

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 ² /M.	6,37	6,39	-0,4 %
Nettokaltmiete Kernportfolio Wohnen	€/m ² /M.	5,91	5,75	2,7 %
Leerstandsrate ¹⁾	%	6,7	8,7	-22,6 %
Leerstandsrate Kernportfolio Wohnen ¹⁾	%	3,4	4,5	-24,6 %
FFO I²⁾	Mio €	61,8	38,1	62,0 %
FFO I pro Aktie³⁾	€/Aktie	0,67	0,46	45,5 %
FFO I pro durchschnittlicher Nutzfläche	€/Ø m ²	29,0	15,96	81,5 %
Gesamtnutzfläche	Tsd m ²	2.140	2.338	-8,4 %
		30.09.2016	31.12.2015	Änderung
Verkehrswert der Immobilien ⁴⁾	Mio €	2.792,0	2.735,0	2,1 %
Anfangsrendite des Portfolios	%	5,6	5,9	-4,1 %
Verkehrswert der Immobilien ⁴⁾ 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 ⁵⁾	€/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 % ¹⁾	✓
Leerstandsreduktion um	16,3 %	22,6 %	✓
FFO I	38,1 Mio €	61,8 Mio €	✓
NAV-(Abschlag)/Prämie	(27,2) %	3,2 % ^{2,3)}	✓
Aktienkurs je Aktie (in €)	12,09	16,15 ²⁾ / 17,58 ⁴⁾	✓
Zusätzlich: 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 ⁿ¹⁾ (Anzahl)	Verkehrswert ²⁾ (Mio €)	in % des Gesamt-Portfolios	Nettokaltemiete (€/m ²)	Entwicklung NKM L-f-L (%)	Leerstand (% der Fläche)	Entwicklung Leerstand L-f-L (%)	Verkehrswert / NKM (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
Kernportfolio Wohnen	22.993	1.993,21	71,4	5,87	2,7	3,4	-22,4	18,7	5,3
Premium Gewerbeportfolio	357	173,94	6,2	9,49	1,8	2,3	-43,6	16,2	6,2
Kernportfolio	23.350	2.167,15	77,6	6,08	2,6	3,4	-23,5	18,5	5,4
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
Gesamtportfolio	27.902	2.792,03	100,0	6,37	1,2	6,7	-5,4	17,7	5,6

+ 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 Standorte¹⁾

Standorte	Verkehrswert (Mio €)	Einheiten (Anzahl)	Nettokaltmiete (€/m ²)	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
Gesamt Top 10	1.704,15	17.868	5,95	19,9	3,2	
Andere Standorte	289,06	5.125	5,56	13,9	4,4	
Kernportfolio Wohnen	1.993,21	22.993	5,87	18,7	3,4	

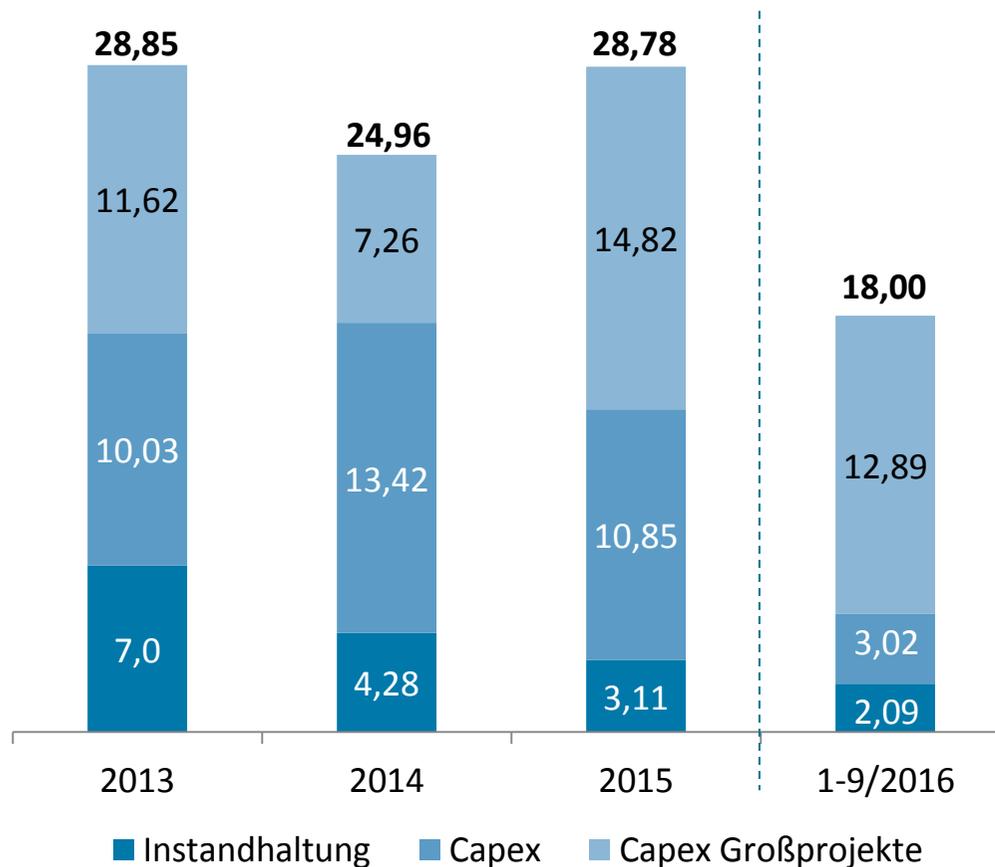
+ Die Top 10 Standorte machen fast 90 % des Kernportfolios Wohnen aus

