

conwert  
Unternehmenspräsentation  
1-9/2016

+ November 2016



**conwert** ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. **conwert** besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der **conwert** basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. **conwert** setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die **conwert**-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + **Highlights Q3 2016**
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

## conwert mit sehr starkem 1-9/2016 Ergebnis

- + FFO I um 62,0 % auf 61,8 Mio € gestiegen – FFO I Guidance für 2016 auf 80 Mio € erhöht
- + Sehr starkes Verkaufsergebnis im Nicht-Kernportfolio erwartet. Beurkundete und abgeschlossene Transaktionen im Volumen von über 500 Mio € bis zum Jahresende erwartet
- + LTV auf 43,1 % reduziert
- + Durchschnittlicher Zinssatz auf 2,1 % gesenkt und durchschnittlich 8,5 Jahren Darlehenslaufzeit
- + Nettogewinn von ca. 100 Mio € – höchster Bilanzgewinn in der Geschichte von conwert

**conwert** ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. **conwert** besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der **conwert** basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. **conwert** setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die **conwert**-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + **Operative Performance**
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

# Operative Performance auf einen Blick

|   |                      | 1-9/2016    | 1-9/2015    | Änderung      |
|---|----------------------|-------------|-------------|---------------|
| Nettokaltmiete  | €/m <sup>2</sup> /M. | 6,37        | 6,39        | -0,4 %        |
| Nettokaltmiete Kernportfolio Wohnen                     | €/m <sup>2</sup> /M. | 5,91        | 5,75        | 2,7 %         |
| Leerstandsrate <sup>1)</sup>                            | %                    | 6,7         | 8,7         | -22,6 %       |
| Leerstandsrate Kernportfolio Wohnen <sup>1)</sup>       | %                    | 3,4         | 4,5         | -24,6 %       |
| <b>FFO I<sup>2)</sup></b>                               | <b>Mio €</b>         | <b>61,8</b> | <b>38,1</b> | <b>62,0 %</b> |
| <b>FFO I pro Aktie<sup>3)</sup></b>                     | <b>€/Aktie</b>       | <b>0,67</b> | <b>0,46</b> | <b>45,5 %</b> |
| FFO I pro durchschnittlicher Nutzfläche                 | €/Ø m <sup>2</sup>   | 29,0        | 15,96       | 81,5 %        |
| Gesamtnutzfläche  | Tsd m <sup>2</sup>   | 2.140       | 2.338       | -8,4 %        |
|   |                      | 30.09.2016  | 31.12.2015  | Änderung      |
| Verkehrswert der Immobilien <sup>4)</sup>               | Mio €                | 2.792,0     | 2.735,0     | 2,1 %         |
| Anfangsrendite des Portfolios                           | %                    | 5,6         | 5,9         | -4,1 %        |
| Verkehrswert der Immobilien <sup>4)</sup> Like-for-Like | Mio €                | 2.701,9     | 2.556,8     | 5,7 %         |
| Eigenkapital (EPRA NAV)                                 | Mio €                | 1.597       | 1.382       | 15,6 %        |
| Eigenkapital (EPRA NAV) pro Aktie <sup>5)</sup>         | €/Aktie              | 15,92       | 15,61       | 1,9 %         |

1) Nach Definition von conwert auf Basis der Nutzfläche berechnet; nach Definition von Mitbewerbern in Deutschland berechnet auf der Basis der Anzahl der Wohneinheiten beträgt der Leerstand 3,1 % für das Kernportfolio Wohnen

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

3) Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien, abzüglich eigener Aktien, in Höhe von 92,7 Mio in 1-9/2016 und 83,2 Mio in 1-9/2015

4) Inkl. IFRS 5 und SELL (zu Zeitwerten)

5) Basierend auf der Anzahl ausstehender Aktien in Höhe von 100,3 Mio zum 30. September 2016 und 88,5 Mio zum 31. Dezember 2015

## Operative Entwicklung seit 30. September 2015

|   | 30.09.2015 | 30.09.2016                                | Entwicklung |
|---|------------|---|-------------|
| Ø Zinssatz (cash-wirksam)   | 3,9 %      | 2,1 %                                     | ✓           |
| Net Rental Result-Marge (adj.)  | 87,4 %     | 89,5 %                                    | ✓           |
| Anteil Nicht-Kern- am Gesamtportfolio (nach Verkehrswert)   | 33,0 %     | <15 % <sup>1)</sup>                       | ✓           |
| Leerstandsreduktion um  | 16,3 %     | 22,6 %                                    | ✓           |
| FFO I   | 38,1 Mio € | 61,8 Mio €                                | ✓           |
| NAV-(Abschlag)/Prämie   | (27,2) %   | 3,2 % <sup>2,3)</sup>                     | ✓           |
| Aktienkurs je Aktie (in €)  | 12,09      | 16,15 <sup>2)</sup> / 17,58 <sup>4)</sup> | ✓           |
| <b>Zusätzlich:</b> Konzernstrukturen vereinfacht (ECO Business Immobilien GmbH, Barmer Wohnungsbau GmbH, KWG Kommunale Wohnen AG) |            |   |             |

**+ Fortschritt im operativen und finanziellen Bereich – Lücke zum NAV geschlossen**

- 1) Inklusive Gewerbepaket Hanse Merkur
- 2) Letzter Schlusskurs vor Ankündigung Übernahmeangebot Vonovia
- 3) NAV auf vollständig verwässerter Basis
- 4) Ankündigung Übernahmeangebot Vonovia

conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. conwert besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. conwert setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + **Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm**
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

# Wichtigste Kennzahlen des Immobilienportfolios

| Portfoliokategorie          | Einheiten <sup>n1)</sup><br>(Anzahl) | Verkehrswert <sup>2)</sup><br>(Mio €) | in % des Gesamt-Portfolios | Nettokaltemiete<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Entwicklung NKM<br>L-f-L (%) | Leerstand<br>(% der Fläche) | Entwicklung Leerstand<br>L-f-L (%) | Verkehrswert / NKM<br>(x) | Rendite (%) |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------|
| Premiummärkte               | 8.957                                | 1.133,94                              | 40,6                       | 6,64                                   | 2,5                          | 3,1                         | 4,2                                | 23,3                      | 4,3         |
| Kernmärkte                  | 11.738                               | 702,07                                | 25,1                       | 5,43                                   | 3,7                          | 3,4                         | -39,4                              | 14,4                      | 7,0         |
| Kernbestand                 | 1.711                                | 70,20                                 | 2,5                        | 5,20                                   | 0,2                          | 6,4                         | -6,2                               | 11,7                      | 8,6         |
| Privatisierung              | 587                                  | 87,01                                 | 3,1                        | 4,45                                   | -0,7                         | 2,5                         | 17,7                               | 31,9                      | 3,1         |
| <b>Kernportfolio Wohnen</b> | <b>22.993</b>                        | <b>1.993,21</b>                       | <b>71,4</b>                | <b>5,87</b>                            | <b>2,7</b>                   | <b>3,4</b>                  | <b>-22,4</b>                       | <b>18,7</b>               | <b>5,3</b>  |
| Premium Gewerbeportfolio    | 357                                  | 173,94                                | 6,2                        | 9,49                                   | 1,8                          | 2,3                         | -43,6                              | 16,2                      | 6,2         |
| <b>Kernportfolio</b>        | <b>23.350</b>                        | <b>2.167,15</b>                       | <b>77,6</b>                | <b>6,08</b>                            | <b>2,6</b>                   | <b>3,4</b>                  | <b>-23,5</b>                       | <b>18,5</b>               | <b>5,4</b>  |
| Nicht-Kernportfolio Wohnen  | 2.532                                | 103,12                                | 3,7                        | 5,40                                   | 0,5                          | 16,8                        | -6,6                               | 12,5                      | 8,0         |
| Nicht-Kernportfolio Gewerbe | 2.020                                | 521,76                                | 18,7                       | 8,23                                   | -2,4                         | 17,5                        | 18,0                               | 16,2                      | 6,2         |
| <b>Gesamtportfolio</b>      | <b>27.902</b>                        | <b>2.792,03</b>                       | <b>100,0</b>               | <b>6,37</b>                            | <b>1,2</b>                   | <b>6,7</b>                  | <b>-5,4</b>                        | <b>17,7</b>               | <b>5,6</b>  |

