

IMMOFINANZ
GROUP

20. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

2. Oktober 2013

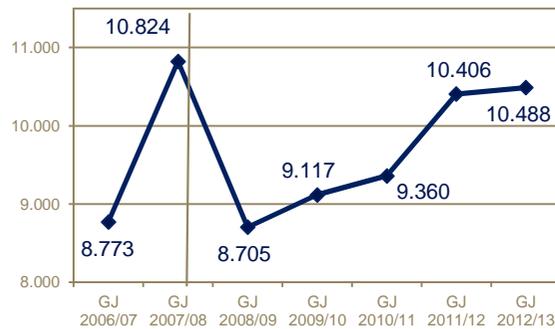


INHALTE

- 01** Das Geschäftsjahr 2012/13: Der Rückblick
- 02** Das erste Quartal 2013/14: Die Gegenwart
- 03** Strategie und Ausblick: Die Zukunft
- 04** Die BUWOG im Fokus

HISTORISCHE KENNZAHLENENTWICKLUNG

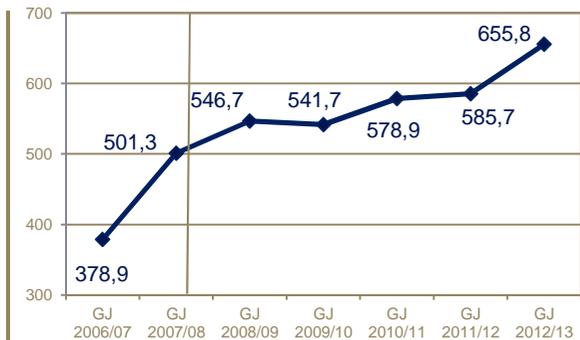
**Gesamtes Immobilienvermögen
in EUR Mio.**



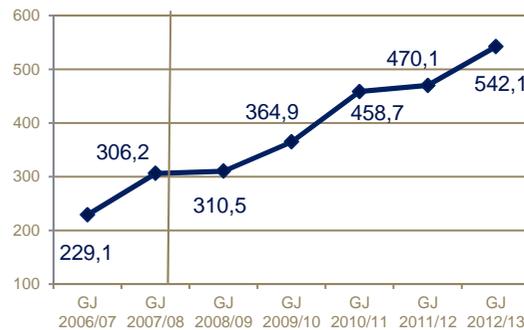
Eigenkapital in EUR Mio.



Mieterlöse in EUR Mio.



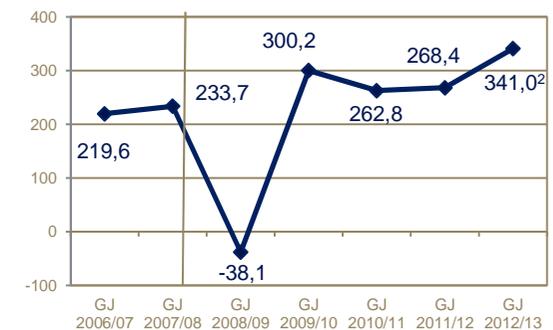
**Operatives Ergebnis (EBITDA) in
EUR Mio.**



Konzernergebnis in EUR Mio.



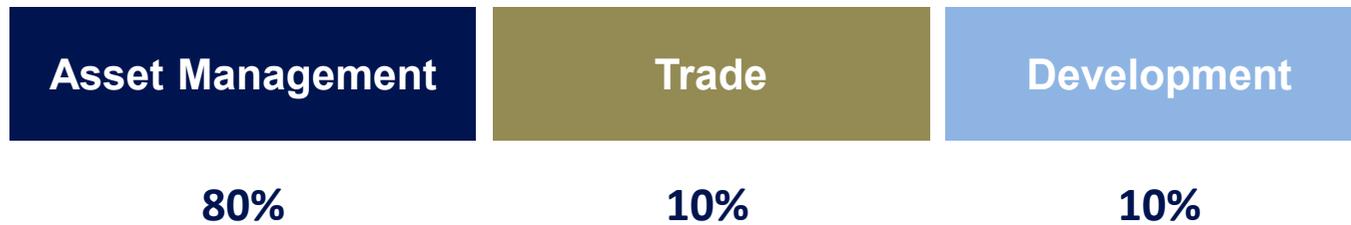
**Nachhaltiger Unternehmens-
Cashflow in EUR Mio.**



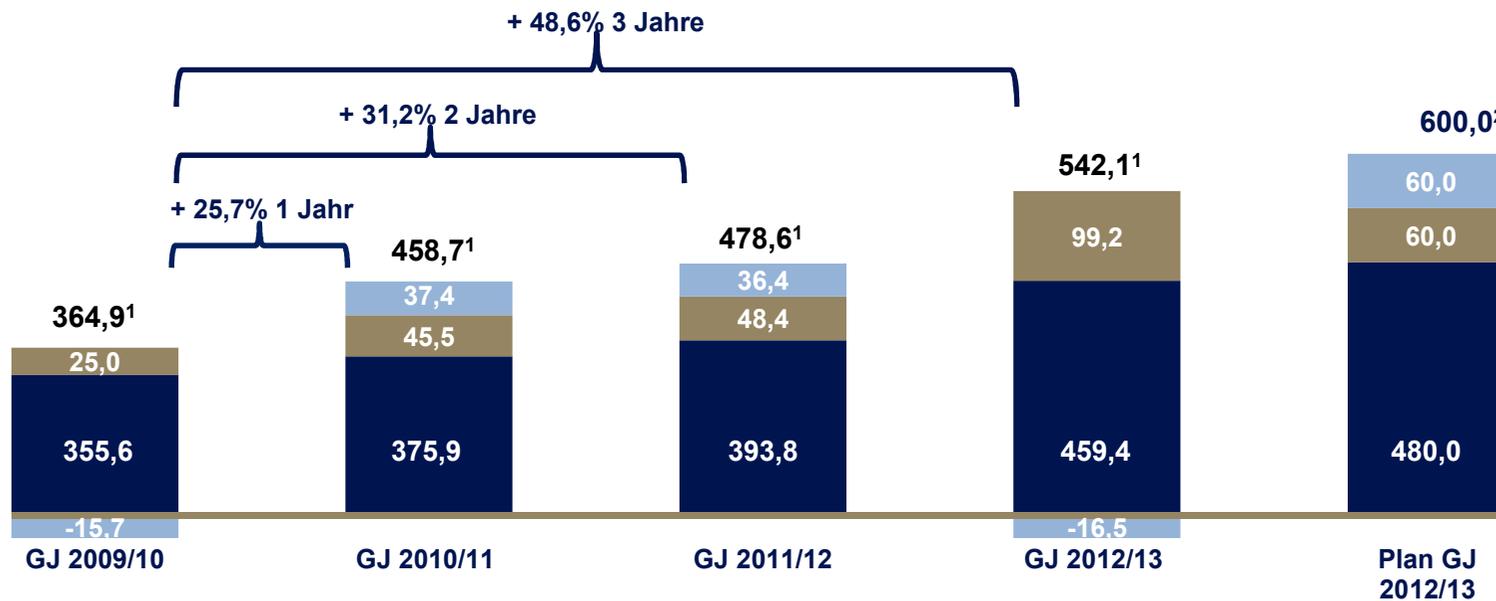
¹) Inkl. erfolgter Dividendenausschüttungen sowie Aktienrückkäufe

²) Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow: Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 408,5 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 20,8 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR 166,5 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 32,5 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 110,8 Mio.)

