

IMMOFINANZ  
GROUP

**DGAG Ankauf  
und  
BUWOG Abspaltung  
13. Februar 2014  
Pressekonferenz**



# Zusammenfassung

- BUWOG ist dabei, das sog. DGAG Portfolio mit rund 18.000 Wohneinheiten in Nordwest-Deutschland zu erwerben
- Die Akquisition des DGAG-Portfolios stellt den wesentlichen Meilenstein im Rahmen der Weiterentwicklung der BUWOG zu einem führenden Wohnimmobilienunternehmen in Österreich und Deutschland dar, das sich mit einem nachhaltigen, umfassenden und integrierten Geschäftsmodell klar von seinen Mitbewerbern unterscheidet
- Plangemäß schlagen nun der Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ vor, die BUWOG von der IMMOFINANZ abzuspalten und eine eigenständige Börsennotierung in Frankfurt, Wien und Warschau für die BUWOG zu implementieren
- Das definierte Ziel der Verselbständigung der BUWOG soll durch eine Teil-Abspaltung von 51% des Grundkapitals der BUWOG an die Aktionäre der IMMOFINANZ erreicht werden, welche über die Transaktion im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung am 14. März 2014 abstimmen können. IMMOFINANZ-Aktionäre sollen für 20 IMMOFINANZ-Aktien, die sie halten, eine BUWOG-Aktie bekommen
- In Zukunft wird sich IMMOFINANZ auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Österreich, Deutschland, Russland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien konzentrieren und in dieser Region die Position als führende börsennotierte Immobiliengesellschaft einnehmen. Der Anteil von 49% am Grundkapital der BUWOG soll als mittelfristige Finanzinvestition gehalten werden

# ÜBERBLICK ZUM DGAG PORTFOLIO

## Konditionen der Transaktion

<b>Anzahl Mieteinheiten</b>	18.040
<b>Verkäufer</b>	Joint Venture von Deutsche Asset & Wealth Management und Prelios
<b>Ankaufspreis</b>	€892m
<b>Kaufpreis pro Quadratmeter</b>	€819
<b>Nettohauptmietzins</b>	€67,9m
<b>Rendite / Miet-Multiplikator <sup>(1)</sup></b>	7,6% / 13,1
<b>Leerstand</b>	2,3%
<b>Closing</b>	Abschluss für das zweite Quartal 2014 erwartet, vorbehaltlich marktüblicher Vollzugsbedingungen

## Portfoliogliederung

Großstädte und direktes Umland	Anzahl Einheiten			
	Stadtgebiete	Vorstädte <sup>(2)</sup>	Kombiniert	%
Lübeck	6.276	-	6.276	34,8
Kiel	2.675	366	3.041	16,9
Hamburg <sup>(3)</sup>	-	2.868	2.868	15,9
Braunschweig	1.171	139	1.310	7,3
Andere	-	-	4.545	25,2
<b>Gesamt</b>			<b>18.040</b>	<b>100,0</b>