**+ Anteil des Nicht-Kernportfolios auf rund 22 % reduziert – zum Jahresende auf unter 15 %**

1) Exkl. Parkplätze

2) Inkl. IFRS 5 Immobilienbestände und Verkaufsbestände (zu Verkehrswert)

Glossar: NKM = Netto-Kalt-Miete; L-f-L = Like-for-Like



# Kernportfolio Wohnen – Überblick

## Top 10 Standorte<sup>1)</sup>

| Standorte                   | Verkehrswert (Mio €) | Einheiten (Anzahl) | Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) | Verkehrswert/Nettokaltmiete (x) | Leerstandsrate (%) | Portfoliakategorie            |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Wien                        | 423,00               | 2.416              | 6,34                               | 29,7                            | 4,0                | Premiummärkte, Privatisierung |
| Berlin                      | 468,60               | 4.383              | 6,34                               | 21,6                            | 2,0                | Premiummärkte, Privatisierung |
| Leipzig                     | 311,55               | 4.536              | 5,53                               | 15,9                            | 3,1                | Premiummärkte, Kernmärkte     |
| Potsdam                     | 225,81               | 1.657              | 7,03                               | 23,1                            | 4,0                | Premiummärkte                 |
| Wuppertal                   | 105,59               | 2.044              | 5,26                               | 12,3                            | 2,5                | Kernmärkte, Privatisierung    |
| Dresden                     | 47,70                | 586                | 6,26                               | 16,7                            | 3,1                | Premiummärkte, Privatisierung |
| Dortmund                    | 50,44                | 792                | 5,11                               | 16,6                            | 5,1                | Kernmärkte                    |
| Chemnitz                    | 28,62                | 618                | 5,08                               | 12,0                            | 6,4                | Kernbestand                   |
| Erfurt                      | 21,02                | 446                | 5,91                               | 13,3                            | 0,6                | Kernmärkte                    |
| Bochum                      | 21,81                | 390                | 5,27                               | 12,4                            | 5,2                | Kernmärkte                    |
| <b>Gesamt Top 10</b>        | <b>1.704,15</b>      | <b>17.868</b>      | <b>5,95</b>                        | <b>19,9</b>                     | <b>3,2</b>         |                               |
| <b>Andere Standorte</b>     | <b>289,06</b>        | <b>5.125</b>       | <b>5,56</b>                        | <b>13,9</b>                     | <b>4,4</b>         |                               |
| <b>Kernportfolio Wohnen</b> | <b>1.993,21</b>      | <b>22.993</b>      | <b>5,87</b>                        | <b>18,7</b>                     | <b>3,4</b>         |                               |

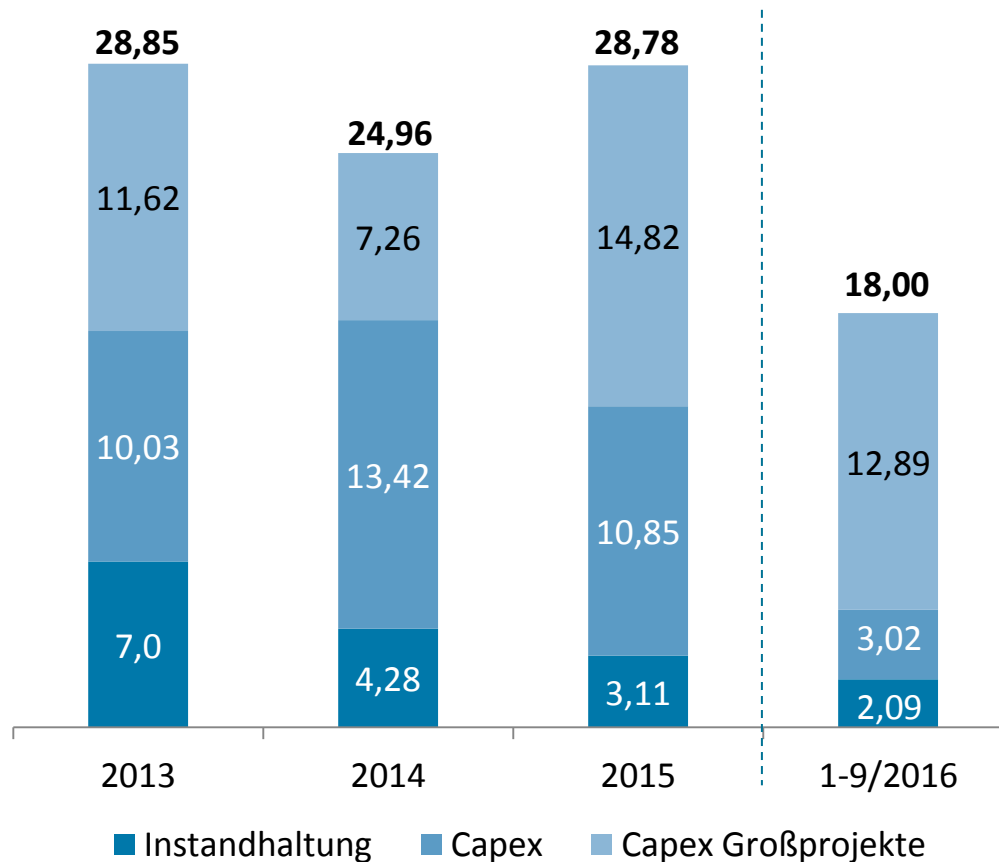
+ Die Top 10 Standorte machen fast 90 % des Kernportfolios Wohnen aus

+ Auf gutem Weg, die Leerstandsrate zum Jahresende auf unter 3 % zu senken

1) Änderungen bei den Top 10 Städten werden aufgrund der Vergleichbarkeit erst zum Jahreswechsel vorgenommen.

# Maintenance & Modernisierungen

## Überblick: Maintenance und Investitionsaufwendungen (in €/m)



- + 2016: Kostenreduktion für Instandhaltungsaufwand und Investitionen verläuft planmäßig
- + Beispiele für große Projekte  
Laufend:
  - Falkenseer Chaussee, Berlin 11 Mio €
  - Beethovenweg, Bochum, 3,5 Mio €
  - Wendenstraße, Delmenhorst, 1,8 Mio €
- + Investitionsbedarf bei künftigen Akquisitionen wahrscheinlich; Sanierungsprojekte werden aber nur initiiert, wenn wertsteigernd für Aktionäre

# Fortschritt operativer Verbesserungen 2016

Programm zur Kostensenkung verläuft planmäßig

|  |  |   |
|--|--|---|
| Aktueller Status operativer Verbesserungen | 1 Vereinfachte Struktur bei Hausverwaltungen | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Struktur der Hausverwaltungen vereinfacht und optimiert</li><li>+ Nur noch 1 statt 3 Hausverwaltungsunternehmen in Deutschland</li></ul>  |
|  | 2 Vereinheitlichung der Prozesse             | <ul style="list-style-type: none"><li>+ SAP RE FX – implementiert</li><li>+ Vereinheitlichung von Organisation und Prozessen an allen Standorte in Deutschland</li></ul>  |
|  | 3 Anzahl von Standorten verringert           | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Anzahl Standorte von 28 auf 17 in DE im Rahmen der vereinfachten Struktur verringert</li><li>+ Mieterservices und Monitoring der Immobilien wurden durch 12 Mieterbüros in Mieternähe ohne Back-Office Personal verbessert</li></ul>                  |
|  | 4 Personal: schlanker und effektiver         | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Personal Ende September 2016 bereits auf ca. 360 FTE Regelkapazitäten reduziert</li><li>+ Insgesamt wird conwert unter 350 FTE (gesamt) zum Jahresende 2016 haben</li><li>+ RESAG-Hausverwaltung in Österreich wird zum 1.1.2017 outsourced</li></ul> |
|  | 5 Erhöhte Profitabilität in 1-9 2016         | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Fortlaufende Zeichen für Anstieg der operativen Profitabilität nach Abschluss Q3 2016</li><li>+ Adjusted Rental EBITDA-Marge von 66,8 % auf 71,1 % y-o-y gestiegen</li></ul>  |
| Ausblick                                   | Guidance für 2016 bekräftigt                 | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Reduktion der Kosten um 20 % - run rate 8 Mio €</li><li>+ Volle Sichtbarkeit zum Jahresende 2016</li></ul>  |