„EBITDA“ Aufteilung und Ausblick



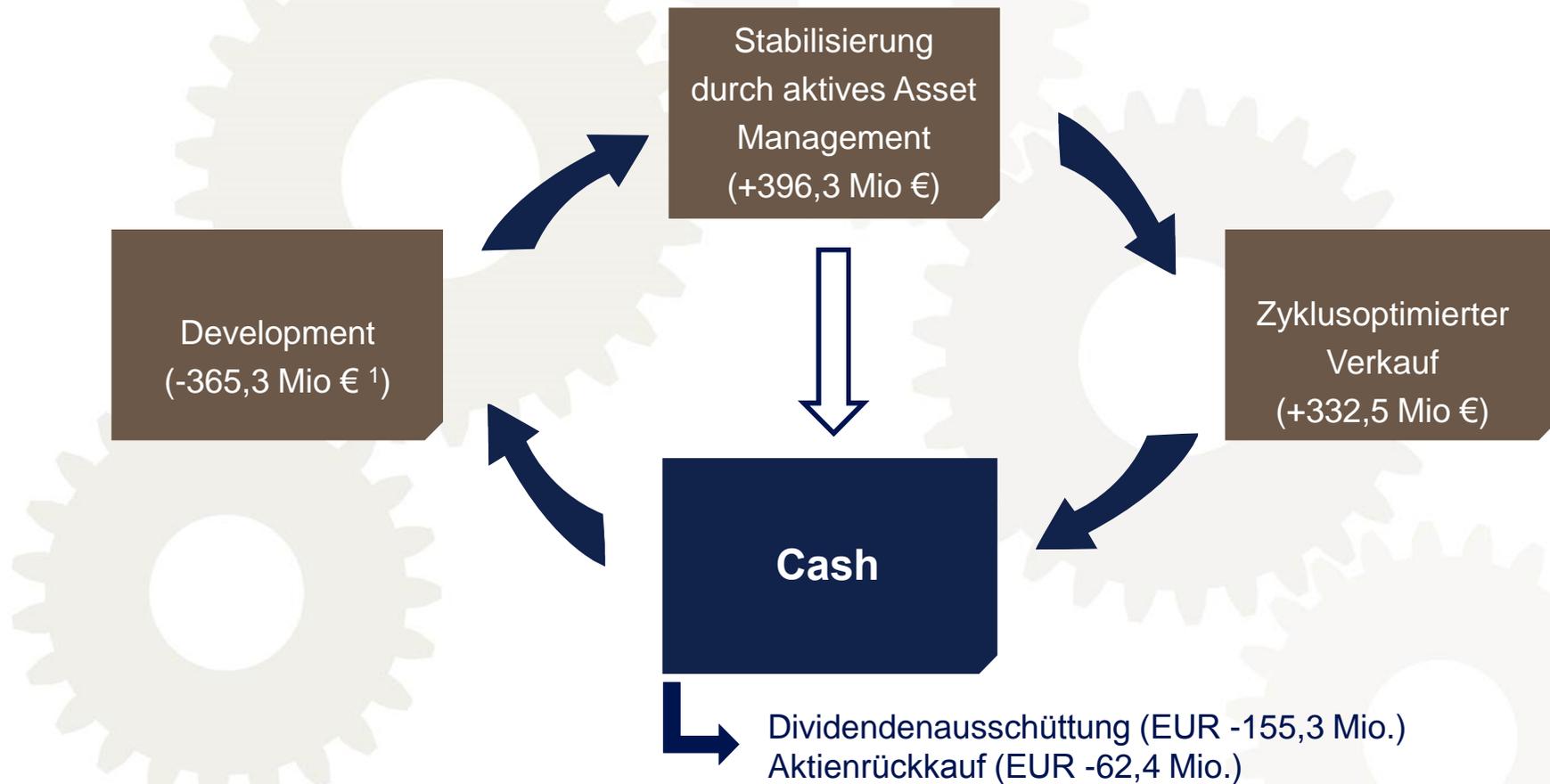
Mietcashflows als primäre Ertragsquelle



¹) Tatsächliche operative Ergebnisse der Geschäftsjahre; Proportionale Verteilung der sonstigen betrieblichen Erträge, Gemeinkosten und Personalkosten

²) Basierend auf dem Businessplan 2011

DIE IMMOBILIENMASCHINE 2012/13 – Was wurde bewegt:

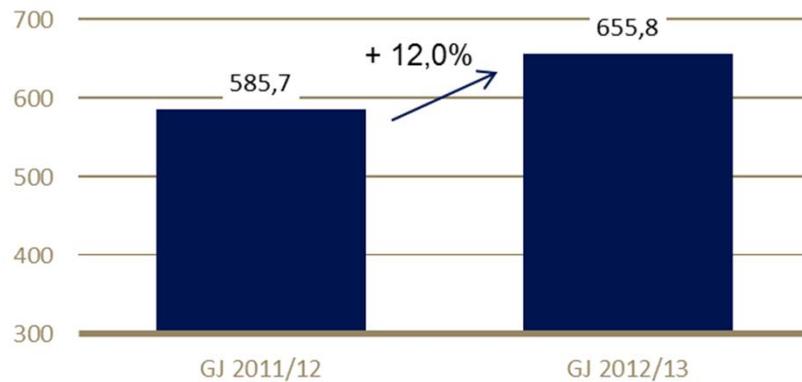


- Developments finanzieren sich über den zyklusoptimierten Verkauf von Immobilien
- Dividenden und Aktienrückkaufprogramm werden durch das Asset Management finanziert

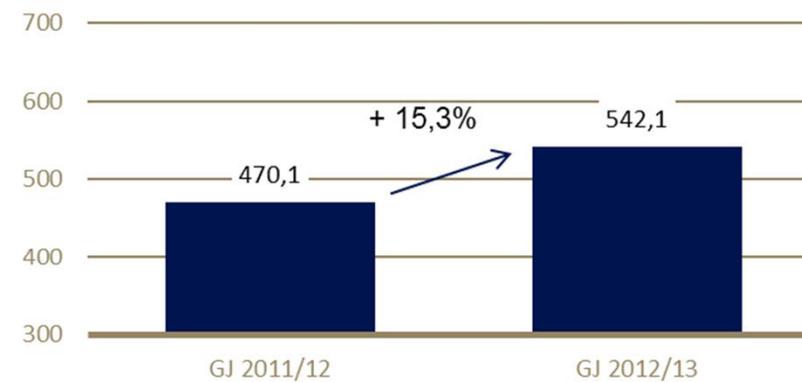
¹) Inklusive Investitionen in Bestandsimmobilien

