

9M-2013 Ergebnisse

Berlin, 15. November 2013

Haftungsausschluss

Diese Präsentation enthält Aussagen, die weder berichtete Finanzergebnisse noch sonstige historische Informationen sind. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den der GSW Immobilien AG gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den Erwartungen abweichen. Viele dieser Risiken und Unsicherheiten beziehen sich auf Faktoren, die von der GSW Immobilien AG nicht kontrolliert oder sicher eingeschätzt werden können, wie beispielsweise das zukünftige Marktumfeld und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, Zukäufe erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie gesetzliche und politische Entscheidungen. Wir warnen davor, sich auf diese zukunftsgerichteten Aussagen, die nur zum Datum dieser Präsentation gelten, zu sehr zu verlassen. Die GSW Immobilien AG übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen dienen lediglich der allgemeinen Information. Sie stellen keine konkreten Empfehlungen zum Kaufen, Halten oder Verkaufen eines Finanzprodukts dar und begründen kein individuelles Beratungs- oder Auskunftsverhältnis. Sie stellen keine rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung dar.

Diese Präsentation stellt kein Angebot zum Verkauf oder die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren dar. Die in dieser Präsentation erwähnten Wertpapiere dürfen auch in anderen Jurisdiktionen nicht unter Verstoß gegen geltendes Recht verkauft, emittiert oder übertragen werden.

Kopien dieser Präsentation dürfen weder auf direktem oder indirektem Weg in den USA, in Australien, Kanada oder Japan, dorthin oder von dort versandt oder anderweitig weitergeleitet oder verbreitet werden. Entsprechendes gilt für alle anderen Jurisdiktionen, in denen dies gesetzlich nicht zulässig ist.

Diese Unterlagen geben die Einschätzung der GSW Immobilien AG zum Datum der Präsentation wider.

Die GSW Immobilien AG übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Präsentation bereitgestellten Informationen. Eine Haftung der GSW Immobilien AG für Schäden, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen verursacht werden, wird ausgeschlossen.