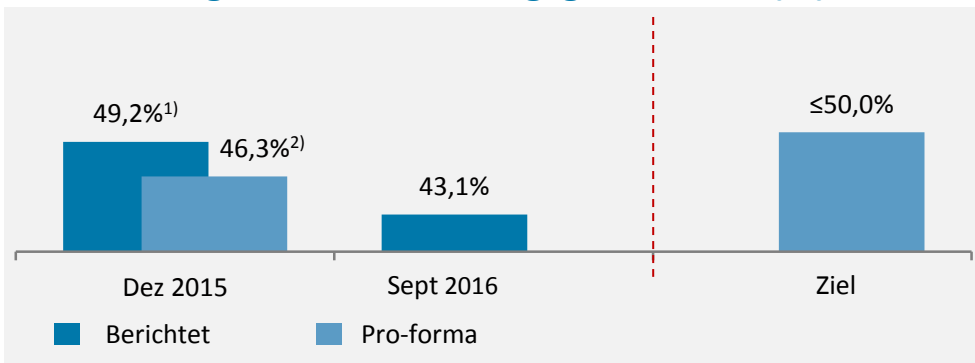
conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. conwert besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. conwert setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + **Finanzierung**
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

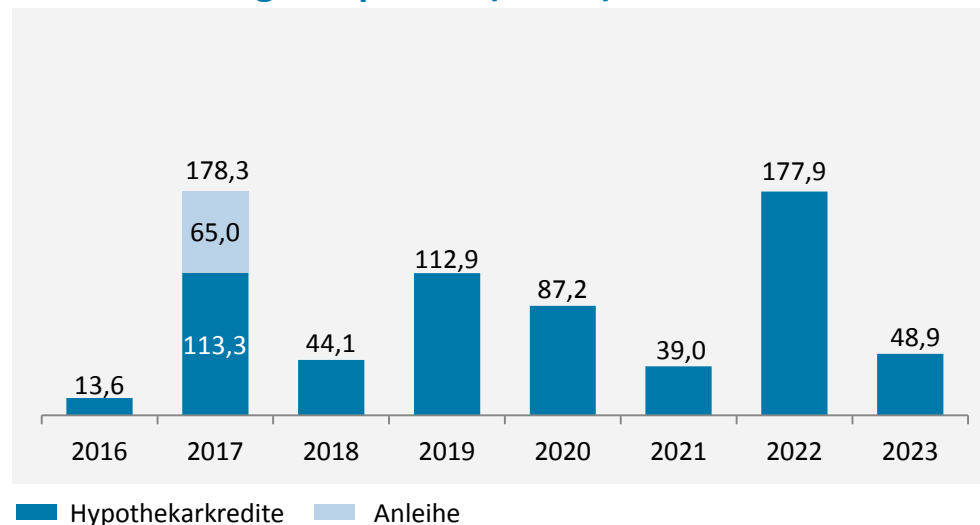
# Solide Kapitalstruktur & konservative Finanzierungspolitik

## Entwicklung des Verschuldungsgrads – LTV (%)



- + Derzeitiger cash-wirksamer Zinssatz von ca. 2,06 % nach Hedging
- + Durchschnittliche Laufzeit aller Kredite inkl. Anleihe von ca. 8,5 Jahren
- + Breite und langfristige Streuung der Fremdkapitalverbindlichkeiten (Finanzierungen bei 44 Finanzinstituten)
- + Ca. 72 % der Fremdkapitalverbindlichkeiten gegen Zinsanstieg abgesichert (80 %, wenn auch die forward-starting Derivate berücksichtigt werden)
- + Verschuldungsgrad (LTV) gegenwärtig bei 43,1 %
- + IG Rating von S&P (BBB-)

## Aktuelles Fälligkeitsprofil<sup>3)</sup> (Mio €)



## Finanzierungspolitik

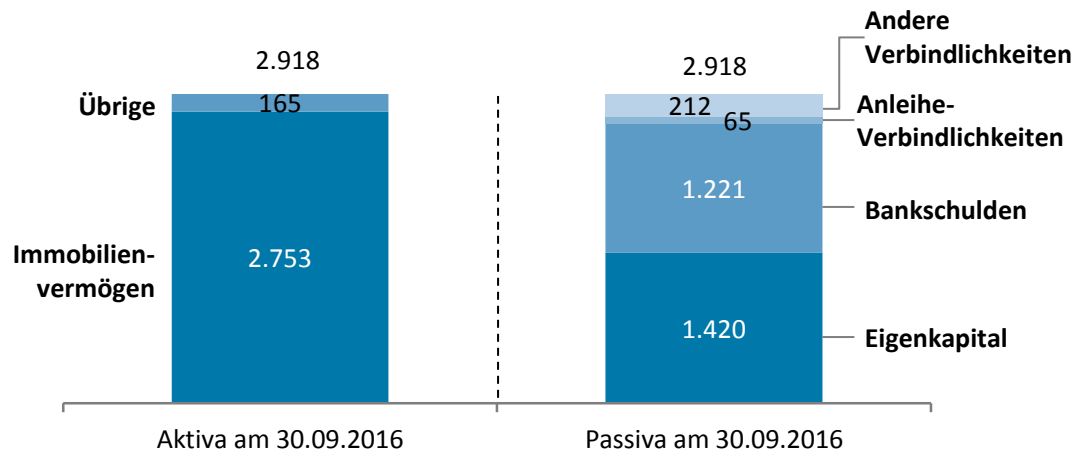
- 1 Verschuldungsgrad**
  - + EBITDA-Zinsdeckung von mehr als 2,0x
  - + Ziel-LTV ≤50 %
- 2 Starkes Liquiditätsprofil erhalten**
  - + Absicherung ausreichender Liquidität zur Abdeckung von Fälligkeiten in den nächsten 12-18 Monaten
- 3 Übrige**
  - + Laufende Gespräche über die Verlängerung von Hypothekarkrediten
  - + Ziel-Zinsabsicherungsquote von ca. 70-80 %
  - + Stabile Dividendenpolitik von 60 % des FFO I

1) Unter Berücksichtigung der 5,25 %-Wandlung der Wandelschuldverschreibungen im Jänner 2016  
 2) Unter Berücksichtigung der Wandlung der 5,25 % Wandelschuldverschreibung im Jänner 2016 und der Wandlung der 4,5 %-Wandelschuldverschreibung im September 2016  
 3) Zum 30.09.2016