ÜBERBLICK- ERGEBNISSE GJ 2012/13

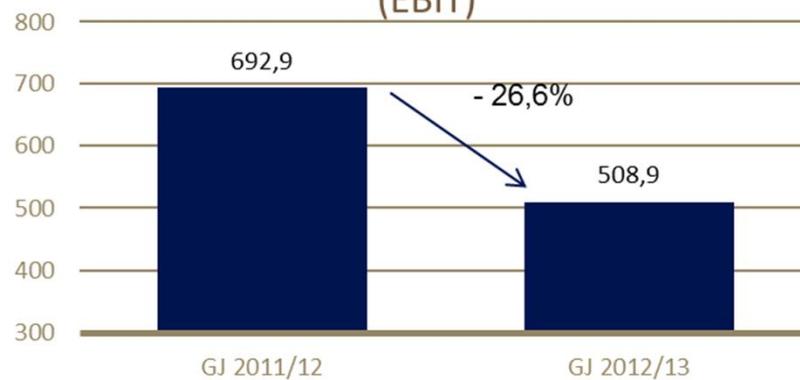
Mieterlöse



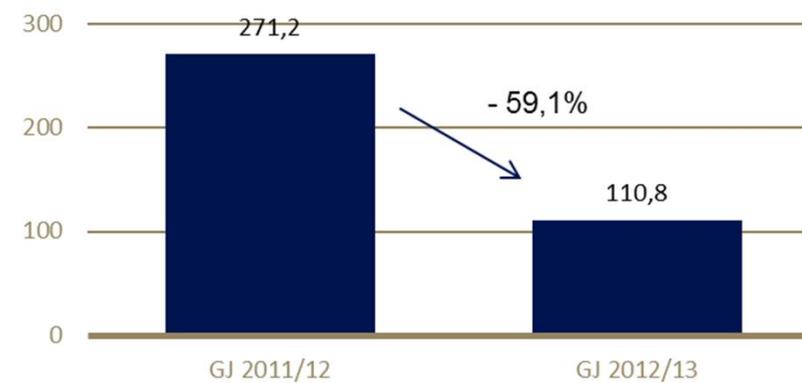
Operatives Ergebnis



Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

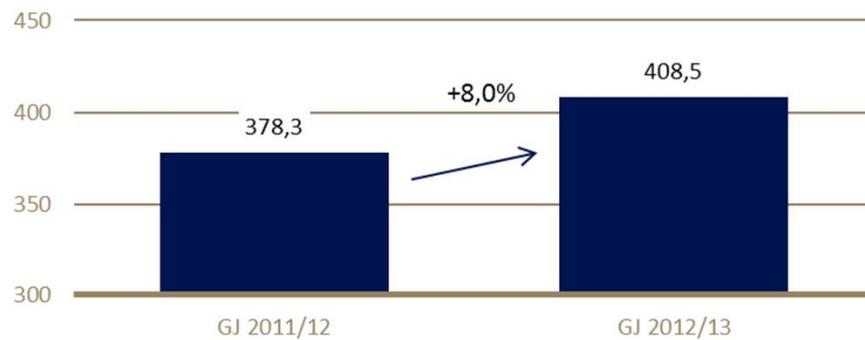


Konzernergebnis

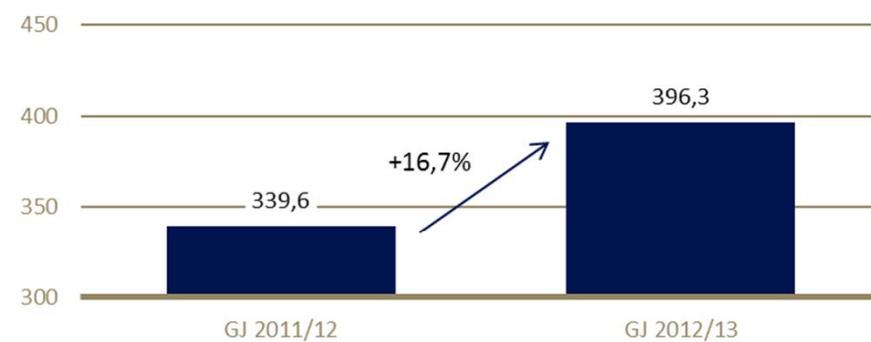


ÜBERBLICK- ERGEBNISSE GJ 2012/13

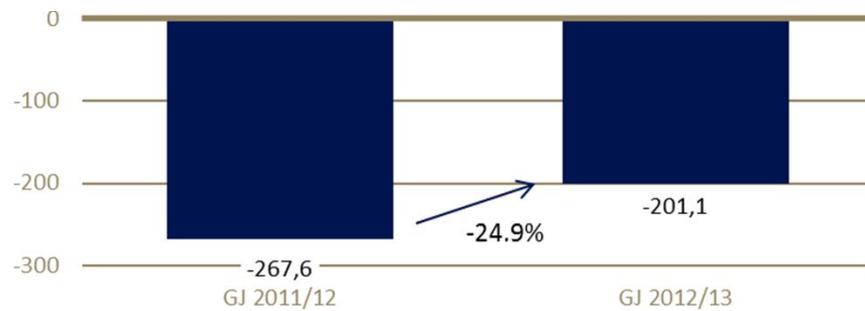
Cashflow aus dem Ergebnis



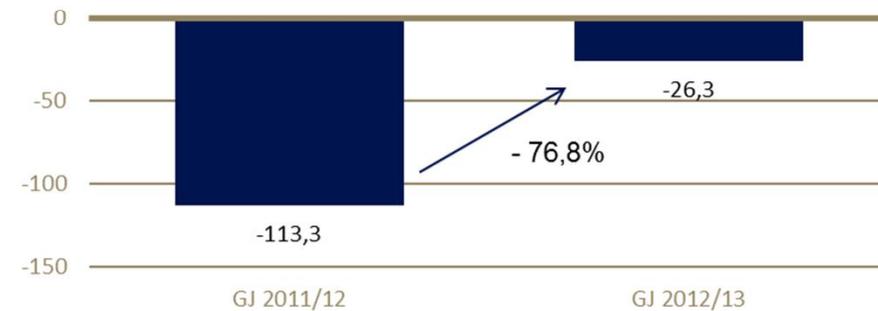
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit



Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit



Cashflow aus der Investitionstätigkeit



ANALYSE JAHRESERGEBNIS 2012/13

Erträge aus dem Asset Management

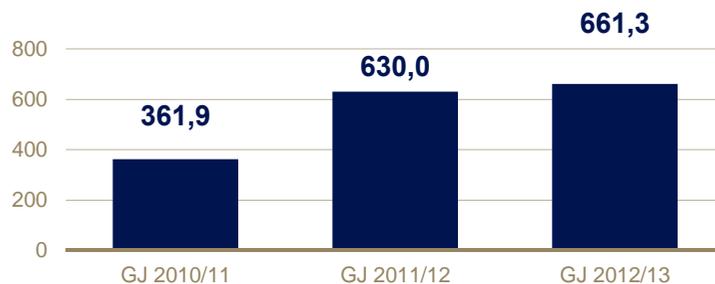
Werte in Mio. €	GJ 12/13	GJ 11/12	absolut	in %
Büro	144,4	142,8	1,6	1,1%
Logistik	74,0	73,8	0,2	0,3%
Einzelhandel	281,3	210,9	70,4	33,4%
Wohnen	125,8	129,8	-3,9	-3,0%
Sonstige Mieterträge	30,3	28,4	1,9	6,5%
Mieterlöse	655,8	585,7	70,2	12,0%
Weiterverrechnete Betriebskosten	198,7	179,6	19,1	10,6%
Sonstige Umsatzerlöse	14,7	16,2	-1,5	-9,0%
Umsatzerlöse	869,2	781,4	87,8	11,2%
Immobilienaufwendungen	-162,0	-162,6	0,6	0,4%
Betriebskostenaufwendungen	-194,2	-173,0	-21,2	-12,3%
Ergebnis aus Asset Management	513,0	445,9	67,2	15,1%

ANALYSE JAHRESERGEBNIS 2012/13

Ergebnis aus den Immobilienverkäufen

Verkaufsprogramm 2010-2015	Mio. €
Fünf-Jahres Ziel	2.500,0
Zielwert für 3 Jahre (Mai 2010 - April 2013)	1.500,0
Gesamtwert zum 30. April 2013	1.653,2
Übererfüllung des geplanten Verkaufsprogramms	153,2

Historische Verkäufe in Mio. €



Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen beträgt:

GJ 12/13: 110,8 Mio. €

GJ 11/12: 53,2 Mio. €

Dies bedeutet eine Steigerung von **108,3%**

ANALYSE JAHRESERGEBNIS 2012/13

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in Mio. €	GJ 2012/13	GJ 2011/12	absolut	in %
Verkauf von Immobilienvorräten	85,0	71,3	13,7	19,2%
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-73,1	-56,4	-16,7	-29,6%
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	-2,5	-2,3	-0,2	-7,1%
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-18,1	-12,1	-6,0	-50,0%
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-17,5	34,5	-52,0	>100%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-26,2	34,9	-61,2	>100%
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7,8	-4,9	12,7	>100%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18,4	30,1	-48,5	>100%

GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG GJ 2012/13

Werte in Mio. €	GJ 12/13	GJ 11/12	absolut	in %	
Ergebnis aus Asset Management	513,0	445,9	67,2	15,1%	➔ Rostokino
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	110,8	53,2	57,6	>100%	➔ Silesia City Center, Kempinski St. Moritz
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18,4	30,1	-48,5	>100%	➔ Goodzone
Sonstige betriebliche Erträge	35,2	40,2	-5,0	-12,4%	
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-98,5	-99,2	0,7	0,7%	
Operatives Ergebnis	542,1	470,1	71,9	15,3%	

GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

GJ 2012/13

Werte in Mio. €	GJ 2012/13	GJ 2011/12	absolut	in %	
Operatives Ergebnis	542,1	470,1	72,0	15,3%	
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	37,9	208,7	-170,8	-81,8%	➔ Osteuropa
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	96,6	87,4	9,2	10,6%	
Sonstiges Bewertungsergebnis	-167,8	-73,3	-94,5	>100%	➔ Rostokino
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	508,9	692,9	-184,0	-26,6%	
Finanzierungsaufwand	-258,6	-249,7	-8,9	-3,5%	➔ Russland
Finanzierungsertrag	23,8	61,9	-38,1	-61,6%	
Wechselkursveränderungen	-32,5	-118,1	85,6	72,5%	
Sonstiges Finanzergebnis	-46,6	-68,4	21,8	31,9%	➔ Derivate
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	195,0	318,5	-123,5	-38,8%	
Steuern	-84,2	-47,3	-36,9	-77,9%	
Konzernergebnis	110,8	271,2	-160,4	-59,1%	

INHALTE

01 Das Geschäftsjahr 2012/13: Der Rückblick

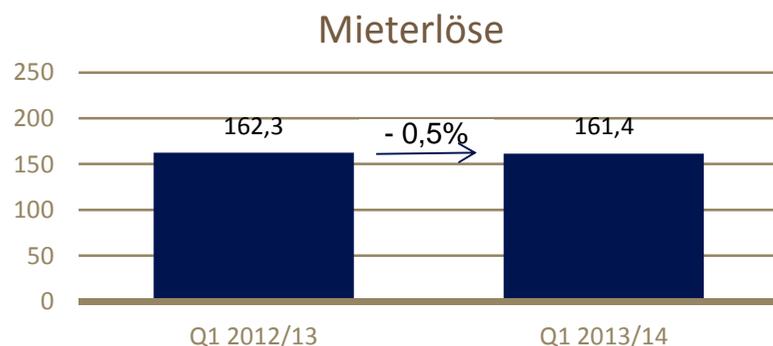
02 Das erste Quartal 2013/14: Die Gegenwart

