

GJ-2013 Ergebnisse

Berlin, 28. März 2014

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.

1

Highlights GJ-2013

2

Portfolio Überblick & Entwicklung

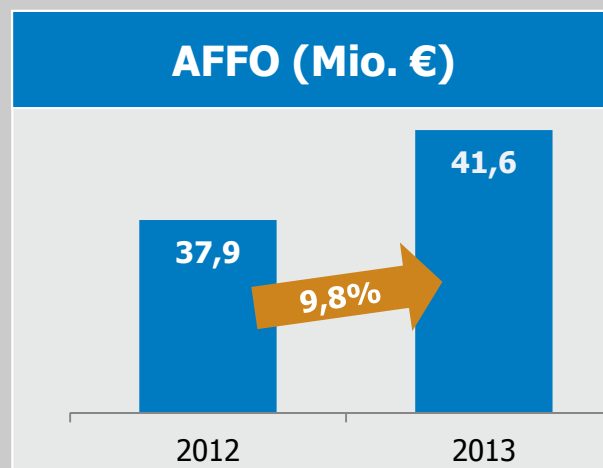
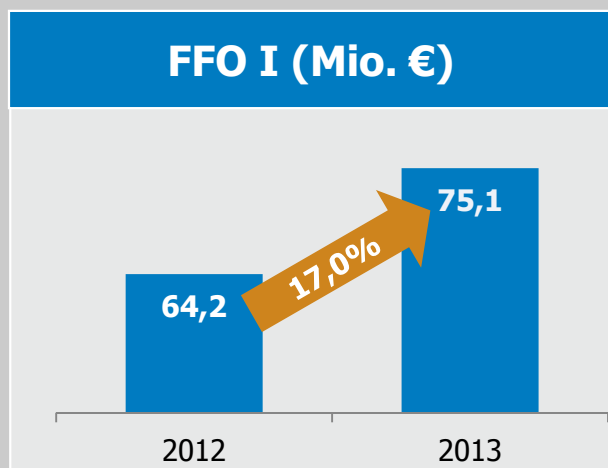
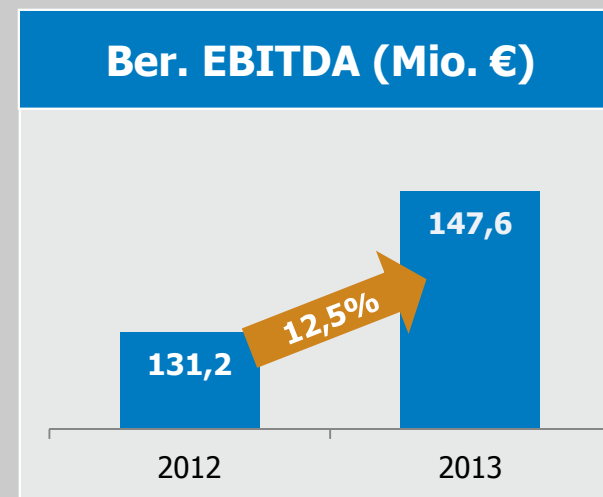
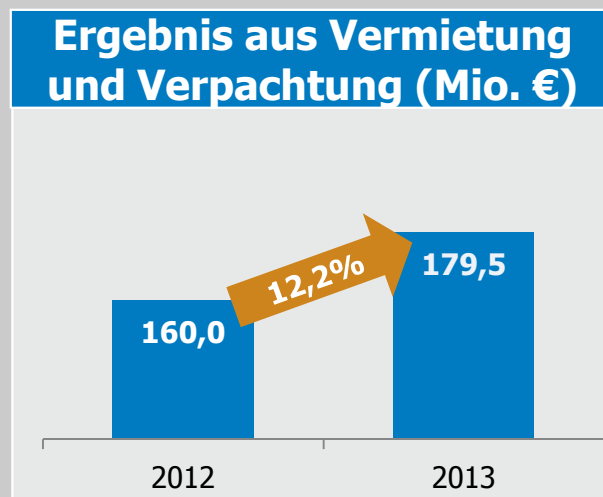
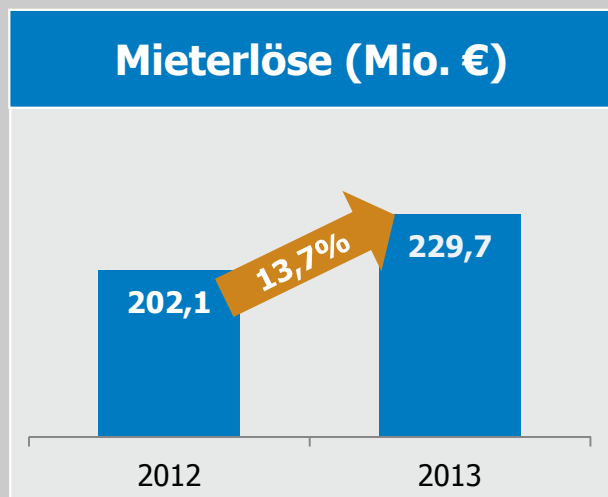
3

