



# Unternehmenspräsentation

JÄNNER 2012

	Asset Management	Portfolio Entwicklung	Dienstleistungen
	Hold Portfolio ca. Mrd EUR 2,4	Handelsportfolio ca. Mio EUR 500	Assets under Management Drittgeschäft ca. Mio EUR 560
<b>Schlüsselmerkmale</b>	Track Record in der Entwicklung von Immobilien	Starke Entwicklungsmöglichkeiten von ungenutzten Flächen (z.B. Dachgeschoßausbau Erfahrung in Österreich)	Ermöglicht Wachstum mit wenig zusätzl. Kapital/ schafft Zugang zu Märkten
<b>EBIT Beitrag<sup>2</sup></b>	ca. 60%	ca. 20%	ca. 20%
<b>Ziel</b>	Erhöhung der Rendite auf durchschnittl. 6,5%	Verkauf von bis zu Mrd EUR 1 eigener Vermögenswerte in den nächsten 2 Jahren (v.a. in Österreich)	Mrd EUR 1 Assets under Management bis Ende 2012

**Vollintegrierter Immobilien-Player mit Schwerpunkt Wohnungsmarkt mit starkem lokalen Netzwerk**

### Highlights

- + Hochwertiges Mrd EUR 2,9 Immobilienportfolio, primär in Österreich und Deutschland
- + ATX notierte Aktien (Marktkapitalisierung ca. Mio EUR 700<sup>1</sup>) aktuell mit 47% Abschlag zum NAV
- + Konservative Finanzierungsstruktur – vorwiegend Hypothekendarlehen (80% der Fremdfinanzierung)

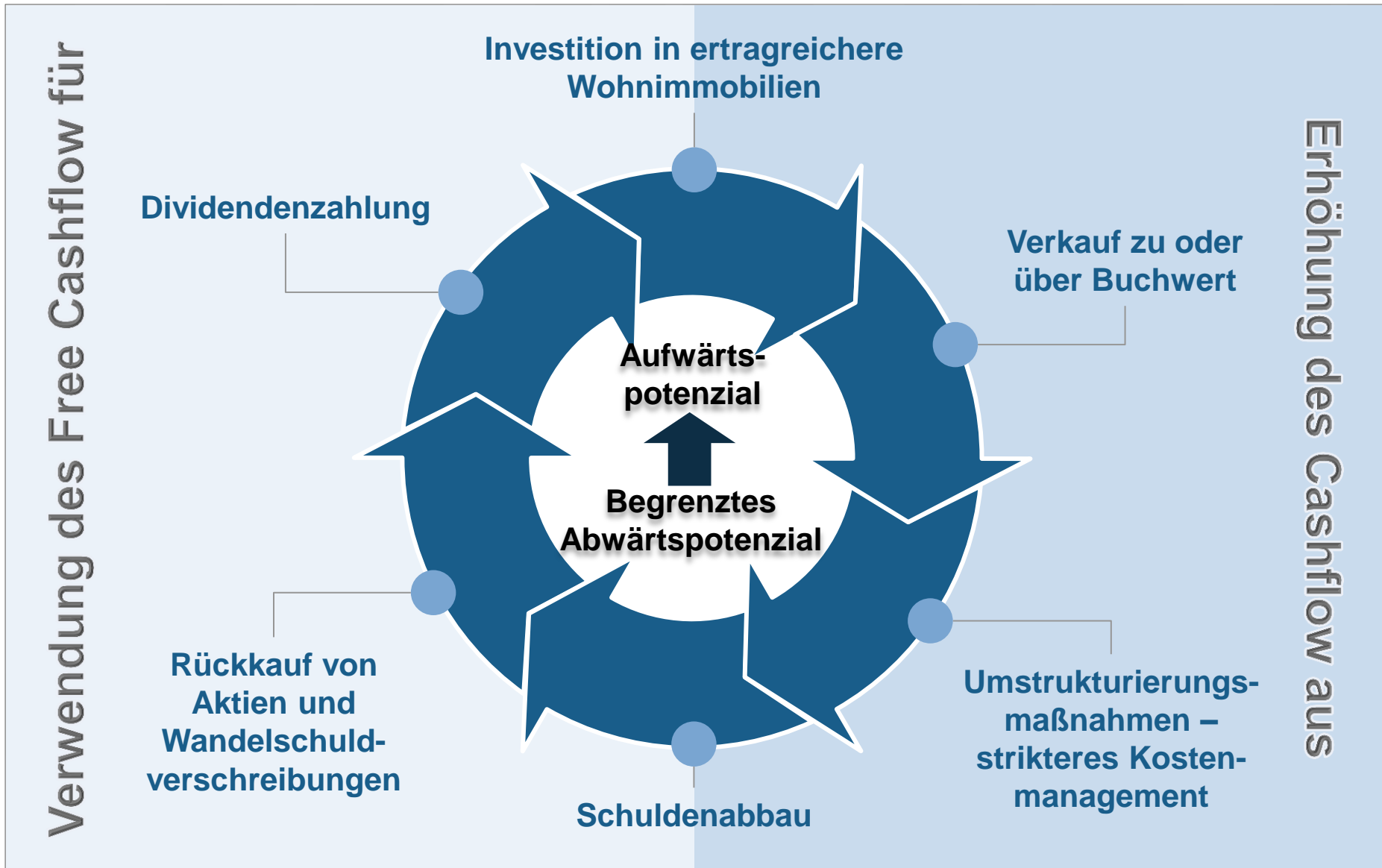
### Guidance für 2011

- + Handelsumsätze: bis Mio EUR 600
- + Net Rental Income: bis Mio EUR 120
- + EBIT<sup>3</sup>: ca. Mio EUR 115-120
- + FFO: ca. Mio EUR 80-100

<sup>1</sup> Per 24. Januar 2012 <sup>2</sup> Indikative Guidance für 2011. <sup>3</sup> Exklusive potenzieller Bewertungseffekte.