03 Strategie und Ausblick: Die Zukunft

04 Die BUWOG im Fokus

ÜBERBLICK – ERGEBNISSE

Q1 2013/14



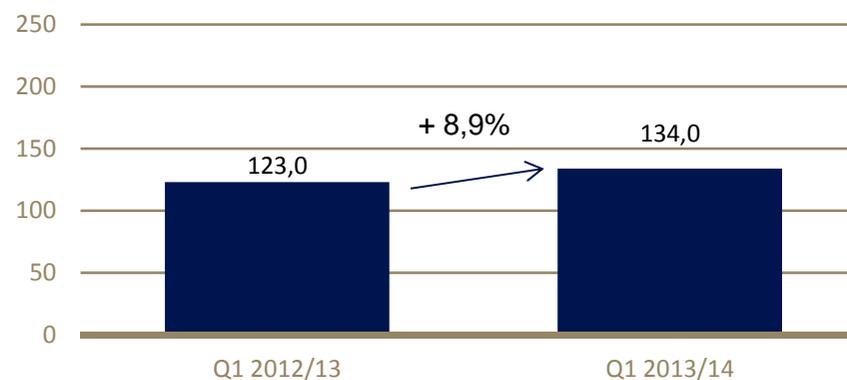
Rückgang aufgrund von Immobilienverkäufen im GJ 12/13

Werte in EUR Mio.	Q1 2013/14	Q1 2012/13	absolut	in %
Mieterlöse	161,4	162,3	-0,9	-0,5%
Weiterverrechnete Betriebskosten	48,2	46,1	2,1	4,5%
Sonstige Umsatzerlöse	3,1	4,6	-1,5	-32,5%
Umsatzerlöse	212,7	213,0	-0,3	-0,1%
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-30,9	-33,3	2,4	7,2%
Betriebskostenaufwendungen	-45,6	-44,2	-1,4	-3,1%
Ergebnis aus Asset Management	136,3	135,6	0,7	0,5%

ÜBERBLICK – ERGEBNISSE

Q1 2013/14

Operatives Ergebnis

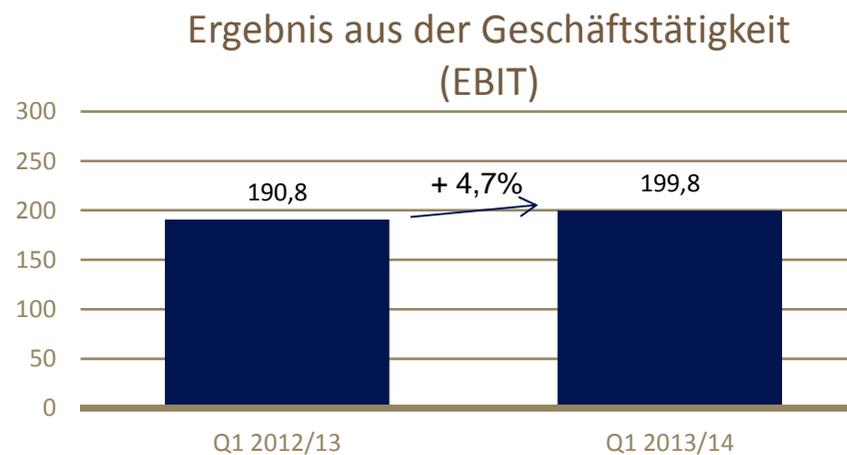


Werte in EUR Mio.	Q1 2013/14	Q1 2012/13	absolut	in %
Ergebnis aus Asset Management	136,3	135,6	0,7	0,5%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,7	4,7	1,0	21,4%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	8,1	-1,0	9,1	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	4,9	0,0	0,0%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-21,1	-21,2	0,1	0,9%
Operatives Ergebnis	134,0	123,0	11,0	8,9%

Anmerkung: Daten zum 31. Juli 2013, Werte in Mio. €

ÜBERBLICK – ERGEBNISSE

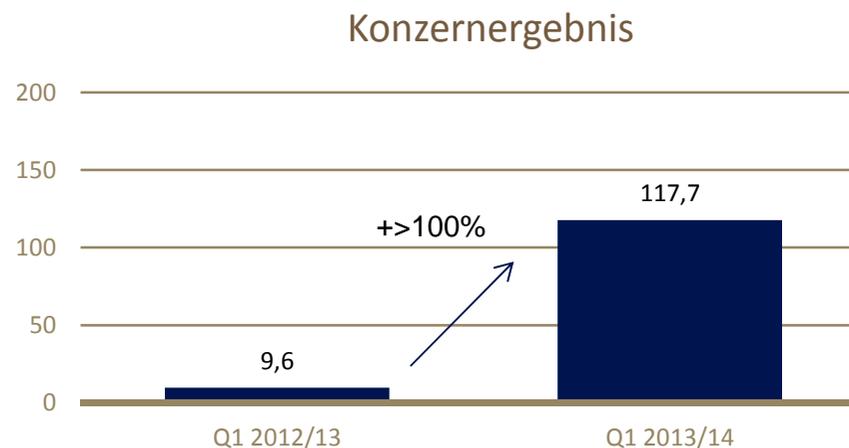
Q1 2013/14



Werte in EUR Mio.	Q1 2013/14	Q1 2012/13	absolut	in %
Operatives Ergebnis	134,0	123,0	11,0	8,9%
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4,7	12,4	-7,7	-61,9%
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	67,7	56,6	11,1	19,6%
Sonstiges Bewertungsergebnis	-6,6	-1,2	-5,4	>100%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	199,8	190,8	9,0	4,7%

ÜBERBLICK – ERGEBNISSE

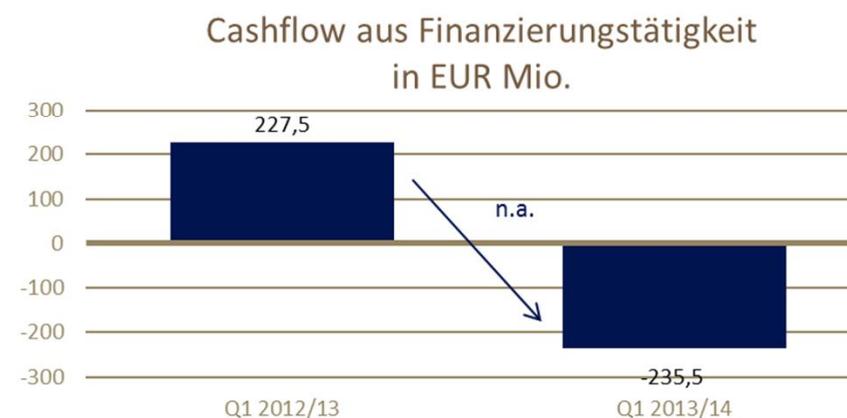
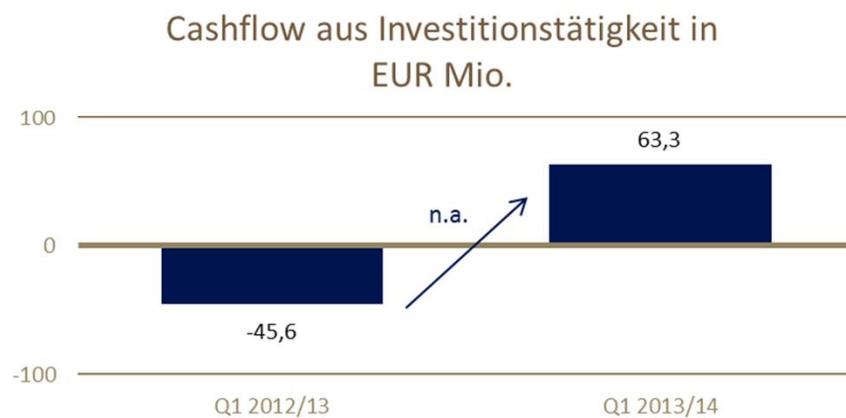
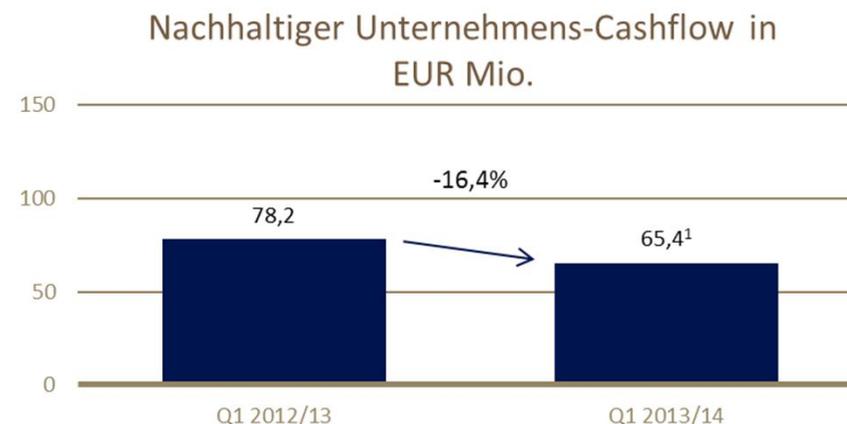
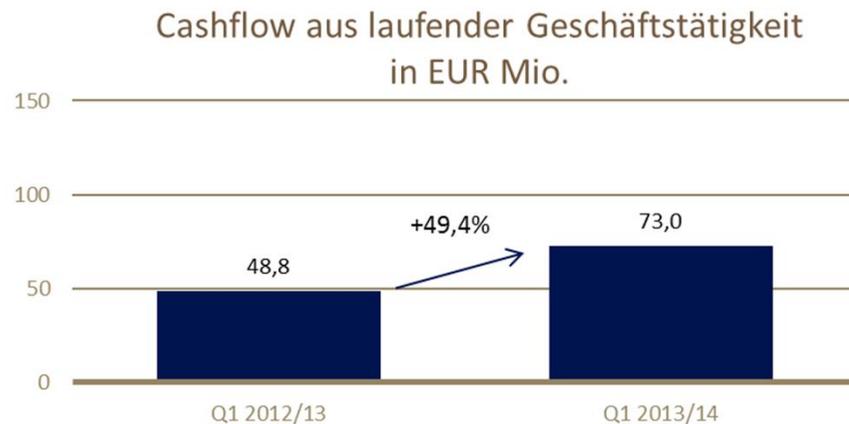
Q1 2013/14