Agenda

1

Portfolio Überblick & Entwicklung

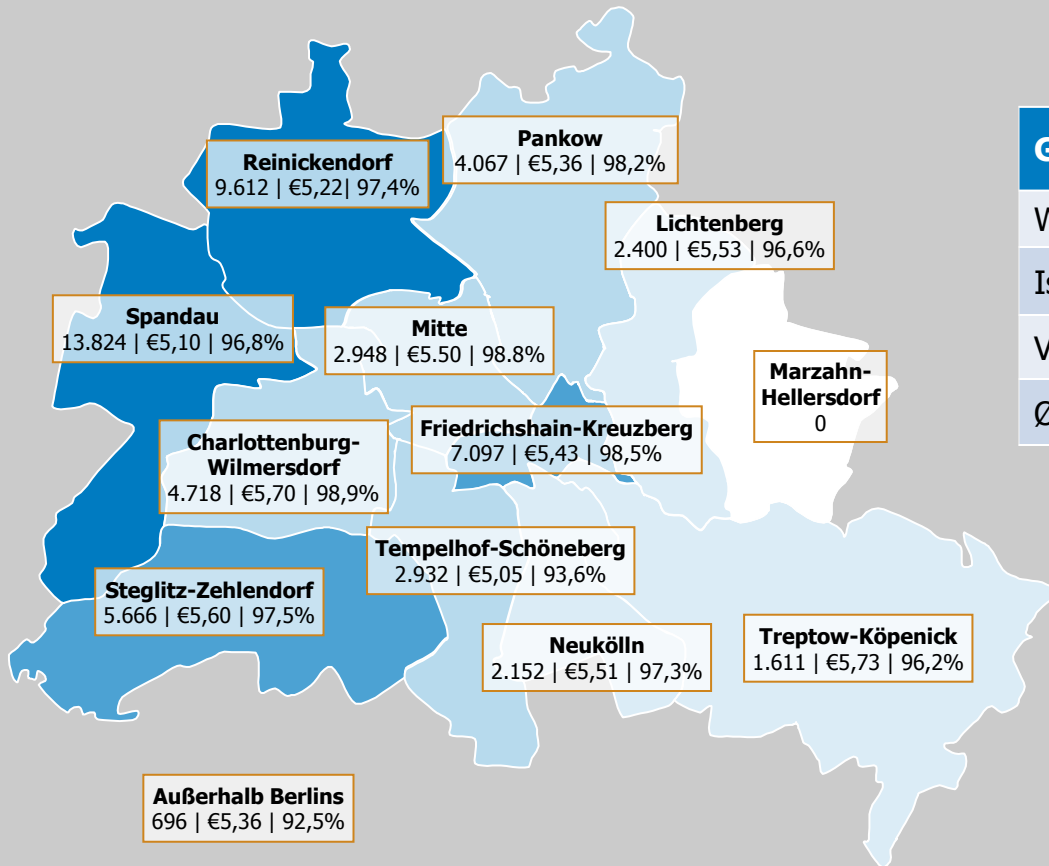
2

Finanzen

3

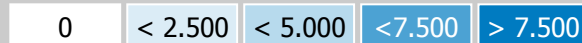
Ausblick

GSW Portfolioüberblick per 30. September 2013



Gesamtportfolio	9M-2012	9M-2013
Wohneinheiten	52.085	57.723
Ist-NKM	5,17 €/m²	5,34 €/m²
Vermietungsquote	96,8%	97,3%
Ø Wohnungsgröße	61,4 m²	60,5 m²

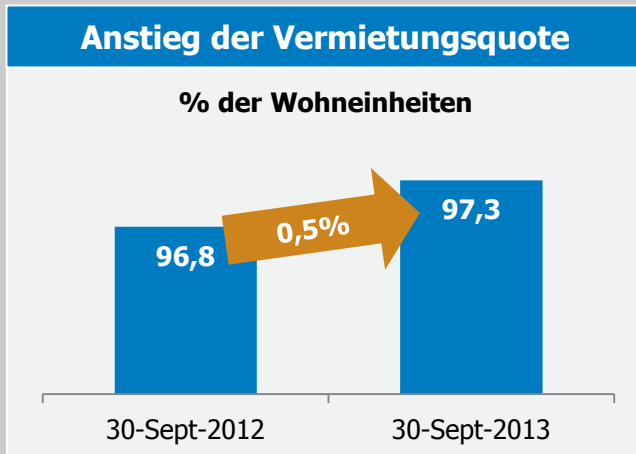
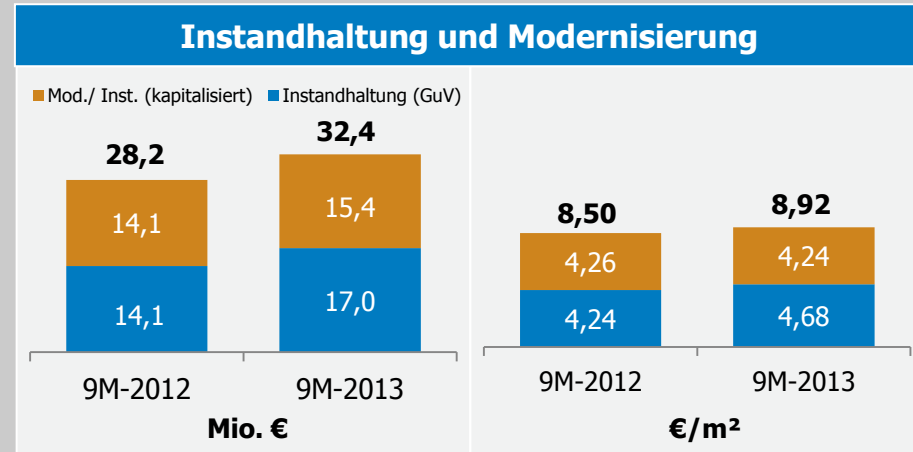
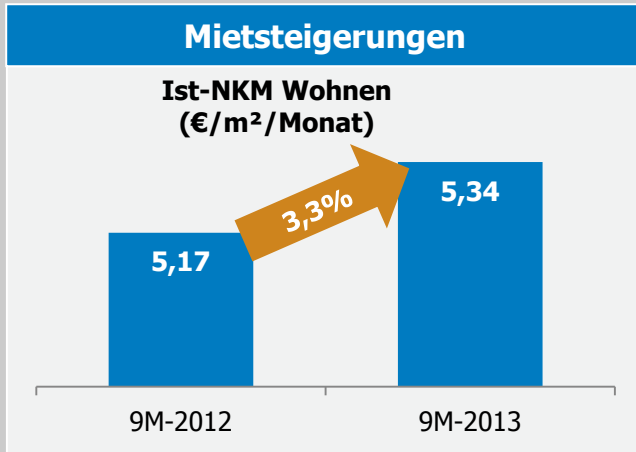
GSW Wohneinheiten



Bezirk

Wohneinheiten | Ist-NKM €/m² | Vermietungsquote in %

Operative Highlights



- ### Operative Entwicklung
- Like-for-like* Mietwachstum von 2,9% (12 M)
 - >10% Potenzial bei Neuvermietungen (preisfreier Bestand)
 - Sinkendes Angebot führt zu geringerer Mieterfluktuation von ca. 8% p.a.