# Wie schaffen wir Wert für unsere Aktionäre

conwert Zyklus

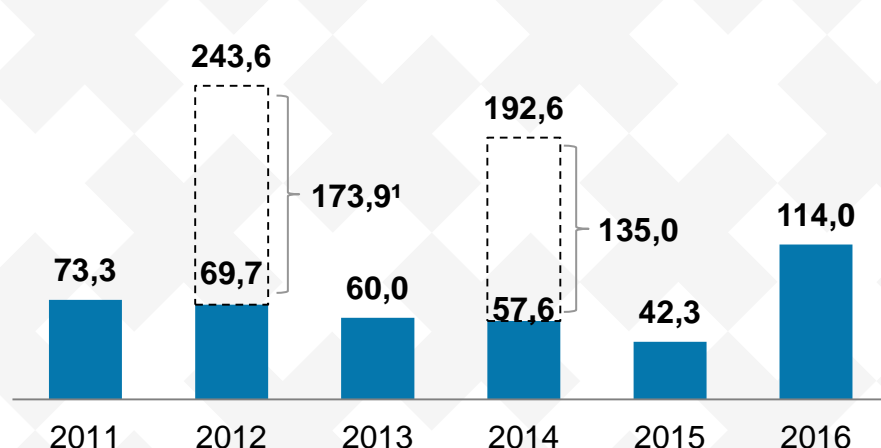


## Finanzstruktur im Überblick

- + Niedriges Prolongationsvolumen in den kommenden Jahren
- + Cashwirksamer Zinssatz 4,3% nach Hedging
- + Ca. 10 Jahre durchschnittliche Laufzeit aller Kredite inkl. Wandelschuldverschreibung und Anleihen
- + Breite und langfristige Streuung der Fremdfinanzierung
- + 87,1% des Kreditvolumens Ü gegen Zinsrisiko abgesichert

### 6-Jahres-Prolongationsprofil

in Mio EUR

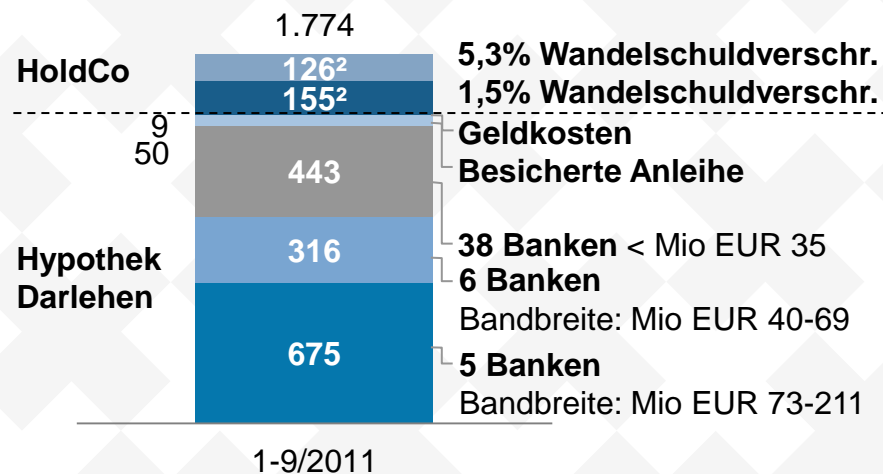


<sup>1</sup> Refinanzierungsvolumen ex. aktuelles Rückkaufprogramm.

<sup>2</sup> Fremdkapitalanteil der Wandelschuldverschreibungen.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio EUR



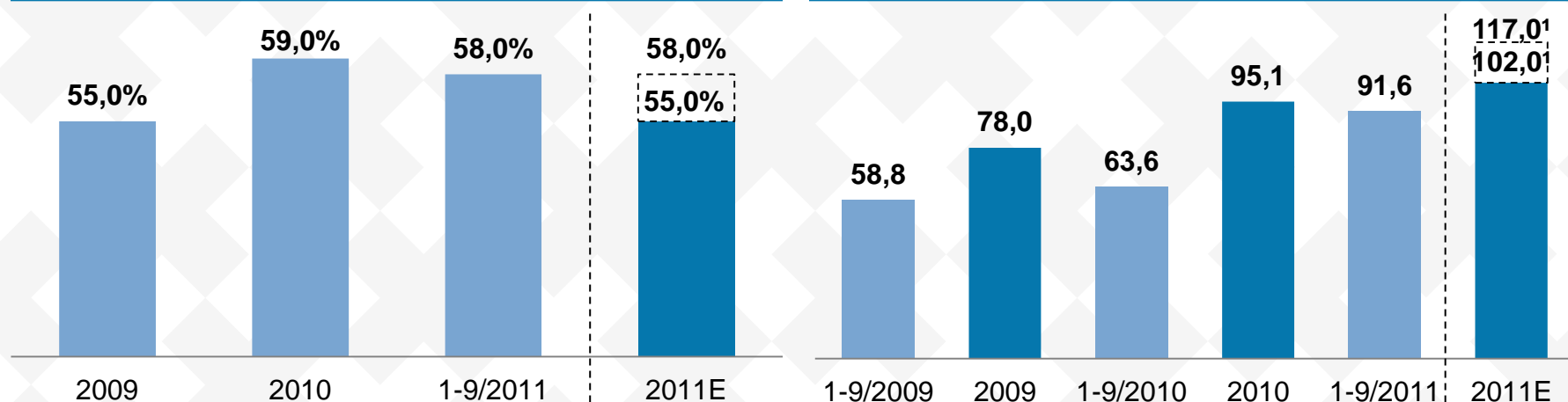
## Schuldenabbau im Fokus

- + Ziel Verschuldungsgrad von 50-55% innerhalb NTM, um Finanzaufwendungen zu reduzieren
- + Geringerer Verschuldungsgrad sorgt für weitere Flexibilität in volatilem Kapitalmarkumfeld
- + Hohe unbare Finanzaufwendungen für 1-9/2011 durch Einmalkosten geprägt
- + Rückkaufprogramm für Wandelschuldverschreibungen zielt auch darauf ab, finanzielles Risiko zu günstigem Preis zu reduzieren

### LTV

### Finanzaufwendungen

in Mio EUR



□ Geschätzt zwischen

<sup>1</sup> Inklusive Geldkosten und Zinsswapabschreibungen.

