



Konzernzwischenabrechnung
Unternehmensentwicklung
Entwicklung Immobilien-
Entwicklung Segment Po
Entwicklung Segment Ve
Entwicklung Segment F

Konzernzwischenabrechnung
Konzernzwischen-Gesamtergebnis
Konzerngesamtvermögen
Konzernzwischenbilanz
Konzern-Eigenkapital
Konzern-Cashflow-Statement
Segmentbericht
Konzernanhang

Aktie / Investment
Aktienkennzahlen

conwert
Immobilien Invest SE

FINANZBERICHT
1 – 3 / 2011

<p>CONWERT IMMOBILIEN INVEST SE</p> <hr/> <p>conwert</p>	<p>conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit einem klaren Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser. conwert besitzt, vermietet, verkauft und entwickelt innerstädtische (Altbau-)Immobilien von hoher Qualität in wachstumsstarken Regionen – hauptsächlich in Österreich und Deutschland – und bietet Immobilien-Dienstleistungen aus einer Hand. Die Strategie der conwert basiert damit auf drei Säulen: dem hochwertigen „Wohnimmobilien-Investment-Bereich“, dem Immobilienhandel und dem Premium-Segment im „Dienstleistungs-Bereich“. conwert sieht sich als Anbieter von Top-Immobilien in jeder Form. Die Produktpalette beinhaltet vom Zinshaus über Eigentumswohnungen bis hin zu Immobilienaktien und geschlossenen Fonds sämtliche Ausprägungen der Wohnimmobilie. Eine transparente Unternehmensstruktur und eine überzeugende Strategie haben dabei oberste Priorität.</p>
--	--

INHALT

Intro

- 5 Performance 1 – 3 /2011 auf einen Blick

Konzernzwischenlagebericht

- 6 Unternehmensentwicklung
- 10 Entwicklung Immobilien-Portfolio 1 – 3 /2011
- 12 Entwicklung Segment Portfolio
- 15 Entwicklung Segment Verkauf
- 16 Entwicklung Segment Dienstleistungen

Konzernzwischenabschluss

- 20 Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 22 Konzernzwischenbilanz
- 23 Konzern-Eigenkapital
- 23 Konzern-Cashflow-Statement
- 24 Segmentbericht
- 26 Konzernanhang

32 Aktie / Investment

- 34 Aktienkennzahlen
- 34 Unternehmenskalender
- 35 Impressum

Unternehmenskennzahlen		1 – 3 / 2011	1 – 3 / 2010	Veränderung	2010
Vermietungserlöse	Mio EUR	53,9	39,2	+38 %	187,7
Veräußerungserlöse	Mio EUR	65,3	45,3	+44 %	325,1
Umsatzerlöse Dienstleistungen	Mio EUR	7,7	8,2	-6 %	34,4
Umsatzerlöse	Mio EUR	126,8	92,6	+37 %	547,2
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio EUR	30,2	24,9	+21 %	184,9
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio EUR	27,6	22,2	+24 %	103,2
Funds from Operations (FFO) ¹⁾	Mio EUR	14,9	13,0	+15 %	53,6
Net Rental Income (NRI)	Mio EUR	32,4	23,3	+39 %	103,9
Cash Profit ²⁾	Mio EUR	14,8	12,9	+15 %	44,0
Eigenkapital	Mio EUR	1.351,6	1.266,6	+7 %	1.330,1
Eigenkapitalquote	%	38,4	41,4	-	37,5
Gearing	%	144,6	118,7	-	151,69
Immobilienkennzahlen					
Anzahl Immobilien	Anz.	1.790	1.746	+2,5 %	1.811
Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	Anz.	25.719 / 12.170	24.576 / 11.894	+4,7 % / +2,3 %	25.194
Gesamtnutzfläche	m ²	2.426.149	2.019.795	+20,2 %	2.453.050
Immobilienvermögen	Mio EUR	3.197,2	2.533,2	+26,2 %	3.238,3
Börsenkennzahlen					
Unverwässertes Ergebnis / Aktie	EUR	0,06	0,05	+20,0 %	0,29
Verwässertes Ergebnis / Aktie	EUR	0,06	0,05	+20,0 %	0,29
Buchwert (NAV) / Aktie	EUR	15,90	15,84	+0,3 %	15,56
Funds from Operations / Aktie	EUR	0,18	0,16	+12,5 %	0,65

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

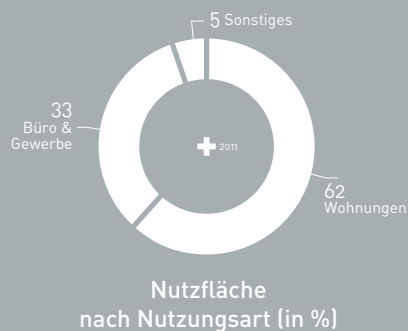
²⁾ Cash Profit: FFO – tatsächlich liquiditätswirksame Steuern

SEHR GUTE OPERATIVE GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG	<p>conwert steigerte die Vermietungserlöse im ersten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahreswert um 37,5 % auf EUR 53,9 Mio. Diese Entwicklung hängt mit der erfolgreichen Neuvermietung und der Vollkonsolidierung der ECO zusammen. Organisch (Like-for-Like für ein unverändertes Portfolio ohne Zukäufe) konnten die Mieterträge um 4,2 % und damit deutlich über der Inflationsrate erhöht werden, wozu insbesondere ein deutlicher Leerstandsabbau in allen Regionen beitrug. Die gesamten Umsatzerlöse stiegen um 36,9 % auf EUR 126,8 Mio.</p>
VERKAUFSERLÖSE UM 44,2 % ERHÖHT	<p>conwert hat im 1. Quartal 2011 Immobilien im Gesamtwert von EUR 65,3 Mio. verkauft. Das entspricht einer Steigerung von 44,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal, als der Veräußerungsumsatz bei EUR 45,3 Mio. lag. Zusätzlich gelang es conwert, die Gewinnmargen im Verkaufsgeschäft klar im zweistelligen Bereich zu etablieren. Auf Basis der IFRS-Werte lagen die Gewinnmargen im ersten Quartal 2011 bei 11,4 %.</p>

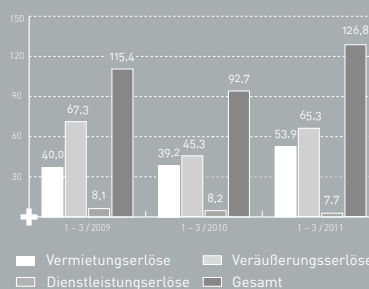
EUR 65,3 Mio.
Verkaufserlöse

EUR 15,90
NAV/Aktie

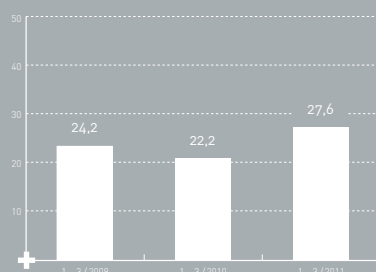
EBIT +24% auf EUR 27,6 Mio.



ENTWICKLUNG UMSATZERLÖSE
(in Mio EUR)



ENTWICKLUNG EBIT
(in Mio EUR)



ENTWICKLUNG FFO
(in Mio EUR)



UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

MARKTUMFELD

In Europa ist Deutschland für europäische Immobilieninvestoren derzeit der attraktivste Investmentmarkt. Damit überholt Deutschland Großbritannien und Frankreich. Dieser Trend hat bereits 2010 begonnen, als Deutschland einer der am schnellsten wachsenden Investmentmärkte in Europa war. Dieses Ergebnis zeigt unter anderem den Einfluss der guten wirtschaftlichen Entwicklungen Deutschlands als Grundlage für die Attraktivität des Immobilienstandortes. Immobilien in zentralen Lagen bleiben auch 2011 im Fokus der Investoren. Das Risikoexposure der Investoren wird sich lt. CBRE erst in der zweiten Jahreshälfte 2011 und 2012 erhöhen und auch Randlagen sollten dann wieder attraktiver werden. Einzelhandelsimmobilien haben in Deutschland Büroimmobilien bei der Nachfrage abgelöst.

(Quelle: CBRE Austria, Presseaussendung vom 14. März 2011, Immobilieninvestments in Deutschland steigen wieder)

In Österreich wurden im ersten Quartal 2011 rund EUR 200 Mio. in Immobilien investiert. Das Investitionsvolumen lag damit um rund 33 % unter jenem des 4. Quartals 2010 (rd. 300 Mio.), weist jedoch das gleiche Niveau wie im Vergleichszeitraum 2010 (1-3/2010: EUR 200 Mio.) auf. Vor allem kleinvolumige Investitionen standen im Vordergrund. Nach Nutzungsart gab es eine Verschiebung von den Bürogebäuden (ca. 32 % des Transaktionsvolumens) hin zu gemischt genutzten Objekten, Hotels und Wohnanlagen (ca. 68 %). Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden noch 58 % der Immobilieninvestitionen im Bürosegment getätigt.

(Quelle: CBRE Austria, Marktbericht Wiener Büromarkt, Q1 2011)

Laut EHL könnten die weiteren zu erwartenden Zinsschritte und die Folgen für die Zinslandschaft dem Wiener Zinshausmarkt weitere wichtige Impulse geben. Verschiebt sich das Zinsniveau weiter nach oben, gibt es für die institutionellen Investoren wieder attraktivere Alternativeranlagen und sie werden verstärkt Zinshäuser abgeben. Die Preise sollten laut EHL-Experten jedoch nicht nachgeben. Die anhaltend starke Nachfrage seitens der privaten Anleger, die an einer langfristigen Wertsteigerung orientiert sind, sollte das steigende Angebot locker absorbieren können. EHL rechnet damit, dass das Marktvolumen 2011 – mit den Share Deals eingerechnet auch 2011 jenseits der EURO-Milliardengrenze zu liegen kommt. Am stärksten wird die Nachfrage nach Objekten guter Qualität und guter Mieterstruktur sein. Der Trend zur Verwertung von Zinshäusern durch Parifizierung und Abverkauf in Form von Eigentumswohnungen wird anhalten.

(Quelle: EHL, Franz Pörtl, 19.04.2011)

NEUE ORGANISATION UND ERSTE TEILERFOLGE BEI DER NEUEN STRATEGIE

Die neue Strategie der conwert, die mit Jahresbeginn 2011 vom Management beschlossen wurde, sieht die Implementierung einer geänderten Organisationsstruktur vor. Durch die Zusammenführung der Organisationseinheiten in Österreich und Deutschland und die Einführung einer zentralen Holdingstruktur sowie gestrafften Organisationseinheiten sollen weitere Synergiepotentiale genutzt werden. Damit einher wird eine Verbesserung der Effizienz durch Kosteneinsparungen gehen. Gleichzeitig soll die Transparenz weiter erhöht und die Corporate Governance verbessert werden. Teile dieser Strategie konnten bereits im ersten Quartal 2011 umgesetzt und erste Teilerfolge erzielt werden. An der einheitlichen Holdingstruktur wird noch gearbeitet, wobei eine Verschlingung des Managements bereits stattgefunden hat. So ist Thomas Rohr Ende des ersten Quartals 2011 einvernehmlich ausgeschieden. Die Stelle von Thomas Rohr im Geschäftsführenden Direktorium wurde nicht nachbesetzt. Stattdessen zeichnet Jürgen Kelber, seit 2007 Geschäftsführender Direktor der conwert mit der Gesamtverantwortung für das Immobilienportfolio in Deutschland, nun für Akquisitionen, Vertrieb und Dienstleistungen das gesamte Immobilienportfolio betreffend verantwortlich.

+ Unternehmensentwicklung

Entwicklung Immobilien-Portfolio 1 – 3 / 2011

Entwicklung Segment Portfolio

Entwicklung Segment Verkauf

Entwicklung Segment Dienstleistungen

AUSGEZEICHNETE OPERATIVE ENTWICKLUNG

conwert konnte auch zu Beginn des Geschäftsjahres 2011 das gute Marktumfeld in Österreich und Deutschland nutzen und die Geschäftstätigkeit weiter ausbauen. So steigerte conwert die Vermietungserlöse im Vergleich zum Vorjahreswert im ersten Quartal 2011 um 37,5 % auf EUR 53,9 Mio. Dieser Anstieg resultierte zum einen aus der Neuvermietung von Einheiten als auch der Konsolidierung der ECO Business-Immobilien AG.