(*ohne Verkäufe und Akquisitionen)

Privatisierung & Verkäufe

Entwicklung der Privatisierungs- und Verkaufsaktivitäten

- 558 Einheiten aus dem Privatisierungsportfolio und 602 Einheiten durch Blockverkauf in 9M 2013
- Blockverkauf hauptsächlich getrieben durch strategische Portfoliobereinigung in Berlin-Köpenick
- Nettomarge Vertrieb: 7,7% (Bruttomarge: 14,1%)
- Nicht-Berliner Bestände, die in 2012 erworben wurden, konnten erfolgreich veräußert werden (450 Einh. mit Übergang zum 1. Nov. und 30 Einh. mit erwartetem Übergang zum 1. Dez.)

Vertriebsergebnis (Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Anzahl verkaufte Einheiten	709	1,160
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51,9	78,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(37,9)	(67,5)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(6,4)	(5,0)
Vertriebsergebnis	7,7	6,1

Agenda

1

Portfolio Überblick & Entwicklung

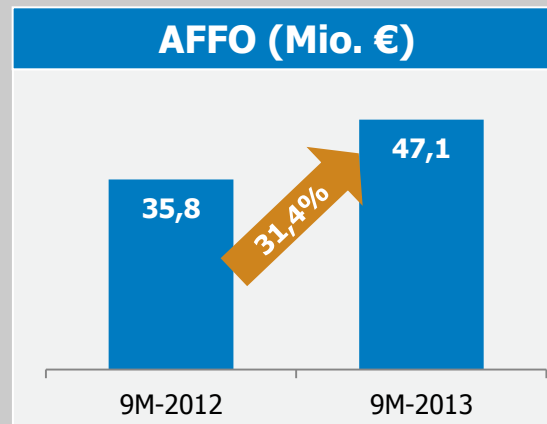
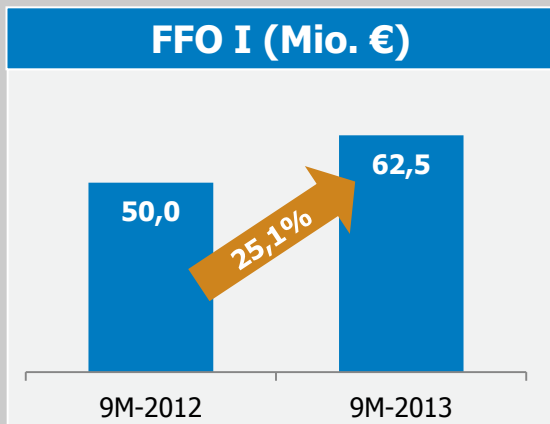
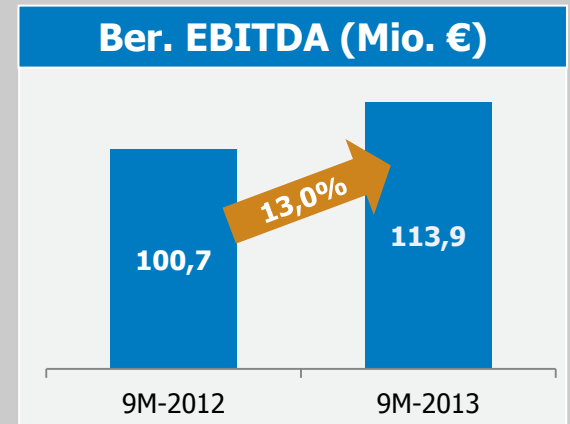
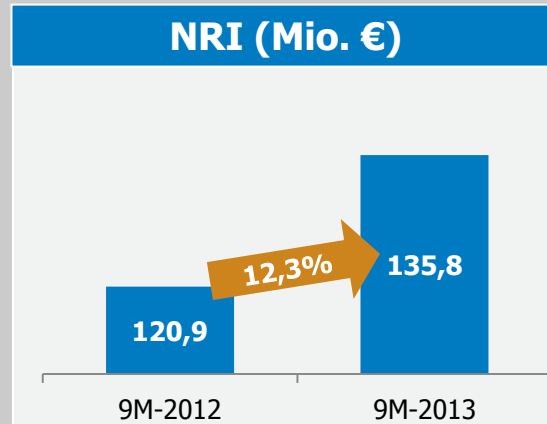
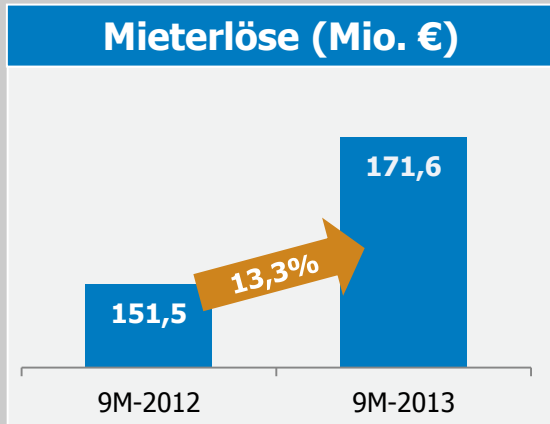
2