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

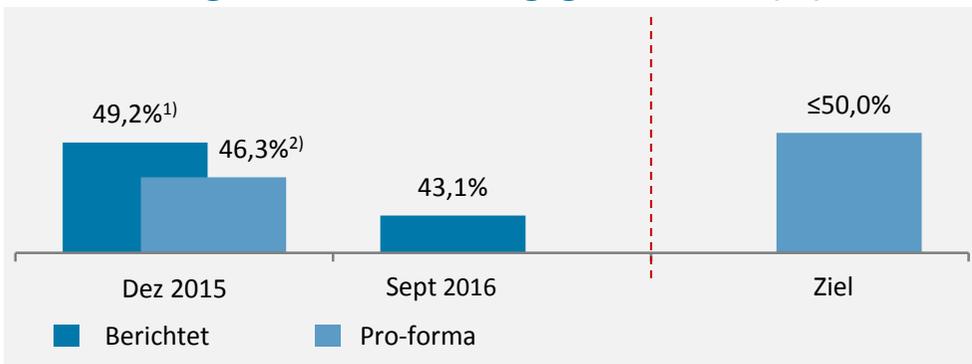
conwert ist ein voll integriertes Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und Zinshäuser in Österreich und Deutschland. Dieser Fokus wird durch ein Gewerbeimmobilienportfolio ergänzt. **conwert** besitzt, entwickelt, vermietet und verkauft innerstädtische Immobilien. Das Geschäftsmodell 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

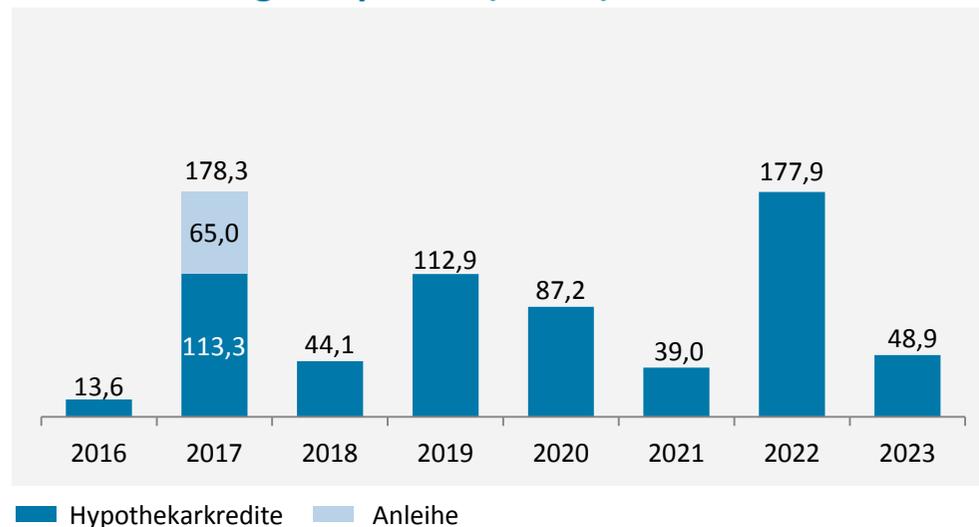
Solide Kapitalstruktur & konservative Finanzierungspolitik