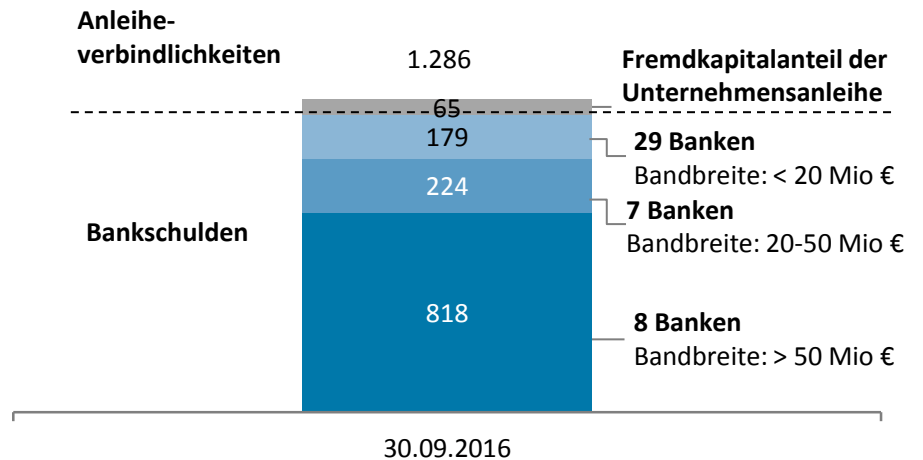
# Bilanzstruktur zum 30. September 2016

Verschuldungsquote (LTV) weiter verbessert

## Bilanz (Mio €)



## Finanzverbindlichkeiten (Mio €)



## Bilanzkennzahlen

|   | 30.09.2016 | 31.12.2015           | Ziel  |
|---|------------|----------------------|-------|
| Verschuldung / Loan-to-value (LTV) inkl. liquide Mittel und Barmitteläquivalente          | 43,1 %     | 49,2 % <sup>1)</sup> | ≤50 % |
| Verschuldung / Loan-to-value (LTV) (Wandelschuldverschreibungen im Geld als Eigenkapital) | 43,1 %     | 46,3 % <sup>2)</sup> |       |
| Eigenkapitalquote   | 48,7 %     | 43,7 % <sup>3)</sup> | -     |
| Eigenkapitalquote (Wandelschuldverschreibungen im Geld als Eigenkapital)                  | 48,7 %     | 48,1 % <sup>3)</sup> |       |

1) Unter Berücksichtigung der 5,25 %-Wandlung der Wandelschuldverschreibungen im Jänner 2016

2) Unter Berücksichtigung der Wandlung der 5,25 % Wandelschuldverschreibung im Jänner 2016 und der Wandlung der 4,5 %-Wandelschuldverschreibung im September 2016

3) Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41 für 2015

**conwert** ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. **conwert** besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der **conwert** basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. **conwert** setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die **conwert**-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + **Finanzkennzahlen**
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

# Überblick Gewinn- und Verlustrechnung 1-9/2016

## Erfolgreiche drei Quartale

| (Mio €, wenn nicht anders angegeben)     | 1-9/2016 | 1-9/2015           | Änderung | Kommentar  |
|--|----------|--------------------|----------|--|
| Vermietungserlöse                        | 160,3    | 170,2              | -5,8 %   | Einfluss Verkauf aus Nicht-Kernbestand   |
| Nettoveräußerungserlöse                  | 6,3      | 8,9                | -28,5 %  |  |
| Umsatzerlöse Dienstleistungen            | 5,4      | 5,5                | -2,8 %   | Sinkende Marktrenditen und Mietsteigerungen resultieren in starker Wertsteigerung des Portfolios                 |
| Nettoergebnis aus Zeitwertanpassungen    | 112,7    | 57,0               | 97,9 %   |  |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)   | 189,6    | 142,9              | 32,7 %   | Trotz negativer non-cash Effekte der verbliebenen Swaps deutliches Sinken der Cash wirksamen Finanzierungskosten |
| Finanzergebnis                           | (62,6)   | (59,0)             | 6,2 %    |  |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)         | 127,0    | 83,9               | 51,3 %   |  |
| Ergebnis nach Steuern                    | 99,7     | 68,6 <sup>1)</sup> | 45,4 %   | Bestes Neunmonats-Ergebnis der Unternehmensgeschichte  |
| Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen | 92,5     | 64,1 <sup>1)</sup> | 44,2 %   |  |
| Nachhaltiger FFO I <sup>2)</sup>         | 61,8     | 38,1               | 62,0 %   | Bester Neunmonats-FFO I aufgrund operativer Erfolge und reduzierter Finanzierungskosten                          |
| Cash Profit                              | 58,6     | 39,2               | 49,5 %   |  |
| Nettomietenerlöse (NRR)                  | 107,0    | 111,8              | -4,2 %   | NRR-Marge leicht erhöht  |
| NRR-Marge (in %) <sup>3</sup>            | 66,8     | 65,7               | 1,7 %    |  |
| NRR-Marge (adj.) (in %) <sup>3</sup>     | 89,5     | 87,4               | 2,4 %    | Erhöhung um 2,4 % -<br>entsprechend Guidance für 2016  |

1) Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41 für 2015

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



# FFO-Entwicklung

Sehr starke erste 9 Monate 2016

| (Mio €)   | 1-9/2016    | 1-9/2015    |
|---|-------------|-------------|
| EBT   | 127,0       | 83,9        |
| Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien  | (6,3)       | (8,9)       |
| Operativer Aufwand Verkaufsergebnis   | 7,5         | 3,6         |
| Immobilien-Bewertungsergebnis   | (112,7)     | (57,0)      |
| Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen  | 1,3         | 0,9         |
| Unbare Teile und Einmaleffekte des Finanzergebnisses  | 39,3        | 11,6        |
| Einmaleffekte   | 5,7         | 3,9         |
| Restrukturierungskosten   | 1,7         | 1,4         |
| Außerordentliche Rückstellungen für Rechtsfälle /<br>Fremdkapitalmarktvorbereitung / Enforcement Audit (1-9/2015) | 1,2         | 0,4         |
| Vonovia / Adler / Deutsche Wohnen   | 2,8         | 2,1         |
| Liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis   | -           | -           |
| <b>FFO I<sup>1)</sup></b>   | <b>61,8</b> | <b>38,1</b> |
| Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien   | 6,3         | 8,9         |
| Operativer Aufwand Verkaufsergebnis   | (7,5)       | (3,6)       |
| <b>FFO II<sup>2)</sup></b>  | <b>60,6</b> | <b>43,4</b> |
| <b>Cash Profit<sup>3)</sup></b>   | <b>58,6</b> | <b>39,2</b> |

- 1) FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis -/+ Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen + unbare Teile und Einmaleffekte des Finanzergebnisses + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis
- 2) FFO II: FFO I + Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien - operativer Aufwand Verkaufsergebnis
- 3) Cash Profit: FFO II - liquiditätswirksame Steuern auf das Verkaufsergebnis

# Eigenkapital (NAV) Zusammensetzung zum 30. September 2016

NAV/Aktie durch Bewertungsergebnis des Portfolios signifikant verbessert

| (€ außer anders angegeben)                                      | 30.09.2016   | 31.12.2015   | Änderung     |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Eigenkapital (ohne Minderheiten) <sup>1)</sup>                  | 1.383 Mio €  | 1.196 Mio €  | 15,6 %       |
| Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tsd.)                        | 100.330      | 88.489       | 13,4 %       |
| Eigenkapital/Aktie <sup>1)</sup>                                | 13,78        | 13,52        | 2,0 %        |
| Zusätzlicher Verkehrswert von Sell-Immobilien/Aktie             | 0,29         | 0,35         | -19,2 %      |
| Zeitwert Finanzinstrumente/Aktie                                | 0,39         | 0,28         | 37,8 %       |
| Langfristiger Mieterfinanzierungsbeitrag/Aktie                  | 0,09         | 0,10         | -17,7 %      |
| Latente Steuern/Aktie   | 1,37         | 1,35         | 1,3 %        |
| <b>EPRA NAV/Aktie</b>   | <b>15,92</b> | <b>15,61</b> | <b>1,9 %</b> |
| <i>Aktueller Aktienkurs<sup>2)</sup>-Aufschlag zum EPRA NAV</i> | <i>1,6 %</i> | <i>3,6 %</i> | <i>n.m.</i>  |

1) Nachträgliche Anpassung der Eigenkapitalverteilung auf Mehrheits- und Minderheitsgesellschafter aufgrund der Neuverteilung einer Kapitalreserve gemäß IAS 8.41 für 2015