Finanzen

3

Ausblick

Überblick – operative und finanzielle Highlights



	Margen (%)	
	9M-2012	9M-2013
NRI	79,8	79,1
Adj. EBITDA	66,5	66,3
FFO I	33,0	36,4
AFFO	23,7	27,4

Hinweis: FFO I = FFO exkl. Vertriebsergebnis

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

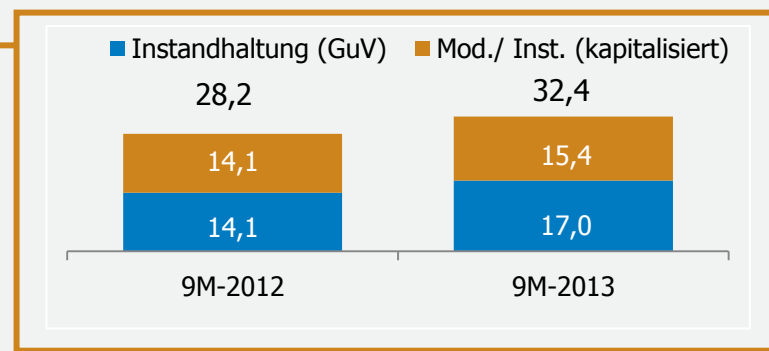
9M-2013

(Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Mieterlöse	151,5	171,6
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	8,1	4,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	159,6	176,1
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	6,1	4,4
Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung	165,7	180,6
Materialaufwand ⁽¹⁾	(27,1)	(27,4)
Personalaufwand ⁽¹⁾	(13,6)	(12,4)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung ⁽¹⁾	(4,1)	(5,0)
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120,9	135,8

Anmerkungen

Like-for-like Mietwachstum (Wohnen 12 Monate) 2,7%; von 5,18 € /m² (9M-2012) auf 5,32 € /m² (9M-2013)

Verkauf der BWG (Fremdverwaltung) wirksam seit Q4-2012, führt zu gesunkenen Erlösen aus Betreuungstätigkeit und geringeren Personalaufwendungen



(1) Änderung der Darstellung für die Auflösung von Rückstellungen. Ab 2012 werden die Auflösungen in der Position realisiert, wo auch die aufwandswirksame Erfassung erfolgt ist. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden die betreffenden Werte für 9M-2012 angepasst. (Gesamtergebnis/ Gesamtaufwendungen bleiben unverändert).

Gewinn- und Verlustrechnung

9M-2013

(Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	120,9	135,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,7	6,1
Verwaltungsaufwendungen	(26,3)	(35,5)
Operatives Ergebnis (EBIT)	102,3	106,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,2	0,3
Zinsergebnis	(60,9)	(56,9)
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (EBT)	42,7	49,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(2,0)	(0,5)
Konzernergebnis	40,7	49,3

Anmerkungen

Zinsergebnis (Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Zinserträge	15,8	16,9
Zinsaufwendungen	(76,7)	(73,7)
Zinsergebnis	(60,9)	(56,9)
Zinszahlungen aus Forderungen	-	0,2
Bewertungseffekte Darlehen	6,5	5,0
Bewertungseffekte Derivate	2,3	(5,7)
Bewertungseffekte Wandelanleihe	-	2,3
Abzgl. Diskontierung	0,7	0,2
Zinsabgrenzungen Darlehen und Derivate	(0,6)	(1,7)
Zinsabgrenzung Wandelanleihe	-	2,7
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,2	0,4
Cashflow Nettozinsen (normalisiert)	(51,8)	(53,5)

Verbessertes Zinsergebnis resultiert im Wesentlichen aus nicht zahlungswirksamen Bewertungseffekten. Die Zinszahlungen sind planmäßig gestiegen.