Werte in EUR Mio.	Q1 2013/14	Q1 2012/13	absolut	in %
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	199,8	190,8	9,0	4,7%
Finanzierungsaufwand	-67,0	-62,3	-4,7	-7,5%
Finanzierungsertrag	4,7	8,7	-4,0	-45,9%
Wechselkursveränderungen	-20,0	-94,0	74,0	78,7%
Sonstiges Finanzergebnis	31,3	-31,8	63,1	>100%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	148,7	11,5	137,2	>100%
Steueraufwendungen	-31,1	-1,9	-29,2	>100%
Konzernergebnis	117,7	9,6	108,1	>100%

ÜBERBLICK – ERGEBNISSE

Q1 2013/14



¹⁾ Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow: Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 104,0 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 4,7 Mio.) - Gezahlte Zinsen (EUR 40,2 Mio.) - Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 8,8 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 5,7 Mio.)

Anmerkung: Daten zum 31. Juli 2013, Werte in Mio. €

INHALTE

- 01** Das Geschäftsjahr 2012/13: Der Rückblick
- 02** Das erste Quartal 2013/14: Die Gegenwart
- 03** Strategie und Ausblick: Die Zukunft
- 04** Die BUWOG im Fokus

Es existiert weiterhin eine Unterbewertung der IMMOFINANZ-Aktie, ...

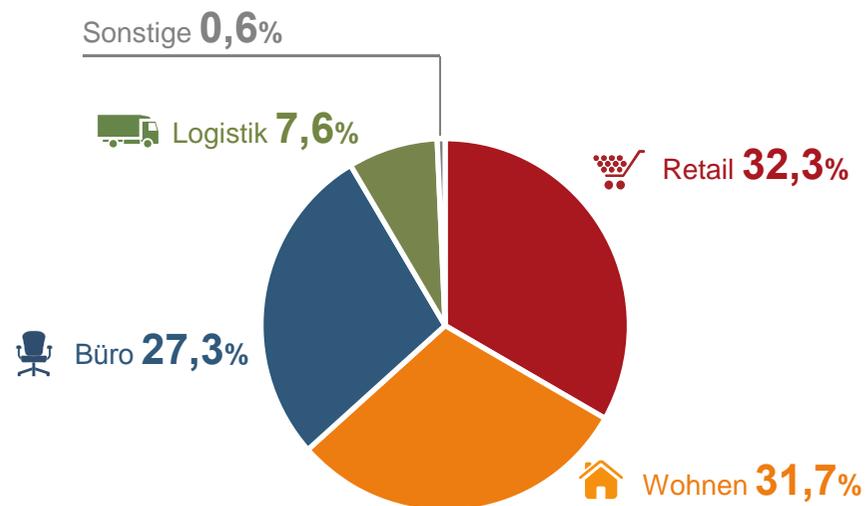
	Westeuropa	Osteuropa	Gesamt in Mrd. EUR	Gesamt in EUR/ Aktie
Bruttoimmobilienwert	5,19	5,30	10,49	10,32
Zugewiesene Nettverbindlichkeiten	2,42	2,47	4,89	4,81
NAV	2,77	2,83	5,60	5,51
Marktkapitalisierung	2,77	0,31	3,08	3,03
Abschlag		-89,0%	2,52	/ 45,0%

Anmerkung: Daten zum 30. April 2013 sowie Aktienkurs per 02. September 2013 (EUR 3,03). Verbindlichkeiten wurden West- bzw. Osteuropa proportional im Verhältnis zu den Immobilienverkehrswerten zugewiesen. Aktienanzahl exklusive eigene Aktien per 30. April 2013: 1.016,06 Mio.

... weil das Portfolio noch immer zu diversifiziert ist für viele institutionelle Investoren, ...

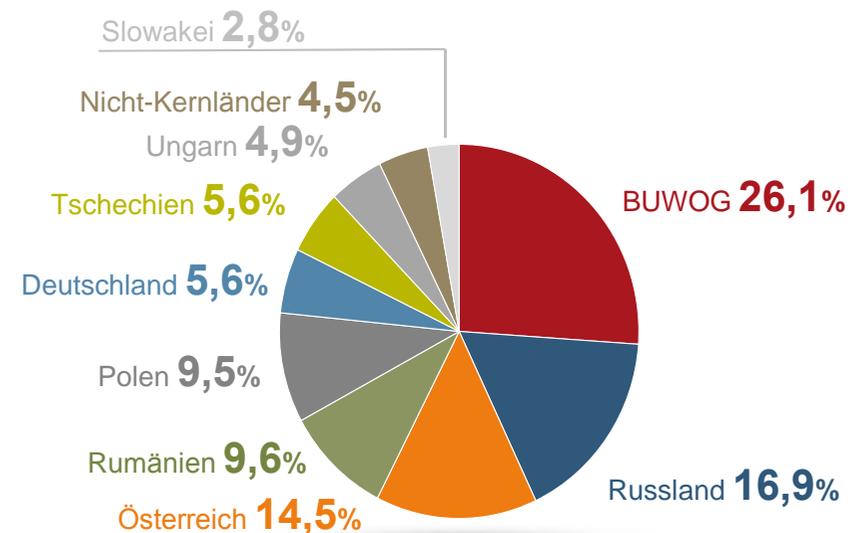
Assetklassen

- Portfolio Wert: EUR 10,5 Mrd.



Länderverteilung

- Immobilien in West- (aktuell 49,5%) und Osteuropa (aktuell 50,5%)



... obwohl das Osteuropa-Portfolio hoch profitabel ist!



TOTAL RETURN Bestandportfolio	
IMMOFINANZ Group	10,3 %
Benchmark	4,1 %

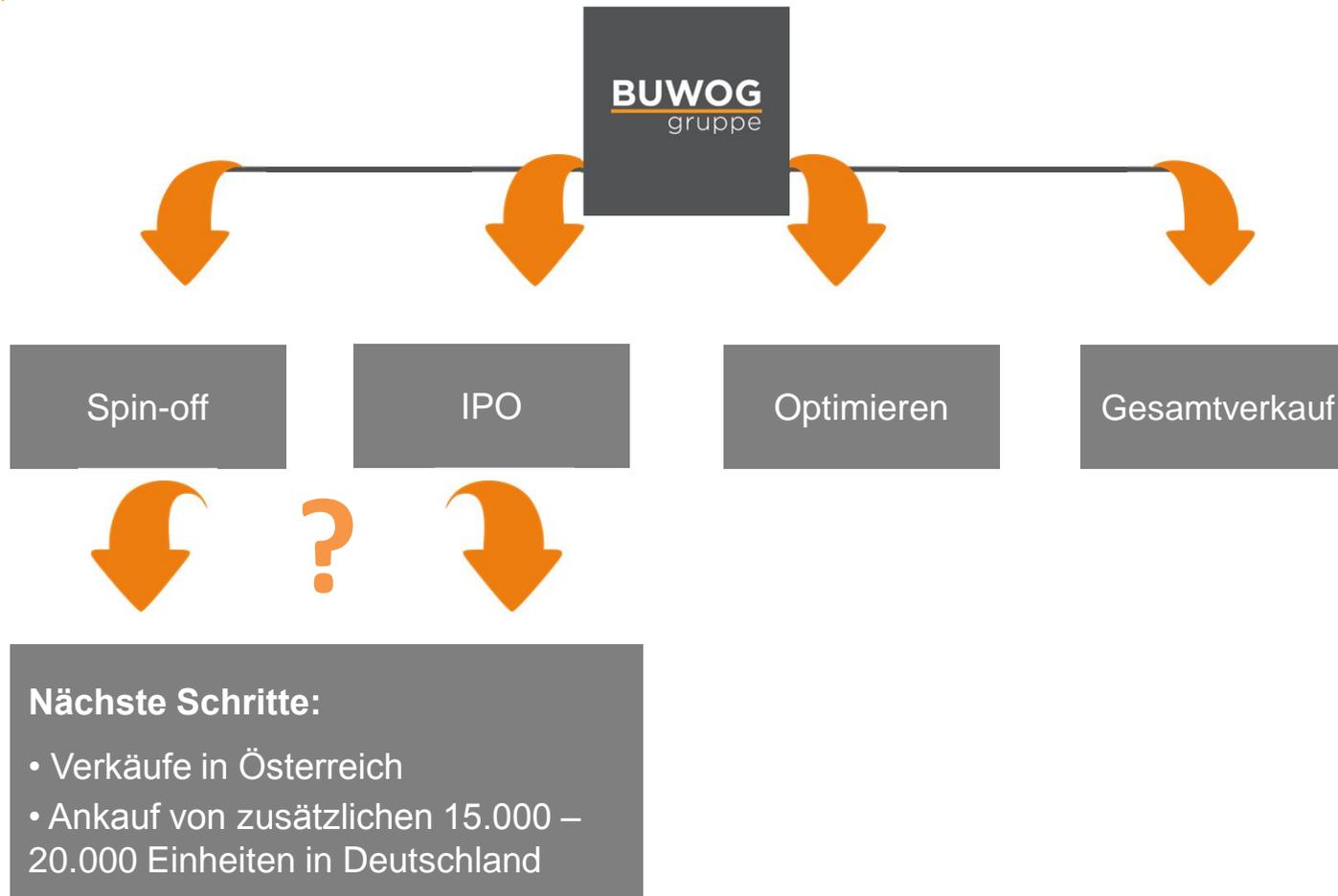
NCF-Rendite	
IMMOFINANZ Group	7,4 %
Benchmark	6,5 %