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 Fälligkeitsprofil³⁾ (Mio €)



Finanzierungspolitik

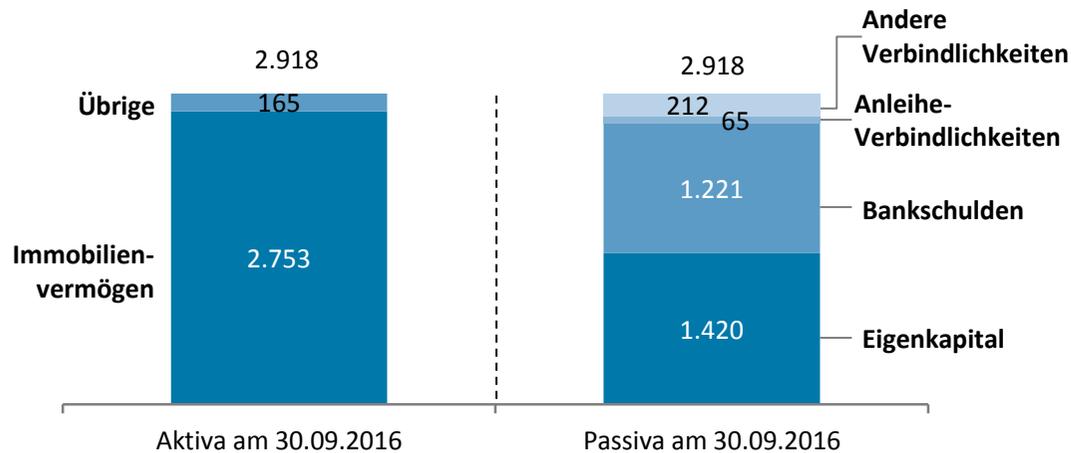
- Verschuldungsgrad**
 - + EBITDA-Zinsdeckung von mehr als 2,0x
 - + Ziel-LTV ≤50 %
- Starkes Liquiditätsprofil erhalten**
 - + Absicherung ausreichender Liquidität zur Abdeckung von Fälligkeiten in den nächsten 12-18 Monaten
- Übrige**
 - + Laufende Gespräche über die Verlängerung von Hypothekarkrediten
 - + 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

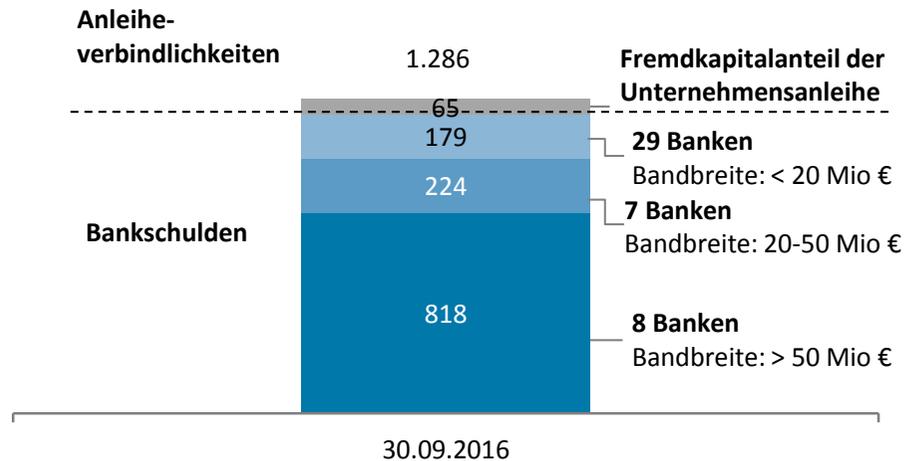
Bilanzstruktur zum 30. September 2016

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 % ¹⁾	≤50 %
Verschuldung / Loan-to-value (LTV) (Wandelschuldverschreibungen im Geld als Eigenkapital)	43,1 %	46,3 % ²⁾	
Eigenkapitalquote	48,7 %	43,7 % ³⁾	-
Eigenkapitalquote (Wandelschuldverschreibungen im Geld als Eigenkapital)	48,7 %	48,1 % ³⁾	