# conwert Portfolio: Fokus auf stabile Kernmärkte

## Starkes lokales Netzwerk

### Leipzig

- + Nutzfläche: 354.219 m<sup>2</sup>
- + Leerstandsrate: 17,0%
- + Rendite: 6,8%
- + Vermietungserlöse: 4,61/m<sup>2</sup> p.M.

### Berlin

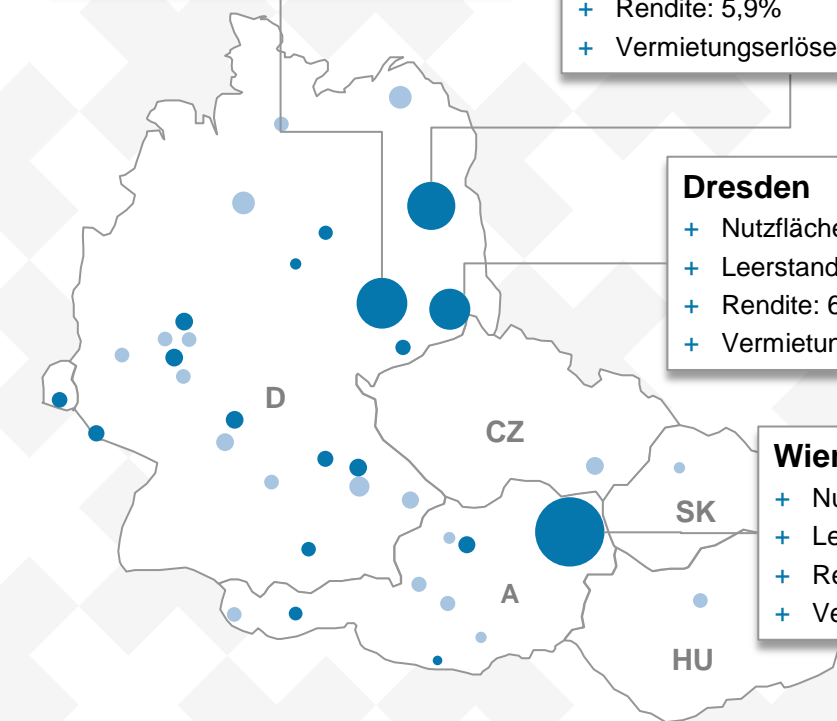
- + Nutzfläche: 269.062 m<sup>2</sup>
- + Leerstandsrate: 8,0%
- + Rendite: 5,9%
- + Vermietungserlöse: 6,19/m<sup>2</sup> p.M.

### Dresden

- + Nutzfläche: 81.459 m<sup>2</sup>
- + Leerstandsrate: 20,5%
- + Rendite: 6,5%
- + Vermietungserlöse: 5,46/m<sup>2</sup> p.M.

### Wien

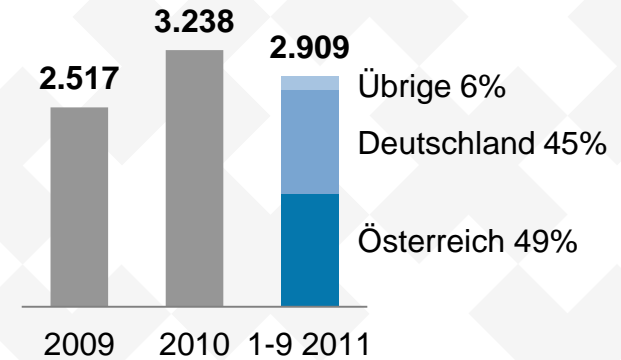
- + Nutzfläche: 557.053 m<sup>2</sup>
- + Leerstandsrate: 14,7%
- + Rendite: 3,9%
- + Vermietungserlöse: 6,32/m<sup>2</sup> p.M.



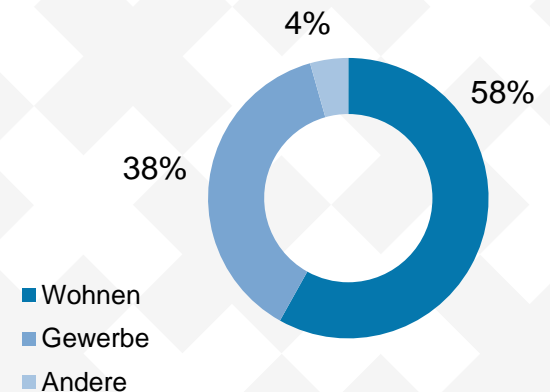
● Kernmärkte (Immobilienportfolio > Mio EUR 20, Dienstleistungsstandorte)

● Regionale Märkte (Immobilienportfolio < Mio EUR 20, Dienstleistungsstandorte)