Das Net Rental Income (NRI) erhöhte sich um 39 % auf EUR 32,4 Mio., das entspricht einer verbesserten NRI-Marge von 60 %.

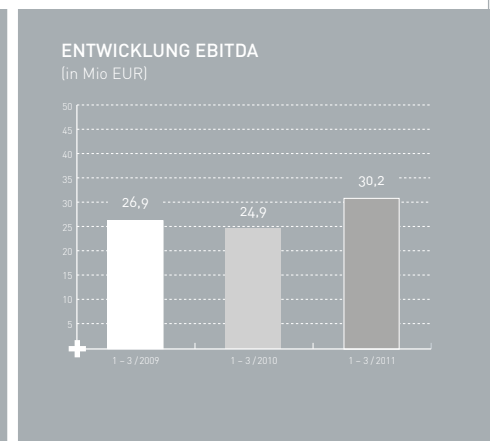
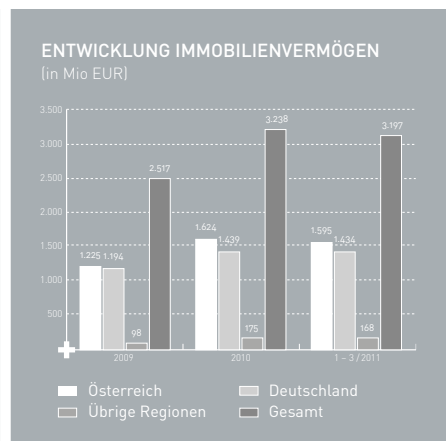
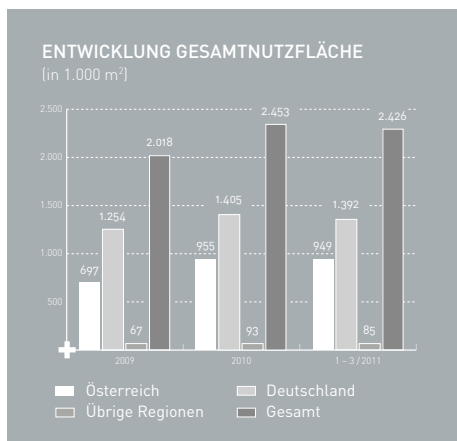
Die durchschnittliche Vertragsmiete beläuft sich zum Ende des 1. Quartals 2011 auf EUR 6,41 (Vorjahr: EUR 5,82). Die Leerstandsrate konnte dank der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien von 17,3 % im 1. Quartal 2010 auf 15,9 % gesenkt werden. Der Leerstand im Wohnimmobilienportfolio reduzierte sich deutlich um 23 % im Jahresvergleich auf 13,4 %.

In einer Like-for-Like-Betrachtung, in der Verkäufe und Akquisitionen im Vergleich zur Vorjahresperiode nicht berücksichtigt werden, wird die starke Entwicklung des Vermietungsgeschäfts der conwert noch sichtbarer: In dem unveränderten Bestandsportfolio erzielte conwert im Vergleich zum ersten Quartal 2010 eine Mietertragssteigerung von 4,2 %. Dabei konnte conwert den Leerstand deutlich um 23,9 % reduzieren und das durchschnittliche Mietniveau in Österreich um 3,3 % steigern.

Das Verkaufsgeschäft nahm ebenfalls eine überaus positive Entwicklung. So lag das Verkaufsvolumen mit EUR 65,3 Mio. um 44,2 % deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraumes. Die Gewinnmarge auf Basis der IFRS-Buchwerte belief sich auch im 1. Quartal bei 11,4 %, die Cash-Gewinnmarge auf Basis der Anschaffungswerte auf 18,0 %. Im Gesamtergebnis des ersten Quartals 2011 zeigt sich somit ein starkes Verkaufsergebnis - vor allem in den Märkten Österreich und CEE, wo conwert ihr Portfolio zukünftig strategisch untergewichten möchte. Damit wurde der portfoliobezogene Teil der neuen Unternehmensstrategie seit Beginn des Geschäftsjahres 2011 bereits in den ersten Monaten des Jahres erfolgreich angegangen und schrittweise umgesetzt.

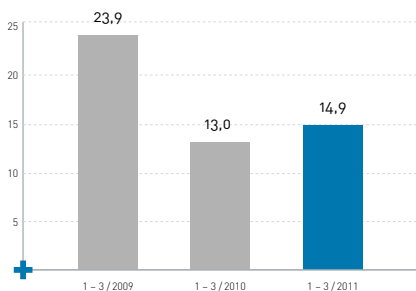
Die externen Dienstleistungserlöse verzeichneten aufgrund der Übernahme des ECO-Portfolios einen leichten Rückgang um 6 % auf EUR 7,7 Mio. Bereinigt um die Provisionen aus dem Management des ECO Portfolios stiegen die externen Dienstleistungserlöse im Jahresvergleich um 10 % (von EUR 7,0 Mio. zum 31.3.2010)

Die Gesamtumsatzerlöse lagen aufgrund der höheren Vermietungserlöse als auch des höheren Verkaufsumsatzes mit EUR 126,8 Mio. um 36,9 % über den Werten der Vorjahresperiode (1-3/2010: EUR 92,6 Mio.)



ENTWICKLUNG FFO

(in Mio EUR)



ERTRAGSKENNZAHLEN UND CASH-ERTRÄGE

Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus dem erworbenen ECO-Portfolio und die insgesamt höheren Verkaufsumsätze führten zu einem starken operativen Betriebsergebnis. So belief sich das Betriebsergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA) auf EUR 30,2 Mio. nach EUR 24,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres, eine Steigerung von 21 %. Beim Neubewertungsergebnis kam es aufgrund aktivierter Investitionskosten im Wienportfolio zu einer leicht negativen Zeitwertanpassung des Immobilienportfolios im Ausmaß von EUR -2,2 Mio. (1-3/2010: EUR -0,2 Mio.). Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel mit EUR 27,6 Mio. im ersten Quartal 2011 um 24 % höher aus als im 1. Quartal 2010.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich aufgrund der Übernahme des Zinsendienstes der ECO und eines einmaligen Finanzaufwandes für ein Zinsderivativ-Geschäft von EUR 16,8 Mio. auf EUR -24,1 Mio. Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern stieg zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um 46 % auf EUR 6,0 Mio. Berücksichtigt wurde hierbei ein positiver Ertragsteuereffekt aus der Abschreibung immaterieller Vermögenswerte.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,06 nach EUR 0,05 im Vorjahreszeitraum.

Die operativen Cash-Erträge (FFO) erhöhten sich dank des guten Vermietungs- und Verkaufsgeschäfts auf EUR 14,9 Mio. nach EUR 13 Mio. im 1. Quartal 2010.

Entwicklung Hold-Portfolio (Like-for-Like)	1 - 3 / 2010	1 - 3 / 2011	Veränderung in %
Österreich			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	6,42	6,63	3,3
Leerstandsrate in %	9,0	9,5	5,1
Mieterträge p.M. in Mio EUR	2,45	2,54	3,8
Deutschland			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	5,51	5,40	-1,9
Leerstandsrate in %	17,9	12,5	-30,2
Mieterträge p.M. in Mio EUR	4,84	5,1	4,5
Übrige Regionen			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	7,15	7,17	0,4
Leerstandsrate in %	27,3	26,0	-4,8
Mieterträge p.M. in Mio EUR	0,27	0,28	2
Hold-Portfolio			
Durchschnittsmieten in EUR p.M.	5,82	5,79	-0,5
Leerstandsrate in %	15,9	12,2	-23,3
Mieterträge p.M. in Mio EUR	7,6	7,9	4,2

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

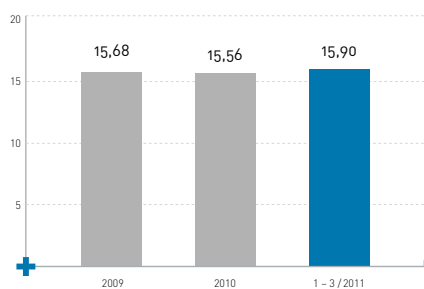
Die Bilanzsumme sank im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 (EUR 3.550,8 Mio.) leicht um 1,0 % auf EUR 3.517,1 Mio. Diese Entwicklung ist auf die Immobilienverkäufe im ersten Quartal 2011 zurückzuführen. Mit EUR 2.639,5 Mio. oder 75 % der Bilanzsumme stellt die Position „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ den größten Wert innerhalb der Bilanz dar. Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 732,4 Mio. nach EUR 702,9 Mio. zum Jahresende 2010. Dieser Anstieg von 4,2 % resultiert vor allem aus der Erhöhung der Position „Zum Verkauf gehaltenen Immobilien“ auf EUR 557,7 Mio. (Gesamtjahr 2010: EUR 537,1 Mio.), da weitere conwert Immobilien – vor allem in Wien – dem Verkaufs-Portfolio zugeordnet wurden, sowie dem Anstieg der Zahlungsmittel um 22 % von EUR 66,2 Mio. auf EUR 80,5 Mio.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Jahresende 2010 von EUR 1.330,1 Mio. auf EUR 1.351,6 Mio. deutlich. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich entsprechend auf 38,4 % (1-12/2010: 37,5 %). Hauptverantwortlich für den Anstieg des Eigenkapitals war neben dem positiven Periodenergebnis auch die deutlich verbesserte Bewertung der cashflow Hedges.

Der NAV (das Nettovermögen je Aktie) erhöhte sich ebenfalls deutlich um 2,2 % in drei Monaten von EUR 15,56 Ende des Geschäftsjahres 2010 auf EUR 15,90 zum Stichtag. Dabei trug auch der Rückkauf eigener Aktien positiv zur Steigerung des NAV bei. Den auf Immobilienobjekte bezogenen Kreditfinanzierungen von EUR 1.870,5 Mio. stand zum 31.03.2011 ein erhöhtes Immobilienvermögen von EUR 3.197,2 Mio. gegenüber. Der Loan-to-Value (Verschuldungsgrad) belief sich daher auf 58,5 %.

ENTWICKLUNGSBUCHWERT (NAV)/AKTIE

(in EUR)



+ Unternehmensentwicklung

Entwicklung Immobilien-Portfolio 1 – 3 / 2011

Entwicklung Segment Portfolio

Entwicklung Segment Verkauf

Entwicklung Segment Dienstleistungen

Rund 85 % der Finanzverbindlichkeiten waren zum Stichtag unverändert gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der cashwirksame Stichtagszinssatz des Finanzierungsportfolios betrug 2,75 % vor Hedgingkosten bzw. 4,15 % nach Hedgingkosten. Die durchschnittliche Darlehensrestlaufzeit lag beinahe unverändert bei 10,5 Jahren.

in Mio EUR	Finanzierungs- volumen	Davon fix verzinst	Davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	162,1	56,4	105,7
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	818,6	357,6	461,0
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	983,2	99,0	884,2
Gesamt	1.963,9	513,0	1.450,9

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio EUR	Kreditvolumen
bis zum 30.06.2011	41,4
bis zum 31.03.2012	120,7
Gesamt	162,1

AUSBLICK

Die Weltwirtschaft hat sich gerade erst von den Ereignissen aus den Jahren 2008 und 2009 erholt und schon drohen neue Gefahrenherde. Neben den Aufständen und Umwälzungen in der arabischen Welt, Staatsschuldenkrisen in Teilen der Eurozone und erschütternden Ereignissen in Japan, drohen steigende Inflationsängste. Zunehmende Besorgnis war aufgrund der anziehenden Öl- und Rohstoffpreise erkennbar. Die Inflations Sorgen sind auch bereits in der Eurozone angekommen und im zweiten Quartal 2011 ist mit weiteren Zinsanhebungen zu rechnen. Vor allem in Deutschland ist ein weiterer Aufschwung zu verspüren, der sich in den kommenden Jahren verfestigen soll. Solange der Ölpreis kein Spielverderber für Konjunktur und Inflation ist, bleiben laut den Analysten von Raiffeisen Research auch die Gewinnaussichten für die Unternehmen mit 10 bis 20 % Zuwachs in 2011 intakt. Da die Liquidität bis zum Sommer noch ausreichend sein wird, dürften sowohl Aktien wie Unternehmensanleihen ihre Kursanstiege insbesondere bis Jahresmitte fortsetzen.