Finanzen

4

Ausblick

Überblick – operative und finanzielle Highlights



Margen (%)

| | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--------------------|-------------|-------------|
| NRI | 79,2 | 78,1 |
| Ber. EBITDA | 64,9 | 65,4 |
| FFO I | 31,8 | 32,7 |
| AFFO | 18,8 | 18,1 |

Anmerkung: FFO I = FFO exkl. Vertriebsergebnis

1

Highlights GJ-2013

2

Portfolio Überblick & Entwicklung

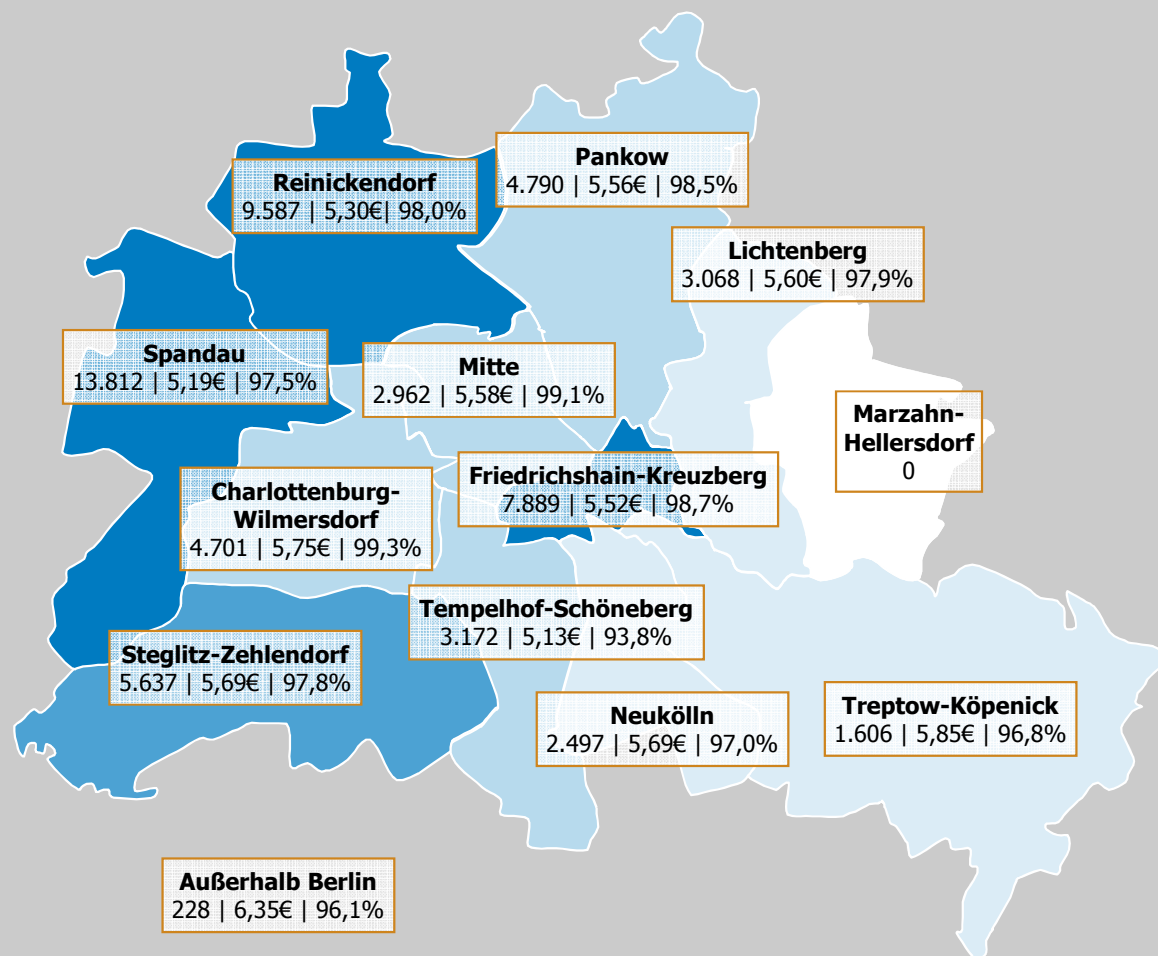
3

Finanzen

4

Ausblick

GSW Portfolioüberblick per 31. Dezember 2013



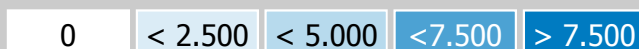
Gesamtportfolio

| | GJ-2012 | GJ-2013 |
|------------------|----------|----------|
| Wohneinheiten | 58.668 | 59.949 |
| Ist-NKM | 5,22€/m² | 5,44€/m² |
| Vermietungsquote | 97,3% | 97,8% |
| Ø Wohnungsgröße | 60,5 m² | 60,3 m² |

Bewertung (31. Dez. 2013)

| | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Fail value (Summe) | 3.348,3 Mio. € | 3.537,1 Mio. € |
| Fair value pro m² | 909€/m² | 942€/m² |
| Multiplikator | 14,6x | 14,4x |
| Rendite | 6,8% | 6,9% |

GSW Wohneinheiten



Bezirk

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

1

Highlights GJ-2013

2

Portfolio Überblick & Entwicklung

3

Finanzen

4

Ausblick

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

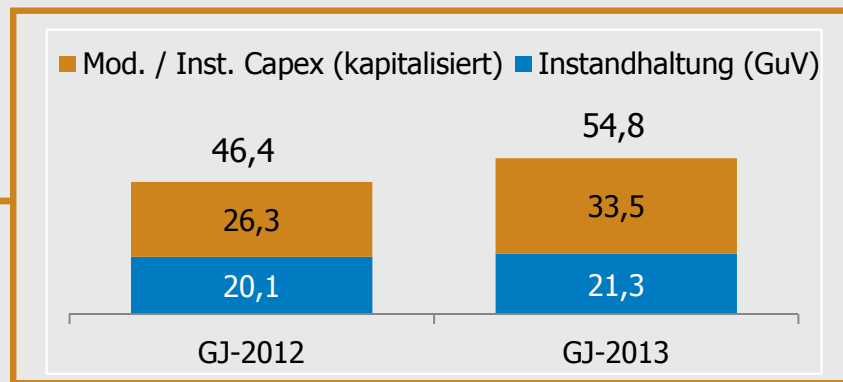
GJ-2013

| (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--|--------------|--------------|
