

# BUWOG GROUP

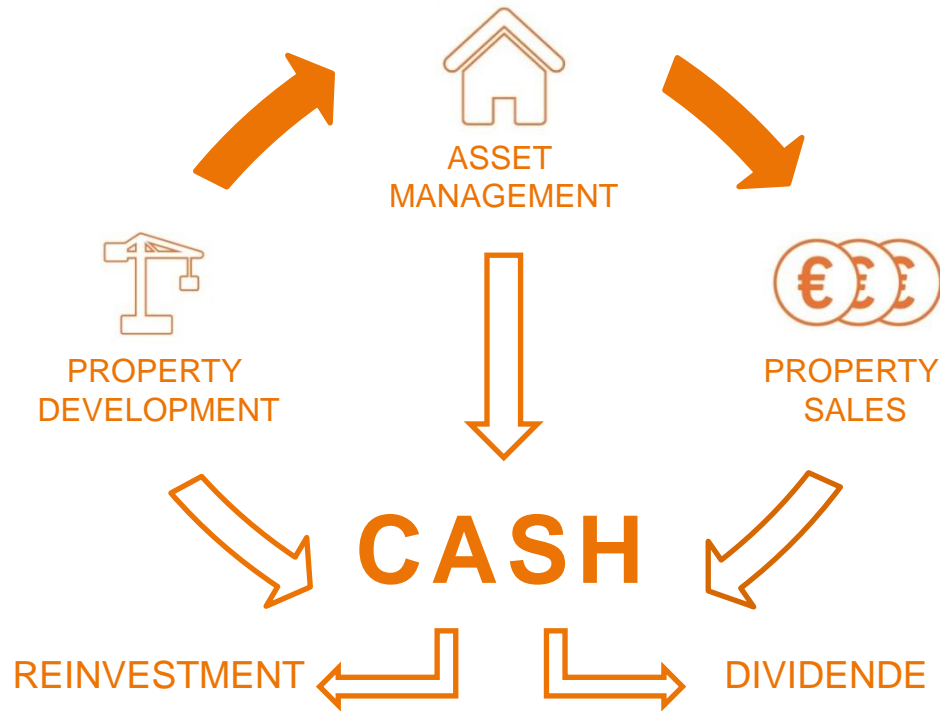
BÖRSE SOCIAL ROADSHOW

WIEN

24. OKTOBER 2016

# GESCHÄFTSMODELL

# GESCHÄFTSMODELL



Börsennotiz in:  
**WIEN**  
**FRANKFURT**  
**WARSCHAU**

**Re-Fokussierung Strategie: Bau in den Bestand in Deutschland**

**ASSET MANAGEMENT/  
BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG  
GJ 2015/16**



# 50.901 BESTANDSEINHEITEN IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Annualisierte Nettokaltmiete rd.  
EUR 206 Mio.  
Deutschland rd. EUR 113 Mio.  
Österreich rd. EUR 93 Mio.

Leerstand 3,6%  
Leerstand Deutschland 2,5%  
Leerstand Österreich 4,5%

Fair Value (FV) Immobilienvermögen  
EUR 3.852 Mio.  
FV Deutschland EUR 1.792 Mio.  
FV Österreich EUR 2.060 Mio.

Gross Rental Yield (GRY) 5,4%;  
GRY Deutschland 6,3%  
GRY Österreich 4,5%

# ASSET MANAGEMENT

Klarer Fokus auf wachsende urbane Regionen



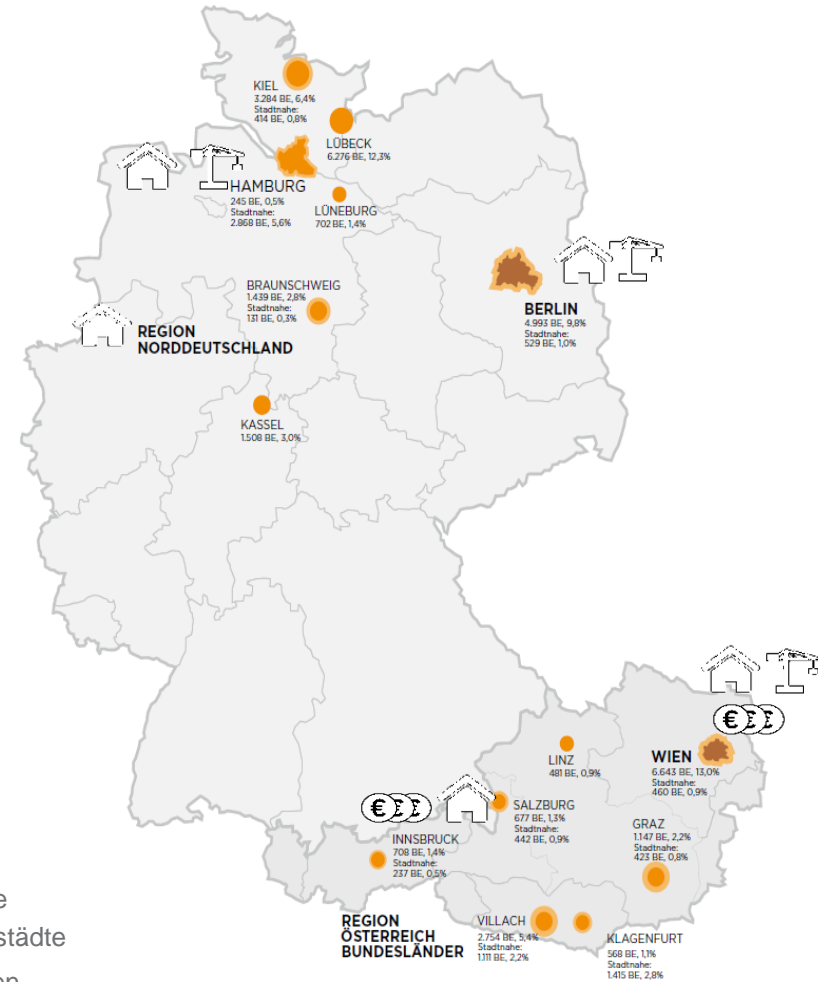
Tempelhofer Damm, Berlin



Fischergrube, Lübeck



Rosa Jochmann Ring, Wien 11



-  Bundeshauptstädte
-  Landes- und Großstädte
-  Stadtnahe Regionen
-  Asset Management
-  Property Sales
-  Property Development

