach Altersgruppe bei der Zusammensetzung der Kontrollorgane
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich Arbeitspraktiken		
G4-LA 14: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien im Hinblick auf Arbeitspraktiken überprüft wurden	Corporate Social Responsibility, S. 49 f	Wird nur qualitativ berichtet.
Beschwerden hinsichtlich Arbeitspraktiken		
G4-LA 16: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf Arbeitspraktiken.
Menschenrechte		
Investitionen		
G4-HR 1: Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden	Corporate Social Responsibility, S. 49 f	Wird nur qualitativ berichtet.
Gleichbehandlung		
G4-HR 3: Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Im Berichtszeitraum gab es keine Vorfälle von Diskriminierung.
Beschwerdeverfahren hinsichtlich Menschenverletzungen		
G4-HR 12: Anzahl der Beschwerden in Bezug auf menschenrechtliche Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden in Bezug auf menschenrechtliche Auswirkungen.
Gesellschaft		
Korruptionsbekämpfung		
G4-SO 3: Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die um Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken		Unternehmenszentrale und Führungskräfte und deren Assistenzen in Deutschland
G4-SO 4: Information und Schulungen über Maßnahmen und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Corporate Social Responsibility, S. 45	Alle Mitarbeiter in AT, 2. Managementebene DE im Rahmen der jährlichen Compliance-Schulung
G4-SO 5: Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Im Berichtszeitraum wurden keine Korruptionsfälle gemeldet.
Wettbewerbswidriges Verhalten		
G4-SO 7: Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse		Im Berichtszeitraum gab es keine Klagen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung.
Compliance		
G4-SO 8: Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Bußgelder oder nicht-monetäre Strafen.
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen		
G4-SO 9: Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Kriterien in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft überprüft wurden	Corporate Social Responsibility, S. 49 f	Wird nur qualitativ berichtet.

GRI G4 Spezifische Standardangaben	Teil des Berichts, Seite	Kommentare/Auslassungen
Beschwerdeverfahren hinsichtlich gesellschaftlicher Auswirkungen		
G4-SO 11: Anzahl an Beschwerden in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesellschaft, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Beschwerden.
PRODUKTVERANTWORTUNG		
Kundengesundheit und -sicherheit		
G4-PR 2: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen		
G4-PR 4: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
G4-PR 5: Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	Corporate Social Responsibility, S. 48 f	
Marketing		
G4-PR 7: Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, dargestellt nach Arten und Folgen		Im Berichtszeitraum gab es keine diesbezüglichen Vorfälle.
Schutz der Privatsphäre von Kunden		
G4-PR 8: Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Im Berichtszeitraum gab es keine Beschwerden.
Compliance		
G4-PR 9: Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen		Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Bußgelder.

INDEX EPRA SUSTAINABILITY MEASURES

conwert berichtet im Rahmen des Geschäftsberichts 2016 die Nachhaltigkeitsangaben betreffend EPRA gemäß dem Standard „EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting“ (EPRA sBPR) der zweiten Ausgabe vom September 2014.

Code	Leistungsindikator	Einheit	GRI G4	Teil des Berichts, Seite
Elec-Abs	Stromverbrauch gesamt	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
Elec-LfL	Stromverbrauch Like-for-Like	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
DH&C-Abs	Heizung und Kälte gesamt	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
DH&C-LfL	Heizung und Kälte Like-for-Like	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
Fuels-Abs	Treibstoffverbrauch gesamt	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
Fuels-LfL	Treibstoffverbrauch Like-for-Like	kWh/Jahr	G4-EN 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	kWh/m ²	CRE 1	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt	t CO ₂ e/Jahr	G4-EN 15	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt	t CO ₂ e/Jahr	G4-EN 16	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66
GHG-Dir-LfL	Direkte THG-Emissionen Like-for-Like	t CO ₂ e/Jahr	G4-EN 15	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 65
GHG-Indir-LfL	Indirekte THG-Emissionen Like-for-Like	t CO ₂ e/Jahr	G4-EN 16	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen	kg CO ₂ e/m ²	CRE 3	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	m ³ /Jahr	G4-EN 8	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66
Water-LfL	Wasserverbrauch Like-for-Like	m ³ /Jahr	G4-EN 8	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ²	CRE 2	EPRA Sustainability Performance Measures, S. 66

GLOSSAR

Annualisierte Mieten (Miete p.a.)

