

# Hauptversammlung GSW Immobilien AG

Berlin, den 28. Juni 2012

GSW



# **Herzlich Willkommen zur Hauptversammlung!**

## **GSW Immobilien AG**

**Berlin, den 28. Juni 2012**

# Attraktivität von Wohnimmobilien

**2004 bis 2006:** Internationale Finanzinvestoren mit kurz- bis mittelfristigem Anlagehorizont entdecken Deutschland

**2007 bis 2008:** Einbruch Immobilienfinanzierungen in den USA und Lehman Insolvenz

**Seit 2009:** Euro-Finanzkrise

**2011:** Suche nach sicheren, stabilen und dauerhaften Anlagemöglichkeiten mit marktadäquaten Renditen

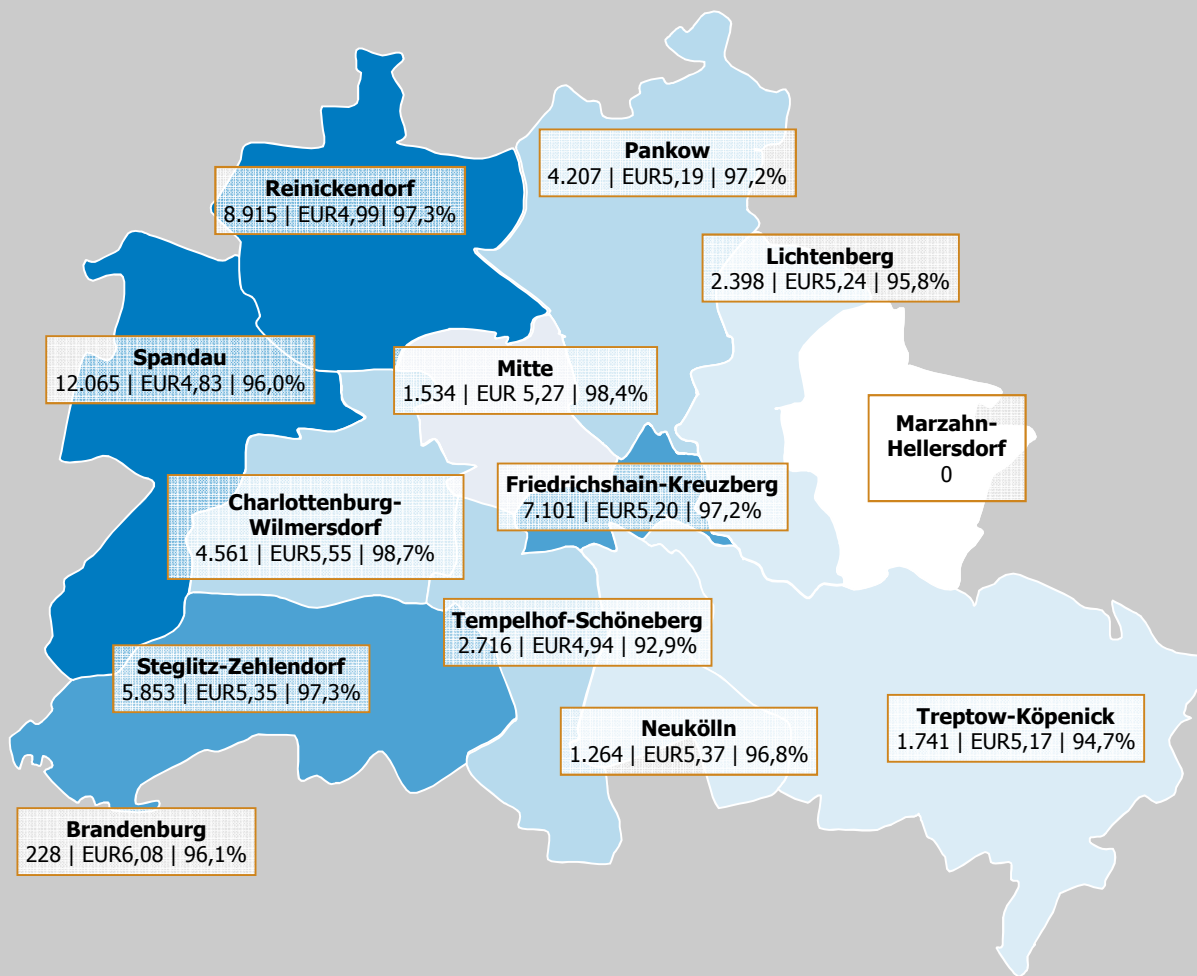


**Mein Berlin. Mein Zuhause.**

**GSW**



# GSW Portfolio-Überblick zum 31.03.2012



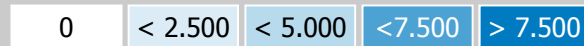
## Gesamtportfolio

- Wohnungen: 52.583
- Ist-Nettokaltmiete: 5,12 EUR/m²
- Vermietungsstand: 96,7%
- Durchschnittsgröße: 61,4 m²