(Quelle: Raiffeisen Research, Peter Brezinschek, Strategie – Globale Märkte, 2. Quartal 2011)

IMMOBILIENMÄRKTE

Für die kommenden Monate gehen die Experten von CBRE am Wiener Immobilienmarkt von gleich bleibend hohem Interesse heimischer sowie deutscher Investoren und vermehrt auch Anlegern aus UK als Käufer am österreichischen Immobilienmarkt aus. Letztere sind aus Sicht von CBRE auf der Suche nach value-add-Objekten, womit sich der Immobilienmarkt zunehmend beleben wird.

(Quelle: CBRE Austria, Marktbericht Wiener Büromarkt, Q1 2011)

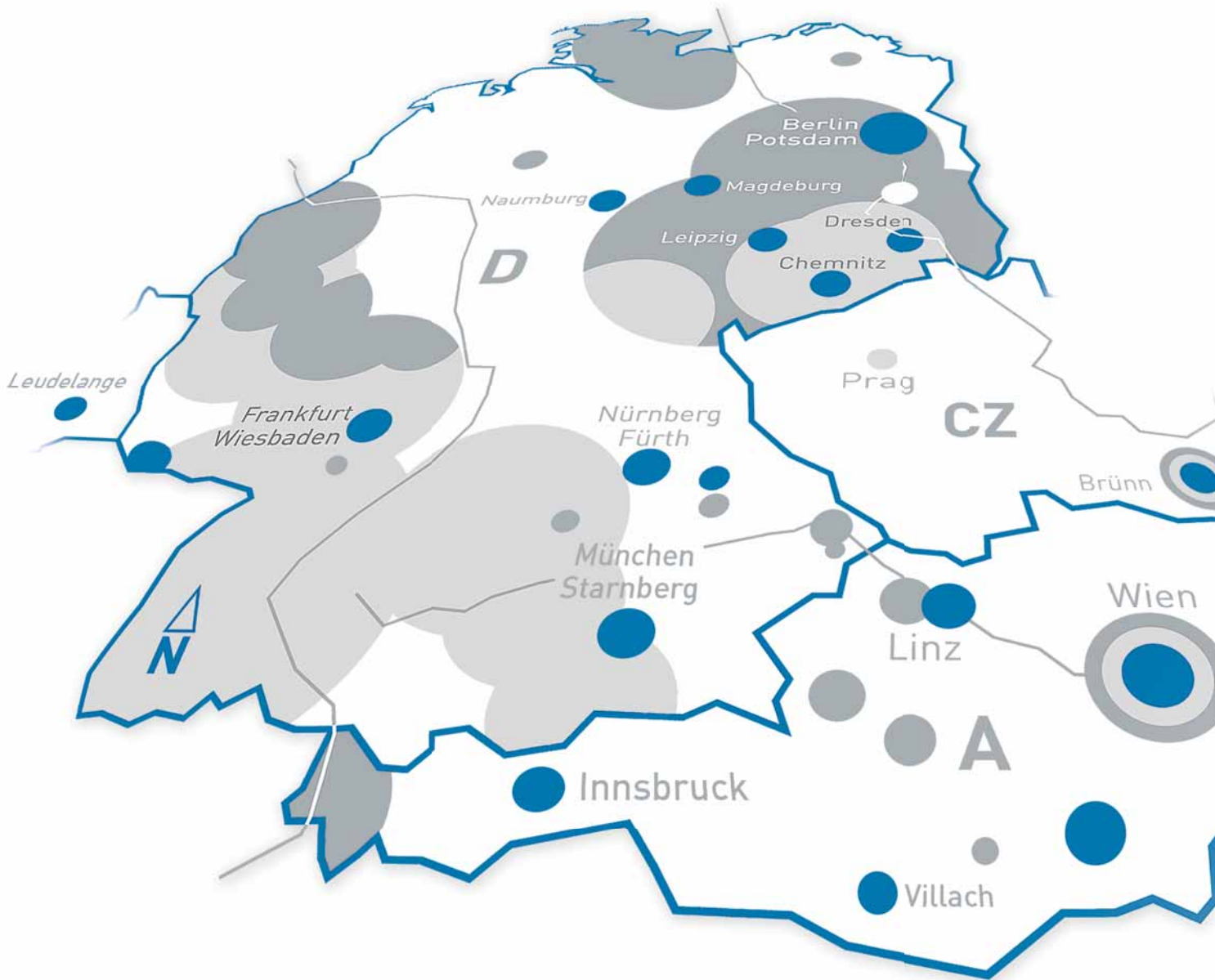
Das Marktumfeld am Kapitalmarkt ist somit für Immobiliengesellschaften in Europa nach wie vor günstig. conwert profitiert von dem derzeit noch niedrigen Zinsniveau und der vorherrschenden Angst vor Inflation. Die Flucht in Sachwerte, insbesondere in Wohnimmobilien ist nach wie vor auf der Nachfrageseite zu spüren. Das positive volkswirtschaftliche Umfeld in den Kernmärkten der conwert mit allgemeinem Konjunkturaufschwung und sinkender Arbeitslosigkeit sollte sich zusätzlich weiter positiv auf die Geschäftsentwicklung der conwert auswirken. Steigende Haushaltszahlen, ein höherer pro Kopf m²-Bedarf und eine Neubautätigkeit deutlich unterhalb des Wohnraumbedarfs bilden die Rahmenbedingungen am Wohnimmobilienmarkt. conwert verspürt zudem eine anhaltend starke Nachfrage nach geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland und sieht weitere Wachstumsmöglichkeiten im Bereich des Fondsmanagements im Geschäftsjahr 2011.

Angesichts der positiven volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen plant conwert für das Gesamtjahr 2011 das Betriebsergebnis gegenüber 2010 um rund 20 % zu steigern. Die Anfang des Jahres beschlossene strategische Neuausrichtung soll weiter konsequent fortgesetzt werden und die positive Entwicklung der conwert im Geschäftsjahr 2011 weiter unterstützen. Dabei ist der Fokus des conwert-Managements bei sämtlichen Aktivitäten auf die Verringerung der noch bestehenden Lücke zwischen NAV und Aktienkurs gerichtet. Der weitere Schwerpunkt der Managementaktivitäten liegt auf Wertsteigerungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Steigerung der Rentabilität. Die Ertragskraft der conwert soll dabei durch die Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen und weitere Leerstandsreduktion gesteigert und der Verschuldungsgrad reduziert werden. Eine nachhaltige Dividendenpolitik auf Basis eines ertragsstarken Geschäftsmodells mit einer Dividendenrendite zwischen 3 % und 4 % ist das Ziel.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Sämtliche Abstimmungsergebnisse der am 20.05.2011 stattgefundenen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE sind auf der Website des Unternehmens unter www.conwert.at einsehbar.

ENTWICKLUNG IMMOBILIEN-PORTFOLIO 1 – 3 / 2011



<ul style="list-style-type: none"> ● KERNMÄRKTE (Immobilien-Portfolio > EUR 20 Mio., Dienstleistungs-Standorte) ● REGIONALE MÄRKTE (Immobilien-Portfolio < EUR 20 Mio., Dienstleistungs-Standorte) ● LOKALE MÄRKTE (Immobilien-Portfolio EUR 2 – 5 Mio., Dienstleistungs-Standorte) 	KERNMÄRKTE ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND	<p>conwert hat sich in den letzten Jahren zu einem der größten Immobilieninvestoren und -dienstleister in Österreich und Deutschland im Wohnungssegment entwickelt. Gesamt ist conwert an über 80 Standorten vorwiegend in Österreich und Deutschland aktiv. Städte mit überdurchschnittlicher Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung stehen dabei im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Weitere kleinere Immobilieninvestments an ausgewählten Standorten in den Ländern Slowakei, Ungarn, Tschechien, Luxemburg und Ukraine befinden sich ebenfalls im Portfolio, werden jedoch in den kommenden Jahren sukzessive abgebaut. Die conwert eigenen Dienstleistungsgesellschaften erbringen ihre Leistungen in Österreich und Deutschland flächendeckend sowie in der Slowakei, in Ungarn und Tschechien punktuell für die Gruppe selbst und für Dritte am Markt.</p>
---	--	---

Unternehmensentwicklung

+ Entwicklung Immobilien-Portfolio 1 – 3 / 2011

Entwicklung Segment Portfolio

Entwicklung Segment Verkauf

Entwicklung Segment Dienstleistungen

Mio EUR 3.197 Immobilienvermögen	1.790 Objekte	25.719 Einheiten
2.426.150 m² Nutzfläche		

Immobilienportfolio nach Regionen 1 – 3 / 2011

Österreich

Anzahl Immobilien	406
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	7.140 / 6.837
Gesamtnutzfläche in m ²	948.978
Strategischer / Tatsächlicher Leerstand in %	1,81 / 18,42
Gesamtinvestitionskosten in Mio EUR	1.494
Rendite auf GIK in %	4,47
Verkehrswert in Mio EUR	1.543
Rendite auf VW in %	4,34
Immobilienvermögen in Mio EUR	1.595

Deutschland

Anzahl Immobilien	1.334
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	17.630 / 4.705
Gesamtnutzfläche in m ²	1.391.949
Strategischer / Tatsächlicher Leerstand in %	6,33 / 5,07
Gesamtinvestitionskosten in Mio EUR	1.320
Rendite auf GIK in %	6,66
Verkehrswert in Mio EUR	1.422
Rendite auf VW in %	6,25
Immobilienvermögen in Mio EUR	1.434

Übrige Regionen

Anzahl Immobilien	50
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	949 / 628
Gesamtnutzfläche in m ²	85.223
Strategischer / Tatsächlicher Leerstand in %	8,34 / 33,26
Gesamtinvestitionskosten in Mio EUR	137
Rendite auf GIK in %	3,23
Verkehrswert in Mio EUR	134
Rendite auf VW in %	3,30
Immobilienvermögen in Mio EUR	168

Gesamt

Anzahl Immobilien	1.790
Anzahl Mieteinheiten / PKW-Stellplätze	25.719
Gesamtnutzfläche in m ²	2.426.150
Strategischer / Tatsächlicher Leerstand in %	4,63 / 11,28
Gesamtinvestitionskosten in Mio EUR	2.951
Rendite auf GIK in %	5,40
Verkehrswert in Mio EUR	3.099
Rendite auf VW in %	5,17
Immobilienvermögen in Mio EUR	3.197



ENTWICKLUNG SEGMENT PORTFOLIO

Im Segment Portfolio werden seitens conwert sämtliche Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit dem Kauf, der Entwicklung sowie der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien abgebildet. Die Vermietungserlöse in diesem Segment lagen im ersten Quartal 2011 bei EUR 53,9 Mio. Im Vergleich zur Vorjahresperiode (1-3/2010: EUR 39,2 Mio.) konnte somit eine Steigerung von 37,5 % erzielt werden. Das EBIT im Geschäftssegment Portfolio belief sich auf EUR 17,7 Mio. Damit konnte ein Zuwachs von 23,8 % erzielt werden (1-3/2010: EUR 14,3 Mio.) Die Anstiege sowohl im Vermietungsgeschäft als auch beim operativen Ergebnis sind zum einen auf die Vollkonsolidierung der ECO und zum anderen auf ein sehr positives Neuvermietungsgeschäft zurückzuführen.

Kennzahlen Segment Portfolio		1 – 3 / 2011	1 – 3 / 2010
Umsatz	Mio EUR	54,2	40,1
Österreich	Mio EUR	22,4	14,7
Deutschland	Mio EUR	30,2	24,0
Übrige Regionen	Mio EUR	1,7	1,3
EBIT	Mio EUR	17,7	14,3

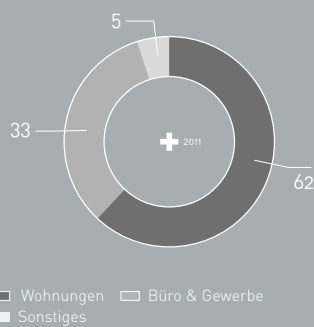
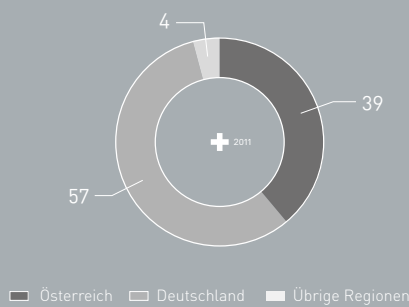
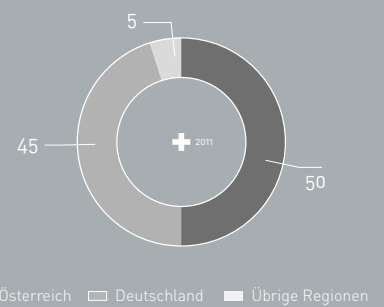
Das Immobilienvermögen der conwert verringerte sich aufgrund der getätigten Verkäufe im ersten Quartal 2011 um EUR 41,1 Mio. und belief sich Ende des ersten Quartals 2011 auf EUR 3.197,2 Mio. Das Immobilienportfolio umfasste zum Stichtag 1.790 Immobilien in Österreich, Deutschland und den übrigen Regionen (31.12.2010: 1.811) und verringerte sich quantitativ ebenfalls leicht. Bei den Mieteinheiten kam es dagegen zu einer Steigerung auf 25.719 Ende des ersten Quartals 2011 (Ende 2010: 25.194). Die gleiche Entwicklung zeigte sich auch bei den PKW-Stellplätzen. Hier stieg die Anzahl im Vergleich zum Jahresende 2010 von 11.894 Stellplätzen auf 12.170 Stellplätze zum Stichtag.

