

# **Q1-2013 Ergebnisse**

**Berlin, 15. März 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**

**Highlights Q1-2013**

**2**

Portfolio: Überblick & Entwicklung

**3**

Finanzen

**4**

Ausblick



**1**

## **Positive operative Entwicklung**

- Ist-Nettokaltmiete-Wohnen 5,26 €/m<sup>2</sup> (5,12 €/m<sup>2</sup> Q1-2012)
- Wohnungsleerstand auf 2,7% gesenkt (3,3% Q1-2012)
- Mietwachstum ohne An- und Verkäufe bei 2,5% in Q1-2013

**2**

## **Q1-2013 Finanzkennzahlen**

- NRI: 45,6 Mio. € (39,7 Mio. € Q1-2012)
- FFO I: 19,8 Mio. € (15,0 Mio. € Q1-2012)
- AFFO: 16,7 Mio. € (11,4 Mio. € Q1-2012)
- LTV: 53,2% (53,8% Dez-2012)

**3**

## **Erhöhte Finanzierungsflexibilität um 80 Mio. €**

- Revolvierende Akquisitionskreditlinie
- Attraktive Bedingungen

**4**

## **Einführung von Staffelmieten bei Neuvermietungen**

- Anwendung auf ca. 23.000 ausgewählte Wohneinheiten
- Bessere Planungssicherheit von Mieterhöhungen
- Erhöhungsbeträge werden vertraglich festgelegt