## Immobilienbewertung (31.12.2011)

- Immobilienwert: 2.946,6 Mio. EUR
- Wert/m²: 873 EUR/m²
- Multiplikator (Ist): 14,5x
- Rendite (Ist): 6,9%

### GSW Wohnungen



### Bezirk

Wohnungen | Monatliche Ist-Nettokaltmiete EUR/m² | Vermietungsstand in %



# Charlottenburg-Wilmersdorf Siemensstadt



GSW





# Friedrichshain-Kreuzberg

## Böcklerpark



GSW



# Pankow Heinrich-Böll-Siedlung



GSW





# Das Geschäftsmodell der GSW hat sich bewährt

## Highlights 2011 und 2012



### **Refinanzierung eines CMBS-Kredits von 890 Mio. EUR**

- Etablierung einer langfristigen Finanzierungsstruktur
- Keine wesentlichen Refinanzierungen vor 2016
- Benchmark-Transaktion

### **Börsengang am 15. April 2011**

- 468 Mio. EUR Emissionsvolumen
- Zufluss von 115 Mio. EUR brutto durch Kapitalerhöhung

### **Erfolgreiche Akquisition von ca. 4.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten**

- Attraktive Erweiterung des bestehenden Portfolios
- Rentabilitätssteigerung durch Verwendung von Liquidität aus Börsengang

### **Kapitalerhöhung im April/Mai 2012**

- Netto-Emissionserlös von rund 190,3 Mio. EUR
- Verwendung für weiteres Wachstum bzw. künftige Zukäufe
- Optimierung der strategischen und finanziellen Flexibilität

# Konzernjahresergebnis 2011 - I

	2011 in Mio. EUR	2010 in Mio. EUR	Veränderung
<b>Mieterlöse</b>	183,1	178,9	2,3 %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	141,1	139,9	0,9 %
	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
<b>Durchschnittsmiete</b>	5,08 EUR/m <sup>2</sup>	4,90 EUR/m <sup>2</sup>	3,7 %
<b>Leerstand</b>	3,4 %	3,7 %	- 8,1 %



## Konzernjahresergebnis 2011 - II

	2011 in Mio. EUR	2010 in Mio. EUR	Veränderung
<b>EBITDA*</b> <b>Bereinigtes EBITDA</b>	122,0 117,6	106,2 117,3	14,9 % 0,3 %
<b>EBIT*</b>	177,2	101,5	74,6 %
<b>Konzernergebnis*</b>	105,1	49,3	113,2 %
<b>FFO I**</b>	56,6	79,0	- 28,4 %
<b>AFFO***</b>	36,8	61,9	- 40,5 %

\* Im Ergebnis für das Jahr 2011 sind wesentliche Sondereffekte u.a. aus dem Verkauf der BMH Berlin Media Haus GmbH in Höhe von 25,4 Mio. EUR enthalten.

\*\* ohne Vertriebsergebnis

\*\*\* exklusive kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand

# Konzernjahresergebnis 2011 - III

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
<b>EPRA NAV *</b> <b>Je Aktie</b>	1.219,9 Mio. EUR 29,72 EUR	991,4 Mio. EUR 24,15 EUR	23,1 %
<b>LTV</b>	58,0 %	61,1 %	- 5,1 %
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	2,9 Mrd. EUR	2,6 Mrd. EUR	11,5 %
<b>Dividendenvorschlag</b>	0,90 EUR je Aktie		
<b>Dividendenberechtigte Stückaktien</b>	50.526.314		

\* Latente Steuern auf Bewertungsverluste der Finanzinstrumente, die im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst sind, werden nicht in die Berechnung einbezogen.