# PORTFOLIO

		31. Jul. 16	30. Apr. 16
<b>Anzahl Bestandseinheiten</b>	<b>Stück</b>	<b>50.901</b>	<b>51.058</b>
Deutschland	Stück	27.070	27.072
Österreich	Stück	23.831	23.986
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>5,07</b>	<b>4,92</b>
Deutschland	EUR/m <sup>2</sup>	5,74	5,68
Österreich	EUR/m <sup>2</sup>	4,44	4,20
<b>Entwicklung Nettokaltmiete like-for-like</b>	<b>in %</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,6%</b>
Deutschland	in %	2,7%	2,7%
Österreich	in %	6,1%	0,3%
<b>Fair Value Portfolio</b>	<b>EUR Mio.</b>	<b>3.852</b>	<b>3.716</b>
Deutschland	EUR Mio.	1.792	1.651
Österreich	EUR Mio.	2.060	2.065
<b>Gross Rental Yield<sup>(1)</sup></b>	<b>in %</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>
Deutschland	in %	6,3%	6,8%
Österreich	in %	4,5%	4,3%

(1) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

**PROPERTY SALES/  
WOHNUNGSVERKAUF  
GJ 2015/16**





RD. 15.750 BESTANDSEINHEITEN  
IM CLUSTER EINZELWOHNUNGS- UND  
BLOCKVERKÄUFE

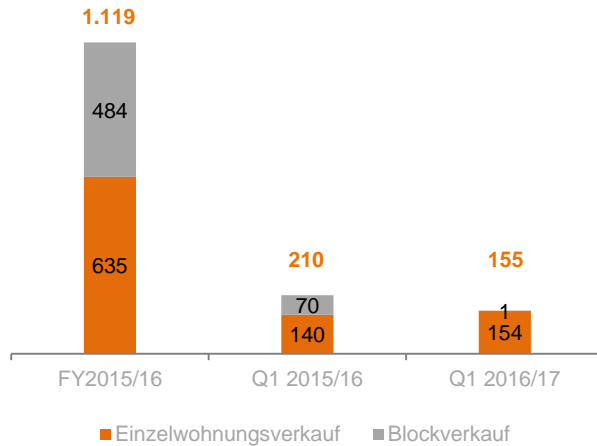
Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf  
im GJ 2015/16 von 635  
Bestandseinheiten mit einer Marge auf  
den Fair Value von rd. 57%;  
Q1 2016/17 154 Bestandsheinheiten  
mit einer Marge auf den Fair Value  
von rund 57%

Blockverkauf im GJ 2015/16 von 484  
Bestandseinheiten mit einer Marge  
auf den Fair Value von rd. 14%;  
Q1 2016/17 1 Bestandseinheit mit  
einer Marge von rund 6%

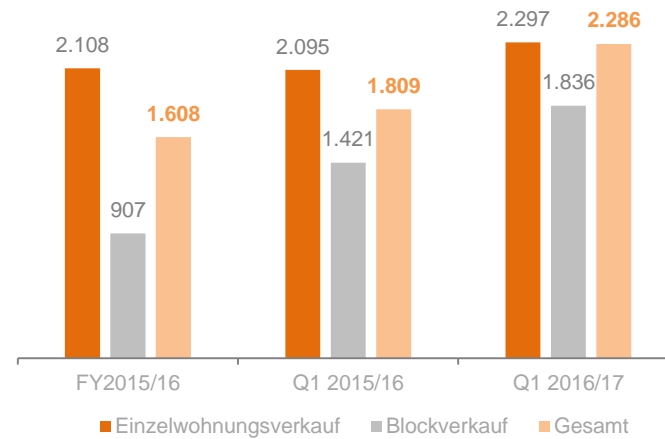


Attraktive Margen im Geschäftsbereich Property Sales

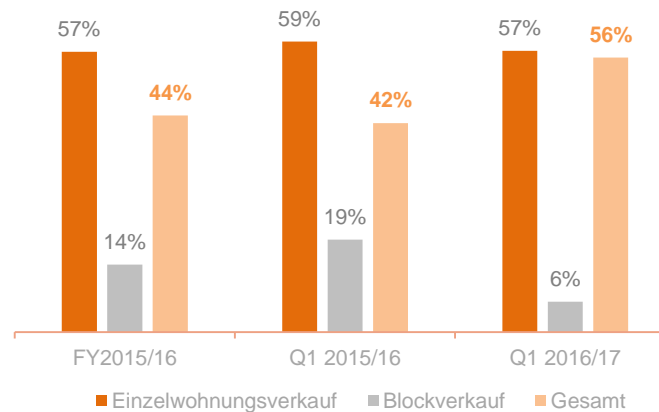
Verkaufte Einheiten



Erzielte Durchschnittspreise (in EUR/m²)