Wertänderungsrendite	
IMMOFINANZ Group	2,7 %
Benchmark	-2,3 %

Daher „STRATEGIE 2014“:
 TRENNUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN (IMMOFINANZ)
 und WOHNIMMOBILIEN (BUWOG)

Werte in EUR Mio.	IMMOFINANZ Group GJ 2012/13 (ohne BUWOG)	in %	BUWOG GJ 2012/13	in %	Gesamt GJ 2012/13
Bestandsimmobilienportfolio	6.866,5	73,4%	2.494,3	26,6%	9.360,8
Mieterlöse	546,4	83,3%	109,5	16,7%	655,8
Umsatzerlöse	698,1	80,3%	171,2	19,7%	869,2
Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	515,7	80,5%	124,9	19,5%	640,6

BUWOG "QUO VADIS?" (HAUPTVERSAMMLUNG AM 05.10.2012)



INHALTE

- 01** Das Geschäftsjahr 2012/13: Der Rückblick
- 02** Das erste Quartal 2013/14: Die Gegenwart
- 03** Strategie und Ausblick: Die Zukunft
- 04** Die BUWOG im Fokus

DIE BUWOG GRUPPE IM ÜBERBLICK



STANDING INVESTMENTS



- **Größter privater Wohnungsinvestor Österreichs**
- **Bestand:**
FV EUR 2,5 Mrd.
33.800 Einheiten
- Zukäufe in Deutschland
- Weitere Portfoliooptimierung

TRADE



- **Einer der größten Wohnungsverkäufer Österreichs**
- **Volumen 2012/13:**
Umsatz EUR 153,8 Mio.
1.666 Einheiten
- Steigerung des hochprofitablen Einzelwohnungsverkaufs
- Ausbau Objektverkauf

DEVELOPMENT



- **Unter den TOP 3 Wohnbauträgern in Wien und Berlin**
- **Pipeline:**
GIK EUR 1.276 Mio.
5.250 Einheiten
- Development in Ballungsräumen Wien und Berlin intensivieren
- Ziel: Markführerschaft

SERVICES

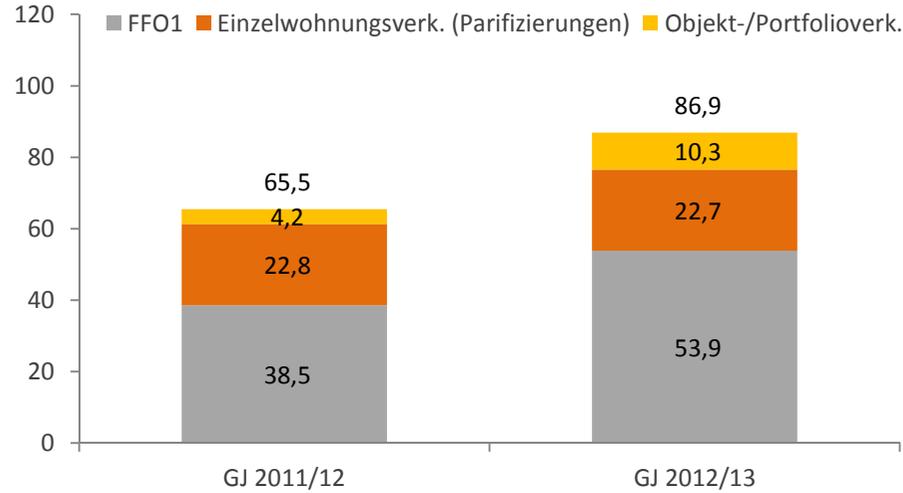


- **Größte private Hausverwaltung Österreichs**
- **Verwaltungsbestand:**
3,8 Mio. m²
15% Drittkunden
- Property Management auch für das eigene Portfolio in Deutschland

KENNZAHLENENTWICKLUNG BUWOG GRUPPE

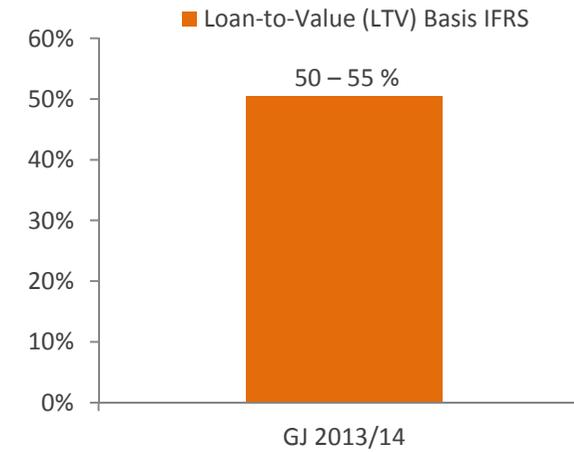


FFO1 / Recurring FFO / FFO2 (MEUR) *)

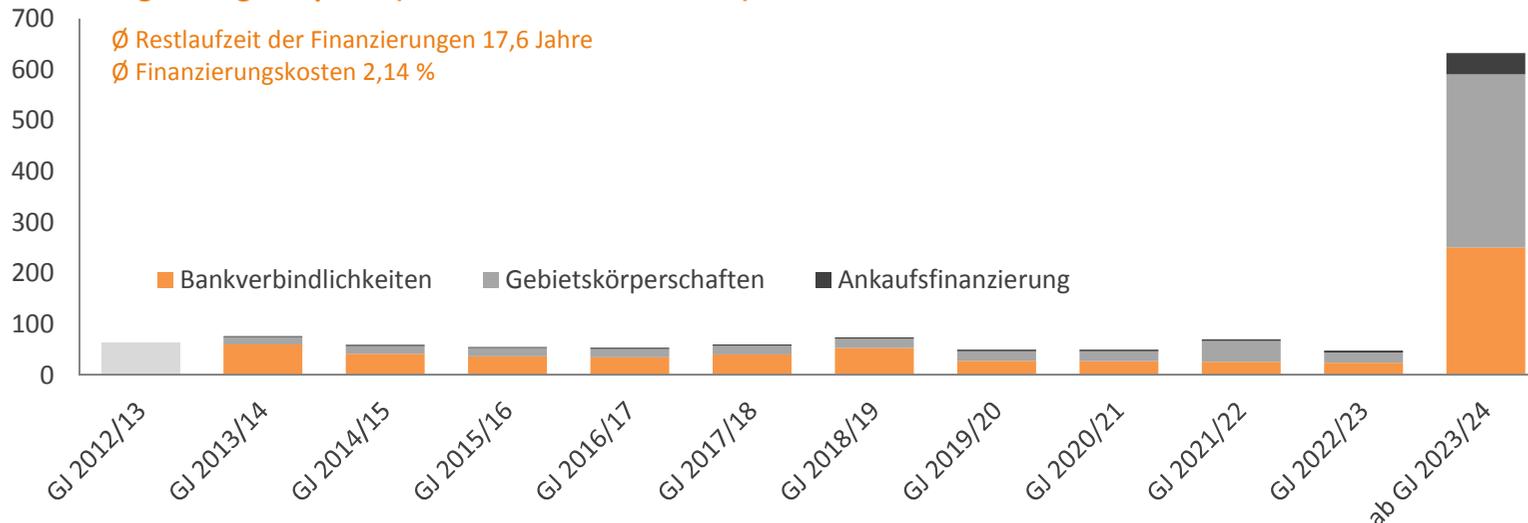


*) FFO1 inkl. Ergebnis aus Verkauf von Vorräten

Ziel LTV 2013/14 nach Zukäufen in Deutschland



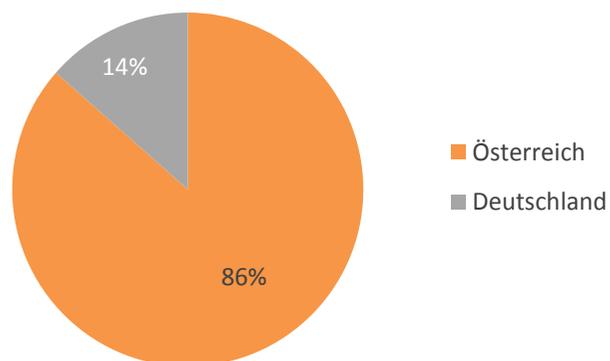
Finanzierung – Fälligkeitsprofil (Basis Restschuld in MEUR)