# Überblick über das 1. Quartal 2012 I

	Q1 2012 in Mio. EUR	Q1 2011 in Mio. EUR	Veränderung
<b>Mieterlöse</b>	50,4	45,0	12,0 %
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	39,7	34,8	14,1 %

	31.03.2012	31.03.2011	Veränderung
<b>Durchschnittsmiete</b>	5,12 EUR/m <sup>2</sup>	4,92 EUR/m <sup>2</sup>	4,1 %
<b>Leerstand</b>	3,3 %	3,7 %	- 10,8 %

# Überblick über das 1. Quartal 2012 II

	31.3.2012 in Mio. EUR	31.3.2011 in Mio. EUR	Veränderung
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	39,7	34,8	14,1 %
<b>EBITDA*</b>	31,9	48,6	-34,4 %
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	33,3	28,8	15,6 %
<b>EBIT*</b>	31,7	48,3	-34,4 %
<b>Konzernergebnis*</b>	8,7	33,2	- 73,9 %
<b>FFO I**</b>	15,0	13,2	13,6 %

\* Im Ergebnis für das Jahr 2011 sind wesentliche Sondereffekte u.a. aus dem Verkauf der BMH Berlin Media Haus GmbH in Höhe von 25,4 Mio. EUR enthalten. Bereinigt ist das Konzernergebnis gegenüber dem 1. Quartal 2011 um 11,5 % gestiegen

\*\* ohne Vertriebsergebnis



# Überblick über das 1. Quartal 2012 III

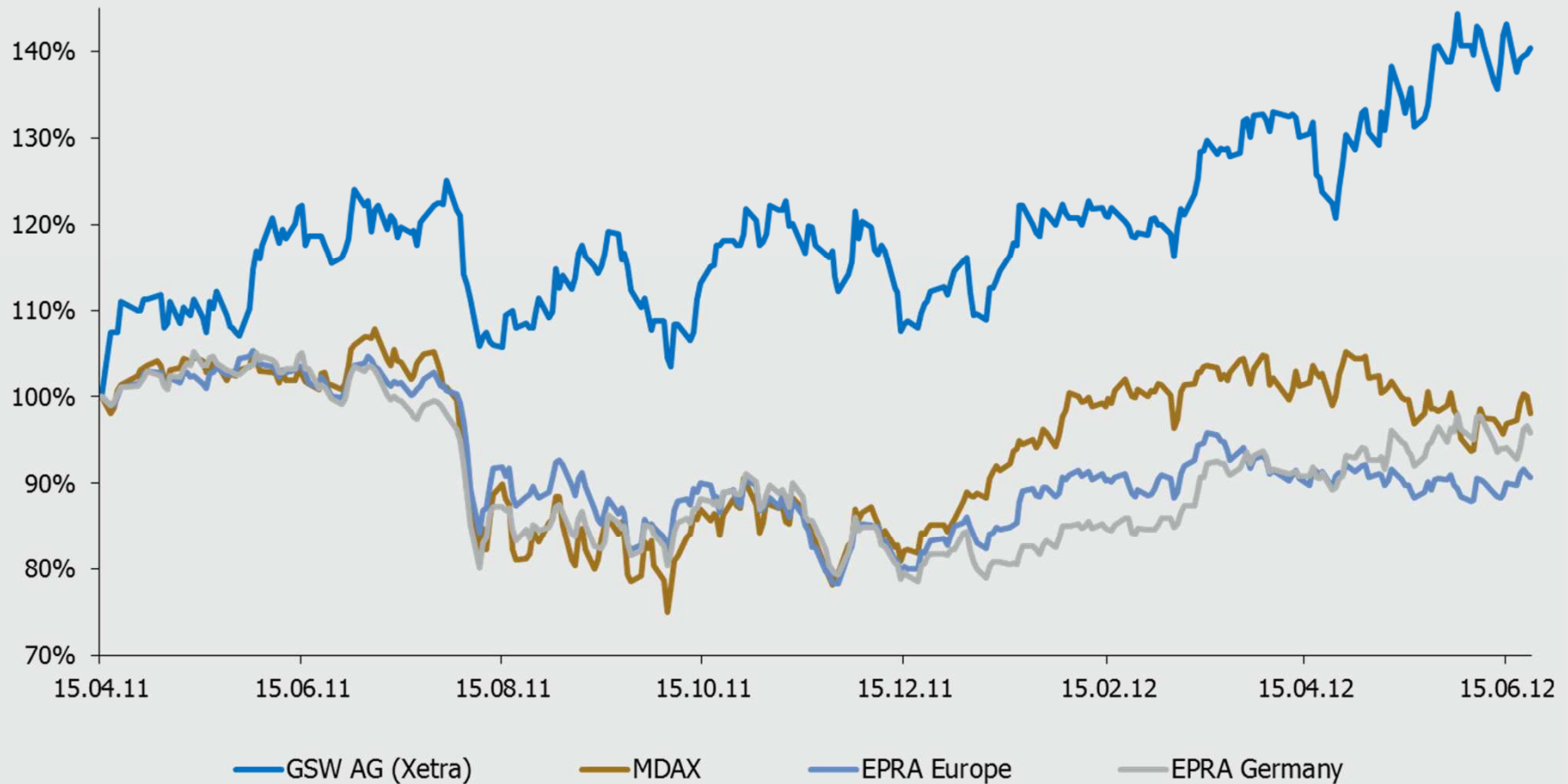
	31.03.2012	31.12.2011	Veränderung
<b>EPRA NAV Je Aktie*</b>	1.230,1 Mio. EUR 29,96 EUR	1.219,9 Mio. EUR 29,72 EUR	0,8 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	38,5 %	38,4 %	0,26 %
<b>LTV</b>	57,4 %	58,0 %	- 1,0 %
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	2,9 Mrd. EUR	2,9 Mrd. EUR	