### Entwicklung Immobilienvermögen



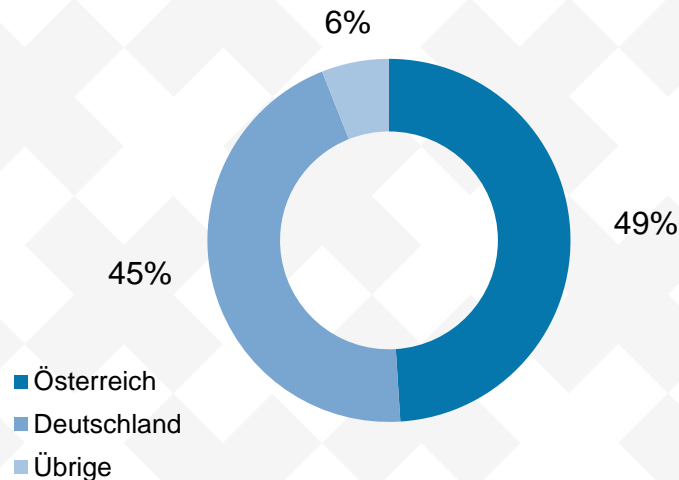
### Aktuelle Portfoliogewichtung



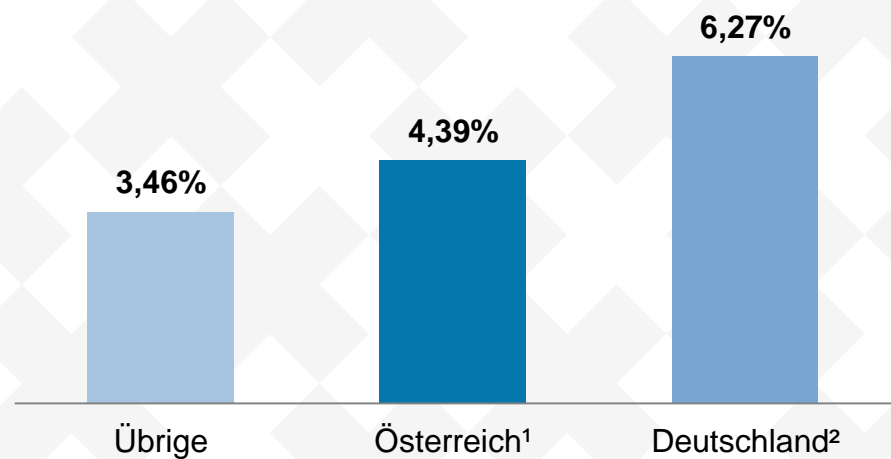
# Strategischer Fokus I: Investitionen in ertragreichere Immobilien

- + Weitere Stärkung des deutschen Portfolios, um von Renditeunterschieden zu profitieren
- + Nutzung des Reinvestitionsdrucks bei einer erheblichen Zahl von Playern in Deutschland aufgrund von Refinanzierungsnotwendigkeit und unruhigen Finanzmärkten
- + Mittelfristige Reduktion des CEE („Übrige“)-Portfolios

## Immobilienvermögen nach Regionen



## Rendite nach Regionen



<sup>1</sup> Renditebereich 1-9%.

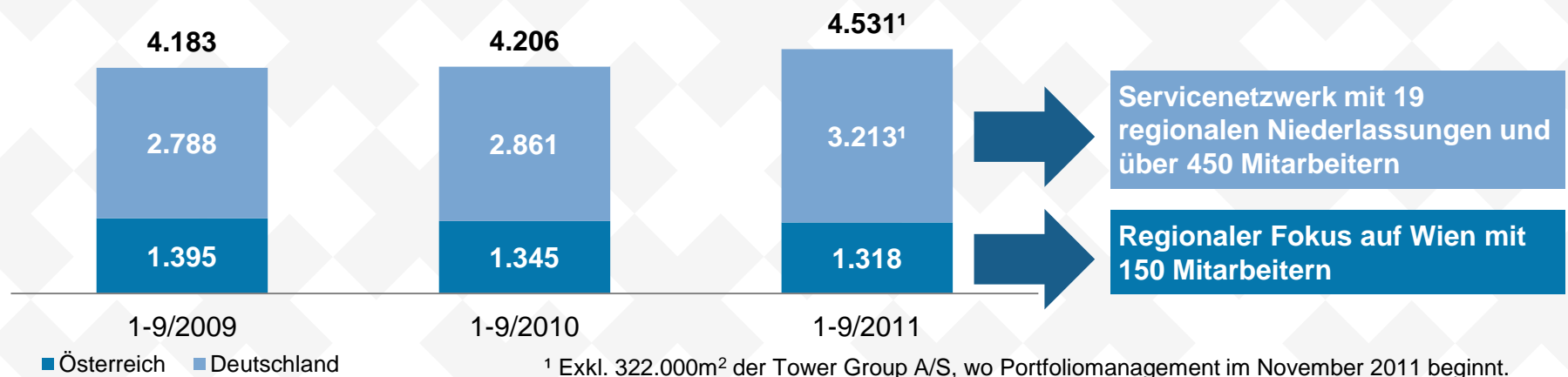
<sup>2</sup> Renditebereich 3-11%.

# Strategischer Fokus II: Ausbau Dienstleistungen/ Partnerschaften

- + **Strategischer Fokus auf Wachstum des Dienstleistungsgeschäfts (kapitaleffektives Wachstum)**
  - + Vereinbarung mit der Dänischen Tower Group A/S zur Verwaltung ihrer Immobilien in Deutschland
  - + Tower Group Immobilien in Deutschland – 5.000 Einheiten / ca. 322,000 m<sup>2</sup> werden per November 2011 verwaltet
- + **Kombination ausgewählter Eigenkapitalbeteiligungen mit Dienstleistungsverträgen**
  - + z.B. Berlin Coinvest Portfolio – 80% in Q3 mit positiver Marge an Partner verkauft (7% Gewinn)
  - + Vertrag im Fall Berlin Coinvest legt Gebühren für Immobilien, Asset, Capex und Verkaufsprovision fest
- + **Fokus auf Ausbau von Partnerschaften mit Immobilienfonds wie DWS**
  - + Aktuell werden DWS Immobilien im Wert von Mio EUR 288 auf Basis langfristiger Verträge (11-25 Jahre) verwaltet

## Immobilienverwaltung

in 1.000 m<sup>2</sup>



# Strategischer Fokus III: Straffung der Aktivitäten

Aktivität	Strategie	Status
<b>Abstoßen von Nichtkerngeschäften / Beendigung nicht rentabler Geschäfte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Auslagerung Immobilienversicherungsmakler               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mehr Transparenz und Einsparungen von ca. Mio EUR 1-2 p.a.</li> <li>+ Einsparungen aufgrund höherer Versicherungsdeckung und verringerter Maklerprovisionen (geringere Kostenbasis)</li> </ul> </li> <li>+ Keine interne Immobilienentwicklung aufgrund des ungünstigen Risiko-Ertrag-Profiles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
<b>Reduktion der Fixkosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Zentrale Einkaufsabteilung</li> <li>+ Zentralisierte IT-Struktur</li> <li>+ Verringerteres Marketingbudget</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
<b>Internalisierung der Verkaufsaktivitäten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Erhöhte Transparenz und Einsparpotenzial von Mio EUR 1,0-2,5 p.a.               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Keine Provision von conwert als Verkäufer</li> <li>+ Auflösung der Beziehung mit der Wiener Privatbank (als Mehrheitseigentümer des ehemaligen exklusiven Verkaufsmaklers von conwert)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Innerhalb von NTM</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
<b>Vereinfachung der Organisationsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gestraffte Managementstruktur / zentralisierte Regionalaktivitäten, um effektives Management zu gewährleisten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Innerhalb NTM</li> <li>✓</li> </ul>