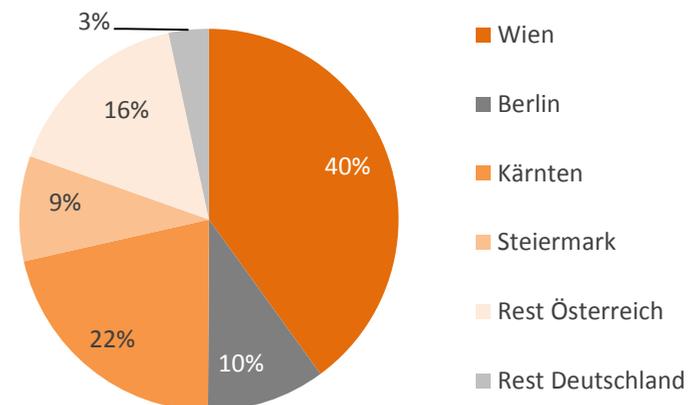
KENNZAHLEN BUWOG GRUPPE *)



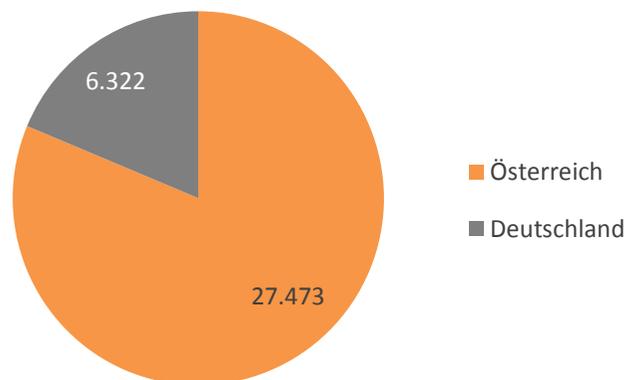
Standing Investments National
auf Basis Fair Value (%)



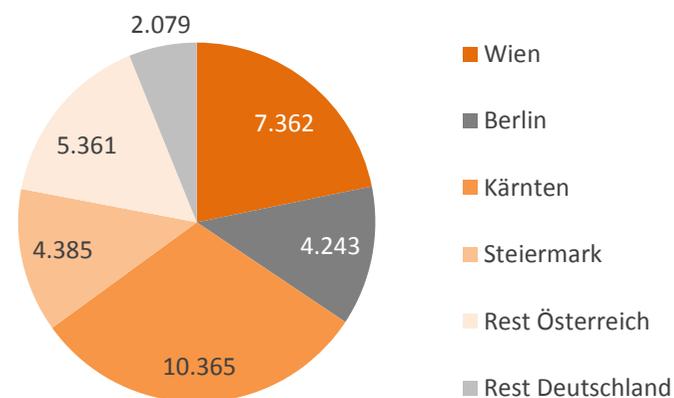
Standing Investment Regional
auf Basis Fair Value (%)



Standing Investments National
auf Basis Bestandseinheiten



Standing Investments Regional
auf Basis Bestandseinheiten



*) Inkl. unterschriebener Portfoliozu- und -verkäufe nach dem 30.04.2013

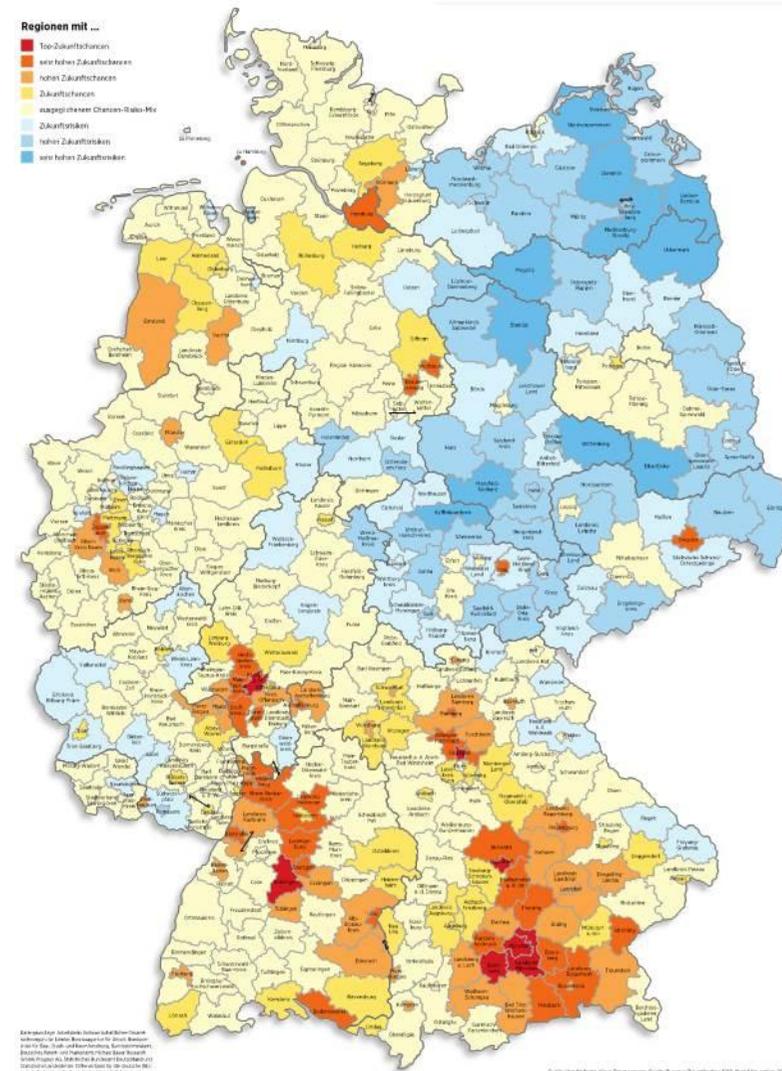
INVESTMENTSTRATEGIE DEUTSCHLAND



- Aufbau eines Portfolios mit 15.000 bis 20.000 Wohnungen
- Berlin als ein Hauptfokus: Zielgröße 5.000 bis 8.000 Wohnungen
- Nicht mehr als 10-12 Standorte im Zielfortfolio
- Immobilien mit eindeutigem Upside Potential
- Privatisierungspotential in Teilbeständen gewünscht

ANFORDERUNGEN

Priorität 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenhängende Cluster von bevorzugt Siedlungsbau der 50- und 60er Jahre ▪ Hohe Dichte der WE-Anzahl je Mikrostandort
Priorität 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standorte mit wohnwirtschaftlicher Stabilität und/oder Wachstum
Priorität 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portfolien mit „Managementpotential“ durch: <ul style="list-style-type: none"> -> Mietpreissteigerung -> CapEx-Management -> Parifizierung