2) 16,18 € zum 21. November 2016

# Finanzergebnis Q3 2016

Signifikante Senkung der cash-wirksamen Zinskosten

| (Mio €)  | 1-9/2016      | 1-9/2015      | Anmerkungen   |
|--|---------------|---------------|---|
| Cashkosten der Hypothekarkredite, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihe              | (23,5)        | (46,8)        | Signifikanter Rückgang der cash-wirksamen Zinskosten nach Auflösung und Restrukturierung der Swaps Ende 2015  |
| Unbare Zuschreibungen für Wandelschuldverschreibungen und Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen | (0,8)         | (1,6)         |   |
| <b>Finanzergebnis nach Zuschreibungen</b>  | <b>(24,3)</b> | <b>(48,4)</b> |   |
| Wertänderung der Derivate und Auflösung der Cashflow Hedge-Rücklage                                | (33,6)        | (8,6)         | Die sinkende Zinslandschaft resultierte in negativem non-cash-Effekt 1-9/2016   |
| Vorfälligkeitsgebühren   | (1,7)         | (0,8)         |   |
| IFRS-Cashkosten  | (2,2)         | (2,6)         | Während die cash-wirksamen Zinskosten deutlich sanken, verschlechterte sich das Finanzergebnis vorübergehend aufgrund der gesunkenen Zinslandschaft |
| Ergebnis Associates, an conwert gezahlte Zinsen und sonstiges                                      | (0,8)         | 1,4           |   |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>(62,6)</b> | <b>(59,0)</b> |   |

conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. conwert besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. conwert setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + **Zusammenfassung Strategie & Guidance**
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + Appendix

# conwert hat sich klare Ziele für 2016 gesetzt

|                        |   |                                      |  |  |
|------------------------|---|--------------------------------------|--|--|
| Portfoliostrategie     | 1 | Aktuelle Portfolio-Strategie         | + Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich   | + Strategie unverändert                    |
|                        | 2 | Non-core-Verkäufe und Akquisitionen  | + Über 500 Mio € Non-Core-Verkäufe 2016 erwartet<br>+ Ca. 100 Mio € Ankäufe 2016<br>+ Weitere Zukäufe abhängig vom Markt 2017                                      | + Starke Verkäufe<br>+ Weitere Zukäufe     |
|                        | 3 | Verbesserung bei Miete und Leerstand | + Mittelfristige Erhöhung der Like-for-Like Mietsteigerung im Kernportfolio auf ~3 % p.a. und Senkung des Leerstands auf unter 3 % im Kernportfolio bis Jahresende | + Leerstandsrate schon fast auf Zielniveau |
| Operative Effizienz    | 4 | Effizienzsteigerung                  | + Ziel ist Kostenreduktion um 20 % - 8 Mio € Einsparungen p.a. auf laufender Basis nach Ende des Sommers 2016  | + Sichtbarkeit in Q4 2016 erwartet         |
| Finanzierungsstrategie | 5 | Senkung Finanzierungskosten          | + Senkungen der Finanzierungskosten auf knapp über 2 %   | + Kurz vor Zielerreichung                  |

## Verkäufe – Aktueller Status

| Veräußerungen                     |       | 1-9/2016 | 1-9/2015 | Änderung |
|-----------------------------------|-------|----------|----------|----------|
| Verkaufte Einheiten <sup>1)</sup> | Anz.  | 1.336    | 1.059    | 26,2 %   |
| Erlöse aus Verkäufen              | Mio € | 182,2    | 118,9    | 53,3 %   |
| Buchwert der Verkäufe             | Mio € | (175,9)  | (110,0)  | 59,8 %   |
| Gewinn aus Veräußerung            | Mio € | 6,3      | 8,9      | -28,5 %  |
| Wertaufholung auf Buchwert        | %     | 3,6      | 8,1      | -55,3 %  |

| Davon Nicht-Kernbestand           |       | 1-9/2016 | 1-9/2015 | Änderung |
|-----------------------------------|-------|----------|----------|----------|
| Verkaufte Einheiten <sup>1)</sup> | Anz.  | 1.235    | 844      | 46,3 %   |
| Erlöse aus Verkäufen              | Mio € | 166,7    | 97,5     | 71,1 %   |
| Buchwert der Verkäufe             | Mio € | (164,4)  | (94,0)   | 74,9 %   |
| Gewinn aus Veräußerung            | Mio € | 2,4      | 3,5      | -32,0 %  |
| Wertaufholung auf Buchwert        | %     | 1,4%     | 3,7%     | -61,1 %  |

- + 166,7 Mio € Immobilien aus Nicht-Kernportfolio verkauft von 1-9/2016 zu 1,4 % über Buchwert
- + Pipeline 2016 gut gefüllt:
  - Gewerbeimmobilien-Deal über rund 331 Mio € unterzeichnet
  - Zusätzlich Verträge über rund 90 Mio € unterzeichnet
- + Guidance von 300-350 € Mio Verkäufe aus Nicht-Kernportfolio weit übererfüllt

**+ Beurkundete und abgeschlossene Non-core-Verkäufe von über 500 Mio € im Jahr 2016 erwartet**

# Verkauf eines Gewerbeportfolios

Portfoliobereinigung nahezu abgeschlossen

## Q3 2016

| Portfoliokategorie             | Verkehrswert <sup>1)</sup><br>(Mio €) | Verkehrswert in %<br>des<br>gesamten<br>Portfolios | Leerstand<br>(% der<br>Fläche) |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| Kernportfolio<br>Wohnen        | 1.993,21                              | 71,4   | 3,4                            |
| Premium<br>Gewerbeportfolio    | 173,94                                | 6,2  | 2,3                            |
| <b>Kernportfolio</b>           | <b>2.167,15</b>                       | <b>77,6</b>  | <b>3,4</b>                     |
| Nicht-Kernportfolio<br>Wohnen  | 103,12                                | 3,7  | 16,8                           |
| Nicht-Kernportfolio<br>Gewerbe | 521,76                                | 18,7   | 17,5                           |
| <b>Gesamtportfolio</b>         | <b>2.792,03</b>                       | <b>100,0</b>                                       | <b>6,7</b>                     |

## Q3 2016 – ohne Gewerbeportfolio

| Portfoliokategorie             | Verkehrswert <sup>1)</sup><br>(Mio €) | Verkehrswert in %<br>des<br>gesamten<br>Portfolios | Leerstand<br>(% der<br>Fläche) |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| Kernportfolio<br>Wohnen        | 1.993,21                              | 80,9   | 3,4                            |
| Premium<br>Gewerbeportfolio    | 106,54                                | 4,3  | 3,5                            |
| <b>Kernportfolio</b>           | <b>2.099,75</b>                       | <b>85,2</b>  | <b>3,4</b>                     |
| Nicht-Kernportfolio<br>Wohnen  | 103,12                                | 4,2  | 16,8                           |
| Nicht-Kernportfolio<br>Gewerbe | 261,35                                | 10,6   | 21,1                           |
| <b>Gesamtportfolio</b>         | <b>2.464,22</b>                       | <b>100,0</b>                                       | <b>6,3</b>                     |

- + Gewerbeportfolio einhältet 70 Mio € an Premium Gewerbeimmobilien
- + Anteil Nicht-Kernbestand von 250 Mio €
- + Kaufpreis ca. 15 Mio € über Verkehrswert (5 %)

**+ Anteil Nicht-Kernportfolio reduziert auf < 15 % / Closing um Jahreswende erwartet**

1) Inkl. IFRS 5 Immobilienbestände und Verkaufsbestände (zu Verkehrswert)

# Ausgewählte Ankäufe 1-9/2016 und Ausblick

## Stärkung des Kernbestands Wohnen

### Portfolio in Duisburg Mittelmeidrich



|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baujahr          | 1950 - 1994            |
| # Einheiten      | 1.029                  |
| Vermietb. Fläche | ~60.000 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis        | 47,2 Mio €             |