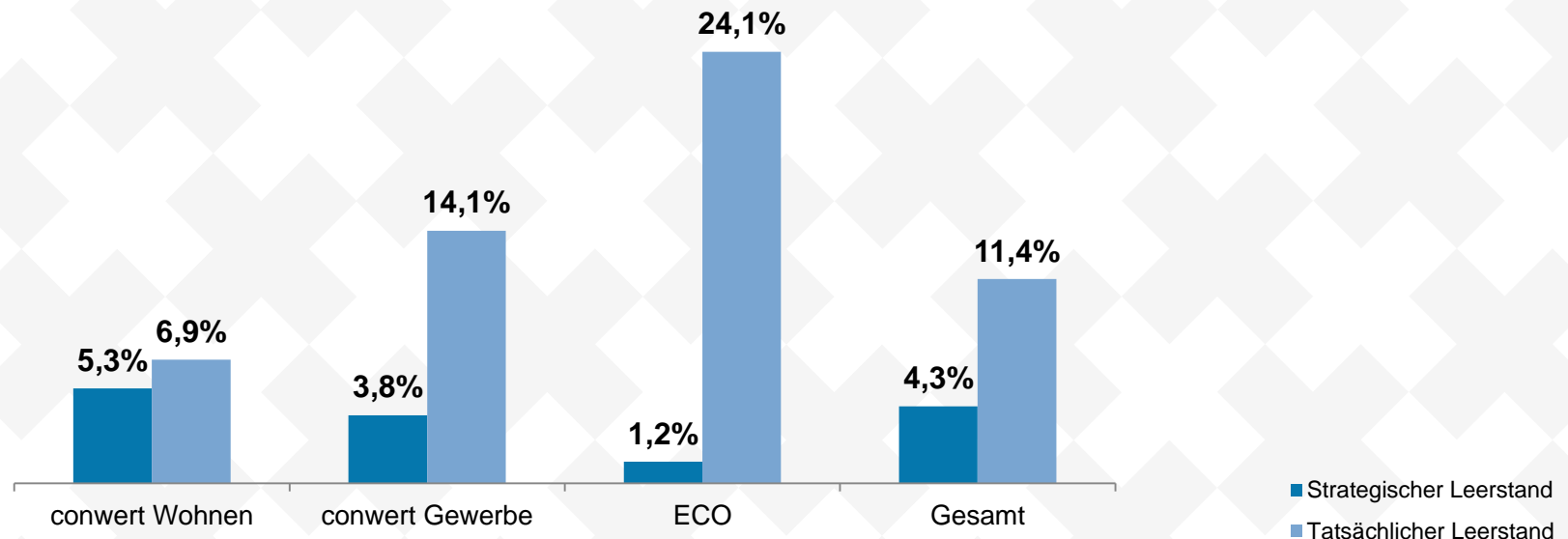
## Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung

### + Maßnahmenkatalog in Umsetzung

- + Reorganisation der Abteilung Asset Management mit neuen, eindeutigen Objektverantwortlichkeiten - Synergien der einzelnen Asset Klassen können dadurch besser genutzt werden
- + Gezielte personelle Verstärkung (Aufbau des internen Vertriebssteams)
- + Verbessertes Leerstandsmanagement durch stärkere Transparenz und Investitionen im Reporting

### + Verkauf der hohen ECO Leerstände innerhalb 2-3 Jahren

- + Gezielter Abverkauf von Objekten mit hohem Leerstand und geringer Rendite



## Ziele für Q4 2011

### + Fokus auf Wertsteigerung /Profitabilität

- + Aktives Leerstandsmanagement
- + Weitere Reduktion des Schuldenniveaus
- + Fortführung des Aktienrückkaufprogramms

### + Schwerpunkt weiterhin auf Portfolio-Optimierung

- + Konzentration auf Kerngeschäft Wohnimmobilien und Kernmärkte Österreich und Deutschland
- + Bauliche Verbesserungen im Hold-Portfolio und Portfolioaufstockung in deutschen Metropolregionen, Verkauf von Zinshäusern in Wien
- + Ausbau langfristiger Dienstleistungsverträge mit institutionellen Investoren
- + Ausbau Fondsmanagement und Dienstleistungen

### + Abschluss der Strategieüberprüfung

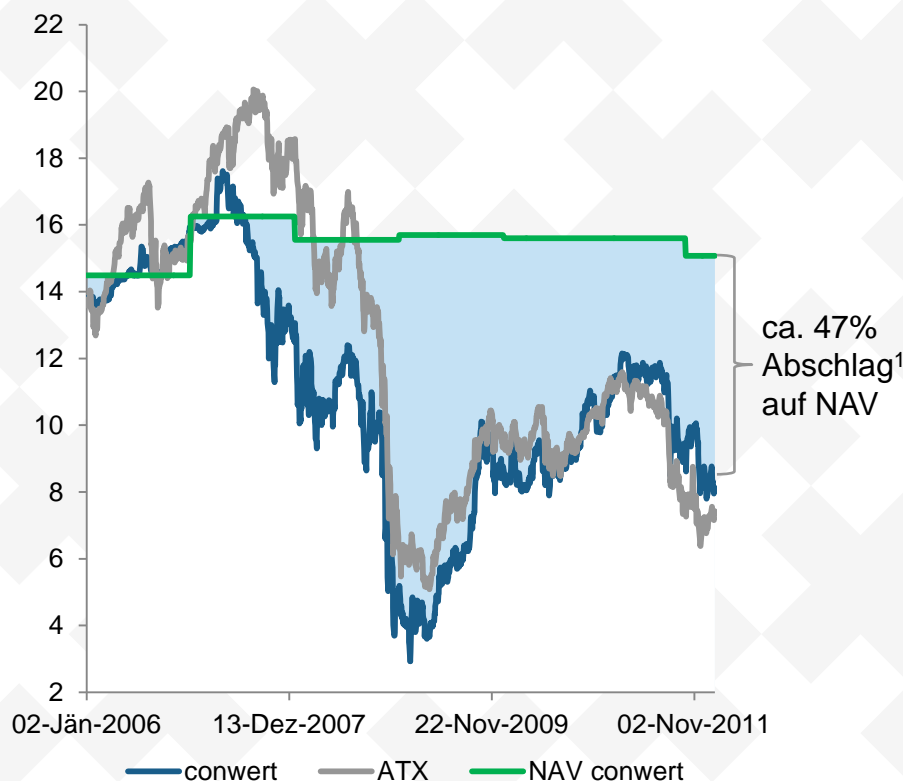
- + Weitere Synergien durch Zusammenschluss von Organisationseinheiten in Österreich und Deutschland
- + Verbesserte Effizienz durch zentrale Beschaffungsaktivitäten