| Mieterlöse | 202,1 | 229,7 |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse | 9,8 | 6,0 |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung | 212,0 | 235,7 |
| Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen | 7,9 | 5,5 |
| Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung | 219,8 | 241,2 |
| Materialaufwand | (36,6) | (37,9) |
| Personalaufwand | (17,6) | (16,5) |
| Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung | (5,7) | (7,2) |
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 160,0 | 179,5 |

Anmerkungen

Like-for-like Mietwachstum (Wohnen 12 Monate): 3,8%; von 5,23€/m² (GJ-2012) auf 5,43€/m² (GJ-2013)

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



Hauptsächlich aufgrund externer Verwaltungsgebühren als Effekt aus Portfolioerwerben in 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

GJ-2013

| (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--|--------------|--------------|
| Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung | 160,0 | 179,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 9,6 | 4,0 |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 76,4 | 20,6 |
| Verwaltungsaufwendungen | (37,2) | (54,2) |
| Andere Erträge und Aufwendungen | 5,7 | 0,0 |
| Operatives Ergebnis (EBIT) | 214,4 | 149,8 |
| Ergebnis aus anderen Finanzanlagen | 1,2 | 0,3 |
| Zinsergebnis | (75,5) | (76,9) |
| Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (EBT) | 140,1 | 73,2 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 3,2 | (13,2) |
| Konzernergebnis | 143,3 | 60,0 |