Während im Berichtszeitraum keine Neuakquisitionen getätigt wurden, betrug die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen und das Development von Immobilien rund EUR 17,5 Mio. Die Gesamtnutzfläche verringerte sich leicht um 1 % oder 26.899 m² auf 2.426.150 m². Nach Nutzungsart konnte die Gesamtnutzfläche zum Stichtag wie folgt gegliedert werden: So waren rund 62 % der Nutzflächen dem Wohnungssegment und 33 % dem Büro- und Gewebesegment zuzurechnen. Der regionale Schwerpunkt lag mit 39 % in Österreich und 57 % in Deutschland, während sich nur rund 4 % der Gesamtnutzflächen in den übrigen Regionen befanden.

Bei der Vermietungsleistung konnte conwert im ersten Quartal 2011 eine gute Entwicklung verzeichnen. So wurden im Berichtszeitraum insgesamt 912 Einheiten neu vermietet (1-3/2010: 655 Einheiten). Im Bereich Wohnen lag dabei die durchschnittliche Neuvermietungsmiete bei rund EUR 8,67/m² in Österreich und bei EUR 5,29/m² in Deutschland. Die Durchschnitts-Mieten im Bestandsportfolio im Bereich Wohnen mit EUR 5,02/m² wurden damit in Österreich um 73 % übertroffen, in Deutschland lag die Neuvermietungsmiete rund auf Bestandsniveau (EUR 5,27/m²).

Betrachtet man das Vermietungsgeschäft anhand einer Like-for-Like Gegenüberstellung, dann ist die starke Entwicklung in den ersten 3 Monaten des Geschäftsjahres 2011 ebenfalls gut ersichtlich. Bei einem gleich bleibenden Immobilien-Portfolio im Vergleich zur Vorjahresperiode 1-3/2010 und ohne die Berücksichtigung von Verkäufen und Akquisitionen erzielte conwert eine Mietertragssteigerung von 4,17 %. Der Gesamt leerstand im Vergleichsportfolio konnte sogar um 23,9 % reduziert werden.

Die Leerstandsrate im gesamten Portfolio konnte dank der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien von 17,3 % im 1. Quartal 2010 auf 15,9 % gesenkt werden. Der Leerstand im Wohnimmobilienportfolio reduzierte sich deutlich um 23 % im Jahresvergleich auf 13,4 %. Der Leerstand im Gewerbeportfolio der ECO Business-Immobilien AG erhöhte sich durch die fertig gestellte und in den Bestand übernommene Liegenschaft in Luxemburg. Allerdings wurden im Berichtszeitraum bereits 10 % der Flächen vermietet.

NUTZFLÄCHE
NACH NUTZUNGSART (in %)NUTZFLÄCHE
NACH REGIONEN (in %)IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH REGIONEN (in %)

EUR **32,4** Mio.
Net Rental Income

EUR **6,7** Mio.
IFRS Veräußerungsgewinn

EUR **3.197,2** Mio.
Immobilienvermögen

ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

Das Vermietungsgeschäft der conwert in Österreich entwickelte sich weiterhin positiv. Dabei konnten die Vermietungserlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode um 52,4 % auf EUR 22,4 Mio. gesteigert werden. Diese Steigerung ist vorwiegend auf die Integration der ECO zurückzuführen.

Innerhalb des Berichtszeitraums 1-3/2011 wurden 3 Objekte in Wien verkauft und keine neuen Zinshäuser zugekauft. Damit reduzierte sich die Anzahl der Immobilien auf 406 und die Anzahl der Mieteinheiten auf 7.140. Erfolge konnten bei der Vermietungsleistung erzielt werden. So wurden 144 Einheiten neu vermietet.

Anhand einer Like-for-Like Betrachtung des Österreich-Hold-Portfolios wird ersichtlich, dass hier im Vergleich zum Vorjahresquartal im ersten Quartal 2011 deutliche Verbesserungen erzielt werden konnten. So steigerte conwert die Mieterträge / m² pro Monat um 3,8 % und die Durchschnittsmiete um 3,3 % auf EUR 6,63 / m² pro Monat.

In Wien konnten im Berichtszeitraum 1.000 m² Geschäftslokalflächen vermietet werden, weitere 1.900 m² stehen kurz vor Abschluss.

Im Wohnungsbereich wurden erst kürzlich fertig gestellte Developments wie z.B. die Dachwohnungen in 1090 Wien, Alserbachstraße 11 innerhalb Monatsfrist nahezu vollständig vermietet.

ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Auch in Deutschland war es conwert im Berichtszeitraum im Segment Portfolio möglich, das Vermietungsgeschäft weiter auszubauen. So konnten die Vermietungserlöse durch Neuvermietungen und Mietanpassungen von EUR 24,0 Mio. in der Vorperiode auf EUR 30,2 Mio. im ersten Quartal 2011 erhöht werden. Insgesamt wurden in Deutschland in den ersten 3 Monaten des aktuellen Geschäftsjahres 701 Einheiten erfolgreich neu vermietet.

Aufgrund der Abverkäufe von Immobilien und dem Abschluss von Development-Projekten sowie der erfolgreichen Neuvermietung von bestehenden Objekten konnte die Leerstandsrate um rund 30,2 % gesenkt werden. Die Durchschnittsmieten je m² lagen über das gesamte Deutschland-Portfolio bei EUR 5,93 pro Monat und damit auf deutlich höherem Niveau als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (1-3/2010 EUR 5,55 je m² und Monat).

Neben den Verkäufen ist die Akquisition eines attraktiven Wohnimmobilienportfolios in Kernlagen von Berlin mit einer Anfangsrendite von 7,9 % vor Leerstand gelungen. Diese Aktivität ist Ausdruck der neuen strategische Ausrichtung der conwert, die ein Wachstum des Wohnimmobilienbestandes in Deutschland vorsieht. Das Paket besteht aus insgesamt 1.689 Wohn- und 160 Geschäftseinheiten. Es handelt sich um ein Value added-Portfolio mit überproportional hohem Wertsteigerungspotenzial, das conwert in den nächsten vier Jahren realisieren möchte. Der Leerstand beträgt 8,6 % der Gesamtfläche und bietet durch die gute Lage in stark nachgefragten Teilen Westberlins zusätzliche nachhaltige Mietsteigerungspotenziale.

ENTWICKLUNG ÜBRIGE REGIONEN

Die Geschäftseinheit der conwert „übrige Regionen“ fasst sämtliche Aktivitäten des Unternehmens in CEE-Ländern (Tschechische Republik, Slowakei, Ungarn) sowie in den sonstigen Ländern außerhalb und innerhalb der Europäischen Union (aktuell Luxemburg und Ukraine) zusammen. Während das ECO-Projekt in Luxemburg bereits fertig gestellt wurde, konnte beim Objekt in der Ukraine mit Ende des Berichtszeitraumes 1-3/2011 noch keine Fertigstellung erfolgen. Dieses Projekt wurde vor kurzem an Partner zur Vermietung weitergegeben, während in Luxemburg seit Jahresbeginn bereits erste Vermietungserfolge erzielt werden konnten.

Aufgrund der im ersten Quartal 2011 durchgeführten Verkäufe in Tschechien und der anlaufenden erfolgreichen Vermietung des ECO-Projektes in Luxemburg ist mit einer weiterhin positiven Umsetzung der Strategie, sich aus diesen Regionen erfolgreich zurückzuziehen, zu rechnen.

Die Umsätze im Vermietungsgeschäft in den übrigen Regionen entwickelten sich im ersten Quartal 2011 durchaus positiv und erhöhten sich von EUR 1,3 Mio. in 1-3/2010 auf EUR 1,7 Mio. im aktuellen Berichtszeitraum.

Bei einer Like-for-Like Betrachtung wird ebenfalls klar ersichtlich, dass sich die Entwicklung in diesen Regionen innerhalb der letzten 12 Monate erheblich verbessert hat. Die Leerstandsrate in den übrigen Regionen konnte auf 26,0 % gesenkt werden. Bei den Mieterträgen in diesem regionalen Segment kam es zu einer leichten Steigerung um 2,0 %, während die Durchschnittsmiete mit EUR 7,17 / m² pro Monat stabil geblieben ist.

ENTWICKLUNG SEGMENT VERKAUF

Im Geschäftssegment Verkauf fasst conwert sämtliche Tätigkeiten rund um die Veräußerung von Eigentumswohnungen und Zinshäusern an private und institutionelle Investoren zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr erzielte conwert im Berichtszeitraum eine Steigerung von 44,2 % bei den Verkaufserlösen. Gesamt wurden in den ersten 3 Monaten 2011 Immobilien im Wert von EUR 65,3 Mio. strategiekonform vor allem in den Märkten Österreich und CEE veräußert. Diese Entwicklung ist besonders erfreulich, da das erste Quartal erfahrungsgemäß das schwächste Quartal im Jahr ist. Zu den erzielten Verkaufserlösen konnte zusätzlich ein weiterer größerer Portfolioverkauf im Wert von EUR 81,4 Mio. getätigt werden, der jedoch erst im zweiten Quartal wirksam wird. Dies gilt auch für den Verkauf einer Berliner Gewerbeimmobilie um EUR 17,9 Mio. aus dem ECO-Bestand.

Kennzahlen Segment Verkauf		1 – 3 / 2011	1 – 3 / 2010
Umsatz	Mio EUR	65,3	45,3
Österreich	Mio EUR	41,2	28,2
Deutschland	Mio EUR	14,4	16,6
Übrige Regionen	Mio EUR	9,7	0,5
EBIT	Mio EUR	5,0	4,0

ENTWICKLUNG ÖSTERREICH

Gemäß der neuen strategischen Ausrichtung der conwert wurden überwiegend Immobilien in Österreich veräußert. Hier lag der Veräußerungserlös im ersten Quartal 2011 bei EUR 40,2 Mio. Vor allem in den kommenden Monaten sieht conwert speziell in Wien aufgrund der niedrigen Renditen einen Verkäufermarkt.

Im 1. Quartal wurden 3 Zinshäuser mit 25 Einheiten sowie weitere 51 Wohnungen verkauft. Größte Transaktion war hierbei der Verkauf des Zinshauses Rudolfsplatz 13a in 1010 Wien.

EUR **6,7** Mio.
IFRS Veräußerungsgewinn

433
verkaufte Einheiten

EUR **1.882** je m²
durchschnittlicher
Verkaufspreis

ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

In Deutschland wurden im ersten Quartal 2011 Immobilien im Wert von EUR 14,4 Mio., darunter 8 Zinshäuser mit 148 Einheiten sowie weitere 295 Eigentumswohnungen verkauft. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein größerer Portfolioverkauf im Wert von EUR 81,4 Mio. in Berlin getätigt, der im zweiten Quartal umsatz- und erfolgswirksam wird. Es handelt sich dabei um ein Wohnimmobilien-Paket mit 1.051 Einheiten und etwa 80.000 m². Weiters erfolgte im ersten Quartal 2011 die Vertragsunterzeichnung für den Verkauf einer Berliner Gewerbeimmobilie aus dem ECO-Bestand für EUR 17,9 Mio. ebenfalls mit Erfolgswirksamkeit im zweiten Quartal 2011.