### + Erhöhung der Transparenz

- + Analyse aller externen Verträge auf Drittvergleichsfähigkeit
- + Internalisierung des Verkaufs und Auslagerung der Versicherungsmaklertätigkeiten

# Kapitalmarktumfeld

## Entwicklung der conwert Aktie



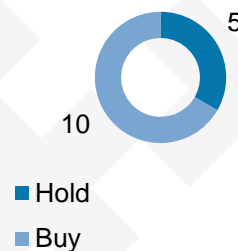
- + conwert übertrifft ATX (Rückgang ca. 48%) seit 2006 um ca. 13%
- + Abschlag auf NAV viel höher als bei Peers im Wohnbereich (GSW – ca. 4% / Deutsche Wohnen – ca. 15%)

<sup>1</sup> Per 23. Jänner 2012.

## Analysten Research

Insg. 15 Analysten

Ausgewählte Empfehlungen



Bank	Empfehlung	Kursziel
Credit Suisse	Outperform	12,00
Deutsche Bank	Hold	10,50
Erste Group	Hold	10,30
Goldman Sachs	Neutral	11,50
HSBC	Overweight	11,50
Kempen	Overweight	10,00
Macquarie	Outperform	14,00
Raiffeisen Centro	Buy	13,50

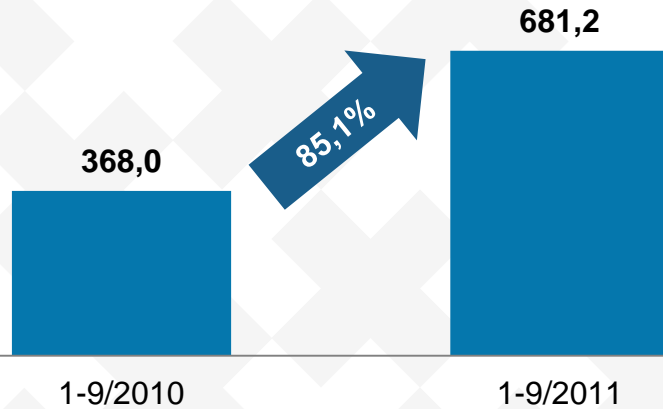
- + NAV: **EUR 15,07**
- + Durchschnittliches Kursziel: **EUR 12,01**
- + Aktueller Kurs: **EUR 8,50**
  - + FFO Guidance 2011: *EUR 0,98-1,22*
  - + Dividenden-Guidance 2011: *EUR 0,20-0,30*
- + Aktien: **85,36 Mio.**
- + Eigene Aktien: **3,86 Mio.**  
*(4.5% of o/s)*



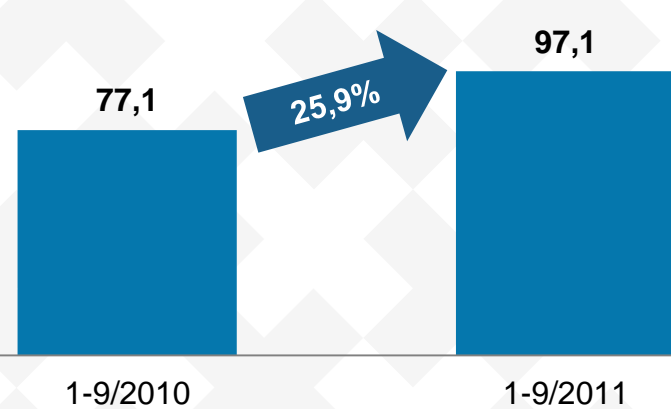
# Anhang

## Highlights 1-9/2011

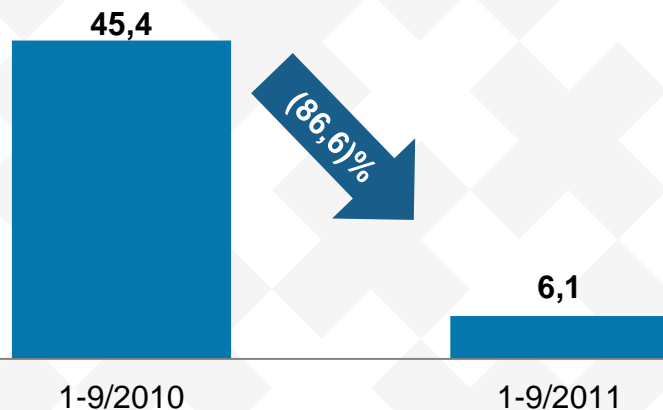
**Umsatzerlöse**  
in Mio EUR



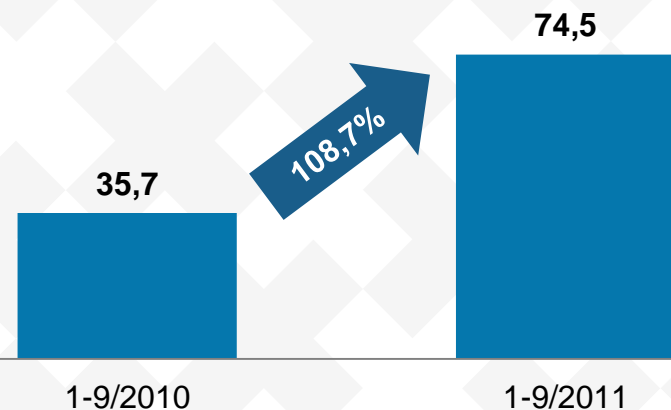
**EBITDA**  
in Mio EUR



**Konzerngewinn**  
in Mio EUR



**FFO**  
in EUR



## Ergebnisse 1-9/2011 im Überblick

### + Umsatz im Portfolio Development nach Plan

- + Per 1-9/2011 Verkaufsumsätze von rund Mio EUR 500 mit einer Marge von 7,3%
- + Ziel für 2011: Mio EUR 600 Verkaufsumsätze mit einer Marge von 5-10%