Gute Lage innerhalb Duisburgs mit schneller Anbindung an Düsseldorf

### Portfolio in Dortmund & Essen



|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baujahr          | 1916 - 1963            |
| # Einheiten      | 342 resid.             |
| Vermietb. Fläche | ~20.000 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis        | 19,0 Mio €             |

Gute Liegenschaften in B-Städten in sehr gutem Zustand ohne Capexrückstau mit großem Leerstandspotenzial

### Portfolio in Halle & Leipzig



|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Baujahr          | 1910 - 1998            |
| # Einheiten      | 227                    |
| Vermietb. Fläche | ~15.000 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis        | 17,1 Mio €             |

Gute Mikro-Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei dynamischem Bevölkerungswachstum

### Zwei Immobilien in Magdeburg




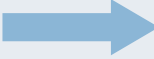
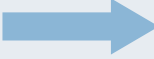

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Baujahr          | 1918/1990             |
| # Einheiten      | 25/100                |
| Vermietb. Fläche | ~6.000 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis        | 7,1 Mio €             |

Wohnhaus an sehr gutem zentrums-nahem Mikro-Standort sowie Studentenwohnheim nur 300 Meter neben Universität mit 18.000 Studenten gelegen

- + Weitere Ankäufe im 1. Halbjahr 2017 geplant
- + Mögliche Verkäufer von Portfolios an conwert warten derzeit Ergebnis Übernahmeverfahren Vonovia ab – Verhandlungen auf Eis



# Guidance 2016

|  | 2015   | alte Guidance 2016                   | NEUE Guidance 2016                   | Entwicklung der Guidance   |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Nachhaltiger FFO I<sup>1)</sup></b> | <b>53,4 Mio €</b>                            | <b>+75,0 Mio €</b>                   | <b>~80 Mio €</b>                     |   |
| NRR-Marge (angepasst) <sup>2)</sup>    | 87,2 %                                       | ~89 %                                | ~89 %                                |   |
| Verkaufserlöse in Nicht-Kernmärkten    | 235,0 Mio €                                  | 300-350 Mio €                        | > 500 Mio €                          |   |
| Dividendenvorschlag                    | 0,35 €/Aktie <sup>3)</sup><br>61 % des FFO I | Unveränd.<br>mind.<br>60 % des FFO I | Unveränd.<br>mind.<br>60 % des FFO I |  |

- + FFO I Guidance aufgrund guter operativer Entwicklung und positivem Ausblick angehoben
- + Aktuelles LTV-Ziel wird überprüft wenn die Rendite zum Jahresende 2016 bekannt ist

1) FFO I: Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) - Differenz zw. Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien + operativer Aufwand Verkaufsergebnis -/+ Immobilien-Bewertungsergebnis + Abschreibungen und außerplanmäßige Wertminderungen + unbare Teile und Einmaleffekte des Finanzergebnisses + Einmaleffekte - liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis  
 2) NRR-Marge (bereinigt): NRR-Marge ohne Mietern berechnete Betriebskosten um mit deutschen Mitbewerbern vergleichbar zu sein  
 3) 32,6 Mio € dividiert durch die Anzahl der ausstehenden Aktien per Ende Q2 2016 (93 Mio), ausbezahlt an Aktionäre am 5. Juli 2016

conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. conwert besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der conwert basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. conwert setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die conwert-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + **Übernahmeangebot Vonovia**
- + Appendix

# Überblick zum Vonovia-Angebot – Zeitschiene<sup>1</sup>

- + 5. Sept. 2016                      Veröffentlichung der Angebotsabsicht durch Vonovia und Unterzeichnung eines Business Combination Agreements zwischen conwert und Vonovia sowie Unterfertigung eines Tender Agreements durch Adler
- + 17. Nov. 2016                      Veröffentlichung Übernahmeangebot:  
*Barangebotspreis €16,16/conwert Aktie oder 0,496645 neue Vonovia Aktien*
- + 18. Nov. 2016                      Beginn der Annahmefrist
- + 01. Dez 2016                      Voraussichtliche Veröffentlichung der Stellungnahme des Verwaltungsrats
- + 19. Dez. 2016                      Ende der Annahmefrist
- + 22. Dez. 2016                      Voraussichtliche Veröffentlichung des Ergebnisses der Annahmquote des Übernahmeangebots
- + Nach Veröffentlichung      Beginn der zweiten Annahmefrist
- + Anfang Januar                      Zahlung bzw. Aktien-Übertragung aus erster Annahmefrist
- + 27. Jan. 2017                      außerordentliche Hauptversammlung conwert im Falle des Erfolgs des Angebots
- + Mrz. 2017                              Ende der zweiten Annahmefrist
- + Apr. 2017                              Zahlung bzw. Aktien-Übertragung aus zweiter Annahmefrist

<sup>1</sup> Indikativ erwartete Daten wie von Vonovia veröffentlicht

**conwert** ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. **conwert** besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell der **conwert** basiert auf drei Säulen: dem Portfolio Management, der Entwicklung bzw. dem Verkauf von Immobilien und dem Immobilien-Dienstleistungsbereich. **conwert** setzt bei der Umsetzung ihrer Ziele auf eine transparente Unternehmensstruktur und eine klare Strategie. Ein für alle Mitarbeiter des Konzerns geltender Verhaltenskodex legt die ethischen Grundsätze des unternehmerischen Handelns für die **conwert**-Gruppe fest und regelt den Umgang der Mitarbeiter untereinander als auch mit den Stakeholdern.

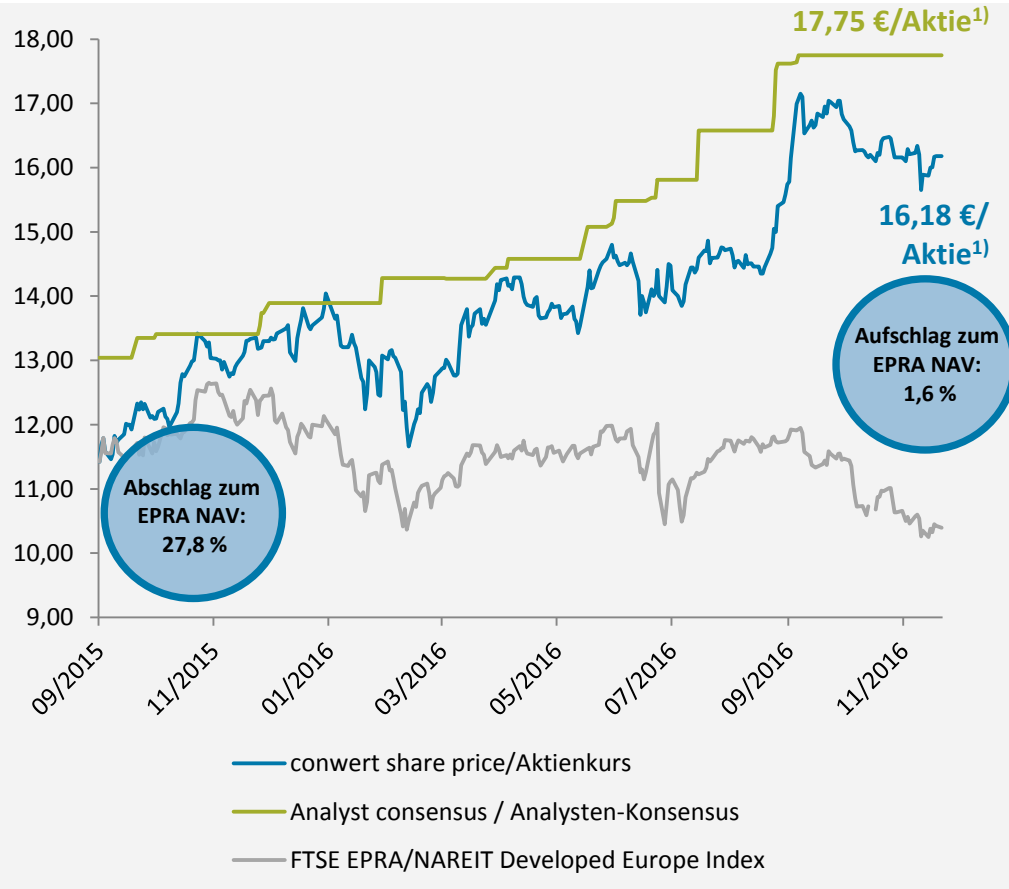
## Inhalt

- + Highlights Q3 2016
- + Operative Performance
- + Portfolio-Strategie und Kostensenkungsprogramm
- + Finanzierung
- + Finanzkennzahlen
- + Zusammenfassung Strategie & Guidance
- + Übernahmeangebot Vonovia
- + **Appendix**