ENTWICKLUNG ÜBRIGE REGIONEN

Die Bereinigung des Mittel- und Osteuropa-Portfolios wurde mit 4 Zinshausverkäufen in Tschechien mit insgesamt 87 Einheiten in der Höhe von insgesamt EUR 9,7 Mio. ebenfalls strategiekonform umgesetzt.

ENTWICKLUNG SEGMENT DIENSTLEISTUNGEN

conwert hat mit ihren Töchtern im Dienstleistungsbereich die Expertise, Immobilien-Management und Immobilien-Dienstleistungs-Aktivitäten anzubieten. Dabei werden Dienstleistungen sowohl intern innerhalb der conwert-Gruppe als auch extern für Dritte am Markt erbracht. Angeboten werden Leistungen rund um das Asset Management und die Immobilienverwaltung sowie die Makelei und die Wohnungsprivatisierung. Sämtliche Dienstleistungen der conwert erbringen dabei die Unternehmen der RESAG Gruppe in Österreich und der alt+kelber Gruppe in Deutschland. Per 31.03.2011 verwalteten alle Tochtergesellschaften zusammen insgesamt 60.645 Einheiten. Dies stellt im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres mit 59.767 Einheiten ein Plus von 878 Einheiten dar. Die Anzahl der verwalteten Flächen erhöhte sich von 4.271.518 m² im ersten Quartal 2010 auf 4.551.719 m² im Berichtszeitraum. Hausverwaltungsleistungen wurden zu 53 % für Dritte am Markt erbracht.

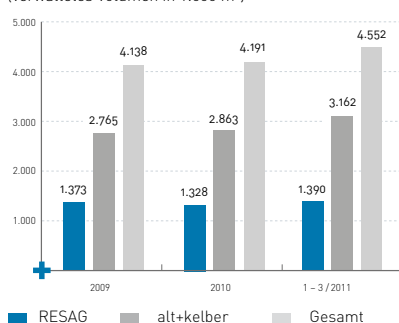
Der Dienstleistungsbereich stand auch im ersten Quartal 2011 im Fokus der Konzentration auf das Kerngeschäft sowie der weiteren Nutzung von Synergien innerhalb der conwert-Gruppe. In Österreich wurden durch das conwert Baumanagement 61 Wohnungen, und 49 Parkplätze in Wien fertiggestellt. alt+kelber führte die Kooperation mit dem Premium-Fondsanbieter DWS fort und bewirtschaftete die Assets des ersten Wohnimmobilienfonds von DWS mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 95 Mio. Zusätzliche Anschlussaufträge bzw. Vertragsverlängerungen wurden im Bereich Asset Management und Wohnungsprivatisierung erzielt.

Die im 1. Quartal 2011 erzielten Dienstleistungserlöse beliefen sich auf EUR 19,1 Mio. und lagen damit um 10,4 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode. Das EBIT stieg sogar um 12,2 % auf EUR 5,5 Mio. und EBT lag mit EUR 4,8 Mio. um 4,4 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode.

Kennzahlen Segment Dienstleistungen		1 – 3 / 2011	1 – 3 / 2010
Umsatz	Mio EUR	19,1	17,3
Österreich	Mio EUR	10,3	8,9
Deutschland	Mio EUR	8,3	8,0
Übrige Regionen	Mio EUR	0,4	0,4
EBIT	Mio EUR	5,5	4,9

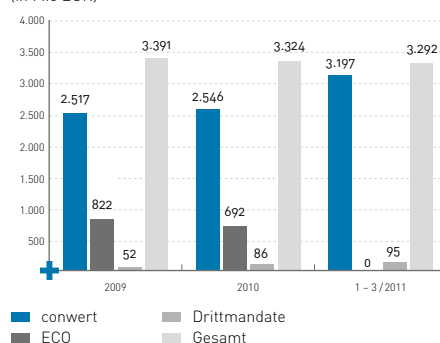
ENTWICKLUNG IMMOBILIENVERWALTUNG

(verwaltetes Volumen in 1.000 m²)



ASSETS UNDER MANAGEMENT

(in Mio EUR)



636

Einheiten verkauft

1.952

Mieteinheiten vermittelt

60.645Einheiten in der Haus-
verwaltung**ENTWICKLUNG ÖSTERREICH**

In Österreich verwaltete die RESAG Property Management 18.258 Einheiten für die conwert-Gruppe und externe Auftraggeber. Insgesamt vermittelten die RESAG Makler 162 Einheiten und verkauften 66 Wohnungen.

In Österreich konnten in der Berichtsperiode Dienstleistungserlöse in Höhe von EUR 10,3 Mio. erzielt werden. Diese lagen somit um 15,7 % über jenen der Vorjahresperiode 1-3/2010. Die Erlöse im Dienstleistungssegment sind vor allem dem Drittgeschäft zuzurechnen.

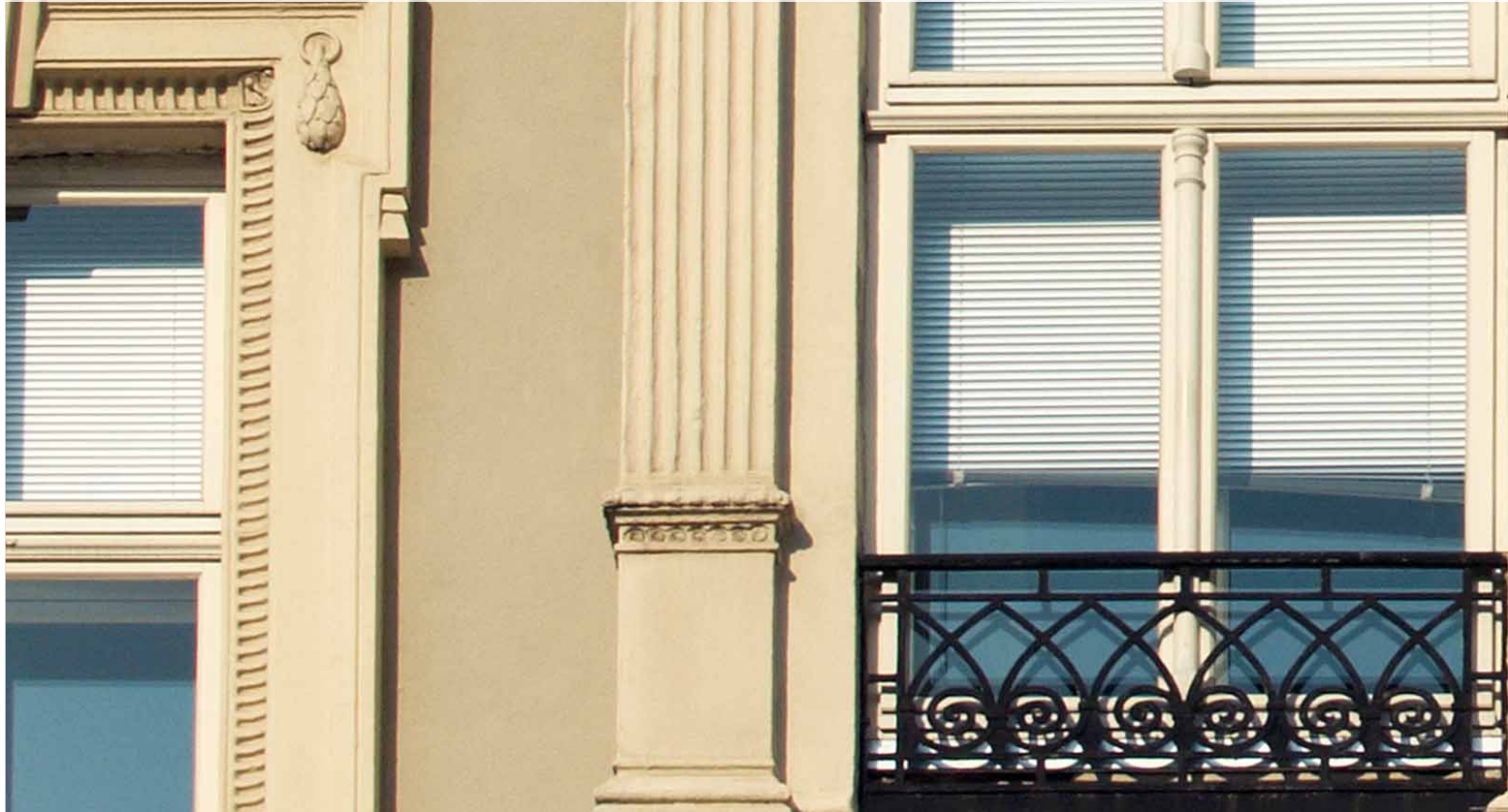
ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

In Deutschland verwaltete die alt+kelber Hausverwaltung 42.387 Einheiten mit insgesamt 3,2 Mio. m². Die Maklerorganisation von alt+kelber vermittelte insgesamt 1.712 Einheiten, 59 % davon für Dritte. Verkauft wurden in der Berichtsperiode insgesamt 483 Einheiten, 220 Einheiten in Form von 12 Globalverkäufen.

conwert erzielte in der Berichtsperiode 1-3/2011 im Dienstleistungssegment in Deutschland Erlöse in der Höhe von EUR 8,3 Mio. Im Vergleich zur Vorjahresperiode (1-3/2010: EUR 8,0 Mio.) konnte conwert eine Steigerung von 3,8 % erzielen.

ENTWICKLUNG ÜBRIGE REGIONEN

Die Umsatzerlöse in den übrigen Regionen betragen im ersten Quartal 2011 EUR 0,4 Mio. und lagen somit auf gleichem Niveau wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres





**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS ZUM
31. MÄRZ 2011**

KONZERNZWISCHEN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.03.2011 (Beträge in Mio EUR)

	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
1. Vermietungserlöse	53,9	39,2
2. Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	13,5	16,2
3. Veräußerungserlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	51,8	29,1
4. Umsatzerlöse Dienstleistungen	7,7	8,2
5. Umsatzerlöse	126,8	92,6
6. Immobilienaufwendungen	(21,4)	(16,2)
7. Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(10,2)	(12,0)
8. Aufwendungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(48,4)	(26,5)
9. Zwischensumme aus 5. bis 8.	46,8	37,9
10. Gewinne aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1,0	3,1
11. Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(3,2)	(3,3)
12. Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Zwischensumme aus 10. und 11.)	(2,2)	(0,2)
13. Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	(0,3)	0,0
14. Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,2)	(2,5)
15. Sonstige betriebliche Erträge	1,5	1,9
16. Personalaufwendungen	(8,1)	(7,0)
17. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10,0)	(8,0)
18. Betriebsergebnis (EBIT)	27,6	22,2
19. Finanzerträge	2,5	1,7
20. Finanzaufwendungen	(26,6)	(19,3)
21. Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,0	0,9
22. Finanzergebnis	(24,1)	(16,8)
23. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3,5	5,4
24. Ertragsteuern	2,6	(1,3)
25. Konzernergebnis nach Ertragsteuern	6,0	4,1
davon entfallen auf Anteile ohne Beherrschung	0,6	0,4
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	5,4	3,7
unverwässertes Ergebnis pro Aktie in Euro	0,06	0,05
verwässertes Ergebnis pro Aktie in Euro	0,06	0,05
Gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stückaktien	84.042.989	80.073.631

+ Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung

+ Konzerngesamtergebnisrechnung

Konzernzwischenbilanz

Konzern-Eigenkapital

Konzern-Cashflow-Statement

Segmentbericht

Konzernanhang

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.03.2011 (Beträge in Mio EUR)

	01.01. – 31.03.2011			01.01. – 31.03.2010		
	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt	Anteilseigner des Mutter- unternehmens	Anteile ohne Beherrschung	Gesamt
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	5,4	0,6	6,0	3,7	0,4	4,1
Sonstige Ergebnisse						
Währungsdifferenzen	0,4	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2
Cashflow Hedges	27,7	0,0	27,7	(15,4)	0,0	(15,4)
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	(7,7)	0,0	(7,7)	4,0	0,0	4,0
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,0	(1,3)	0,0	(1,3)
Summe sonstiger Ergebnisse	20,5	0,0	20,5	(12,5)	0,0	(12,5)
Gesamtperiodenergebnis	25,9	0,6	26,5	(8,8)	0,4	(8,4)

KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2011 (Beträge in Mio EUR)