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 ¹⁾	45,4 %	Bestes Neunmonats-Ergebnis der Unternehmensgeschichte
Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen	92,5	64,1 ¹⁾	44,2 %	
Nachhaltiger FFO I ²⁾	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 %) ³	66,8	65,7	1,7 %	
NRR-Marge (adj.) (in %) ³	89,5	87,4	2,4 %	Erhöhung um 2,4 % - 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 / Fremdkapitalmarktvorbereitung / Enforcement Audit (1-9/2015)	1,2	0,4
Vonovia / Adler / Deutsche Wohnen	2,8	2,1
Liquiditätswirksame Steuern auf das Vermietungsergebnis	-	-
FFO I¹⁾	61,8	38,1
Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	6,3	8,9
Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(7,5)	(3,6)
FFO II²⁾	60,6	43,4
Cash Profit³⁾	58,6	39,2

- 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) ¹⁾	1.383 Mio €	1.196 Mio €	15,6 %
Anzahl der ausstehenden Aktien (in Tsd.)	100.330	88.489	13,4 %
Eigenkapital/Aktie ¹⁾	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 %
EPRA NAV/Aktie	15,92	15,61	1,9 %
<i>Aktueller Aktienkurs²⁾-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)	
Finanzergebnis nach Zuschreibungen	(24,3)	(48,4)	
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	
Finanzergebnis	(62,6)	(59,0)	

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 + Ca. 100 Mio € Ankäufe 2016 + Weitere Zukäufe abhängig vom Markt 2017	+ Starke Verkäufe + 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 ¹⁾	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 ¹⁾	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 ¹⁾ (Mio €)	Verkehrswert in % des gesamten Portfolios	Leerstand (% der Fläche)
Kernportfolio Wohnen	1.993,21	71,4	3,4
Premium Gewerbeportfolio	173,94	6,2	2,3
Kernportfolio	2.167,15	77,6	3,4
Nicht-Kernportfolio Wohnen	103,12	3,7	16,8
Nicht-Kernportfolio Gewerbe	521,76	18,7	17,5
Gesamtportfolio	2.792,03	100,0	6,7

Q3 2016 – ohne Gewerbeportfolio

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

- + 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 ²
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 ²
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 ²
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 ²
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
Nachhaltiger FFO I¹⁾	53,4 Mio €	+75,0 Mio €	~80 Mio €	
NRR-Marge (angepasst) ²⁾	87,2 %	~89 %	~89 %	
Verkaufserlöse in Nicht-Kernmärkten	235,0 Mio €	300-350 Mio €	> 500 Mio €	
Dividendenvorschlag	0,35 €/Aktie ³⁾ 61 % des FFO I	Unveränd. mind. 60 % des FFO I	Unveränd. mind. 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 – Zeitschiene¹

- + 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

¹ 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.