Anmerkungen

| Verwaltungsaufwendungen bereinigt (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--|---------------|---------------|
| Verwaltungsaufwendungen (gesamt) | (37,2) | (54,2) |
| Davon Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen | 0,0 | 0,9 |
| Davon LTIP | 2,5 | 1,2 |
| Davon Projektaufwendungen | 1,1 | 19,3 |
| Davon Akquisitionsaufwendungen | 3,5 | 0,4 |
| Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) | (30,2) | (32,4) |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel | - | 2,1 |
| Verwaltungsaufwendungen (bereinigt) nach Sonderaufwendungen | (30,2) | (30,3) |

Einmaleffekt: Verkauf Fremdverwaltung (BWG) in 2012

Hauptsächlich Anstieg der latenten Steuern aufgrund des partiellen Wegfalls von Verlustvorträgen nach der Übernahme

Herleitung Bereinigtes EBITDA

GJ-2013

| (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 | Anmerkungen |
|--|--------------|--------------|---|
| EBIT | 214,4 | 149,8 | |
| Abschreibungen | 0,8 | 0,5 | |
| Zeitwertbewertung von Investment Properties | (76,4) | (20,6) | |
| EBITDA | 138,8 | 129,8 | |
| Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen | 0,0 | 0,9 | |
| LTIP | 2,5 | 1,2 | LTIP für den Vorstand von den Altgesellschaftern im Rahmen des IPO; keine Auswirkung auf den Wert des Eigenkapitals (Ausgleich auf Bilanzebene) |
| Restrukturierungsaufwendungen | 0,1 | 0,0 | |
| Projektaufwendungen | 1,6 | 19,3 | GJ-2013: DW Übernahmeangebot und fairness opinion GJ-2012: mehrere kleinere Optimierungsprojekte, Verkauf Fremdverwaltung (BWG) |
| Akquisitionsaufwendungen | 3,5 | 0,4 | |
| Gewinne aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen | (5,7) | (0,0) | |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (9,6) | (4,0) | |
| Bereinigtes EBITDA | 131,2 | 147,6 | |

| Vertriebsergebnis (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 |
|--|------------|------------|
| Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 68,5 | 110,2 |
| Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (49,5) | (98,4) |
| Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (9,4) | (7,8) |
| Vertriebsergebnis | 9,6 | 4,0 |

1.766 Einheiten verkauft im GJ-2013 (920 im GJ-2012)

Herleitung des FFO

GJ-2013

| (Mio. €) | GJ-2012 | GJ-2013 | Anmerkungen |
|---|--------------|--------------|--|
| Bereinigtes EBITDA | 131,2 | 147,6 | |
| Cashflow Nettozinsen | (68,6) | (74,5) | Höhere Finanzverbindlichkeiten (GJ-2013 vs. GJ-2012) als Ergebnis der Portfolioankäufe |
| Ergebnis aus anderen Finanzlagen | 1,2 | 0,3 | |
| Cashflow Netto Steuern | 0,4 | 1,6 | Steuerrückerstattung (einmalig) |
| FFO I (exkl. Vertriebsergebnis) | 64,2 | 75,1 | FFO I pro Aktie⁽¹⁾: 1,48€ (1,35€ im GJ-2012) |
| AFFO (exkl. kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen) | 37,9 | 41,6 | |
| FFO II (inkl. Vertriebsergebnis) | 73,8 | 79,1 | |

(1) Auf der Basis von durchschnittlich 50.661.123 ausstehenden Aktien im GJ-2013 (GJ-2012: 47.497.841)