Vermögenswerte	31.03.2011	31.12.2010
A. Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.639,5	2.701,1
Firmenwert	118,4	118,4
Immaterielle Vermögenswerte	4,7	4,6
Sonstige Sachanlagen	1,5	1,6
Andere finanzielle Vermögenswerte	3,8	3,7
Latente Steueransprüche	16,9	18,4
Summe langfristige Vermögenswerte	2.784,8	2.847,9
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	557,7	537,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55,5	56,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	30,4	40,1
Sonstige Vermögenswerte	8,3	2,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	80,5	66,2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	732,4	702,9
Summe Vermögenswerte	3.517,1	3.550,8
Eigenkapital und Schulden		
C. Eigenkapital		
Grundkapital	853,6	853,6
Kapitalrücklagen	329,0	329,0
Eigene Anteile	(14,5)	(10,7)
Angesammeltes Ergebnis	212,6	205,9
Sonstige Rücklagen	(46,3)	(66,8)
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	1.334,4	1.311,0
Anteile ohne Beherrschung	17,2	19,1
Summe Eigenkapital	1.351,6	1.330,1
D. Langfristige Schulden		
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.166,7	1.211,9
Wandelschuldverschreibung	278,1	276,0
Rückstellungen	0,1	0,1
Latente Steuerverbindlichkeiten	36,6	35,7
Mieterfinanzierungsbeiträge	16,4	16,4
Sonstige langfristige finanzielle Schulden	62,1	102,2
Summe langfristige Schulden	1.560,0	1.642,3
E. Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	458,4	456,1
Anleiheverbindlichkeiten	49,9	49,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47,1	40,7
Ertragsteuerschulden	11,5	7,2
Sonstige kurzfristige finanzielle Schulden	34,5	19,9
Sonstige kurzfristige Schulden	4,1	4,5
Summe kurzfristige Schulden	605,5	578,3
Summe Eigenkapital und Schulden	3.517,1	3.550,8

Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
 Konzerngesamtergebnisrechnung
 + Konzernzwischenbilanz
 + Konzern-Eigenkapital
 + Konzern-Cashflow-Statement
 Segmentbericht
 Konzernanhang

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS (Beträge in Mio EUR)

	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile	Ange-sammeltes Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Anteils-eigner des Mutterunternehmens	Anteile ohne Beherr-schung	Eigenkapital Summe
Stand zum 01.01.2010	853,6	319,7	(48,2)	198,6	(53,8)	1.269,9	10,0	1.279,9
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	3,7	0,4	4,1
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	1,6	(13,4)	(11,8)	0,0	(11,8)
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	0,0	5,3	(13,4)	(8,1)	0,4	(7,7)
Veränderung Wandelschuldverschreibung	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	9,3
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	(0,2)	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,8)	(1,0)
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(14,0)	0,0	0,0	(14,0)	0,0	(14,0)
Stand zum 31.03.2010	853,6	328,9	(62,2)	204,0	(67,2)	1.257,1	9,6	1.266,6
Stand zum 01.01.2011	853,6	329,0	(10,7)	205,9	(66,8)	1.311,0	19,1	1.330,2
Konzernergebnis (nach Ertragsteuern)	0,0	0,0	0,0	5,4	0,0	5,4	0,6	6,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	20,5	20,5	0,0	20,5
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	0,0	5,4	20,5	25,9	0,6	26,5
Sonstige Kapitalveränderungen	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	(3,8)	0,0	0,0	(3,8)	0,0	(3,8)
Ausschüttung an Anteile ohne Beherrschung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,4)	(2,4)
Stand zum 31.03.2011	853,6	329,0	(14,5)	212,6	(46,3)	1.334,4	17,2	1.351,6

KONZERN-CASHFLOW STATEMENT (GELDFLUSSRECHNUNG) FÜR DEN ZEITRAUM 01.01. – 31.03.2011 (Beträge in Mio EUR)

	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Konzernergebnis nach Steuern	6,0	4,1
Cashflow aus dem Ergebnis	29,2	24,0
Cashflow aus dem operativen Bereich	66,5	47,2
Cashflow aus dem Investitionsbereich	36,3	(13,6)
Cashflow aus dem Finanzierungsbereich	(87,8)	70,6
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	15,1	104,2
Finanzmittelbestand		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	66,2	61,6
Differenz aus der Währungsumrechnung	(0,8)	(0,8)
	65,4	60,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	80,5	165,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	15,1	104,2

Der Finanzmittelbestand umfasst flüssige Mittel.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN (Beträge in Mio EUR)

	Portfolio		Verkauf von Wohnungen und ganzen Objekten	
	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010
Vermietungserlöse	54,2	40,0	0,0	0,0
Veräußerungserlöse	0,0	0,0	65,3	45,3
Dienstleistungserlöse	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse	54,2	40,1	65,3	45,3
Immobilienaufwendungen	(22,8)	(17,7)	0,0	0,0
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	0,0	0,0	(58,6)	(38,5)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(2,6)	(1,4)	0,0	0,0
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltene Immobilien	(0,3)	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	0,0	(0,5)	0,0	0,0
Personalaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	1,3	1,7	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12,1)	(7,7)	(1,7)	(2,7)
Betriebsergebnis (EBIT)	17,7	14,3	5,0	4,0
Finanzergebnis	(18,9)	(14,2)	0,0	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	(1,2)	0,1	5,0	4,0

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG NACH REGIONEN (Beträge in Mio EUR)

	Österreich	
	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010
Vermietungserlöse	22,4	14,7
Veräußerungserlöse	41,2	28,2
Dienstleistungserlöse	10,3	8,9
Erlöse	73,9	51,8
Immobilienaufwendungen	(8,6)	(5,9)
Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(35,1)	(23,3)
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	(1,1)	(1,4)
Negative Zeitwertanpassung aus zum Verkauf gehaltene Immobilien	(0,2)	0,0
Abschreibungen und übrige außerplanmäßige Wertminderungen	(0,1)	(2,4)
Personalaufwendungen	(3,3)	(2,7)
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10,6)	(8,1)
Betriebsergebnis (EBIT)	15,6	8,7
Finanzergebnis	(10,4)	(6,8)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5,2	1,9

Konzernzwischen-Gewinn- und Verlustrechnung
 Konzerngesamtergebnisrechnung
 Konzernzwischenbilanz
 Konzern-Eigenkapital
 Konzern-Cashflow-Statement
 + Segmentbericht
 Konzernanhang

	Zwischensumme Immobilienprojekt- gesellschaften		Immobilien- dienstleistungen		Konzern- überleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010
	54,2	40,0	0,0	0,0	(0,4)	(0,8)	53,9	39,2
	65,3	45,3	0,0	0,0	0,0	0,0	65,3	45,3
	0,0	0,0	19,1	17,3	(11,4)	(9,1)	7,7	8,2
	119,5	85,4	19,1	17,3	(11,8)	(9,9)	126,8	92,7
	(22,8)	(17,7)	0,0	0,0	1,4	1,5	(21,4)	(16,2)
	(58,6)	(38,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	(58,6)	(38,5)
	(2,6)	(1,4)	0,0	0,0	0,4	1,2	(2,2)	(0,2)
	(0,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,3)	0,0
	0,0	(0,5)	(0,2)	(2,0)	0,0	0,0	(0,2)	(2,5)
	0,0	0,0	(8,0)	(6,6)	(0,1)	(0,4)	(8,1)	(7,0)
	1,3	1,7	0,2	0,3	0,0	0,0	1,5	1,9
	(13,8)	(10,4)	(5,6)	(4,1)	9,4	6,5	(10,0)	(8,0)
	22,7	18,3	5,5	4,9	(0,7)	(1,2)	27,6	22,2
	(18,9)	(14,2)	(0,7)	(0,3)	(4,5)	(2,3)	(24,1)	(16,8)
	3,9	4,1	4,8	4,6	(5,2)	(3,5)	3,5	5,4

	Deutschland		übrige Länder		Konzernüberleitungen		Konzern	
	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010	01.01. – 31.03. 2011	01.01. – 31.03. 2010
	30,2	24,0	1,7	1,3	(0,4)	(0,8)	53,9	39,2
	14,4	16,6	9,7	0,5	0,0	0,0	65,3	45,2
	8,3	8,0	0,4	0,4	(11,4)	(9,1)	7,7	8,2
	52,9	48,6	11,7	2,2	(11,8)	(9,9)	126,8	92,6
	(13,7)	(11,3)	(0,6)	(0,3)	1,4	1,5	(21,4)	(16,2)
	(13,3)	(14,8)	(10,2)	(0,4)	0,0	0,0	(58,6)	(38,5)
	(1,2)	0,8	(0,3)	(0,7)	0,4	1,2	(2,2)	(0,2)
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,3)	0,0
	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(2,5)
	(4,5)	(3,7)	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,4)	(8,1)	(7,0)
	0,5	1,1	0,4	0,0	0,0	0,0	1,5	1,9
	(7,1)	(5,7)	(1,9)	(0,8)	9,4	6,5	(10,0)	(8,0)
	13,6	14,9	(1,0)	(0,2)	(0,7)	(1,2)	27,6	22,2
	(8,7)	(7,6)	(0,5)	(0,2)	(4,5)	(2,3)	(24,1)	(16,8)
	4,9	7,3	(1,5)	(0,4)	(5,2)	(3,5)	3,5	5,4

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

1. ALLGEMEINES

Die conwert Immobilien Invest SE („conwert-Konzern“) ist eine Europäische Aktiengesellschaft und notiert seit 21. März 2011 im „ATX“ der Wiener Börse.

Der eingetragene Firmensitz der conwert Immobilien Invest SE befindet sich in 1080 Wien, Albertgasse 35, Österreich.

Die Hauptaktivitäten des conwert-Konzerns sind unter Punkt 4. Segmentberichterstattung beschrieben.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2011 wurde nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards („IFRS/IAS“) erstellt und folgt dabei den Bestimmungen des IAS 34. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernzwischenabschlusses des conwert-Konzerns zum 31. März 2011 wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Der zum 31. März 2011 aufgestellte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht („Review“) unterzogen worden.

Der Konzern-Zwischenabschluss ist in Millionen EURO („Mio EUR“) aufgestellt. Zahlreiche Beträge und Prozentsätze, die im Konzern-Zwischenabschluss dargestellt werden, wurden gerundet, Summierungen können deshalb rechnerisch von den dargestellten Beträgen abweichen.

Die im Geschäftsjahr 2011 erstmalige verpflichtende Anwendung der neuen IFRS Standards hat im ersten Quartal 2011 keine Auswirkung auf den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss.

Für weitere Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 verwiesen, der die Basis für den vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

3. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Im ersten Quartal 2011 wurden keine Tochterunternehmen, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss haben, in den Konsolidierungskreis des conwert-Konzerns aufgenommen.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der conwert-Konzern hat in Abstimmung mit der internen Führungsstruktur regionale Geschäftseinheiten definiert, denen jeweils verantwortliche Manager vorstehen.

Folgende berichtspflichtige Segmente wurden identifiziert:

- + Region Österreich
- + Region Deutschland
- + übrige Regionen

Unter „übrige Regionen“ sind die geschäftlichen Aktivitäten in CEE-Ländern sowie in sonstigen Ländern außerhalb und innerhalb der Europäischen Union zusammengefasst.

Die unterschiedlichen geschäftlichen Aktivitäten des conwert-Konzerns werden in Geschäftsfeldern abgebildet. Die geschäftlichen Aktivitäten betreffen den Kauf, die Entwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien („Portfolio“), die Veräußerung dieser Immobilien („Verkauf“) sowie die Erbringung von immobilienbezogenen Services („Dienstleistungen“) im Bereich des Asset-Managements, der Hausverwaltung, der Immobilienversicherung und des Immobilienvertriebes.

Die Verrechnungspreise zwischen den berichtspflichtigen Segmenten werden zu marktüblichen Konditionen ermittelt.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNERGEBNIS

Die Abweichungen zwischen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Quartal 2011 und jener für das erste Quartal 2010 resultieren im Wesentlichen aus der Übernahme der ECO Business-Immobilien AG Gruppe im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010.