### + Operative Stabilität

- + Gestiegener Vermietungsumsatz (von Mio EUR 131,3 auf 159,7) trotz hohem Verkaufsvolumen
- + Leerstand auch gegenüber H1 2011 leicht gesunken auf 15,6% (von 16,0%)
- + EBITDA bei hohen Mio EUR 97,1 (im Vj. 77,1)
- + Starker FFO von Mio EUR 74,5 (im Vj. 35,7)

### + Nicht cash-wirksame Wertberichtigungen belasten conwert Quartalsergebnis

- + Bewertungsanpassungen bei der ECO prägen Bewertungsergebnis von Mio EUR (9,6)
- + Abschreibung in Höhe von Mio EUR 3,7 auf RESAG aufgrund Vertriebsinternalisierung
- + Zinsswap-Abschreibung aufgrund Verkauf von Berlin-Co-Invest-Portfolio in Höhe von Mio EUR 4,2

### + Vergleichszeitraum 2010 durch ECO-Übernahme verzerrt

- + Durch die erstmalige Konsolidierung der ECO unter Buchwert war der Vergleichszeitraum 2010 durch die Realisierung eines außerordentlichen Buchgewinns von Mio EUR 77,6 geprägt
- + Operatives Ergebnis Q3 2010 wäre ansonsten negativ ausgefallen

# Überblick GuV 1-9/2011

in Mio EUR	1-9/2011	1-9/2010	Veränderung
Vermietungserlöse	159,7	131,3	21,6%
Veräußerungserlöse	499,6	210,4	137,5%
Umsatzerlöse Dienstleistungen	21,9	26,3	(16,7)%
Umsatzerlöse	682,2	368,0	85,1%
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	97,1	77,2	25,7%
Nettoverlust aus Zeitwertanpassungen	(10,0)	(0,6)	-
Betriebsergebnis (EBIT)	82,4	110,7	(25,6)%
Finanzergebnis	(79,0)	(67,6)	-
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	3,4	43,0	(92,0)%
Konzerngewinn	6,1	45,4	(86,6)%
Funds from Operations (FFO) <sup>1</sup>	74,5	35,7	108,7%
Net Rental Income (NRI)	93,4	75,6	23,5%

**Solides operatives Ergebnis verbunden mit Abschreibungen**

Rekordhöhe Verkaufsumsatz bei einer Marge von 7,3%

Erstkonsolidierung von Umsätzen mit Dritten aus Dienstleistungen für ECO

EBIT durch ECO und RESAG Abschreibungen geprägt

Vergleichszeitraum 2010 geprägt durch hohen Buchgewinn bei ECO

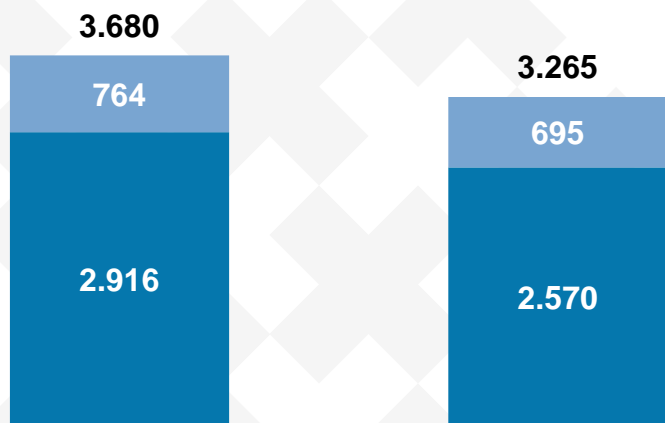
Starkes Vermietungsergebnis trotz hoher Verkaufszahlen

<sup>1</sup> FFO: Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) – Nettogewinn/-verlust aus Zeitwertanpassungen + Differenz Cash-Veräußerungsgewinne zu IFRS Veräußerungsgewinne + Abschreibungen + unbare Teile Finanzergebnis und sonstige Kosten.

# Überblick Bilanzstruktur 1-9/2011

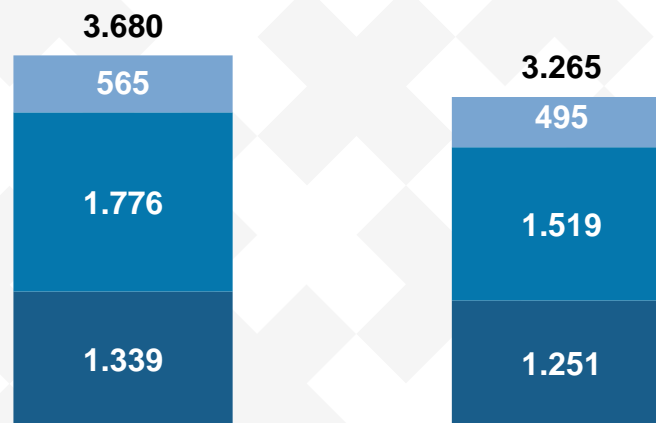
## Aktiva

in Mio EUR



## Passiva

in Mio EUR



■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte

■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

## Bilanzkennzahlen

Loan-to-Value (LTV)