# Agenda

1

Highlights Q1-2013

2

**Portfolio: Überblick & Entwicklung**

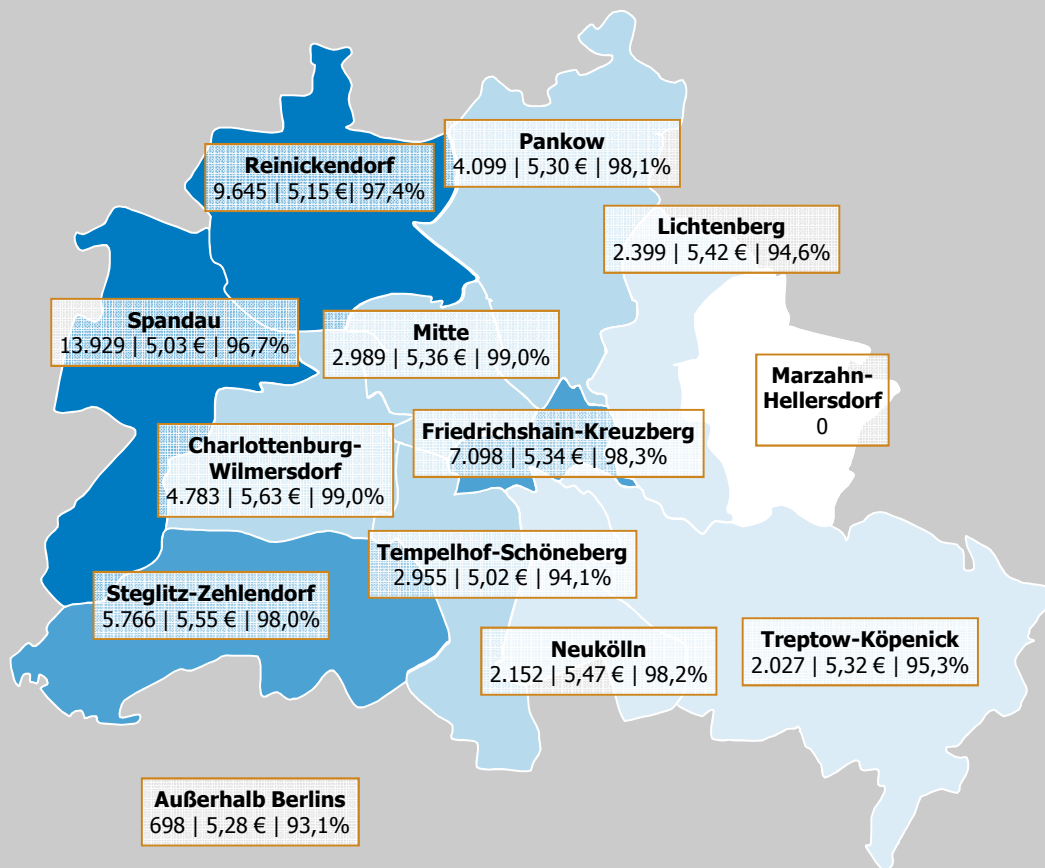
3

Finanzen

4

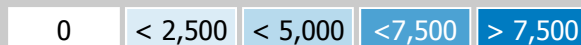
Ausblick

# GSW Portfolioüberblick per 31. März 2013



Gesamtportfolio	Q1-2013
Wohneinheiten	58.540
Ist-NKM	5,26 €/m²
Vermietungsquote	97,3%
Ø Wohnungsgröße	60,5 m²

**GSW Wohneinheiten**

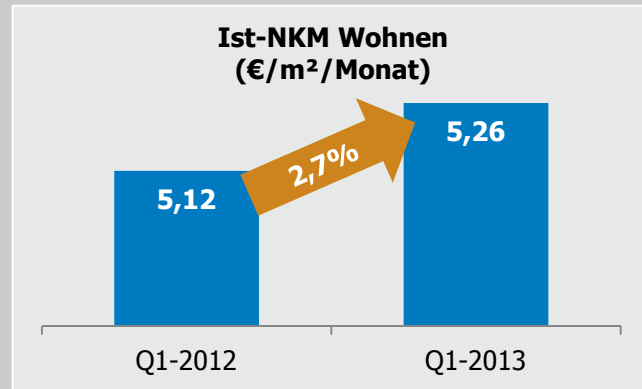


**Bezirk**

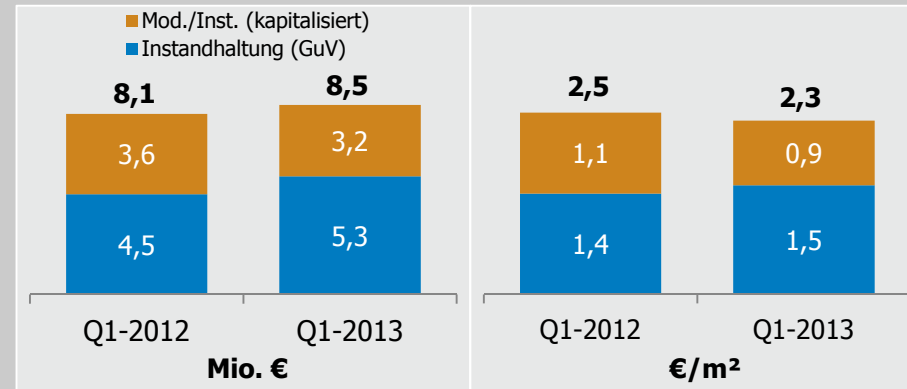
Wohneinheiten | Ist-NKM €/m² | Vermietungsquote in %

# Operative Highlights

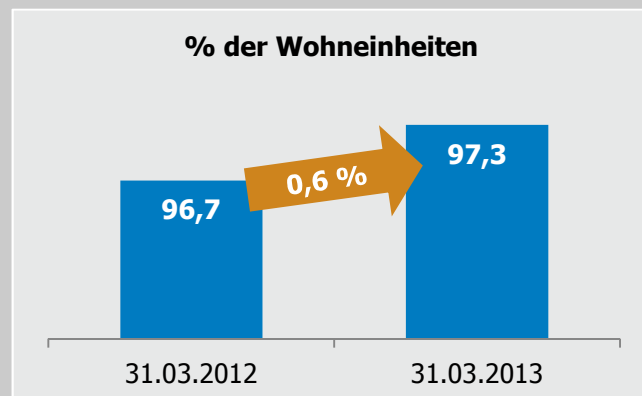
## Mietsteigerungen



## Instandhaltung und Modernisierung



## Anstieg der Vermietungsquote



## Operative Entwicklung

- Like-for-like\* Mietwachstum 2,5% (12 M)
- > 10% Potenzial bei Neuvermietungen (preisfreier Bestand)
- Einführung von Staffelmieten bei Neuvermietungen
  - ca. 23.000 ausgewählte Einheiten
  - Bessere Berechenbarkeit der Mietentwicklung
  - Laufzeit vier oder acht Jahre