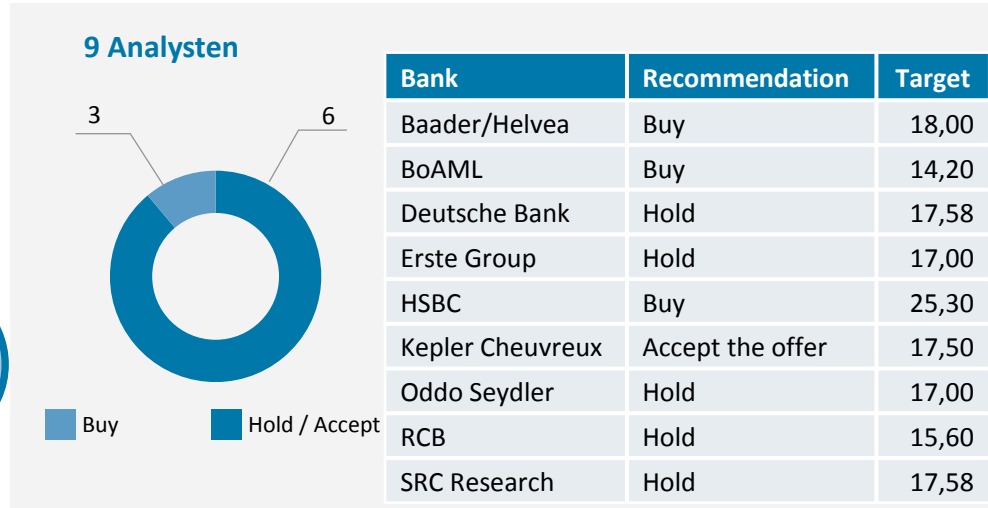
# Bewertung der conwert-Aktie

NAV-Abschlag weiter deutlich reduziert

## Entwicklung der conwert-Aktie



## Analystenbewertungen<sup>1)</sup>



|   |               |
|---|---------------|
| <b>EPRA NAV</b>                                 | 15,92 €       |
| <b>Durchschnittliches Kursziel<sup>1)</sup></b> | 17,75 €       |
| <b>Aktueller Aktienkurs<sup>1)</sup></b>        | 16,18 €       |
| <b>Ausstehende Aktien</b>                       | 100.330 Tsd   |
| <b>Eigene Aktien</b>                            | 1.576 Tsd     |
| <b>Eigene Aktien in % der conwert-Aktien</b>    | 1,5 % von o/s |

1) Stand: 21. November 2016

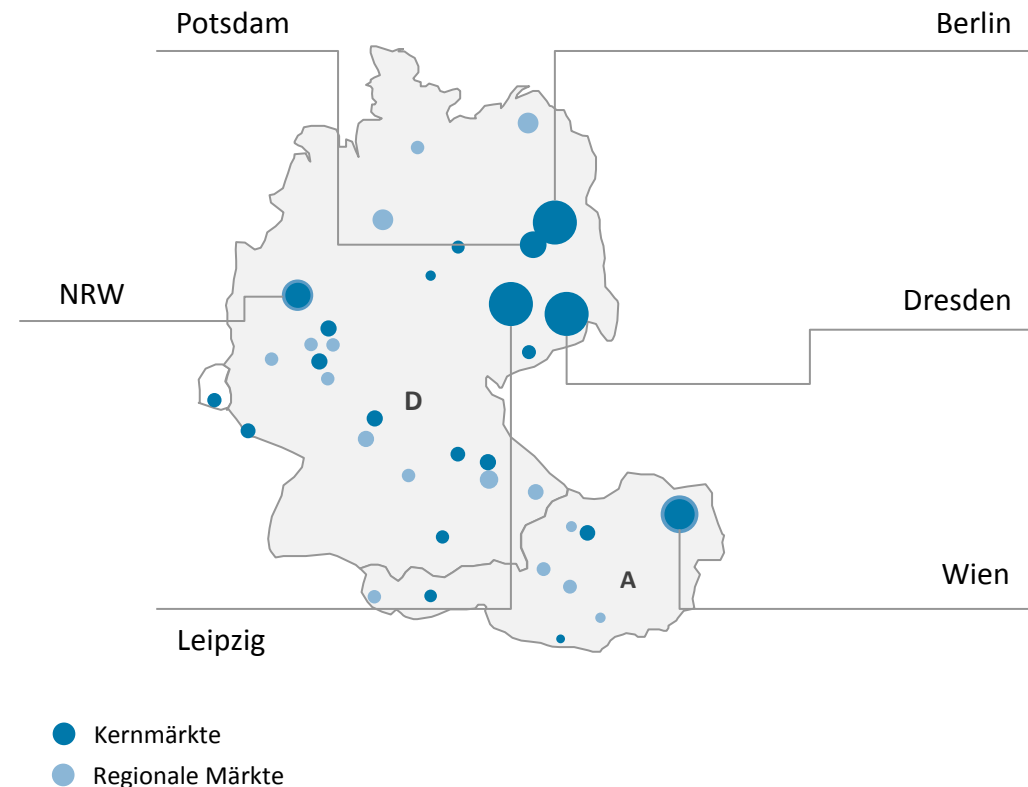
# conwert auf einen Blick<sup>1)</sup>

## Langfristige Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich

### Überblick

- + conwert ist einer der größten Bewirtschafter und Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich
- + Der Bestand an Wohnimmobilien umfasst rund 27.900 Einheiten / 2,14 Mio m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Kernportfolio Wohnen: ca. 23.000 Einh. / 1,53 Mio m<sup>2</sup>
  - Premium Gewerbeportfolio: ca. 350 Einh. / 92 Tsd m<sup>2</sup>
  - Nicht-Kernportfolio: ca. 4.550 Einh. / 0,52 Mio m<sup>2</sup>
- + Zum 30. September 2016 befanden sich – gemessen an der Nutzfläche – 21,6 % des Portfolios in Österreich und 77,2 % in Deutschland. Die restlichen 1,2 % liegen in den übrigen Ländern<sup>2)</sup>
- + Das conwert-Geschäftsmodell basiert vorwiegend auf der Bewirtschaftung und der Entwicklung von Wohnimmobilien und wird durch die Erbringung von Immobiliendienstleistungen gegenüber Dritten ergänzt

### Kernmärkte von conwert



- + Portfoliowert: 2,8 Mrd €
- + Vermietungserlöse 1-9 2016: 160,3 Mio €
- + Verschuldung (LTV): 43,1 %