5.1 VERMIETUNGSERLÖSE UND BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS

Die Vermietungserlöse und das Bewirtschaftungsergebnis errechnen sich wie folgt:

in Mio EUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Netto-Vermietungserlöse	41,5	29,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	12,4	10,0
Vermietungserlöse	53,9	39,2
abzüglich Immobilienaufwendungen		
Weiterverrechnete Betriebskosten	(12,3)	(10,0)
Bewirtschaftungskosten	(9,1)	(6,2)
Gesamt	32,4	23,1

5.2 UMSATZERLÖSE DIENSTLEISTUNGEN

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio EUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Management von Immobiliengesellschaften	1,7	1,6
Immobilienverwaltung	3,9	4,0
Immobilienmakler und Immobilienvertrieb	1,5	1,6
Immobilienentwicklung & Baumanagement	0,1	0,2
Immobilienversicherungsdienstleistungen	0,5	0,7
Gesamt	7,7	8,2

5.3 IMMOBILIENAUFWENDUNGEN

Die Immobilienaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio EUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Weiterverrechnete Betriebskosten	12,3	10,0
Leerstehungskosten	2,6	1,8
Instandhaltungen	3,7	2,8
davon durch Versicherungsvergütungen abgegolten	0,1	0,3
Hausverwaltungsleistungen	0,1	0,1
Übrige	2,7	1,4
Gesamt	21,4	16,2

5.4 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio EUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Löhne und Gehälter	6,6	5,7
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Beiträge	1,5	1,3
Gesamt	8,1	7,0

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verteilen sich auf folgende Posten:

in Mio EUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Verwaltungskosten aus Dienstleistungsgesellschaften	8,0	3,6
Immobilien-spezifische und konzernübergreifende Kosten	2,0	4,4
Gesamt	10,0	8,0

5.6 FINANZERGEBNIS

Die Finanzerträge in Höhe von Mio EUR 2,5 zeigen sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres in Höhe von Mio EUR 1,7 um Mio EUR 0,8 erhöht.

Die Finanzaufwendungen zeigen sich gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um Mio EUR 7,3 erhöht. Der Anstieg erklärt sich unter anderem mit der Aufnahme der ECO Business-Immobilien AG Gruppe in den Vollkonsolidierungskreis des conwert-Konzerns.

6. IMMOBILIENVERMÖGEN

6.1. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Bestand von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst zum 31. März 2011 1.426 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 2,03 Mio. m², wovon sich 198 Objekte in Österreich, 1.191 Objekte in Deutschland und 37 Objekte in den übrigen Ländern befinden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden mit den beizulegenden Zeitwerten bewertet. Diese Werte basieren im Wesentlichen auf im März und April 2011 durchgeführten Folgebewertungen unabhängiger Immobiliensachverständiger.

Im Berichtszeitraum wurde 1 Objekt zwecks Verkauf von Wohnungseigentum von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in zum Verkauf gehaltene Immobilien umgegliedert und kein Objekt von zum Verkauf gehaltene Immobilien in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umgegliedert.

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zeigt sich wie folgt:

in Mio EUR	31.03.2011	31.12.2010
Buchwert zu Beginn der Berichtsperiode	2.701,1	2.143,4
Wechselkursänderungen	1,9	2,9
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	0,0	23,2
Zugänge in bestehenden Immobilien	14,6	20,3
Zu-/Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	(27,6)	(12,9)
Abgänge	(48,4)	(26,5)
Nettoergebnis aus Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	(2,2)	(0,2)
Buchwert zum Ende der Berichtsperiode	2.639,5	2.150,2

Die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite bzw. der Anleiheverbindlichkeit.

6.2. ZUM VERKAUF GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Bestand der zum Verkauf gehaltene Immobilien umfasst 364 Objekte (ausgenommen in Bau befindliche Projekte) mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 0,39 Mio. m². Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und dem Nettoveräußerungswert. Der Verkauf von Eigentumswohnungen sowie Einzelliegenschaften in diesem Geschäftsfeld erreichte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011 ein Volumen von Mio EUR 13,5.

Die zum Verkauf gehaltenen Immobilien dienen im entsprechenden Ausmaß zur Besicherung gewährter Kredite.

7. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE SCHULDEN

Die Reduktion der lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (ohne Anleihe und Wandelschuldverschreibung) von Mio EUR 1.668,0 zum 31. Dezember 2010 auf Mio EUR 1.625,1 zum 31. März 2011 ist mit rd. Mio EUR 8,1 auf sonstige Zuzählungen, sowie mit rd. Mio EUR 51,0 auf laufende Tilgungen und Rückzahlungen im Zusammenhang mit Verkäufen und Käufen von Wohnungen und ganzen Objekten zurückzuführen.

Fünf österreichische und deutsche Kreditinstitute haben an den kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten einen Anteil von insgesamt rd. Mio EUR 778,8. Das Kreditobligo dieser Banken liegt in Bandbreiten zwischen rd. Mio EUR 253,8 und Mio EUR 74,6. Weitere sechs Kreditinstitute haben einen Anteil von rd. Mio EUR 353,0, welcher in Bandbreiten zwischen Mio EUR 72,3 und Mio EUR 44,9 liegt. Das restliche Kreditobligo von rd. Mio EUR 493,3 verteilt sich auf weitere 41 in- und ausländische Bankinstitute, mit Kreditobligos von jeweils unter Mio EUR 40,1.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ausgenommen kurzfristige Betriebsmittelkredite) sind mittels Hypotheken dinglich besichert. Darüber hinaus sind bestehende und künftige Mietforderungen im üblichen Ausmaß zediert.

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

in Mio EUR	Finanzierungs- volumen	davon fix verzinst	davon variabel verzinst
davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	162,1	56,4	105,7
davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	818,6	357,6	461,0
davon Restlaufzeit über 5 Jahre	983,2	99,0	884,2
Gesamt	1.963,9	513,0	1.450,9

Das variabel verzinsten Finanzierungsvolumen im Ausmaß von Mio EUR 1.450,9 ist über Zinsabsicherungsgeschäfte von rd. Mio EUR 1.103,1 abgesichert. Das Finanzierungsvolumen des conwert-Konzerns ist (unter Berücksichtigung von Bausparfinanzierungen) zu rd. 84,8 % gegen künftige Zinssatzänderungen abgesichert.

Die Struktur der binnen Jahresfrist fälligen Kreditverbindlichkeiten zeigt folgende Zusammensetzung:

in Mio EUR	Kreditvolumen
bis zum 30.06.2011	41,4
bis zum 31.03.2012	120,7
Gesamt	162,1

Der Betrag von Mio EUR 162,1 setzt sich aus Kreditprolongationen, Regeltilgungen und ausgenutzten Betriebsmittelkrediten zusammen. Der Differenzbetrag von Mio EUR 296,3 zu den in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von Mio EUR 458,4 betrifft den langfristigen Teil der Kreditverbindlichkeiten der zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Ausgenommen einer Mietzinsgarantieerklärung von insgesamt Mio EUR 497,6 bestehen im conwert-Konzern keine Eventualschulden.

8. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGS-ZUSAMMENHÄNGEN

Der conwert-Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zinsrisiken ab. Darunter befinden sich Zinsswaps und Zinsscaps. Der beizulegende Zeitwert für die Sicherungsgeschäfte wird auf Basis der Marktbewertung zum Bilanzstichtag ermittelt.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2011 wurde ein positiver Betrag in Höhe von Mio EUR 20,0 (net of tax) erfolgsneutral im Eigenkapital unter der Position sonstige Rücklagen dargestellt.

9. KONZERN-EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 853.592.730 (2010: EUR 853.592.730) und ist in 85.359.273 (2010: 85.359.273) auf Inhaber lautende Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Ausmaß beteiligt ist, zerlegt. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt.

EIGENE ANTEILE

In der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE vom 26. Mai 2009 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Bandbreite im Erwerbspreis der Aktien wurde mit EUR 1,00 bis EUR 10,00 je Aktie festgelegt. Der Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE hat am 26. Mai 2009 beschlossen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen.

Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms waren zum 31. März 2011 insgesamt 1.434.276 Stück Aktien zu einem Gesamtwert von Mio EUR 14,5 (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von EUR 10,10 im Eigentum der Gesellschaft. Dies entspricht 1,68 % des Grundkapitals.

Die Entwicklung der im Umlauf befindlichen Anteile stellt sich wie folgt dar:

	in Stück
Stand 31.12.2010	84.258.661
Aktienrückkauf	(1.434.276)
Stand 31.03.2011	82.824.385

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Am 07. November 2007 hat der conwert-Konzern eine Wandelanleihe zu EUR 100.000 pro Stück und einem Gesamtwert von Mio EUR 196,4 emittiert. Der Umwandlungspreis beträgt 130 % vom Aktienkurs der Stammaktien am Tag, an dem die Wandelanleihe emittiert wurde. Das Wandlungsrecht kann jederzeit im Zeitraum vom 27. Dezember 2007 bis zum 03. November 2014 ausgeübt werden. Wird das Wandlungsrecht nicht ausgeübt, werden die Anleihen am 12. November 2014 zu jeweils EUR 111.490 pro Stück zurückgezahlt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich bis zur Glattstellung und beträgt 1,5 % p.a. Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2008 hat der conwert Konzern mit dem Rückkauf der Wandelschuldverschreibung begonnen. Bis zum Zwischenabschlussstichtag waren Wandelschuldverschreibungen in Nominale von Mio EUR 34,3 um Mio EUR 21,0 (inkl. Nebenkosten) rückgekauft. Dies entspricht 2.393.580 Stück Aktien. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 14,9 auf EUR 14,33 angepasst. Im ersten Quartal wurden keine Wandelschuldverschreibungen rückgekauft.

Im ersten Quartal 2010 hat der conwert-Konzern eine Wandelanleihe zu EUR 100.000 pro Stück um einen Gesamtwert von Mio EUR 135,0 emittiert. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung beträgt sechs Jahre (Fälligkeitstag 01. Februar 2016). Die Inhaber haben das Recht, ihre Wandelschuldverschreibung vier Jahre nach Emission zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Stückzinsen vorzeitig fällig zu stellen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100 % des Nennbetrages von EUR 100.000 ausgegeben. Der halbjährlich zu zahlende Kupon beträgt 5,25 % p.a. Der Wandlungspreis wurde aufgrund der Auszahlung der Bardividende von bisher EUR 12,06 auf EUR 11,60 angepasst.

10. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die nahestehenden Personen und Unternehmen sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 erläutert. Zum Zwischenabschlussstichtag ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen auf Basis fremdüblicher Verträge. Aus Dienstleistungsbeziehungen zu nahestehenden Personen (Bezüge des Geschäftsführenden Direktoriums) wurden im Berichtszeitraum insgesamt rd. Mio EUR 0,3 ausbezahlt. Die Entschädigung des Verwaltungsrates betrug im Berichtszeitraum rd. Mio EUR 0,08.

11. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS UND AUSBLICK

Zwischen 31. März 2011 und 12. Mai 2011 wurden im Rahmen des Aktienrückkaufprogrammes insgesamt 277.052 Stück Aktien zu einem Gesamtwert von Mio EUR 3,2 (inkl. Spesen) zum Durchschnittskurs von EUR 11,70 rückgekauft. Dies entspricht 0,32 % des Grundkapitals.

Der conwert-Konzern hat im ersten Quartal 2011 einen größeren Portfolioverkauf im Wert von Mio EUR 81,4 getätigt, der im zweiten Quartal 2011 umsatzwirksam wird. Es handelt sich um ein Wohnimmobilien-Paket mit 1.051 Einheiten und etwa 80.000 m² in Berlin. Ebenso erfolgte im ersten Quartal 2011 die Vertragsunterzeichnung für den Verkauf einer Berliner Gewerbeimmobilie aus dem ECO-Bestand für Mio EUR 17,9, der ebenfalls im zweiten Quartal 2011 erfolgswirksam wird.

Neben den Verkäufen ist die Akquisition eines attraktiven Wohnimmobilienportfolios in Kernlagen von Berlin für Mio EUR 88,0 gelungen. Das Paket besteht aus insgesamt 1.689 Wohn- und 160 Geschäftseinheiten.

12. VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT

Der Konzernzwischenbericht für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2011 der conwert Immobilien Invest SE, Wien, wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Wien, am 25. Mai 2011

Die Geschäftsführenden Direktoren der
conwert Immobilien Invest SE

Dr. Volker Riebel e.h.
Mag. Thomas Doll e.h.
Jürgen Kelber e.h.

AKTIE / INVESTMENT 1 – 3 / 2011

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die conwert Immobilien Invest SE ist eine Publikumsgesellschaft, die an der Wiener Börse im Amtlichen Handel notiert. Eine breite Anzahl der Aktien mit rund 80 % befinden sich im Streubesitz, rund 19 % kontrolliert das britische Investmenthaus Petrus Advisers als strategischer Kernaktionär. Die Gesellschaft hielt zum 31.03.2011 rd. 1,7% eigene Aktien. BNP Investment Partners hält als größter institutioneller Investor 4,09 % der conwert Aktien über mehrere internationale Publikumsfonds. Insgesamt werden rund 50 % der Aktien von institutionellen Investoren gehalten, die ihren Sitz vor allem in Kontinentaleuropa haben. 7 % der institutionellen Investoren kommen aus England bzw. Irland, weitere 7 % sind in Nordamerika angesiedelt. In privater Hand befinden sich rund 30 % der conwert-Aktien.