Marge auf den Fair Value



**PROPERTY DEVELOPMENT/  
PROJEKTENTWICKLUNG  
GJ 2015/16**



## DEVELOPMENT-PIPELINE MIT GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN IN HÖHE VON EUR 2,54 MRD

8.897 Einheiten  
Berlin 3.215 Einheiten  
Hamburg 1.279 Einheiten  
Wien 4.403 Einheiten

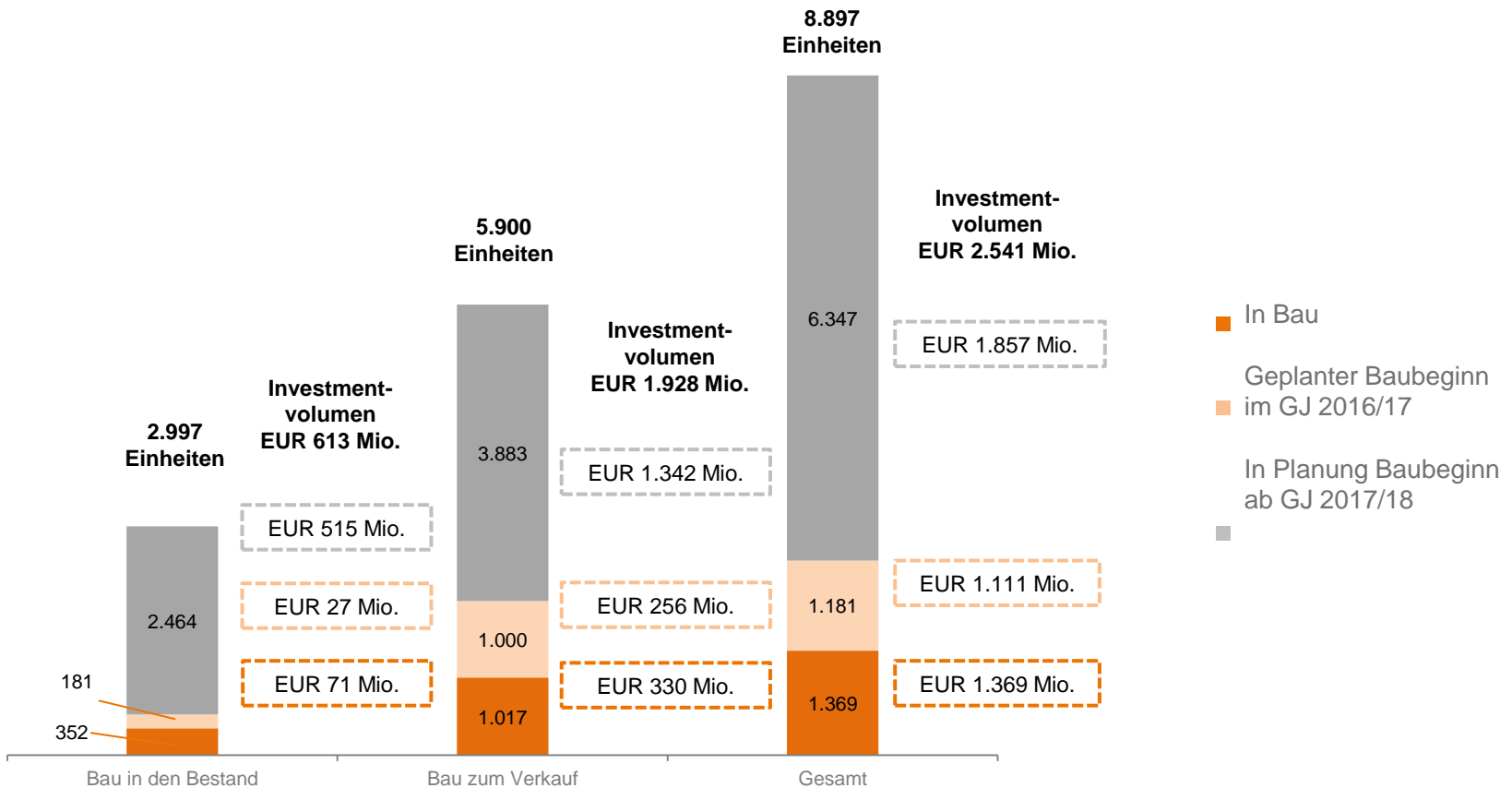
Fertigstellung von 420 Einheiten im  
Geschäftsjahr 2015/16; 1.369 Einheiten in  
Bau per 31.07.2016

Erweiterung der Development-Strategie  
um Bau von Mietwohnungen in den  
eigenen Bestand in Deutschland

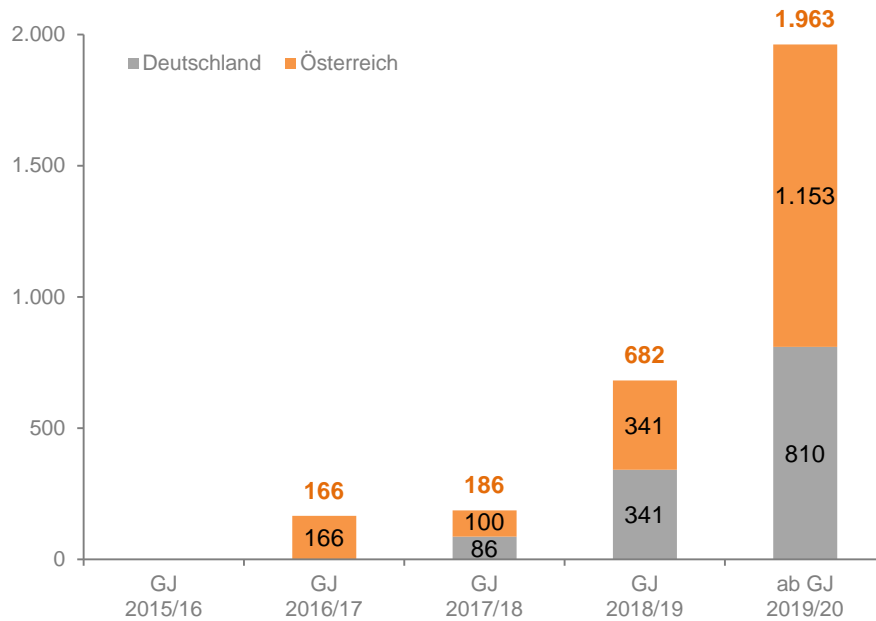
Maßgeblicher Treiber für zukünftige  
Profitabilität