Kostenquote

9M-2013

Verwaltungsaufwand bereinigt (Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Verwaltungskosten (Summe)	(26,3)	(35,5)
Davon Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	0,0	0,9
Davon LTIP (durch ehemalige Gesellschafter)	2,0	1,2
Davon Projektkosten	1,0	9,6
Davon Akquisitionskosten	2,0	1,1
Verwaltungskosten bereinigt vor Sonderaufwendungen	(21,2)	(22,6)
Davon Aufwendungen im Zus.hang mit dem Vorstand/AR	-	2,1
Verwaltungskosten bereinigt nach Sonderaufwendungen	(21,2)	(20,5)

Anmerkungen

9M-2013: Prüfung des öffentlichen Angebots

(Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Verwaltungsaufwand bereinigt nach Sonderaufwendungen	(21,2)	(20,5)
Davon Personalaufwand	(9,2)	(9,5)
Davon Sach- und Verwaltungsaufwand	(12,0)	(11,0)

Kostenquote (von Mieterlösen)	9M-2012	9M-2013
Mieterlöse (Mio. €)	151,5	171,6
Davon Verwaltungsaufwand nach Sonderaufwendungen	14,0%	11,9%
Davon Personalaufwand	6,1%	5,5%
Davon Sach- und Verwaltungsaufwand	7,9%	6,4%

Verbesserte Kostenquote aufgrund von Skaleneffekten

Bereinigtes EBITDA

9M-2013

(Mio. €)	9M-2012	9M-2013
EBIT	102,3	106,4
Abschreibungen	0,6	0,4
EBITDA	102,9	106,8
Kosten für Kapitalerhöhung	0,0	0,9
LTIP (durch den Verkauf der Aktien)	2,0	1,2
Restrukturierungskosten	0,1	0,0
Projektkosten	1,4	9,9
Akquisitionskosten	2,0	1,1
Gewinne aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	(0,0)	(0,0)
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(7,7)	(6,1)
Bereinigtes EBITDA	100,7	113,9

Anmerkungen

LTIP für den Vorstand von den Altgesellschaftern im Rahmen des IPO; keine Auswirkung auf den Wert des Eigenkapitals (Ausgleich auf Bilanzenebene)

9M-2013: beinhaltet ca. 8,8 Mio. € zur Prüfung des öffentl. Angebots (Beratung und Fairness Opinion); weitere ca. 5 Mio. € in Q4-2013 erwartet

Vertriebsergebnis (Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51,9	78,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(37,9)	(67,5)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(6,4)	(5,0)
Vertriebsergebnis	7,7	6,1

1.160 Einheiten verkauft in 9M-2013 (709 in 9M-2012), Nettomarge: 7,7%, davon cashwirksam: ca. 46,1 Mio. €

Herleitung des FFO

9M-2013

(Mio. €)	9M-2012	9M-2013
Bereinigtes EBITDA	100,7	113,9
Cashflow Nettozinsen	(51,8)	(53,5)
Ergebnis aus anderen Finanzlagen	1,2	0,3
Cashflow Netto Steuern	(0,2)	1,9
FFO I (excl. Vertriebsergebnis)	50,0	62,5
AFFO	35,8	47,1
FFO II (inkl. Vertriebsergebnis)	57,6	68,6

Anmerkungen						
<p>Leichter Anstieg aufgrund höherer Finanzverbindlichkeiten</p> <p>Jährliche Zinszahlung für die Wandelanleihe i.H.v. 3,6 Mio. € erfolgt in Q4-2013</p>						
<p>Erhaltene Steuern (9M-2013) für Steuererklärungen früherer Jahre</p>						
<p>FFO I pro Aktie ⁽¹⁾: 1,24 € (1,07 € in 9M-2012)</p> <p>Entwicklung:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013 (Prognose)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.44 €/Aktie</td> <td>1.35 €/Aktie</td> <td>1.45-1.55 €/Aktie</td> </tr> </tbody> </table>	2011	2012	2013 (Prognose)	1.44 €/Aktie	1.35 €/Aktie	1.45-1.55 €/Aktie
2011	2012	2013 (Prognose)				
1.44 €/Aktie	1.35 €/Aktie	1.45-1.55 €/Aktie				
<p>AFFO pro Aktie ⁽¹⁾: 0,93 € (0,77 € in 9M-2012)</p>						