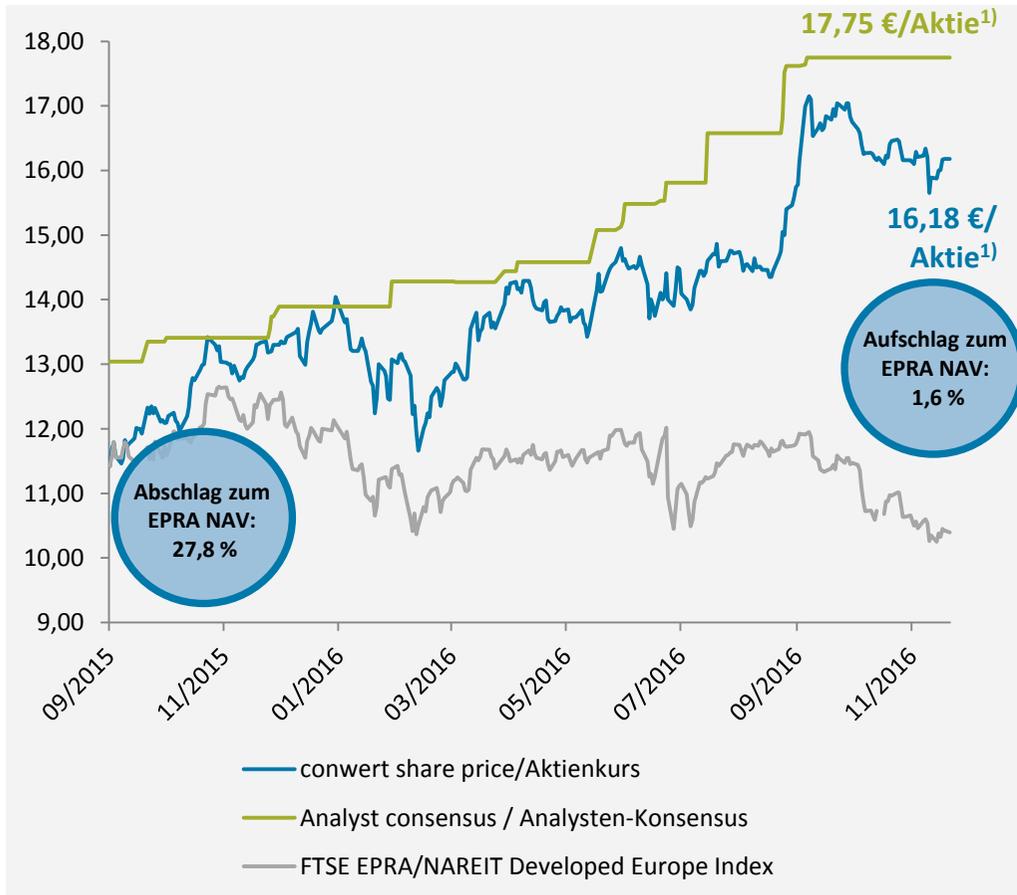
Inhalt

- + 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



Analystenbewertungen¹⁾



EPRA NAV	15,92 €
Durchschnittliches Kursziel¹⁾	17,75 €
Aktueller Aktienkurs¹⁾	16,18 €
Ausstehende Aktien	100.330 Tsd
Eigene Aktien	1.576 Tsd
Eigene Aktien in % der conwert-Aktien	1,5 % von o/s