# DEVELOPMENT-PIPELINE

Aktuelle Development-Pipeline per 31.07.2016



# BAU IN DEN EIGENEN BESTAND



„Otterweg“, Wien – 88 Mieteinheiten von 120



„Ankerviertel“, Berlin – 86 Mieteinheiten

Deutschland: Rd. 1.250 Einheiten aus der Pipeline sind für Bau in den Bestand vorgesehen (Berlin & Hamburg)

Insgesamt: inkl. Wien, aktuell rund 3.000 Einheiten für Bau in den Bestand

# MARKTEINTRITT HAMBURG

## Hamburg als dritter Development-Standort



### Lage des Grundstücks in Hamburg - Bergedorf

- Entwicklungsgebiet „Schleusengraben“, entlang eines Kanals (Verbindung Flüsse Bille und Elbe)
- Zentrale Lage (ca. 300m zum Zentrum Bergedorf)
- Bahnhof fußläufig

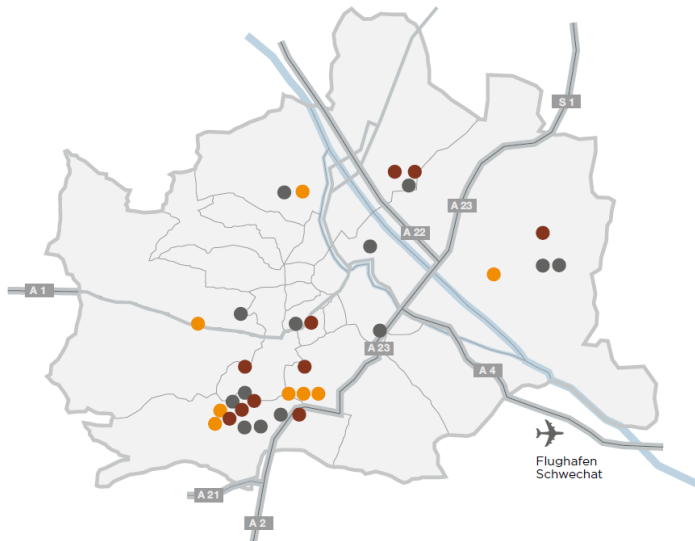
### Projekt in Hamburg-Bergedorf

- Ausweitung Property Development auf Hamburg
- Kauf eines Grundstückes in Hamburg Bergedorf:
- für rund 1.200 Einheiten
- Grundstückfläche 42.700 m<sup>2</sup>
- Geplante Gesamtinvestitionskosten rd. EUR 465 Mio.
- Geplanter Baubeginn GJ 2017/18

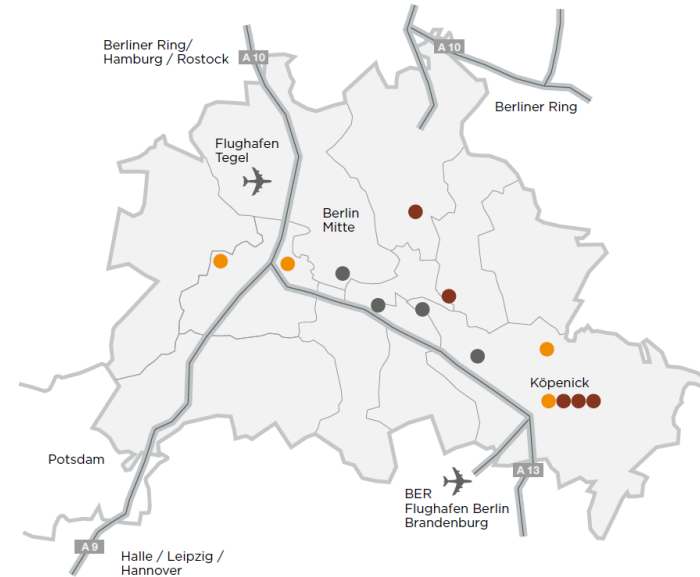


# DEVELOPMENT IM ÜBERBLICK

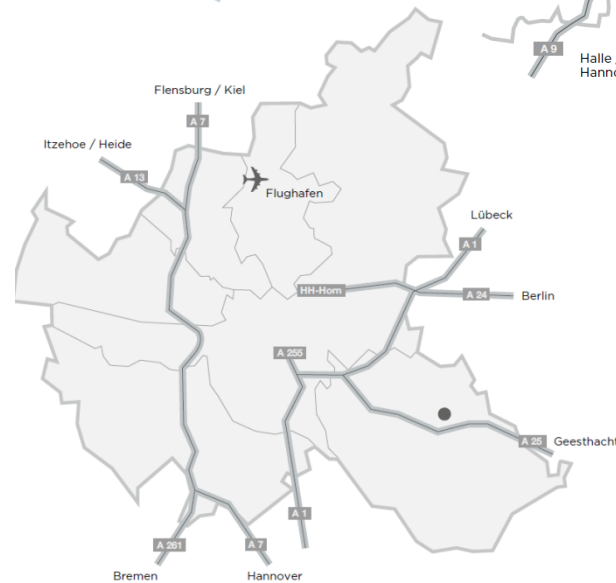
## Wien



## Berlin



## Hamburg



- Aktuell in Bau
- Geplanter Baubeginn GJ 2016/17
- In Planung (Baubeginn ab GJ 2017/18)