1) Zum 30. Sept. 2016

2) Luxemburg, Ukraine, Ungarn

# Portfoliostrategie – Überblick

| Portfoliokategorie          | Charakteristika der Kategorie   | Hauptstandorte   | Strategie                                      |
|-----------------------------|---|--|--|
| Premiummärkte               | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Prognostiziertes starkes Haushaltswachstum</li> <li>+ Niedrige Leerstandsrate</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Berlin</li> <li>+ Wien</li> <li>+ Potsdam</li> <li>+ Dresden</li> </ul> | halten / investieren                           |
| Kernmärkte                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Märkte mit gutem Haushaltswachstum oder niedrigem Leerstand</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Leipzig</li> <li>+ Wuppertal</li> <li>+ Dortmund</li> </ul>             | halten / investieren                           |
| Kernbestand                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gute Mikrostandorte</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chemnitz</li> </ul>   | halten / selektiv investieren                  |
| Privatisierungsbestand      | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wohnimmobilien, die sich zum Verkauf einzelner Einheiten eignen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wien</li> <li>+ Berlin</li> </ul>                                       | attraktive Marge bei Veräußerungen realisieren |
| Premium Gewerbeportfolio    | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gewerbeimmobilien an Top-Standorten mit ausgezeichnetem Wiedervermietungspotenzial</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wien</li> <li>+ München</li> <li>+ Leipzig</li> </ul>                   | opportunistisch halten                         |
| Nicht-Kernportfolio Wohnen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Standorte mit wenig Entwicklungspotential oder Standorte in Verbindung mit Gewerbeimmobilien des Nicht-Kernportfolios</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ND</li> </ul>   | Verkauf etwa zu Buchwert                       |
| Nicht-Kernportfolio Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gewerbeeinheiten mit begrenztem Potenzial bei conwert</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ND</li> </ul>   | Verkauf etwa zu Buchwert                       |

# Portfolio nach Region

Detaillierter Überblick zum 30. September 2016

|  | Einheiten<br>(No.) | Stellplätze<br>(No.) | Gesamt-<br>nutzfläche<br>(in Tsd m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup> | Leerstand<br>(%) | davon strat.<br>Leerstand<br>(%) | Änderung<br>des Leer-<br>stands<br>(%) | Verkehrs-<br>wertrendite<br>(%) | Änderung<br>der Rendite<br>(%) | Verkehrswert<br>(Tsd €) | Nettokalt-<br>miete<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|--|--------------------|----------------------|---|------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Österreich</b>                      |                    |                      |   |                  |                                  |  |                                 |                                |                         |  |
| Wohnen (Kernp.)                        | 2.505              | 775                  | 195,9   | 4,3              | 0,4                              | 10,2                                   | 3,4                             | -2,4                           | 433.804                 | 6,32                                       |
| Gewerbe (Kernp.)                       | 104                | 124                  | 18,4  | 0,5              | -                                | 17,2                                   | 4,8                             | 3,5                            | 55.951                  | 11,89                                      |
| Nicht-Kernportfolio                    | 1.521              | 2.868                | 248,2   | 17,5             | 4,6                              | 41,0                                   | 5,7                             | -4,8                           | 372.432                 | 8,04                                       |
| <b>ZWISCHENSUMME<br/>Österreich</b>    | <b>4.130</b>       | <b>3.767</b>         | <b>462,6</b>  | <b>11,2</b>      | <b>2,6</b>                       | <b>31,2</b>                            | 4,5                             | -5,5                           | 862.187                 | <b>7,43</b>                                |
| <b>Deutschland</b>                     |                    |                      |   |                  |                                  |  |                                 |                                |                         |  |
| Wohnen (Kernp.)                        | 20.488             | 4.288                | 1.334,5   | 3,3              | 0,0                              | 9,9                                    | 5,9                             | -5,9                           | 1.559.406               | 5,81                                       |
| Gewerbe (Kernp.)                       | 253                | 889                  | 73,8  | 2,8              | 0,4                              | -23,5                                  | 6,8                             | -2,6                           | 117.984                 | 8,88                                       |
| Nicht-Kernportfolio                    | 2.852              | 1.414                | 244,3   | 14,8             | -                                | 14,1                                   | 7,6                             | 3,3                            | 222.274                 | 6,54                                       |
| <b>ZWISCHENSUMME<br/>Deutschland</b>   | <b>23.593</b>      | <b>6.591</b>         | <b>1.652,6</b>  | <b>5,0</b>       | <b>~0,1</b>                      | <b>2,3</b>                             | 6,1                             | -5,2                           | 1.899.664               | <b>6,05</b>                                |
| <b>ÜBRIGE LÄNDER<sup>1)</sup></b>      | <b>179</b>         | <b>296</b>           | <b>25,3</b>   | <b>39,3</b>      | <b>-</b>                         | <b>-10,6</b>                           | 7,8                             | 33,8                           | 30.178                  | <b>11,27</b>                               |
| Wohnen (Kernp.)                        | 22.993             | 5.063                | 1.530,4   | 3,4              | 0,1                              | 9,7                                    | 5,3                             | -4,5                           | 1.993.210               | 5,87                                       |
| Gewerbe (Kernp.)                       | 357                | 1.013                | 92,2  | 2,3              | 0,3                              | -22,3                                  | 6,2                             | -1,0                           | 173.936                 | 9,49                                       |
| <b>ZWISCHENSUMME<br/>Kernportfolio</b> | <b>23.350</b>      | <b>6.076</b>         | <b>1.622,6</b>  | <b>3,4</b>       | <b>0,1</b>                       | <b>8,0</b>                             | 5,4                             | -4,2                           | 2.167.146               | <b>6,08</b>                                |
| Nicht-Kernportfolio                    | 4.552              | 4.578                | 517,9   | 17,3             | 2,2                              | 15,2                                   | 6,5                             | -0,2                           | 624.884                 | 7,42                                       |
| <b>GESAMT<br/>conwert-Gruppe</b>       | <b>27.902</b>      | <b>10.654</b>        | <b>2.140,5</b>  | <b>6,7</b>       | <b>0,6</b>                       | <b>8,0</b>                             | 5,6                             | -4,1                           | 2.792.030               | <b>6,37</b>                                |

1) Luxemburg, Ukraine, Ungarn

2) Exkl. PKW-Stellplätze



# Premium Gewerbeportfolio - Übersicht

| Standort      | Einheiten (Anz.) | Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) | Verkehrswert (Mio €) | Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) | Verkehrswert/ NKM (x) | Leerstandsrate (%) | Immobilientyp                 |
|---------------|------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Wien          | 104              | 18.423                       | 55,95                | 11,89                              | 20,6                  | 0,5                | Apartment, Büro, Einzelhandel |
| München       | 5                | 13.371                       | 28,36                | 11,42                              | 15,1                  | 0,0                | Schule                        |
| Leipzig       | 61               | 18.600                       | 21,01                | 6,27                               | 13,9                  | 2,9                | Büro                          |
| Meitingen     | 19               | 8.948                        | 18,60                | 10,57                              | 16,4                  | 0,0                | Einzelhandel                  |
| Berlin        | 47               | 8.810                        | 14,11                | 8,44                               | 15,8                  | 1,3                | Apartment, Büro, Einzelhandel |
| Magdeburg     | 72               | 10.051                       | 12,70                | 7,52                               | 14,0                  | 8,4                | Apartment, Büro, Einzelhandel |
| Starnberg     | 8                | 6.413                        | 12,50                | 11,84                              | 12,8                  | 0,0                | Büro, Einzelhandel            |
| Übrige        | <b>41</b>        | <b>7.622</b>                 | <b>10,71</b>         | <b>8,18</b>                        | <b>14,2</b>           | <b>7,1</b>         | Apartment, Büro, Einzelhandel |
| <b>Gesamt</b> | <b>357</b>       | <b>92.238</b>                | <b>173,94</b>        | <b>9,49</b>                        | <b>16,2</b>           | <b>2,3</b>         |                               |

**+ Strategie: opportunistisch halten – sehr geringes Wiedervermietungsrisiko und exzellente Standorte**

## Disclaimer

Diese Präsentation enthält verschiedene Prognosen und Erwartungen sowie Aussagen, die die zukünftige Entwicklung der conwert-Gruppe betreffen. Diese Aussagen beruhen auf Annahmen und Schätzungen und können mit bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse sowie die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Gründe hierfür können, neben anderen, Marktschwankungen, die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten sowie der Finanzmärkte und Wechselkurse, Veränderungen nationaler und internationaler Gesetze und Vorschriften oder grundsätzliche Veränderungen des wirtschaftlichen und politischen Umfelds sein. Zukunftsgerichtete Aussagen beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. conwert übernimmt daher keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ergebnisse weiterzuentwickeln oder anzupassen.