} ~75%

Quelle: Unternehmensinformationen zum 31. Dezember 2013

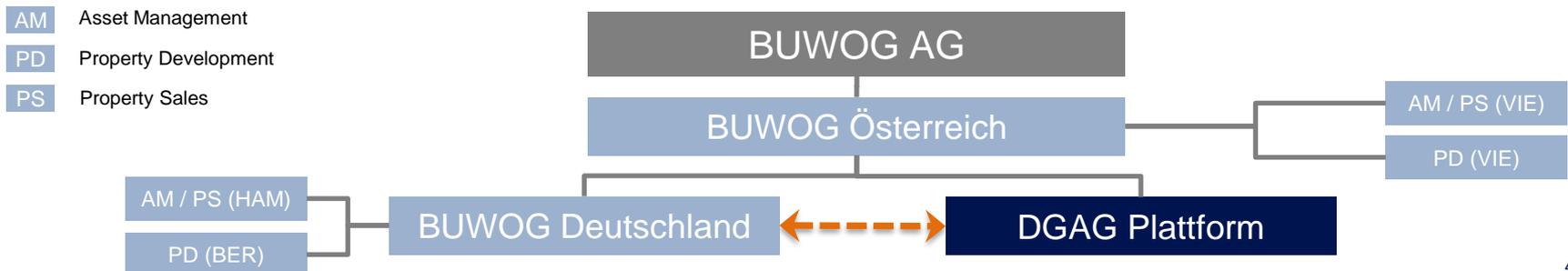
(1) Basierend auf Ankaufspreis

(2) Bis zu 15 km Umkreis der jeweiligen Städte

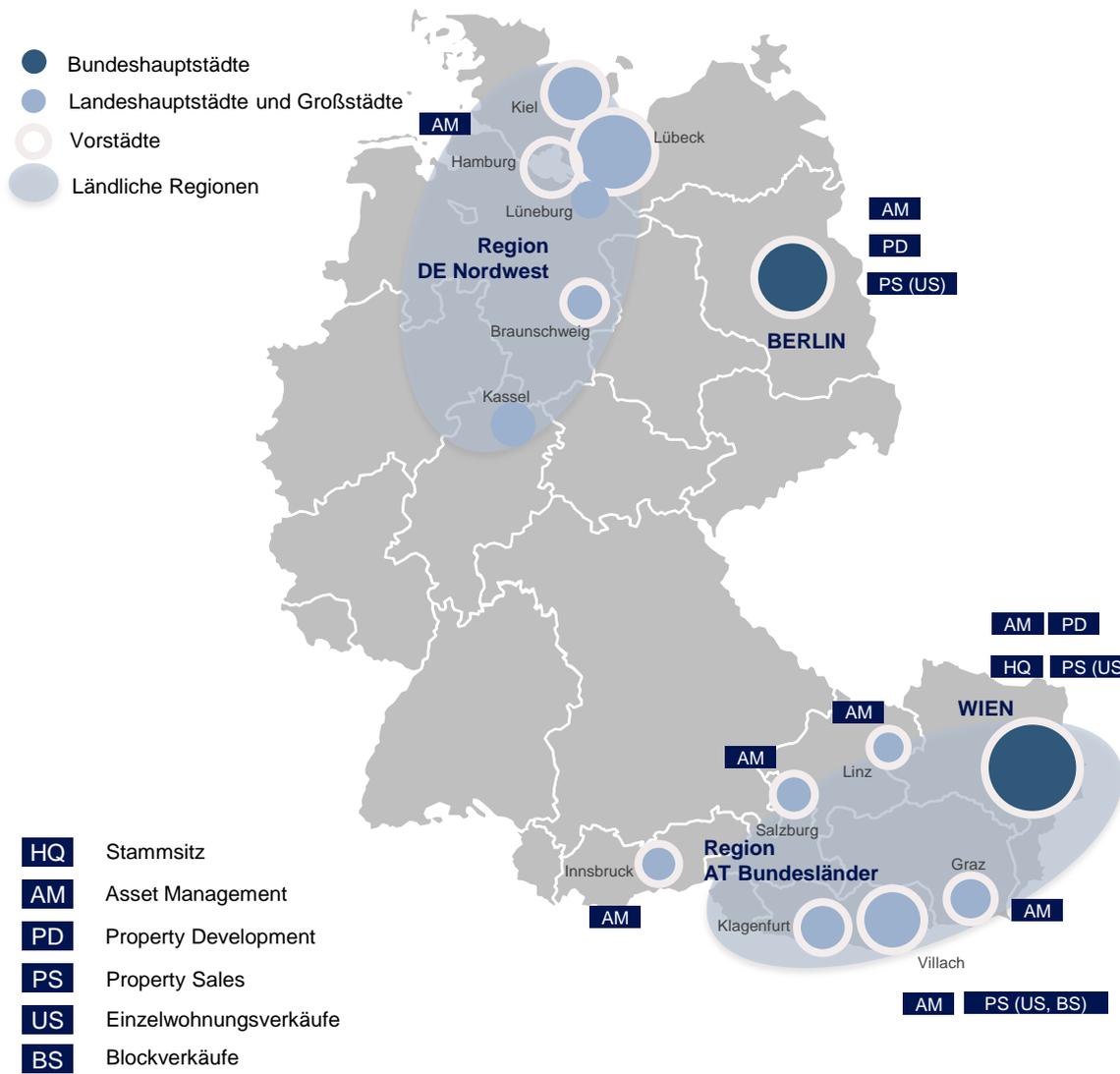
(3) Inklusive Ammersbek, Buchholz in der Nordheide, Ellerbek, Elmshorn, Geesthacht, Glinde, Halstenbek, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Norderstedt, Oststeinbek, Reinbek, Schwarzenbek, Wedel and Wentorf