# JAHRESERGEBNIS 2015/16

## WESENTLICHE DATEN UND FAKTEN

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (1/2)

in EUR Mio.	GJ 2014/15	GJ 2015/16	Veränderung
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>128,3</b>	<b>136,1</b>	<b>6%</b>
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>42,1</b>	<b>38,2</b>	<b>-9%</b>
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>12,5</b>	<b>21,4</b>	<b>71%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7,8	7,5	-4%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-32,2	-33,0	2%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>158,5</b>	<b>170,3</b>	<b>7%</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (2/2)

in EUR Mio.	GJ 2014/15	GJ 2015/16	Veränderung
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>158,5</b>	<b>170,3</b>	<b>7%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	110,0	178,8	63%
<b>EBIT</b>	<b>268,5</b>	<b>349,1</b>	<b>30%</b>
Finanzergebnis	-216,9	-41,0	81%
<b>EBT</b>	<b>51,6</b>	<b>308,2</b>	<b>&gt;100%</b>
Steueraufwendungen	-10,9	-68,2	>100%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>40,7</b>	<b>239,9</b>	<b>&gt;100%</b>
EBITDA bereinigt	158,6	174,3	10%

# FINANZERGEBNIS GJ 2015/16

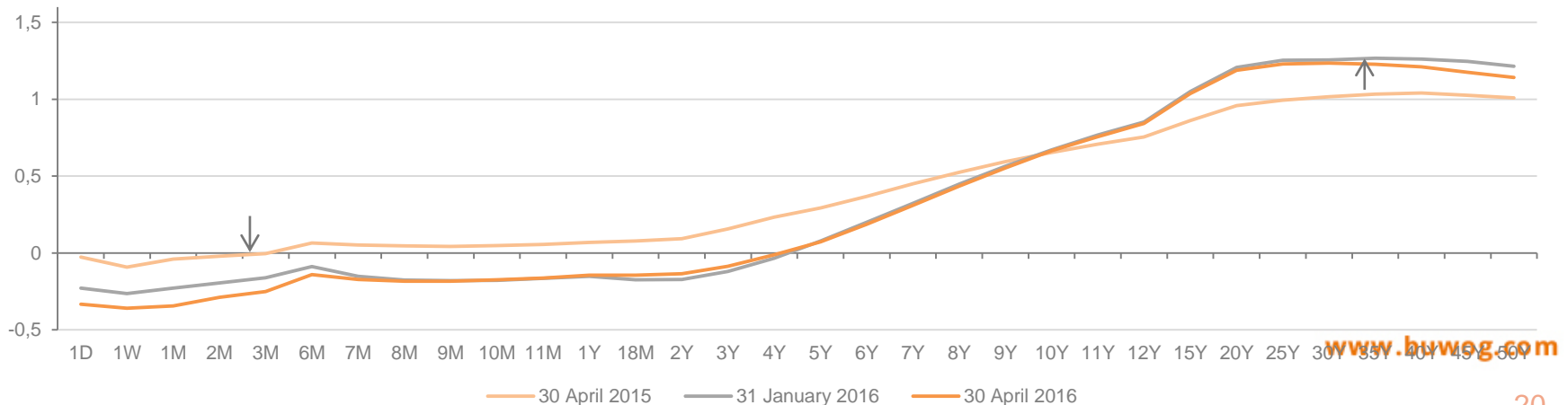
Finanzergebnis nur unwesentlich durch unbare und Einmal-Effekte beeinflusst (EUR 7,1 Mio.)

in EUR Mio.	GJ 2015/16
Finanzierungskosten - bar	-48,6
Fair Value Bewertung von Derivaten	2,6
Fair Value Bewertung von Darlehen	9,4
Unbare Bewertung @ amortised cost	-1,5
Andere	-2,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-41,0</b>
Davon unbar & Einmal-Effekte	7,1

- Finanzergebnis wesentlich durch bare Finanzierungskosten geprägt.
- Fallende Zinsen führen zu negativen Ergebniseffekten der Finanzverbindlichkeiten und Derivatebewertung und umgekehrt.
- Bewertungseffekte der Finanzverbindlichkeiten und Derivatebewertung sind nicht liquiditätswirksam und werden über die Laufzeit der Darlehen niemals liquiditätswirksam

## Entwicklung EUR-SWAP-Kurve

30 April 2015 bis 30 April 2016, in %



# KONZERNBILANZ



## Konzernbilanz (1/2)

<b>In EUR Mio.</b>	<b>30. April 15</b>	<b>30. April 16</b>	<b>Veränderung</b>
Immobilienvermögen	3.620,8	3.885,0	7,3%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	33,0	>100,0%
Immobilienvorräte	197,6	217,3	10,0%
Liquide Mittel	149,2	82,5	-44,7%
Sonstige Aktiva	198,8	226,3	13,8%
<b>AKTIVA</b>	<b>4.180,8</b>	<b>4.444,1</b>	<b>6,3%</b>

# KONZERNBILANZ

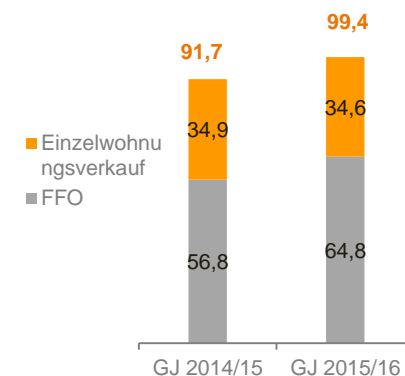
## Konzernbilanz (2/2)

<b>In EUR Mio.</b>	<b>30. April 15</b>	<b>30. April 16</b>	<b>Veränderung</b>
Eigenkapital	1.524,3	1.700,0	11,5%
Finanzverbindlichkeiten	2.105,4	2.052,7	-2,5%
Latente Steuerschulden	159,3	207,8	30,5%
Sonstige Verbindlichkeiten	392,0	483,7	23,4%
<b>PASSIVA</b>	<b>4.180,8</b>	<b>4.444,1</b>	<b>6,3%</b>