Monatliche Mieteinnahmen eines Portfolios zum Stichtag, multipliziert mit zwölf; potenzielle Einnahmen aus Leerständen bleiben unberücksichtigt

Bereinigte NRR

Bruttomieteinnahmen einer Periode, reduziert um die weiterverrechneten Betriebskosten und die unmittelbaren Immobilienaufwendungen/Erträge

Capital expenditure (CAPEX)

Aktivierbare Investitionsausgaben für langfristige Anlagegüter

Cash Profit

FFO unter Berücksichtigung tatsächlich liquiditätswirksamer Steuern

Durchschnittsmieten

Monatliche Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen exkl. Stellplätze u. sonstige Einheiten eines Portfolios pro Quadratmeter zum Stichtag, auf die vermietete Gesamtfläche des jeweiligen Portfolios gerechnet; potenzielle Einnahmen aus Leerständen bleiben unberücksichtigt

EBITDA

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen und Änderungen der Immobilienbewertung

Funds from Operations (FFO I)

Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis, d.h.:
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)
- Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien
+ operativer Aufwand Verkaufsergebnis
-/+ Immobilien-Bewertungsergebnis
+ Abschreibungen und außerplanmäßige Wertberichtigungen
+ unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten
+ Einmaleffekte
- liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

Funds from Operations (FFO II)

Operative Cash-Erträge nach Verkaufsergebnis, d.h.:
Operative Cash-Erträge vor Verkaufsergebnis (FFO I)
+ Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien
- operativer Aufwand Verkaufsergebnis

Gearing (debt to equity ratio, Verschuldungsgrad)

Gibt das Verhältnis zwischen bilanziellem Fremdkapital und Eigenkapital an

IFRS-Gewinn | IFRS-Marge bei Verkäufen

Differenz zwischen Verkaufserlös und IFRS-Buchwert beim Verkauf von Immobilien. Die IFRS-Marge wird aus dem IFRS-Gewinn errechnet (IFRS-Gewinn/IFRS-Buchwert)

Leerstand gesamt

Summe aller Leerstände im gesamten conwert-Portfolio; setzt sich aus dem strategischen Leerstand und dem tatsächlichen Leerstand zusammen

Like-for-Like Mietsteigerung

Veränderung der Vermietungserlöse im Jahresvergleich auf Basis eines gleichbleibenden Immobilienportfolios, d.h. bereinigt um unterjährige Zu- und Verkäufe, unter Berücksichtigung von Mieterwechseln, Leerstandsveränderungen und Neuvermietung von Zusatzflächen

Loan-to-Value (LTV)

Verhältnis von verzinslichen Immobilienverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Immobilienvermögen

Net Rental Result (NRR)

Nettomietergebnis, Mieteinnahmen abzüglich Immobilienaufwendungen

Strategischer Leerstand

Flächen, die absichtlich nicht vermietet werden. Gründe sind in der Regel Renovierungsarbeiten und andere bauliche Maßnahmen, oder dass zum Verkauf stehende Immobilien oder einzelne Einheiten unvermietet veräußert werden sollen

Struktureller Leerstand

Leerstand, der für Zwecke der Liegenschaftsbewertung als langfristiger durchschnittlicher Gesamt leerstand angenommen wird

Verkehrswertrendite

Verhältnis der annualisierten IST-Nettomiete zum Verkehrswert, ausgedrückt in Prozent

Verwässerter EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Buchwert zum Stichtag, bereinigt um alle Effekte aus der Differenz zwischen Bilanzvermögen und Marktwerten des Bilanzvermögens inklusive der Verwässerung aus Optionen und Wandelschuldverschreibungen unter Berücksichtigung von latenten Steuern

Verwässerter EPRA NAV pro Aktie

EPRA NAV geteilt durch die verwässerte Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien

5-JAHRESÜBERBLICK

Erfolgs- und Bilanzkennzahlen

		2016	2015	2014	2013	2012
Vermietungserlöse	Mio €	211,2	226,1	237,3	227,3	188,1
Veräußerungserlöse	Mio €	286,7	272,6	133,5	273,9	409,7
Dienstleistungserlöse	Mio €	7,4	7,7	10,5	15,2	27,3
Umsatzerlöse gesamt	Mio €	505,3	506,4	381,2	516,4	625,1
Net Rental Result (NRR)	Mio €	139,2	148,8	150,7	141,4	110,5
NRR-Marge	%	65,9	65,8	63,5	62,2	58,7
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio €	92,8	116,6	109,9	116,8	97,2
EBITDA-Marge	%	18,4	23,0	28,8	22,6	15,5
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	Mio €	211,9	66,9	15,9	9,1	(27,3)
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio €	297,8	181,3	121,6	123,4	(58,5)
EBIT-Marge	%	58,9	35,8	31,9	23,9	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	Mio €	227,5	100,7	(9,9)	48,7	(154,6)
Konzernergebnis nach Steuern	Mio €	124,1	82,1²⁾	(8,9)	13,3	(172,1)
Funds from Operations I ³⁾	Mio €	80,0	53,4	34,8	36,2	22,4
Funds from Operations II ⁴⁾	Mio €	80,5	64,8	39,0	52,1	42,5
Cash Profit ⁵⁾	Mio €	77,7	61,9	37,9	43,3	37,6
Bilanzsumme	Mio €	2.987,3	2.886,1²⁾	2.974,0	3.165,7	2.870,1
Loan-to-Value (LTV)	%	40,8	49,2 ⁶⁾	53,6	55,9	54,4
Eigenkapitalquote	%	48,6	43,7 ²⁾	37,1	35,7	35,7
Gearing	%	58,8	107,8 ²⁾	143,8	154,2	148,9