(\*ohne Verkäufe und Akquisition)

## Akquisitionen: Marktentwicklung & Ausblick

- Derzeit ca. 15.000 Einheiten in Prüfung (12.000 geprüft in Q1-2013)
- Verstärkter Wettbewerb führt zu höheren Preisen für kleine Portfolios (<400 units)
- Große Portfolios mit komplexen Strukturen (share deals)

Vertriebsergebnis (Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013
Verkaufte Einheiten	208	335
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,0	25,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11,8)	(20,2)
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(1,5)
<b>Vertriebsergebnis</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>

## Entwicklung der Akquisitionen aus 2012

	31.12.2012	31.03.2013	Änderung
Vermietungsquote	98,0%	97,9%	-0,1%
Ist-NKM	5.38 €/m <sup>2</sup>	5.40 €/m <sup>2</sup>	0,02 €/m <sup>2</sup>

- Eingliederung der Bestände erfolgreich abgeschlossen
- Berlin-Portfolio 5,44 €/m<sup>2</sup>; 98,3% Vermietungsquote
- FFO-Beitrag Q1-2013: 4,1 Mio. €



# Agenda

1

Highlights Q1-2013

2

Portfolio: Überblick & Entwicklung

3

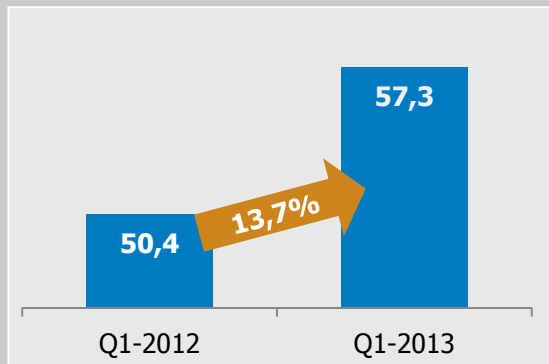
**Finanzen**

4

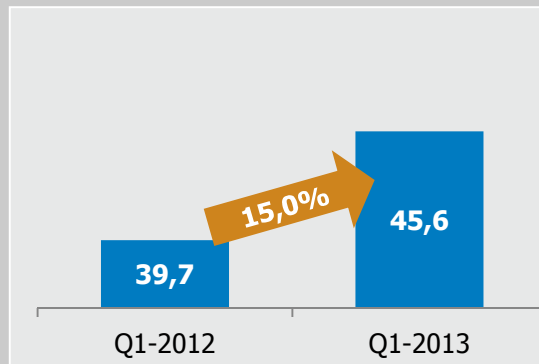
Ausblick

# Überblick – operative und finanzielle Highlights

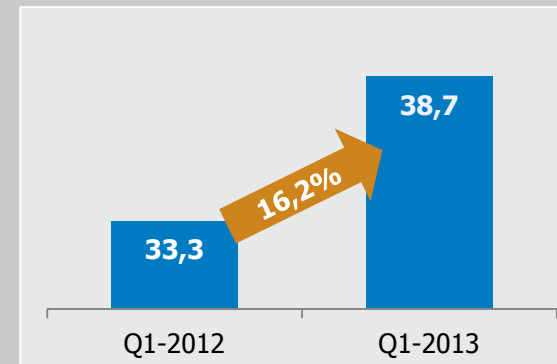
**Mieterlöse (Mio. €)**



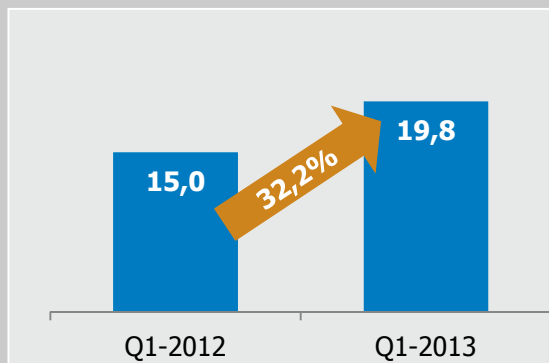
**Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (Mio. €)**