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

EUR Mio.	GJ 2014/15	GJ 2015/16	Veränderung
<b>FFO</b>	<b>56,8</b>	<b>64,8</b>	<b>14,1%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	34,9	34,6	-1,0%
<b>Recurring FFO</b>	<b>91,7</b>	<b>99,4</b>	<b>8,7%</b>
Ergebnis Blockverkauf	5,7	3,6	-36,3%
<b>Total FFO</b>	<b>97,4</b>	<b>103,0</b>	<b>5,8%</b>
<b>Recurring FFO je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>	<b>8,4%</b>
<b>Total FFO je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,98</b>	<b>1,03</b>	<b>5,1%</b>
<b>Recurring FFO</b>	<b>91,7</b>	<b>99,4</b>	<b>8,4%</b>
CAPEX	-17,3	-18,2	-5,2%
<b>AFFO</b>	<b>74,4</b>	<b>81,2</b>	<b>9,2%</b>

**Recurring FFO Entwicklung**  
in EUR Mio.



# UPDATE Q1 2016/17



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (1/2)

In EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	37,2	38,5	3%
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	9,6	9,6	0%
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	1,7	-0,9	>-100%
Sonstige betriebliche Erträge	3,6	0,7	-81%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-8,1	-9,3	15%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>44,1</b>	<b>38,6</b>	<b>-13%</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (2/2)

In EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>44,1</b>	<b>38,6</b>	<b>-12%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	16,0	146,5	>100%
<b>EBIT</b>	<b>60,1</b>	<b>185,2</b>	<b>&gt;100%</b>
Finanzergebnis	63,0	-83,0	>-100%
<b>EBT</b>	<b>123,1</b>	<b>102,2</b>	<b>-17%</b>
Steueraufwendungen	-26,5	-18,3	-31%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>96,6</b>	<b>83,9</b>	<b>-13%</b>
EBITDA	43,4	39,2	-10%

# FINANZERGEBNIS Q1 2016/17

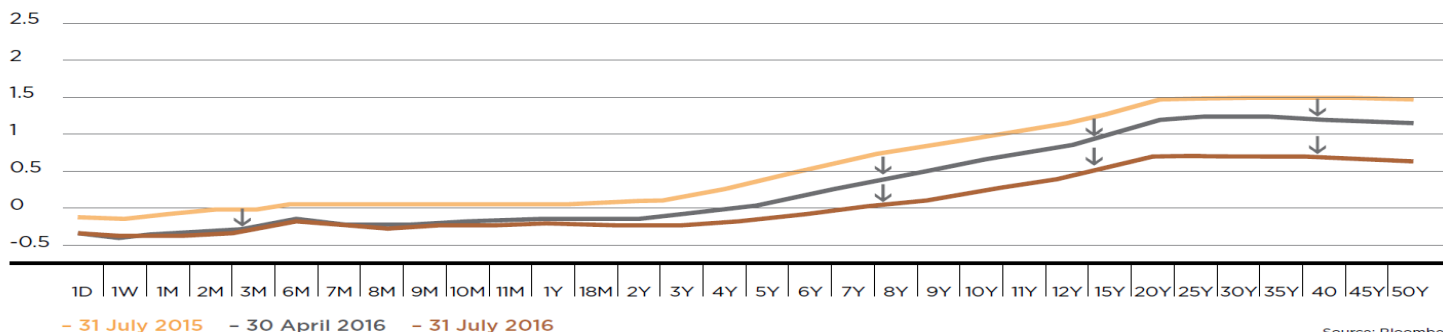
Finanzergebnis wesentlich durch unbare und Einmal-Effekte beeinflusst (EUR -72,6 Mio.)

in EUR Mio.	Q1 2016/17
Finanzierungskosten - bar	-9,3
Fair Value Bewertung von Derivaten	-23,6
Fair Value Bewertung von Darlehen	-47,8
Unbare Bewertung @ amortised cost	-0,7
Andere	-1,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-83,0</b>
Davon unbar & Einmal-Effekte	-72,6

- Finanzergebnis geprägt durch unbare Effekte aus Veränderung der Zinskurve.
- Fallende Zinsen führen zu negativen Ergebniseffekten der Finanzverbindlichkeiten und Derivatebewertung und umgekehrt.
- Bewertungseffekte der Finanzverbindlichkeiten und Derivatebewertung sind nicht liquiditätswirksam und werden über die Laufzeit der Darlehen niemals liquiditätswirksam

## Entwicklung EUR-SWAP-Kurve

31 Juli 2015 bis 30 April 2016 und 31 Juli 2016, in %



Source: Bloomberg

# KONZERNBILANZ

## Konzernbilanz (1/2)

In EUR Mio.	30. April 16	31. Juli 16	Veränderung
Immobilienvermögen	3.885,0	4.139,0	7%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33,0	38,1	15%
Immobilienvorräte	217,3	230,0	6%
Liquide Mittel	82,5	101,7	23%
Sonstige Aktiva	226,3	174,8	-23%
<b>AKTIVA</b>	<b>4.444,1</b>	<b>4.683,5</b>	<b>5%</b>

# KONZERNBILANZ

## Konzernbilanz (2/2)

In EUR Mio.	30. April 16	31. Juli 16	Veränderung
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.700,0</b>	<b>1.782,1</b>	<b>5%</b>
Finanzverbindlichkeiten	2.052,7	2.145,0	4%
Latente Steuerschulden	207,8	229,0	10%
Sonstige Verbindlichkeiten	483,6	527,5	9%
<b>PASSIVA</b>	<b>4.444,1</b>	<b>4.683,5</b>	<b>5%</b>

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

In EUR Mio.	Q1 2015/16 (alte Kapitalisierungsrichtlinie)	Q1 2016/17 (neue Kapitalisierungsrichtlinie)	Veränderun g
<b>FFO</b>	<b>15,6</b>	<b>17,4</b>	<b>12%</b>
Ergebnis Einzelwohnun gsverkauf	7,9	9,6	22%
<b>Recurring FFO</b>	<b>23,5</b>	<b>27,0</b>	<b>15%</b>
Ergebnis Blockverkauf	1,2	0,0	n.a.
<b>Total FFO</b>	<b>24,7</b>	<b>27,1</b>	<b>10%</b>
<b>Recurring FFO</b>	<b>23,5</b>	<b>27,0</b>	<b>15%</b>
CAPEX	-2,3	-6,4	>100%
<b>AFFO</b>	<b>21,1</b>	<b>20,6</b>	<b>-2%</b>