Konzernbilanz

31. Dezember 2013

| (Mio. €) | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|---|----------------|----------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 3.324,0 | 3.526,5 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 3.302,2 | 3.509,9 |
| Andere langfristige Vermögenswerte | 21,8 | 16,7 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 245,9 | 118,2 |
| Flüssige Mittel | 167,7 | 70,7 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 32,8 | 21,1 |
| Zur Veräußerung vorge-sehene Vermögenswerte | 45,3 | 26,4 |
| Aktiva | 3.569,9 | 3.644,8 |

| (Mio. €) | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| Eigenkapital | 1.440,4* | 1.656,9 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.967,5 | 1.862,9 |
| Andere Verbindlichkeiten | 161,9* | 125,0 |
| Passiva | 3.569,9 | 3.644,8 |

Eigenkapitalquote



* Vorjahr angepasst aufgrund retrospektiver Anpassungen gem. IAS 19

EPRA NAV

31. Dezember 2013

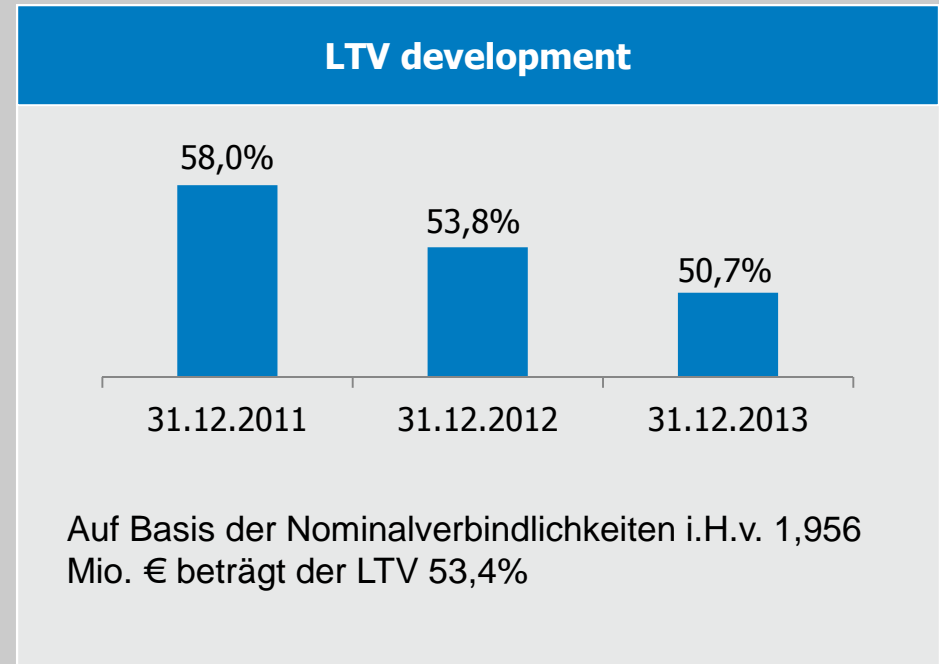
| (Mio. €) | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital | 1.440,4 | 1.656,9 |
| Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital | 0 | 0 |
| NAV | 1.440,4 | 1.656,9 |
| Fair Value der Finanzinstrumente (netto) | 91,2 | 57,3 |
| Latente Steuern | (6,0) | (13,0) |
| EPRA NAV | 1.525,6 | 1.701,2 |
| Aktienanzahl | 50,53 Mio. | 56,68 Mio. |
| EPRA NAV je Aktie | 30,19€ | 30,02€ |

| Anmerkungen |
|--|
| Per 31. Dezember 2013 Wandlung von nominal ca. 181 Mio. EUR in 6,2 Mio. Aktien aus der Wandelanleihe |

Nettoverschuldung und Loan-to-Value

31. Dezember 2013

| (€m) | 31.12.2012 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|
| Finanzverbindlichkeiten | 1.967,5 | 1.862,9 |
| Flüssige Mittel | (167,7) | (70,7) |
| Nettoverschuldung | 1.799,8 | 1.792,2 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 3.302,2 | 3.509,9 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 45,3 | 26,4 |
| Loan-to-Value | 53,8% | 50,7% |



1

Highlights GJ-2013

2

Portfolio Überblick & Entwicklung

3

Finanzen

4

Ausblick

NRI

187 Mio. € – 192 Mio. € in 2014

FFO I

Minimum 80 Mio. € für 2014

Firmenkontakt

GSW Immobilien AG

Charlottenstraße 4
10969 Berlin

E-Mail: ir@gsw.de

Internet: www.gsw.de