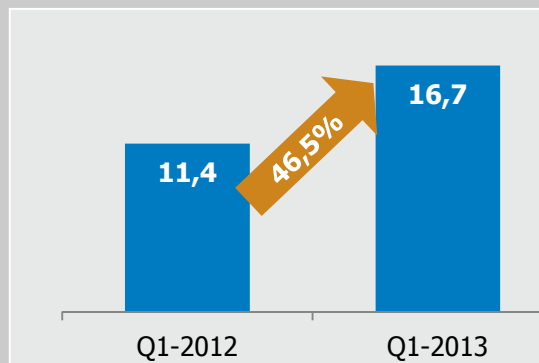
**Berein. EBITDA (Mio. €)**



**FFO I (Mio. €)**



**AFFO (Mio. €)**



**Margen (%)**

	Q1-2012	Q1-2013
<b>NRI</b>	78,7	79,6
<b>Berein. EBITDA</b>	66,1	67,6
<b>FFO I</b>	29,8	34,6
<b>AFFO</b>	22,6	29,1

Anmerkung: FFO I = FFO ohne Vertriebsergebnis

# Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

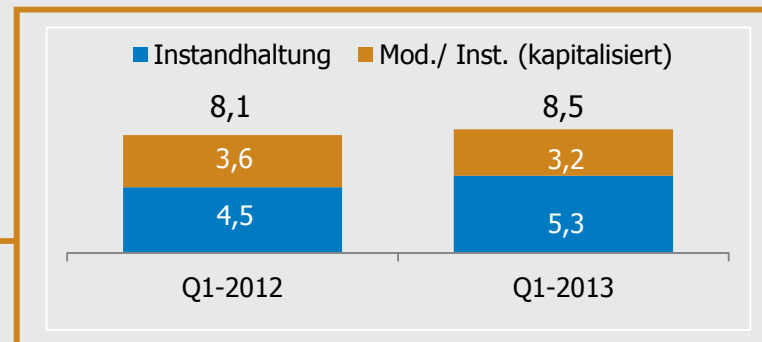
## Q1-2013

(Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013
Mieterlöse	50,4	57,3
Erlöse aus Betreuungstätigkeit und sonstige Umsatzerlöse	2,7	1,3
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>53,1</b>	<b>58,6</b>
Erträge aus direkt gewährten Zuschüssen	2,1	1,5
<b>Bruttoerlöse im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>55,2</b>	<b>60,1</b>
Materialaufwand <sup>(1)</sup>	(9,7)	(9,0)
Personalaufwand <sup>(1)</sup>	(4,6)	(4,0)
Sonstige Aufwendungen / Erträge der Hausbewirtschaftung <sup>(1)</sup>	(1,2)	(1,5)
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>39,7</b>	<b>45,6</b>

### Anmerkungen

Like-for-like Mietwachstum: 2,5%; von 5,12 €/m<sup>2</sup> (Q1-2012) auf 5,25 €/m<sup>2</sup> (Q1-2013)

Verkauf der BWG (Fremdverwaltung) per Q4-2012, verursacht sinkende Erlöse aus Betreuungstätigkeit und geringeren Personalaufwand



Rückgang des Materialaufwandes hauptsächlich aufgrund von gesunkenen Betriebs- und Prozesskosten sowie höheren Auflösungen von Rückstellungen

(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 Q1-2012 angepasst. (Gesamtergebnis/ Gesamtaufwendungen bleiben unverändert).

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Q1-2013

(Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	39,7	45,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,1	3,4
Verwaltungsaufwendungen	(10,1)	(9,7)
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>31,7</b>	<b>39,4</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	0,1
Zinsergebnis	(21,8)	(19,9)
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag (EBT)</b>	<b>10,0</b>	<b>19,6</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(1,3)	0,2
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>8,7</b>	<b>19,8</b>

Anmerkungen		
<b>Verwaltungsaufwand bereinigt (Mio. €)</b>	<b>Q1-2012</b>	<b>Q1-2013</b>
Verwaltungskosten (Summe)	(10,1)	(9,7)
Davon Aufwendungen für Kapitalmaßnahmen	1,2	1,0
Davon Long Term Incentive Plan (LTIP)	0,9	0,4
Davon Projektkosten	0,2	0,5
Davon Akquisitionskosten	1,1	0,5
<b>Verwaltungskosten (bereinigt)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(7,2)</b>