# KAPITALMARKT

# KAPITALMARKTPOSITIONIERUNG

- Aktueller Kurs von EUR 22,32 (19. Oktober 2016)
- Anstieg von 88% (inkl. Dividenden insgesamt EUR 2,07/Aktie) zum Einstiegskurs am 28. April 2014
- Aufschlag von 3,6% zum EPRA NAV/Aktie per 31. Juli 2016

## BUWOG-Aktie im Vergleich (28. April 2014 – 19. Oktober 2016)



1) Inklusive Dividenden



# KAPITALMARKTPOSITIONIERUNG

## Analysten-Empfehlungen

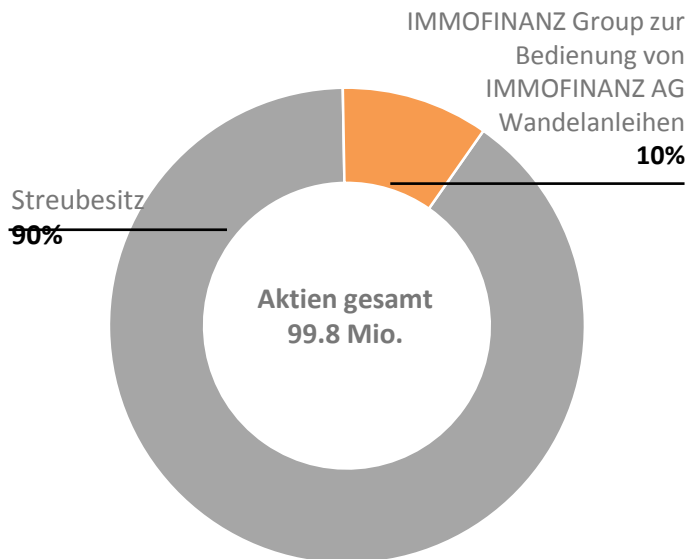
---

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	05/09/2016	EUR 25,00	Kauf
Bank of America Merrill Lynch	19/03/2016	EUR 26,00	Kauf
Barclays	27/09/2016	EUR 27,20	Übergewichten
Berenberg	31/08/2016	EUR 22,00	Kauf
Deutsche Bank	17/05/2016	EUR 23,00	Kauf
Erste Bank	01/10/2015	EUR 21,50	Akkumulieren
HSBC	15/07/2016	EUR 32,90	Kauf
Kepler Cheuvreux	01/09/2016	EUR 26,00	Kauf
M.M. Warburg Bank	26/08/2016	EUR 24,70	Kauf
Raiffeisen Centrobank	29/09/2016	EUR 24,50	Halten
<b>Durchschnittliches Kursziel</b>		<b>EUR 25,28</b>	

Streubesitz beträgt 90%

## Aktionärsstruktur

zum 14. Oktober 2016



## Aktionäre mit Stimmrechtsmeldungen

- **IMMOFINANZ GROUP: 9,98%**
- **FMR LL: 5,05%**
- **JP Morgan Chase & Co: 4,909%**
- **BlackRock Inc.: 3,78%**

## Klares Bekenntnis zur Transparenz

---

- Mitglied der EPRA (Branchenverband europäischer börsennotierter Immobilienunternehmen):  
zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet.
- Wertkristallisierung und Anerkennung:  
Folge von Offenheit und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit Kapitalmarktteilnehmern.
- Auszeichnung mit Platz 3 beim Wiener Börse Preis in der Kategorie ATX:  
Finanzberichterstattung, Investor Relations, Strategie und Unternehmensführung, Corporate Governance, Nachhaltigkeit und markttechnische Faktoren.



# DIE BUWOG AM KAPITALMARKT

## Aktivitäten im Geschäftsjahr 2015/16

---

- 220 Investorenkontakte:  
Konferenzen, Roadshows, individuellen Gesprächen und Investor Calls.
- Konferenzen und Roadshows:  
Amsterdam, Berlin, Boston, Brüssel, Chicago, Den Haag , Denver, Frankfurt, Innsbruck, London, München, New York, Paris, Stegersbach, Warschau, Wien, Zürich, Zürs.



## Ausweitung der Aktivitäten im Kalenderjahr 2016

---

- Seit Januar 2016 rund 300 Investorenkontakte
- 20 Property Tours mit Investoren in Berlin, Wien und Hamburg.
- Mehr als 100 Teilnehmer im Analysten Call zum Geschäftsjahr 2015/16
- Erfolgreicher Capital Markets Day für institutionelle Investoren und Analysten Anfang September in Berlin mit 60 Teilnehmern.



# ERFOLGREICHE PLATZIERUNG WANDELANLEIHE I

Erfolgreiche Platzierung von Wandelschuldverschreibungen im Volumen von EUR 300 Mio.

---

## Platzierung am 6. September 2016

- Platzierung einer Wandelanleihe fällig in 2021
  - Mehrfache Überzeichnung im Orderbuch
  - Null-Kupon und 35% Prämie auf den Referenzkurs
  - 56% oberhalb des zum Begebungszeitpunkt letzt-reporteten EPRA NAV
- Mit einem anfänglichen Wandlungspreis iHv EUR 31.40 wandeln die Wandelschuldverschreibungen in derzeit
- 9.6 Mio. BUWOG Aktien.
- Diversifikation der Finanzierungsquellen

## Convertible Bonds - Key facts

Nominale	EUR 300 Mio.
Laufzeit	5 Jahre
Kupon	0.00%
Prämie	35%
Anfänglicher Wandlungspreis	EUR 31,40
Dividend Protection	oberhalb EUR 0,69/Aktie
ISIN	AT0000A1NQH2

# ERFOLGREICHE PLATZIERUNG WANDELANLEIHE II

Erfolgreiche Platzierung von Wandelschuldverschreibungen im Volumen von EUR 300 Mio.