\* Auf Basis von 41.052.630 Aktien (ohne Kapitalerhöhung)

	2012
<b>Prognose FFO I**</b>	59 – 63 Mio. EUR

\*\* ohne Berücksichtigung der Mittelverwendung aus der Kapitalerhöhung

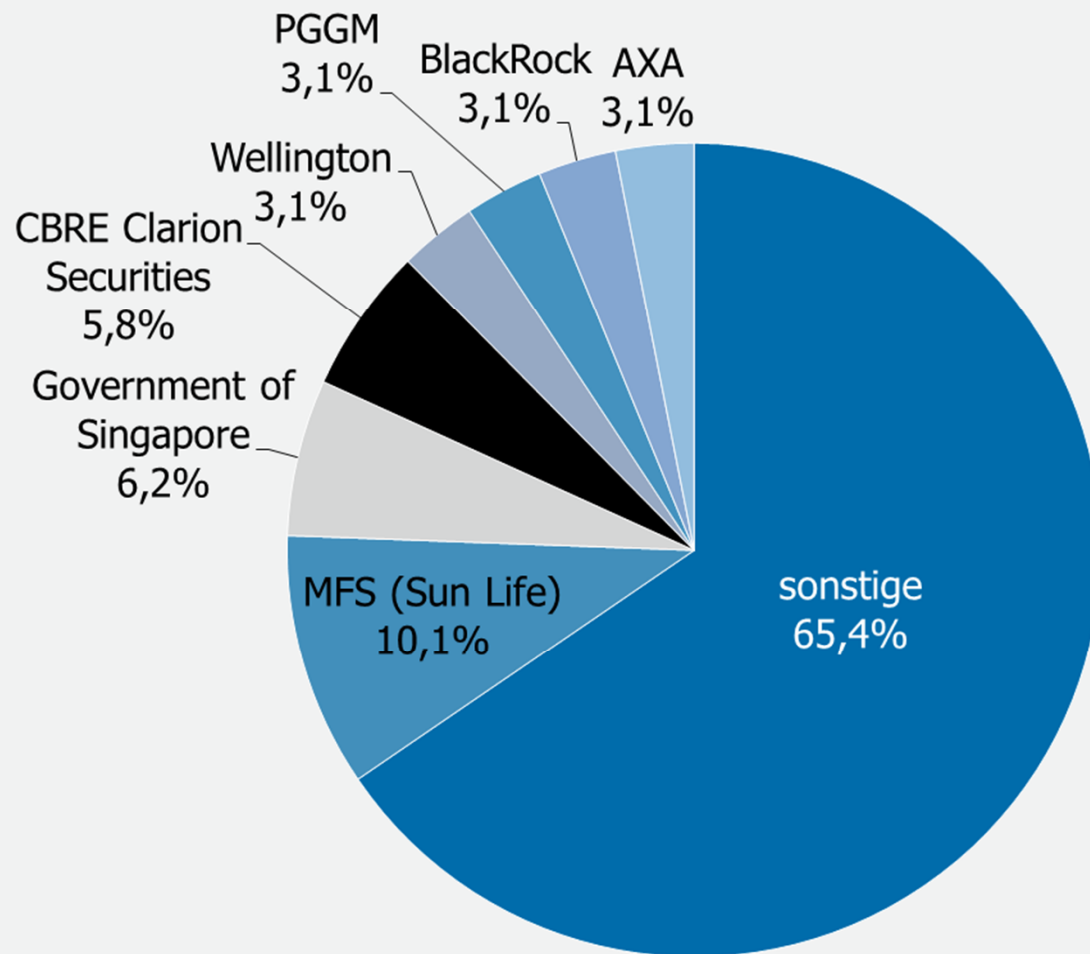
# Die GSW-Aktie entwickelt sich überdurchschnittlich



Stichtag : 22. Juni 2012



# Aktionärsstruktur



Anmerkung: Streubesitz basiert auf der Definition der Deutsche Börse; Stichtag 22.06.2012

**Mein Berlin. Mein Zuhause.**

**GSW**



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**

**GSW Immobilien AG**

**Berlin, den 28. Juni 2012**