# Verwaltungskosten/ Verwaltungsmargen

## Q1-2013

(Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013
Verwaltungskosten (bereinigt)	(6,7)	(7,2)
davon Personalkosten	(3,1)	(3,2)
davon allgemeine Verwaltungskosten	(3,6)	(4,0)

Kostenanteil (am Einkommen aus Vermietung und Verpachtung)	Q1-2012	Q1-2013
Verwaltungskosten (bereinigt)	13,3%	12,6%
davon Personalkosten	6,2%	5,6%
davon allgemeine Verwaltungskosten	7,1%	7,0%

Anmerkungen
<p>Ziel: Prüfen von Möglichkeiten zur Verbesserung des allgemeinen Verwaltungskostenanteils</p> <p>Beispiel: Neues Bürogebäude</p>

# Bereinigtes EBITDA

## Q1-2013

(Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013	Anmerkungen															
<b>EBIT</b>	<b>31,7</b>	<b>39,4</b>																
Abschreibungen	0,2	0,2																
<b>EBITDA</b>	<b>31,9</b>	<b>39,6</b>																
Kosten für Kapitalerhöhung	1,2	1,0																
LTIP (durch den Verkauf der Aktien)	0,9	0,4	LTIP für den Vorstand von den Altgesellschaftern im Rahmen des IPO; keine Auswirkung auf den Wert des Eigenkapitals (Ausgleich auf Bilanzebene)															
Restrukturierungskosten	0,1	0,0																
Projektkosten	0,2	0,6	Q1-2013: Analyse und Evaluierung für neues Bürogebäude															
Akquisitionskosten	1,1	0,5	Due Dilligence Kosten für verschiedene Portfolios															
Gewinne aus dem Abgang von Sach- und Finanzanlagen	(0,0)	(0,0)																
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(3,4)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vertriebsergebnis (Mio. €)</th> <th>Q1-2012</th> <th>Q1-2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</td> <td>16,0</td> <td>25,2</td> </tr> <tr> <td>Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</td> <td>(11,8)</td> <td>(20,2)</td> </tr> <tr> <td>Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</td> <td>(2,1)</td> <td>(1,5)</td> </tr> <tr> <td><b>Vertriebsergebnis</b></td> <td><b>2,1</b></td> <td><b>3,4</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>335 verkaufte Einheiten in Q1-2013 (208 in Q1-2012), Netto Marge: 13,6%, cashwirksam: 9,1 Mio. €</p>	Vertriebsergebnis (Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013	Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,0	25,2	Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11,8)	(20,2)	Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(1,5)	<b>Vertriebsergebnis</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>
Vertriebsergebnis (Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013																
Erlös aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,0	25,2																
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11,8)	(20,2)																
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2,1)	(1,5)																
<b>Vertriebsergebnis</b>	<b>2,1</b>	<b>3,4</b>																
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>33,3</b>	<b>38,7</b>																

# Herleitung des FFO

## Q1-2013

(Mio. €)	Q1-2012	Q1-2013
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>33,3</b>	<b>38,7</b>
Cashflow Nettozinsen	(18,4)	(18,9)
Ergebnis aus anderen Finanzlagen	0,1	0,1
Cashflow Netto Steuern	(0,0)	(0,0)
<b>FFO I</b> (excl. Vertriebsergebnis)	<b>15,0</b>	<b>19,8</b>
<b>AFFO</b>	<b>11,4</b>	<b>16,7</b>
FFO II (incl. Vertriebsergebnis)	17,1	23,3

Anmerkungen						
<p>Höhere Restschuld (Q1-2013 vs. Q1-2012) als Ergebnis der Akquisitionen;</p> <p>Die Jahreszinsen für Wandelanleihe werden in Q4-2013 gezahlt.</p>						
<p><b>FFO I pro Aktie<sup>(1)</sup>: 0,39 €</b> (0,37 € in Q1-2012)</p> <p><b>Entwicklung:</b></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><b>AFFO pro Aktie: 0,33 €</b> (0,28 € in Q1-2012)</p>						

(1) Auf der Basis von durchschnittlich 50.526.314 Aktien in Q1-2013 (Q1-2012: 41.052.630)