---

## Wandelanleihe - Mittelverwendung

Capex Programm:	EUR 40 Mio.
Refinanzierung:	EUR 40 Mio.
Verbleibende Netto-Erlöse:	> EUR 200mn
Portfolio-Akquisition(en) in Deutschland	
Grundstücksakquisition(en) in Berlin, Hamburg und Wien	

## Finanzierungs-KPIs nach Platzierung der Wandelanleihe

(basierend auf Q1 2016/17 Zahlen)

- Ø Verzinsung 1,90%
- Ø Laufzeit 14 Jahre
- Ø Zinssicherung 12 Jahre

# AKTUELLE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

## Highlights – Basis Q1 2016/17

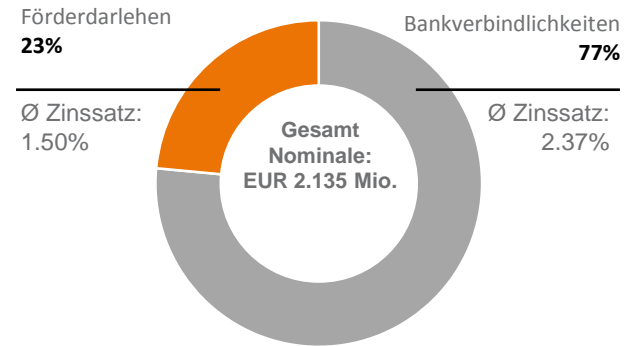
- Ø Zinssatz von 2,17% per 31 Juli 2016

Nach dem Bilanzstichtag platzierte Wandelanleihe führt zu (basierend auf Q1 2016/17 Zahlen):

- Ø Zinssatz **1,90%**
- Ø Laufzeit der Verbindlichkeiten **14 Jahre**

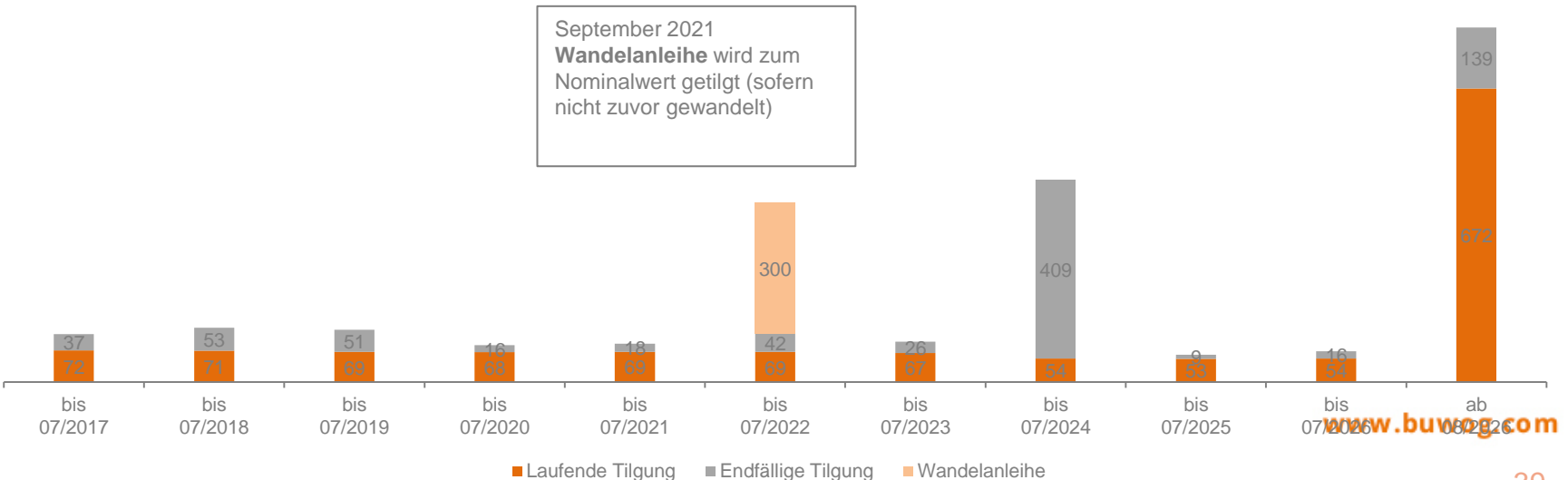
## Struktur der Verbindlichkeiten

(per 31 Jul 2016)



## Tilgung nach Fälligkeit

Basis: Restschuld p.a. per 31 Jul 2016 und am 6 Sept 2016 platzierte Wandelanleihe



# PROGNOSE & AUSBLICK



# PROGNOSE GJ 2016/17

## Recurring FFO Prognose

<p><b>Asset Management &amp; Einzelwohnungsverkauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ohne Zukäufe.</li> <li>– Einzelwohnungsverkauf von 600 Einheiten pro Jahr.</li> <li>– Blockverkauf von 600 Einheiten.</li> <li>– L-f-I Mietwachstum von 2,5% - 3%.</li> </ul>	<p>min. <b>EUR 90 Mio.</b></p>
<p><b>Kapitalisierungsrichtlinie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Angepasste Kapitalisierungsrichtlinie betreffend Investitionen in Übereinstimmung mit best-practice-Kriterien am Markt führt zu erwartetem FFO-Anstieg.</li> </ul>	<p>min. <b>EUR 5 Mio.</b></p>
<p><b>Property Development</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fertigstellung von 421 Einheiten im GJ 2016/17                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Deutschland: 209 Einheiten.</li> <li>– Österreich: 212 Einheiten.</li> </ul> </li> </ul>	<p>min. <b>EUR 13 Mio.</b></p>
		<p>min. <b>EUR 108 Mio.</b></p>

**Dividendenauszahlung: 65% des Recurring FFO**