(1) Auf der Basis von durchschnittlich 50.526.314 Aktien in 9M-2013 (9M-2012: 46.480.982)

Konzernbilanz

30. September 2013

(Mio. €)	31.12.2012	30.09.2013
Langfristige Vermögenswerte	3.324,0	3.304,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	3.283,0
Andere langfristige Vermögenswerte	21,8	21,6
Kurzfristige Vermögenswerte	245,9	243,2
Flüssige Mittel	167,7	156,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32,8	52,5
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	45,3	34,4
Aktiva	3.569,9	3.547,8

(Mio. €)	31.12.2012	30.09.2013
Eigenkapital⁽¹⁾	1.440,4	1.471,1
Finanzverbindlichkeiten ⁽¹⁾	1.967,5	1.948,3
Andere Verbindlichkeiten	162,0	128,4
Passiva	3.569,9	3.547,8

Kassenbestand nach Akquisitionen	
Flüssige Mittel 30. September 2013:	€156,2m
Reserviert für Akquisitionen :	€90,0m
Kassenbestand (pro forma):	€66,2m

(1) Anpassung der Vorjahreszahlen aufgrund der Änderungen des IA S 19 zum 1. Januar 2013. Demnach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf Pensionsverpflichtungen sofort und vollumfänglich im sonstigen übrigen Eigenkapital erfasst. Die Änderungen sind retrospektiv vorzunehmen.

EPRA NAV

30. September 2013

(Mio. €)	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012 verwässert
Eigenkapital⁽¹⁾	1.440,4	1.471,1	1.471,1
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0	0	161,0
NAV	1.440,4	1.471,1	1.632,1
Fair Value der Finanzinstrumente (netto)	91,2	60,2	60,2
Latente Steuern ⁽¹⁾	(6,0)	(6,5)	(6,5)
EPRA NAV	1.525,6	1.524,7	1.685,8
Aktienanzahl	50,53 Mio.	50,53 Mio.	55,74 Mio.
EPRA NAV je Aktie	30,19€	30,18€	30,24€

Berücksichtigung des Eigenkapitaleffektes der Wandelanleihe (Fremdkapitalkomponente)

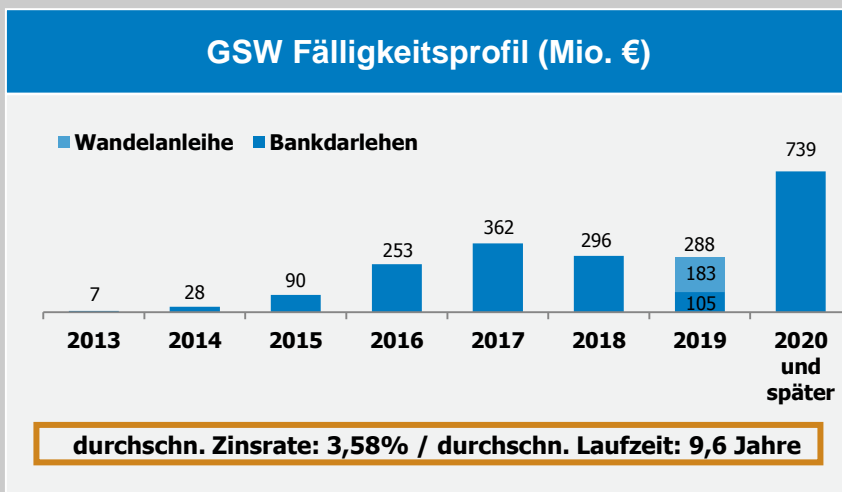
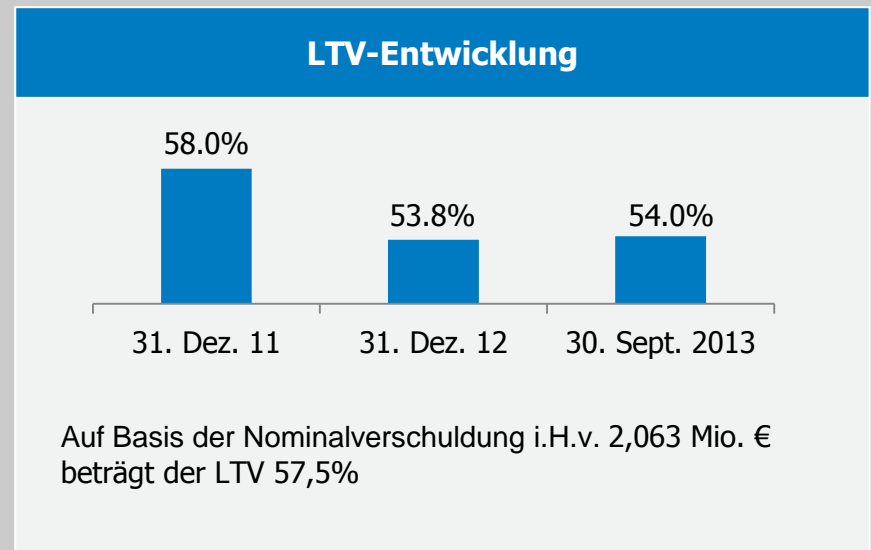
Vollständige Wandlung in 5,21 Mio. Aktien unterstellt