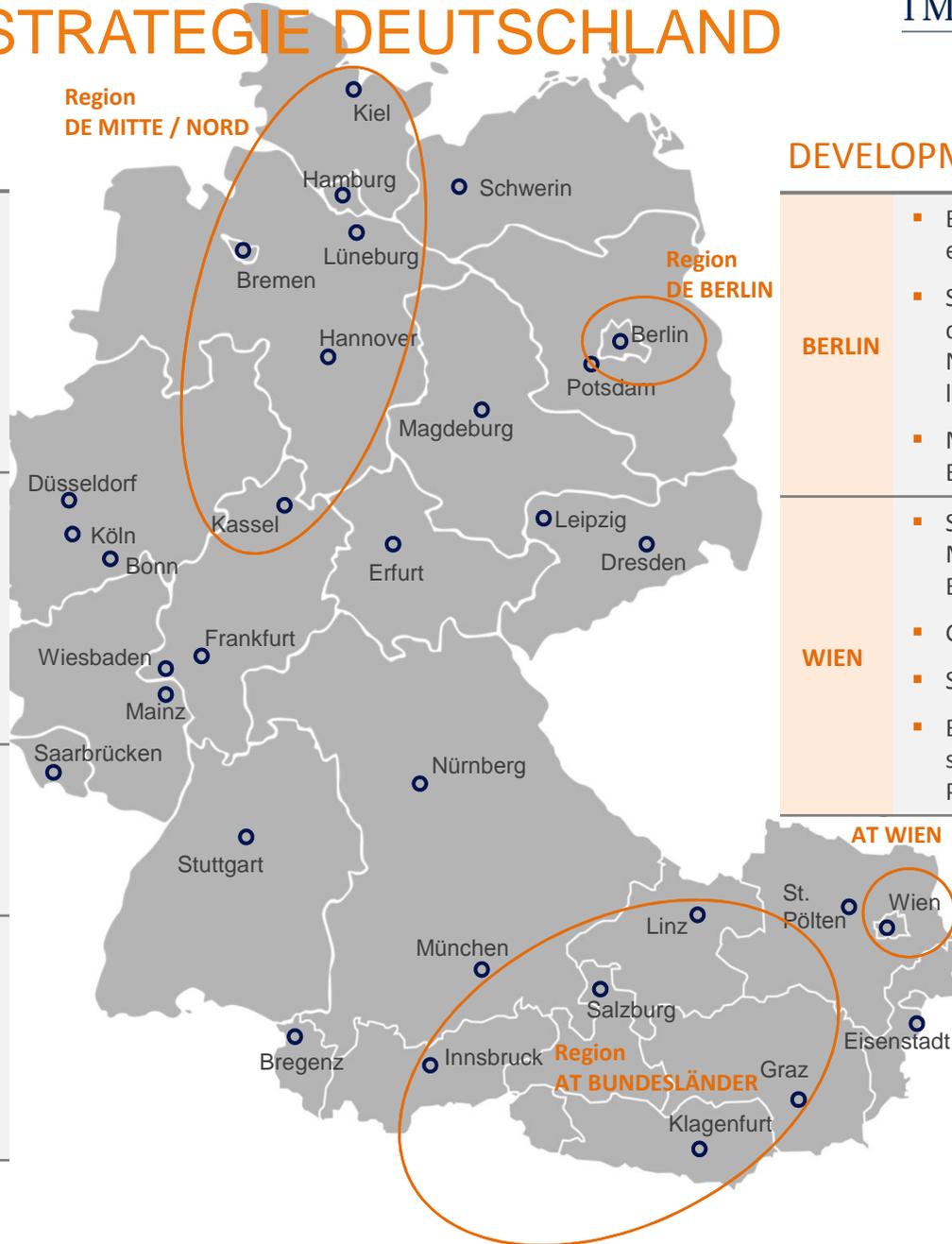


INVESTMENTSTRATEGIE DEUTSCHLAND



PORTFOLIOSTRATEGIE

Region DE BERLIN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mikrostandorte mit nachhaltigem Miet- und Wertzuwachspotential ▪ Siedlungsbestände und Zinshausportfolios zur Parifizierung ▪ Starker Wettbewerb
Region DE MITTE / NORD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ballungsräume mit positiven Prognosedaten ▪ Metropolen und attraktive regionale Bereiche im Umland ▪ Gute Verfügbarkeit attraktiver Portfolios
Region AT Wien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieterträge und hohe Margen im Einzelverkauf ▪ Kaum Objekt- bzw. Portfolioverkauf
Region AT BUNDESLÄNDER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gut verwaltetes Portfolio mit stabilen Mieterträgen ▪ Hohe Margen im Einzel- und Objektverkauf ▪ Verkäufe zur Reinvestition in Deutschland



DEVELOPMENT FOKUS

BERLIN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berliner Hauptstadtbonus erst seit wenigen Jahren ▪ Steigende Nachfrage durch Zuzug, Neufächenproduktion liegt unter Bedarf ▪ Mieten und Eigentumspreise steigen
WIEN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starke Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ▪ Geringe Neuproduktion ▪ Stabiles Marktumfeld ▪ BUWOG Vorteil: substantziellen Projektpipeline

PORTFOLIOANKAUF



SONNENALLEE BERLIN NEUKÖLLN

- 1.940 Bestandseinheiten
- 886 Stellplätze & Garagen
- 130.000 m² Nutzfläche Bestand
- Baujahr 1976-1981
- 5,31 EUR Ø Miete p.m. je m²
- 8 % Bruttomietrendite Ist
- 98 % Vermietungsgrad



PORTFOLIOANKAUF



KASSEL NORDHESSEN

- 1.194 Bestandseinheiten
- 180 Stellplätze & Garagen
- 88.483 m² Nutzfläche Bestand
- Baujahr 1960er
- 4,05 EUR Ø Miete p.m. je m²
- 9,1 % Bruttomietrendite Ist
- 98 % Vermietungsgrad
- Closing im Oktober erwartet



GESCHÄFTSFELDER DER BUWOG GRUPPE

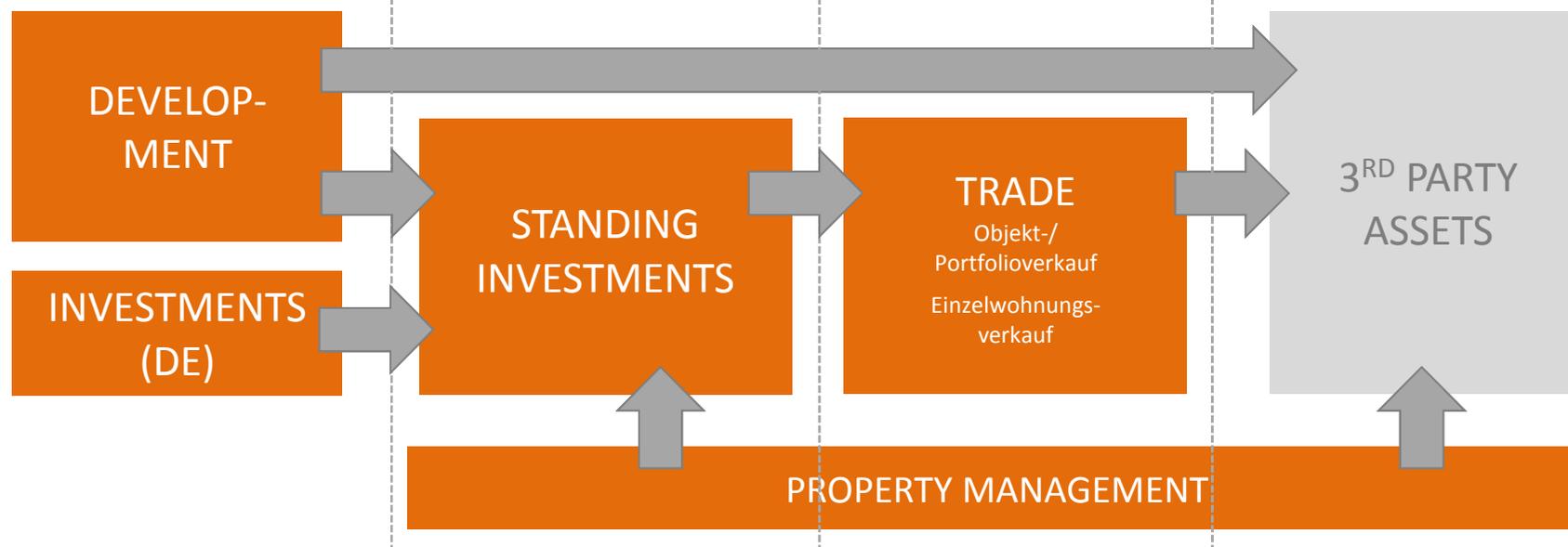


DEVELOPMENT umfasst die Entwicklung von Wohnimmobilien – zum direkten Verkauf oder zur Übernahme in das eigene Portfolio.

STANDING INVESTMENTS ist mit der Vermietung von Wohnungen das historische Kerngeschäft und das umsatzstärkste BUWOG Geschäftsfeld.

TRADE umfasst sowohl den stark wachsenden und hochprofitablen Einzelwohnungsverkauf als auch den Verkauf gesamter Objekte.

PROPERTY MANAGEMENT umfasst die Verwaltung des BUWOG Eigenbestands in AT und DE, ergänzt um Fremdbestand in AT mit Schwerpunkt Wohnen.



**BUWOG GESCHÄFTSMODELL GENERIERT EINEN HOHEN NACHHALTIGEN FFO
ALS BASIS FÜR EINE SOLIDE DIVIDENDE**

IMMOFINANZ
GROUP

VIELEN DANK
FÜR IHRE
TEILNAHME !



...SCHNITZEL oder PASTA ?