30.09.2011

31.12.2010

58,0%

59,0%

Eigenkapitalquote

38,3%

37,5%

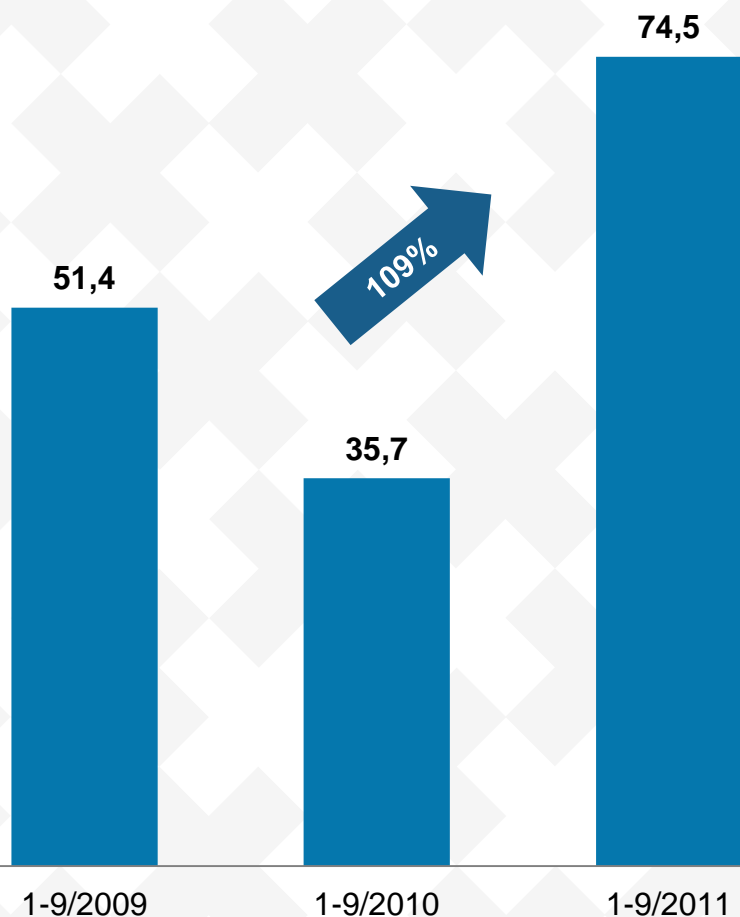
Weiterhin Fokus auf Erhöhung auf 40%

Fokus auf weitere Reduktion auf 50-55%

## Funds from Operations (FFO) Überblick nach 1-9/2011

### FFO Entwicklung

in Mio EUR










### FFO Berechnung

in Mio EUR

	1-9/2011	1-9/2010
<b>EBIT</b>	<b>82,4</b>	<b>110,7</b>
Unbare Teile Convertible	15,3	6,0
Bereinigt um At-Equity-Ergebnisse	0,0	8,2
Sonstige unbare Erträge	1,0	43,5
Marktwertanpassungen im Sell-Portfolio und Schadensfall	1,1	4,9
Nettoverlust aus Zeitwertanpassungen	8,8	1,9
Aufwand aus Abgang zum Verkauf gehaltener Immobilien	465,4	183,4
Immobilienabgänge zu Anschaffungskosten	(425,3)	(176,3)
Finanzergebnis	(79,0)	(67,6)
Saldo Abschreibungen auf immaterielle und materielle Vermögenswerte u. GuV unter Marktpreis	4,7	(78,9)
<b>FFO</b>	<b>74,5</b>	<b>35,7</b>

# conwert Portfolio – nach Region<sup>1</sup>

## Detaillierter Überblick

	 Österreich	 Deutschland	Andere <sup>2</sup>	Gesamt	
<b>Anzahl Immobilien</b>	388	1.274	49	1.711	
<b>Anzahl Mieteinheiten / Parkplätze</b>	6.416 / 4.488	16.232 / 5.156	1.035 / 849	23.683 / 10.493	
<b>Gesamtnutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	853.492	1.261.997	89.350	2.204.839	
<b>Strategischer / tatsächlicher Leerstand</b>	1,3% / 17,8%	6,4% / 5,3%	2,8% / 35,4%	4,3% / 11,4%	
<b>Gesamtinvestitionskosten (EUR Mio.)</b>	1,361	1,212	137	2,710	
<b>Verkehrswertrendite</b>	4,5%	6,8%	3,6%	5,4%	
<b>Laufende Rendite</b>	4,4%	6,3%	3,5%	5,2%	
<b>Immobilienvermögen (EUR Mio.)</b>	1,424	1,318	167	2,909	
<b>Durchschnittsmiete</b>	7,02	6,05	7,92	6,46	

<sup>1</sup> Zum 30. September 2011. <sup>2</sup> Tschechische Republik, Slowakei, Ungarn, Ukraine, Luxemburg.

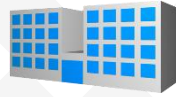
# conwert Portfolio – nach Segment<sup>1</sup>

## Detaillierter Überblick

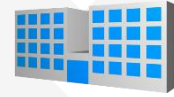
conwert  
Wohnen



conwert  
Gewerbe



ECO



Gesamt

	conwert Wohnen	conwert Gewerbe	ECO	Gesamt	
Anzahl Immobilien	1.453	205	53	1.711	
Anzahl Mieteinheiten / Parkplätze	20.373 / 4.491	2.076 / 3.292	1.234 / 2.710	23.683 / 10.493	
Gesamtnutzfläche (m <sup>2</sup> )	1.400.279	397.280	407.279	2.204.839	
Strategischer / tatsächlicher Leerstand	5,3% / 6,9%	3,8% / 14,1%	1,2% / 24,1%	4,3% / 11,4%	
Gesamtinvestitionskosten (EUR Mio.)	1,469	653	588	2,710	
Verkehrswertrendite	5,6%	4,7%	5,8%	5,4%	
Laufende Rendite	5,3%	4,6%	5,7%	5,2%	
Immobilienvermögen (EUR Mio.)	1,576	706	627	2,909	
Durchschnittsmiete	5,49	7,72	9,14	6,46	

<sup>1</sup> Zum 30. September 2011.



## 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.