(1) Anpassung der Vorjahreszahlen aufgrund der Änderungen des IAS 19 zum 1. Januar 2013. Demnach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf Pensionsverpflichtungen sofort und vollumfänglich im sonstigen übrigen Eigenkapital erfasst. Die Änderungen sind retrospektiv vorzunehmen.

Nettoverschuldung und Loan-to-Value

30. September 2013

(Mio. €)	31.12.2012	30.12.2013
Finanzverbindlichkeiten	1.967,5	1.948,3
Flüssige Mittel	(167,7)	(156,2)
Nettoverschuldung	1.799,8	1.792,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	3.283,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	45,3	34,4
Loan-to-Value	53,8%	54,0%



- ### Akquisitionsfinanzierung und Kaufkraft
- Wettbewerbsfähige Effektivzinsraten
 - Langfristige Finanzierungsstrategie, Vermeidung von Konzentrationsrisiken in Bezug auf Fälligkeiten und auf Finanzierungsquellen
 - Vorwiegend besicherte Verbindlichkeiten mit vertraglich festgelegten Strukturen und niedrigem Refinanzierungsrisiko
 - Nachgewiesener Zugang zu alternativen Finanzierungsquellen
 - Fast 100% der Verbindlichkeiten sind zinsgesichert

1) Fälligkeit der Wandelanleihe in 2019 mit Investor Put-Option in 2017

2) Enthält Darlehen ohne vertragliche Fälligkeit

Anmerkung: Fälligkeiten und Darlehen basieren auf Nominalwerten und enthalten keine regelmäßigen jährlichen Tilgungen

Agenda

1

Portfolio Überblick und Entwicklung

2

Finanzen

3

Ausblick

Ausblick & Prognose

Index- Bewertung

Der Ausschluss aus MDAX, EPRA NAREIT Global und GPR 250 wird unmittelbar nach Eintragung der neuen Deutsche Wohnen Aktien erwartet

Mietwachstum

>3% Mietwachstum (ohne An- und Verkäufe) für 2013

Investitionen (Mod./ Inst)

13-15 €/m²

FFO I

73-78 Mio. €

Dividende 2013

Wird überprüft/ Abstimmung mit dem Mehrheitsaktionär

Firmen-Kontakt

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin

E-Mail: ir@gsw.de

Internet: www.gsw.de

IR Kontakt

René Bergmann

E-Mail: rene.bergmann@gsw.de

Tel.: +49 (0) 30 2534 1362

Fax: +49 (0) 30 2534 233 1960

Sebastian Jacob

E-Mail: sebastian.jacob@gsw.de

Tel.: +49 (0) 30 2534 1882

Fax: +49 (0) 30 2534 233 1960

Kati Pohl

E-Mail: kati.pohl@gsw.de

Tel.: +49 (0) 30 2534 1340

Fax: +49 (0) 30 2534 233 1960

Angelina Oktay

E-Mail: angelina.oktay@gsw.de

Tel.: +49 (0) 30 2534 1363

Fax: +49 (0) 30 2534 233 1960