Eckdaten Immobilienportfolio zum 31.12.

		2016	2015	2014	2013	2012
Mieteinheiten	Anz	26.711	27.494	30.385	32.120	20.479
Stellplätze	Anz	10.042	11.386	13.573	14.187	10.795
Gesamtnutzfläche	Tsd m ²	2.042	2.176	2.473	2.603	1.924
Immobilienvermögen	Mio €	2.784,5	2.692,3	2.810,5	2.868,1	2.510,7
Anpassungen Immobilienvermögen	Mio €	206,9	66,0	13,0	6,5	(37,2)
Verkehrswertrendite	%	5,5	5,9	6,2	6,2	5,8

Aktienbezogene Kennzahlen

		2016	2015	2014	2013	2012
Aktien per Ultimo abzgl. eigene Aktien	Anz	100.329.749	88.488.679	82.782.809	82.782.809	81.495.309
Marktkapitalisierung	Mio €	1.627,3	1.242,4	807,8	772,3	796,2
Aktienkurs per Ultimo	€	16,22	14,04	9,76	9,33	9,77
Höchstkurs	€	17,15	14,04	10,56	10,43	9,77
Tiefstkurs	€	11,66	9,65	8,52	7,44	7,95
Unverwässertes Ergebnis/Aktie ⁷⁾	€	1,24	0,93 ²⁾	(0,14)	0,09	(2,06)
Verwässertes Ergebnis/Aktie ⁷⁾	€	1,19	0,84 ²⁾	(0,14)	0,09	(1,47)
Cash Profit/Aktie ⁷⁾	€	0,82	0,74	0,46	0,52	0,47
Kurs/Buchwert-Verhältnis per Ultimo	%	114,9	103,9 ²⁾	77,3	72,4	78,2
EPRA NAV/Aktie ⁸⁾ [unverwässert]	€	16,89	15,61 ²⁾	15,70	15,40	15,79
EPRA NAV/Aktie ⁸⁾ [verwässert]	€	16,89	15,05 ²⁾	14,86	14,98	15,44
Buchwert (NAV)/Aktie ⁸⁾	€	14,11	13,52 ²⁾	12,63	12,88	12,50
FFO I/Aktie ⁷⁾	€	0,85	0,64	0,42	0,44	0,27
FFO II/Aktie ⁷⁾	€	0,85	0,77	0,47	0,63	0,53

¹⁾ 2015 wurde kumuliert angepasst, die Jahre 2012, 2013 und 2014 sind unverändert

²⁾ angepasst

³⁾ FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis -/+ Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertberichtigungen + unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis

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

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

⁶⁾ unter Berücksichtigung der Wandlung der im Januar 2016 ausgelaufenen und fast vollständig gewandelten 5,25%-Wandelschuldverschreibungen 2010-2016

⁷⁾ Angaben je Aktie bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Aktien abzüglich eigener Aktien

⁸⁾ Angaben je Aktie basierend auf der Anzahl ausstehender Aktien abzüglich eigener Aktien zum Stichtag

FINANZKALENDER

Ergebnis 1-3/2017	31. Mai 2017
Record Date Hauptversammlung	3. Juni 2017
16. ordentliche Hauptversammlung	13. Juni 2017
Erwarteter ex-Dividendentag	16. Juni 2017
Erwarteter Record Date Dividende	19. Juni 2017
Erwarteter Dividendenzahltag	20. Juni 2017
Ergebnis 1-6/2017	30. August 2017
Ergebnis 1-9/2017	29. November 2017
Jahresergebnis 2017	28. März 2018

IMPRESSUM

Eigentümer, Herausgeber und Verleger

conwert Immobilien Invest SE

Grafik-Konzept, Bildwelt und Design

The Gentlemen Creatives GmbH

Beratung und Textierung

Andre Exner

Fotos

Stefan Badegruber, Rudolf Taschner, Wiener Börse

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

März 2017

conwert
Immobilien Invest SE



conwert Immobilien Invest SE
Alserbachstraße 32
1090 Wien
Österreich

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

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