1) Stand: 21. November 2016

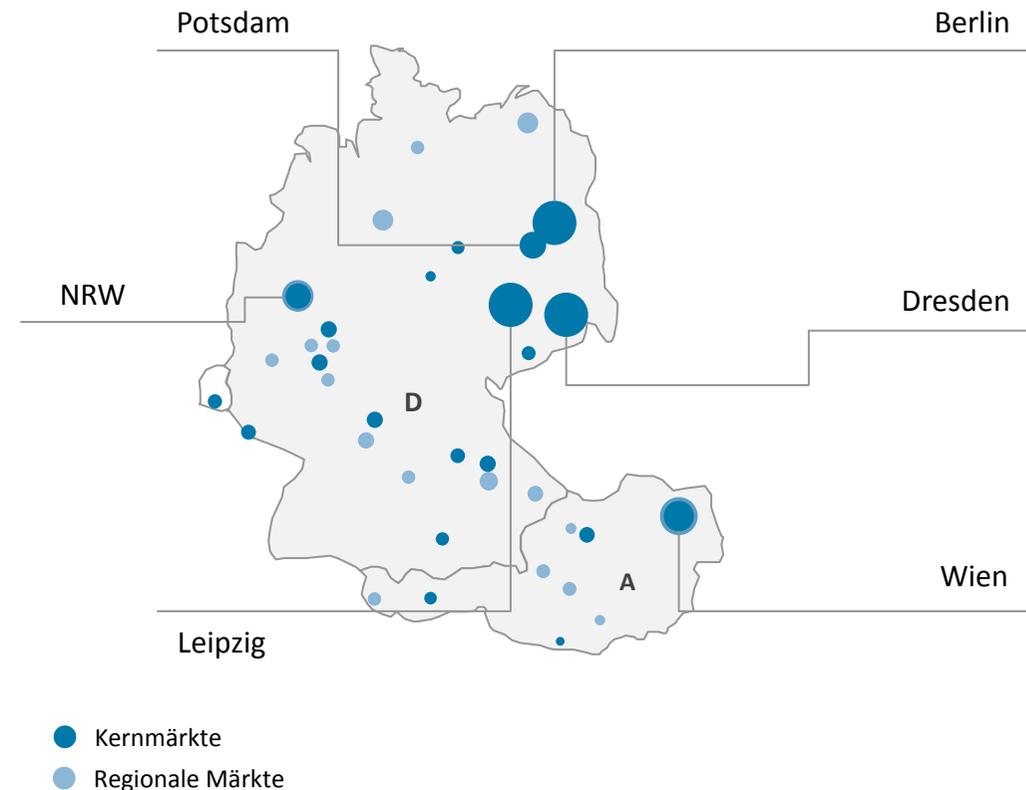
conwert auf einen Blick¹⁾

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 m² Nutzfläche
 - Kernportfolio Wohnen: ca. 23.000 Einh. / 1,53 Mio m²
 - Premium Gewerbeportfolio: ca. 350 Einh. / 92 Tsd m²
 - Nicht-Kernportfolio: ca. 4.550 Einh. / 0,52 Mio m²
- + 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 Ländern²⁾
- + 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"> + Prognostiziertes starkes Haushaltswachstum + Niedrige Leerstandsrate 	<ul style="list-style-type: none"> + Berlin + Wien + Potsdam + Dresden 	halten / investieren
Kernmärkte	<ul style="list-style-type: none"> + Märkte mit gutem Haushaltswachstum oder niedrigem Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> + Leipzig + Wuppertal + Dortmund 	halten / investieren
Kernbestand	<ul style="list-style-type: none"> + Gute Mikrostandorte 	<ul style="list-style-type: none"> + Chemnitz 	halten / selektiv investieren
Privatisierungsbestand	<ul style="list-style-type: none"> + Wohnimmobilien, die sich zum Verkauf einzelner Einheiten eignen 	<ul style="list-style-type: none"> + Wien + Berlin 	attraktive Marge bei Veräußerungen realisieren
Premium Gewerbeportfolio	<ul style="list-style-type: none"> + Gewerbeimmobilien an Top-Standorten mit ausgezeichnetem Wiedervermietungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> + Wien + München + Leipzig 	opportunistisch halten
Nicht-Kernportfolio Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> + Standorte mit wenig Entwicklungspotential oder Standorte in Verbindung mit Gewerbeimmobilien des Nicht-Kernportfolios 	<ul style="list-style-type: none"> + ND 	Verkauf etwa zu Buchwert
Nicht-Kernportfolio Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> + Gewerbeeinheiten mit begrenztem Potenzial bei conwert 	<ul style="list-style-type: none"> + ND 	Verkauf etwa zu Buchwert

Portfolio nach Region

Detaillierter Überblick zum 30. September 2016

	Einheiten (No.)	Stellplätze (No.)	Gesamt- nutzfläche (in Tsd m ²) ²⁾	Leerstand (%)	davon strat. Leerstand (%)	Änderung des Leer- stands (%)	Verkehrs- wertrendite (%)	Änderung der Rendite (%)	Verkehrswert (Tsd €)	Nettokalt- miete (€/m ²)
Österreich										
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
ZWISCHENSUMME Österreich	4.130	3.767	462,6	11,2	2,6	31,2	4,5	-5,5	862.187	7,43
Deutschland										
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
ZWISCHENSUMME Deutschland	23.593	6.591	1.652,6	5,0	~0,1	2,3	6,1	-5,2	1.899.664	6,05
ÜBRIGE LÄNDER¹⁾	179	296	25,3	39,3	-	-10,6	7,8	33,8	30.178	11,27
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
ZWISCHENSUMME Kernportfolio	23.350	6.076	1.622,6	3,4	0,1	8,0	5,4	-4,2	2.167.146	6,08
Nicht-Kernportfolio	4.552	4.578	517,9	17,3	2,2	15,2	6,5	-0,2	624.884	7,42
GESAMT conwert-Gruppe	27.902	10.654	2.140,5	6,7	0,6	8,0	5,6	-4,1	2.792.030	6,37

1) Luxemburg, Ukraine, Ungarn

2) Exkl. PKW-Stellplätze

Premium Gewerbeportfolio - Übersicht

Standort	Einheiten (Anz.)	Nutzfläche (m ²)	Verkehrswert (Mio €)	Nettokaltmiete (€/m ²)	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	41	7.622	10,71	8,18	14,2	7,1	Apartment, Büro, Einzelhandel
Gesamt	357	92.238	173,94	9,49	16,2	2,3	

+ 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.