KURSENTWICKLUNG

Im ersten Quartal 2011 zogen die wichtigsten internationalen Börsenplätze weiter leicht an. So verzeichnete unter anderem der DAX ein Plus von 1,8 % und der Dow Jones ein Plus von 6,4 %. Während der Leitindex der Wiener Börse, der ATX, minimal um 0,9 % nachgab, erhöhte sich der Immobilienindex IATX um 4,3 %. Geprägt war das Börseverhalten Mitte März 2011 von der atomaren Katastrophe in Japan. Kurze Zeit mussten sämtliche Indizes starke Kursrückgänge verbuchen, da das Ausmaß der Katastrophe weltwirtschaftlich nicht klar war, erholten sie sich jedoch rasch. Die conwert-Aktie hat mit einer Kursentwicklung von plus 8,4 % sämtliche der genannten Indizes inkl. des EPRA/NAREIT Europe Index (EUR), der eine positive Performance im ersten Quartal 2011 von rund 2,3 % erzielte, weit übertroffen. Seit 21. März 2011 notiert conwert zudem im ATX. Diese Indexumstellung und das erhöhte Medieninteresse hatten ein höheres Investoreninteresse zur Folge.

FORTSETZUNG DES CONWERT PROGRAMMES ZU MEHR TRANSPARENZ

In der Sitzung des Geschäftsführenden Direktoriums vom 14. März 2011 hat conwert einen für alle Mitarbeiter des Konzerns geltenden Verhaltenskodex beschlossen. Nachdem bereits Ende des Geschäftsjahres 2010 alle Related Party Geschäfte untersagt und der entsprechende Ausschuss des Verwaltungsrats aufgelöst wurde, regelt der nun vorgestellte Verhaltenskodex den Umgang der Mitarbeiter des Konzerns untereinander, aber auch mit den Stakeholdern der Unternehmensgruppe. Ziel ist es, auf transparente Weise ethische Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe zu kodifizieren. Die Einführung des Verhaltenskodex ist ein weiterer Schritt der Umsetzung eines umfassenden Compliance-Managementsystems, das bis zur 2. Jahreshälfte 2011 vollständig implementiert sein wird. Der Verhaltenskodex steht auf der Unternehmenswebsite unter www.conwert.at zur Einsicht und zum Download zur Verfügung.

LAUFENDE IR-AKTIVITÄTEN

Der intensive Kontakt mit Investoren wurde auch im 1. Quartal 2011 fortgesetzt. conwert besuchte in diesem Zeitraum 4 Konferenzen in Frankfurt (Cheuvreux & HSBC), Kitzbühel (UniCredit) und New York (Kempen) und war auf 4 Roadshows in London (Wiener Börse / Erste Bank), Genf und Zürich (Credit Suisse) sowie Amsterdam (Rabobank) mit dabei.

Bis Ende Mai 2011 folgten weitere 5 Konferenzteilnahmen und 2 Roadshows in den Finanzmetropolen in Europa. Zusätzlich fanden zahlreiche Meetings und Conference Calls mit Investoren in Wien statt und im Zuge der Ergebnisveröffentlichung des Jahresergebnis 2010 wurden ein großer Conference Call mit über 40 Teilnehmern sowie ein Business Lunch mit österreichischen Investoren abgehalten. Lokale Präsentationen bei Finanz- und Immobilienveranstaltungen rundeten die Aktivitäten im 1. Quartal 2011 ab.

AUSZEICHNUNGEN

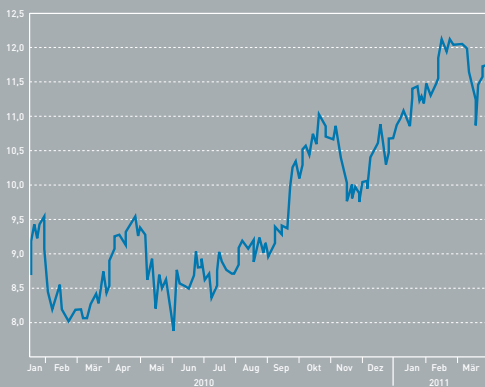
conwert ging bei den Alternative Investment Awards, die im heurigen Jahr am 19. Mai 2011 vom „Geld Magazin“ schriftlich verliehen wurden, gleich in allen 3 Kategorien als Gewinner unter den Immobilienaktien hervor. So belegte conwert in der Kategorie „1-Jahresperformance“ den 2. Platz und in den Kategorien „3-Jahresperformance“ und „5-Jahresperformance“ jeweils den 1. Platz. Diese Auszeichnung spiegelt die gute Performance der conwert-Aktie in den letzten Jahren wider.



ANALYSTENBEURTEILUNGEN

Insgesamt wurde die conwert Immobilien Invest SE zum Ende des 1. Quartals 2011 von 16 Analysehäusern gecovet. Damit zählt die conwert-Aktie zu den meist bewerteten Immobilienaktien in Europa. Mit Jahresanfang 2011 nahm Kempen & Co seine Analyse für conwert wieder auf und sprach am 09.01.2011 eine Buy-Empfehlung mit Kursziel EUR 11,30 aus. Am 12.01.2011 gab die Rabobank International für conwert ebenfalls eine Buy-Empfehlung ab und erhöhte das 12-Monats-Kursziel auf EUR 13,40. Goldman Sachs folgte am 14.01.2011 mit einer Erhöhung von „Neutral“ auf „Buy“ mit einem neuen Kursziel von EUR 13,70. Die Investmentbank Silvia Quandt nahm am 17.02.11 erstmals die Analyse der conwert-Aktie auf und veröffentlichte ein „Buy“-Empfehlung mit einem Kursziel von EUR 14,00. Zahlreiche weitere Updates folgten im März 2011. Die Analysten von HSBC revidierten ihr Anlagevotum für die Aktien der conwert am 01.03.2011 von „Overweight“ auf „Neutral“. Das Kursziel wurde von den Experten hingegen von EUR 12,50 auf nunmehr EUR 13,50 angehoben. Die DZ Bank bestätigte am 23.03.2011 ihr Kursziel für conwert nochmals bei EUR 15,30. Die Empfehlung lautet weiterhin auf „Buy“. Am gleichen Tag folgten die Analysten der Deutsche Bank ebenfalls mit einer „Buy“-Empfehlung und einem Kursziel von EUR 13,00 sowie die Analysten von Cheuvreux, welche die conwert-Aktie erneut mit einem „Outperform“ bei gleich bleibendem Kursziel von EUR 13,80 bestätigten. Am 24.3.2011 veröffentlichte die Investment Bank Aurel-BGC ihre aktuelle Analyse unter Beibehaltung der „Buy“-Empfehlung und der Erhöhung des Kurszieles auf EUR 14,00, gefolgt von SRC und deren Analyse mit gleich bleibender „Buy“-Empfehlung und einem erhöhten Kursziel von EUR 14,50. Die Analysten der Erste Group blieben bei ihrer „Hold“-Empfehlung, jedoch bei einem höheren Kursziel von EUR 12,00 und die RCB veröffentlichte am 30.03.2011 erstmals eine Analyse zur conwert-Aktie mit einer „Buy“-Empfehlung und einem Kursziel von EUR 14,00. Nach dem Stichtag 31.03.2011 folgten im April 2011 drei weitere Updates folgender Research Institute: Die Experten der Unicredit erhöhten ihr Kursziel am 14.04.2011 auf EUR 13,70 und sprachen der conwert-Aktie nach einer „Hold“-Empfehlung nun wieder eine „Buy“-Empfehlung aus. Am 15.04.2011 folgte J.P. Morgan mit gleich bleibender „Neutral“-Empfehlung, jedoch einem höheren Kursziel von EUR 12,50. Macquarie blieb am 21.04.2011 bei der Empfehlung „Outperform“ mit gleich bleibendem Kursziel von EUR 12,00.

KURSENTWICKLUNG SEIT 01/2010



conwert Immobilien Invest SE

WERTENTWICKLUNG PER 31.03.2011

seit Erstnotiz [28.11.2002]	+5,52 %
seit Erstnotiz p.a.	+0,66 %
6 Monate	+10,31 %
12 Monate	+26,88 %
2011	+8,36 %

+8,4%

Kursgewinn in Q1/2011

12

Kaufempfehlungen von
16 Analysehäusern

Die conwert-Aktie wurde zum Stichtag 31.03.2011 von den Analysten folgender Institute bewertet:

Analysten	Empfehlung	Kursziel
Aurel-BGC	Buy	EUR 14,00
CA Cheuvreux	Outperform	EUR 13,80
Credit Suisse	Buy	EUR 11,00
Deutsche Bank	Buy	EUR 13,00
DZ Bank	Buy	EUR 15,30
Erste Group Research	Hold	EUR 12,00
Goldman Sachs International	Buy	EUR 13,70
HSBC Trinkaus & Burkhardt	Neutral	EUR 13,50
J.P Morgan Securities ¹⁾	Neutral	EUR 12,50
Kempen & Co	Neutral	EUR 11,30
Macquarie ²⁾	Outperform	EUR 12,00
Rabobank	Buy	EUR 13,40
Raiffeisen Centrobank	Buy	EUR 14,00
Silvia Quandt	Buy	EUR 14,00
SRC Research	Buy	EUR 14,50
UniCredit ³⁾	Buy	EUR 13,70

¹⁾ Analyse/letztes Update vom 15.04.2011

²⁾ Analyse/letztes Update vom 21.04.2011

³⁾ Analyse/letztes Update vom 14.04.2011

Aktienkennzahlen		1 - 3 / 2011	1 - 3 / 2010	2010
Anzahl der Aktien Ultimo		83.924.997	79.364.991	84.258.661
Durchschnittliche Anzahl der Aktien abzgl. eigene Aktien		84.042.989	80.073.631	82.496.796
Kurs Jahresanfang	EUR	10,76	8,53	8,54
Kurs Quartalsende	EUR	11,66	9,19	10,76
Höchstkurs	EUR	12,15	9,55	11,04
Tiefstkurs	EUR	10,76	8,01	7,89
Marktkapitalisierung	Mio EUR	995,29	792,13	918,47

Informationen zur conwert-Aktie

Investor Relations Manager	Mag. Peter Sidlo
Aktionärs-Hotline	+43 / 1 / 521 45-700
E-Mail	cw@conwert.at
Website	www.conwert.at
Wiener Börse	CWI
Bloomberg	CWI AV
Reuters	CONW.VI
ISIN	AT0000697750
Art der Aktien	Stammaktien
Anzahl der Aktien inkl. eigener Aktien	85.359.273
Grundkapital	EUR 853,59 Mio.
Segment	Wiener Börse, Amtlicher Handel
Indizes	ATX, ATX-Prime, IATX, GPR 250, FTSE EPRA/NAREIT Europe
Specialist	Raiffeisen Centrobank
Market Maker	CA Cheuvreux, Erste Group Bank AG, Wiener Privatbank SE, UniCredit CAIB
Aktionärsstruktur	Konsortium Petrus Advisers 19 %, Streubesitz 80 % (davon institutionelle Investoren 63 %, Retail 37 %)

Unternehmenskalender

Ergebnis 1 - 6 / 2011	24. August 2011
Ergebnis 1 - 9 / 2011	23. November 2011
Jahresergebnis 2011	28. März 2012
Bilanzpressekonferenz	28. März 2012

IMPRESSUM <hr/> conwert	<p>Eigentümer, Herausgeber und Verleger conwert Immobilien Invest SE</p> <p>Konzeption, Beratung und Textierung Dr. Ute Könighofer, Kommunikationsberatung / Finanzkommunikation</p> <p>Grafik-Design, Illustration [PF: vienna</p> <p>Fotos iStockphoto David Hillerby Curt Themessl</p> <p>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.</p> <p>Satz- und Druckfehler vorbehalten.</p> <p>Stand Mai 2011</p>
--	--

conwert Immobilien Invest SE
Albertgasse 35, 1080 Wien
Österreich

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

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

conwert
Immobilien Invest SE