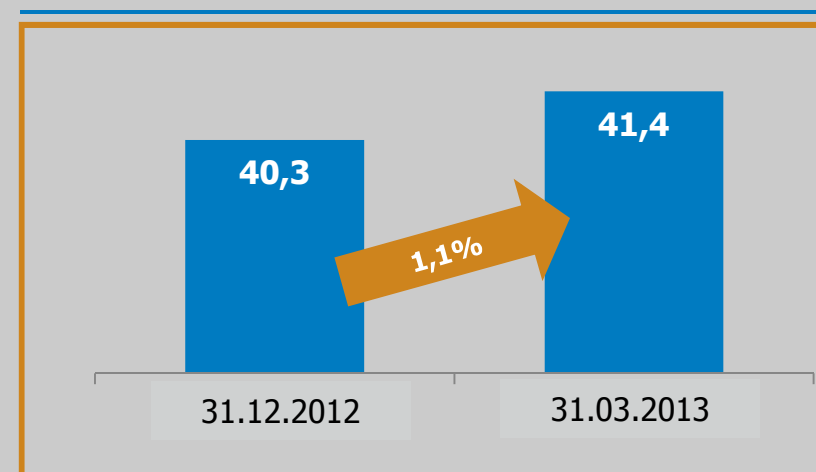
# Konzernbilanz

## 31. März 2013

(Mio. €)	31.12.2012	31.03.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.324,0</b>	<b>3.339,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	3.317,6
Andere langfristige Vermögenswerte	21,8	21,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>245,9</b>	<b>218,7</b>
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	167,7	167,7
Flüssige Mittel	32,8	18,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	45,3	32,5
<b>Aktiva</b>	<b>3.569,9</b>	<b>3.558,1</b>

(Mio. €)	31.12.2012	31.03.2013
<b>Eigenkapital<sup>(1)</sup></b>	<b>1.440,4</b>	<b>1.473,3</b>
Finanzverbindlichkeiten <sup>(1)</sup>	1.967,5	1.948,9
Andere Verbindlichkeiten	161,9	136,0
<b>Passiva</b>	<b>3.569,9</b>	<b>3.558,1</b>

### Eigenkapitalquote



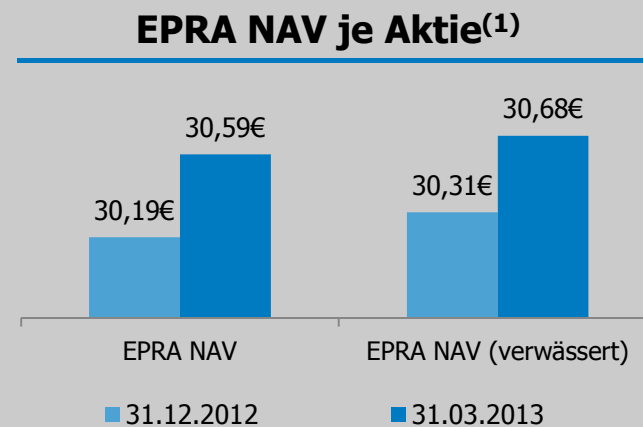
(1) Anpassung der Vorjahreszahlen aufgrund der Änderungen des IA S 19 zum 1. Januar 2013. Demnach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf Pensionsverpflichtungen sofort und vollumfänglich im sonstigen übrigen Eigenkapital erfasst. Die Änderungen sind retrospektiv vorzunehmen.



# EPRA NAV

## 31.03.2013

(Mio. €)	31.12.2012	31.03.2013	31.03.2013 verwässert
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.440,4</b>	<b>1.473,3</b>	<b>1.473,3</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0	0	159,5
<b>NAV</b>	<b>1.440,4</b>	<b>1.473,3</b>	<b>1.632,8</b>
Fair Value der Finanzinstrumente (netto)	91,2	77,6	77,6
Latente Steuern	(6,0)	(5,3)	(5,3)
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.525,6</b>	<b>1.545,6</b>	<b>1.705,1</b>
<b>Aktienanzahl</b>	<b>50,53 Mio.</b>	<b>50,53 Mio.</b>	<b>55,58 Mio.</b>
<b>EPRA NAV je Aktie<sup>(1)</sup></b>	<b>€30,19</b>	<b>€30,59</b>	<b>€30,68</b>



Berücksichtigung des Eigenkapitaleffektes der Wandelanleihe (Fremdkapitalkomponente)

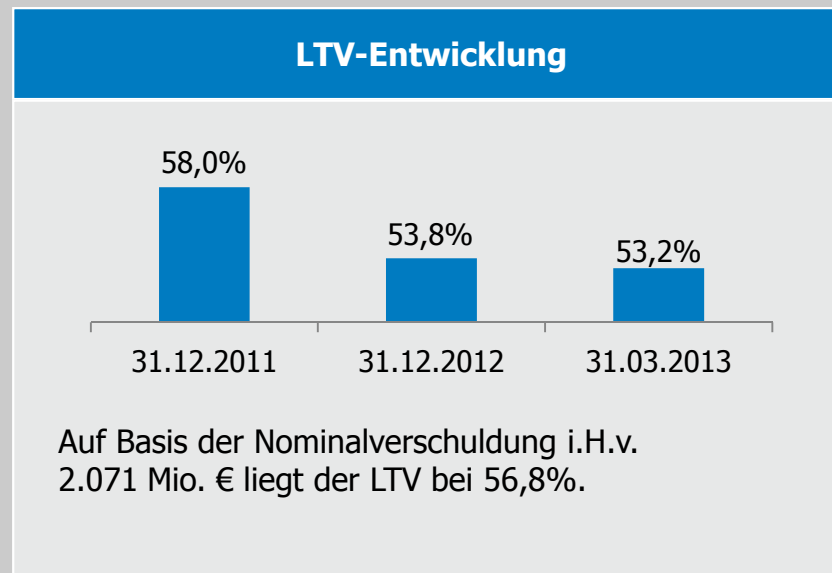
Vollständige Wandlung in 5 Mio. Aktien unterstellt

(1) Anpassung der Ermittlungsmethodik in 2012. Latente Steuern auf Bewertungsveränderungen von Derivaten (via OCI) von 5,8 Mio. € sind erstmals in der Berechnung enthalten.

# Nettoverschuldung und Loan-to-Value

31.03.2013

(Mio. €)	31.12.2012	31.03.2013
Finanzverbindlichkeiten	1.967,5	1.948,9
Flüssige Mittel	(167,7)	(167,7)
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.799,8</b>	<b>1.781,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.302,2	3.317,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	45,3	32,5
<b>Loan-to-Value</b>	<b>53,8%</b>	<b>53,2%</b>



## Erhöhte Finanzierungsflexibilität durch 80 Mio. € Akquisitionskreditlinie <sup>(1)</sup>

**Finanzierungsflexibilität**

**Attraktive Konditionen**

- Revolvierende Immobilien-Akquisitionskreditlinie (durch bestehende Bestände besichert)
- Kaufkraft für Akquisitionen i.H.v. ca. 170 Mio. €
- Wettbewerbsfähige Marge (165 BP) auf 3M-Euribor
- Bearbeitungsgebühr 20 BP
- Keine Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Beträge

(1) existent seit Mai 2013

# Agenda

1

Highlights Q1-2013

2

Portfolio: Übersicht & Entwicklung

3

Finanzen

4

**Ausblick**

## Ausblick & Prognose

### Dividenden- zahlung 2012

Beabsichtigte Dividendenzahlung für 2012:  
€0,90 pro Aktie

### Externes Wachstum

Weitere Akquisitionen von ca. 1.500 Einheiten angestrebt

### Mietwachstum

ca. 2,5% Mietwachstum (ohne An- und Verkäufe) für 2013

### Investitionen (Mod./ Inst)

13-15 €/m<sup>2</sup>

### FFO I

73-78 Mio. €

### Dividende 2013

Ausschüttungsquote von ca. 65% des FFO

## Firmen-Kontakt

### **GSW Immobilien AG**

Charlottenstraße 4  
10969 Berlin

E-Mail: [ir@gsw.de](mailto:ir@gsw.de)

Internet: [www.gsw.de](http://www.gsw.de)

## IR Kontakt

### **René Bergmann**

E-Mail: [rene.bergmann@gsw.de](mailto: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](mailto: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](mailto:kati.pohl@gsw.de)  
Tel.: +49 (0) 30 2534 1340  
Fax: +49 (0) 30 2534 233 1960