# SKALIERBARE MANAGEMENT-PLATTFORM

- BUWOG erwirbt parallel die Management-Plattform des DGAG-Portfolios von Prelios für:
  - das integrierte Management des DGAG Portfolios (rund 18.000 Einheiten)
  - die Erbringung von Asset- und Property-Management-Dienstleistungen für weitere, rund 33.000 Wohneinheiten, die sich im Dritteigentum befinden
- Ungefähr 300 Arbeitnehmer werden transferiert
  - Betriebsübergang nach dem deutschen Recht
- BUWOG wird ihre bestehende Plattform in Berlin in die DGAG-Plattform integrieren und so eine neue kombinierte, deutsche BUWOG-Plattform schaffen
  - Vom ersten Tag an ist die damit nötige Immobilienexpertise „in-house“ auch in Deutschland verfügbar
  - Die deutsche Plattform hat Synergiepotenzial für weiteres Wachstum der BUWOG in Deutschland

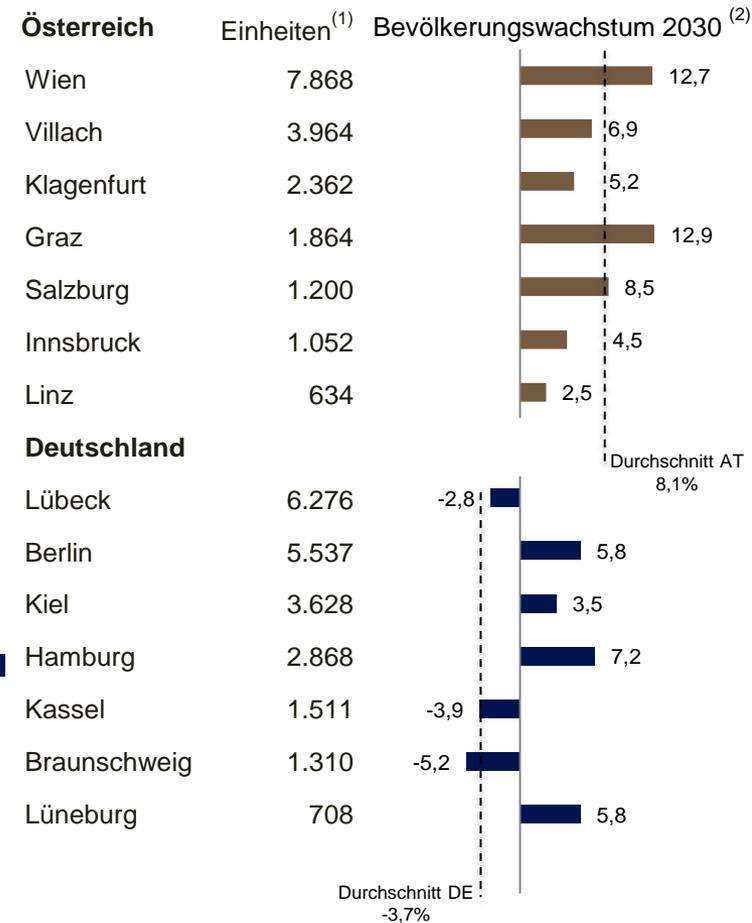


# UMFASSENDES, NACHHALTIGES UND INTEGRIERTES GESCHÄFTSMODELL MIT STARKEM DEMOGRAFISCHEN PROFIL



Durchmesser der Kreise repräsentiert die Anzahl der Einheiten in den Städten

## Demografisches Profil



(1) Inklusive der Einheiten im Stadtgebiet und der Vorstädte im Umkreis von bis zu 15 km  
 (2) Bevölkerungswachstum zeigt das zu erwartende innerstädtische Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 in Prozent  
 Quellen: "Deutschland im demografischen Wandel", Bertelsmann Stiftung ÖROK-Prognose 2009

# BUWOG UND DGAG IM VERGLEICH



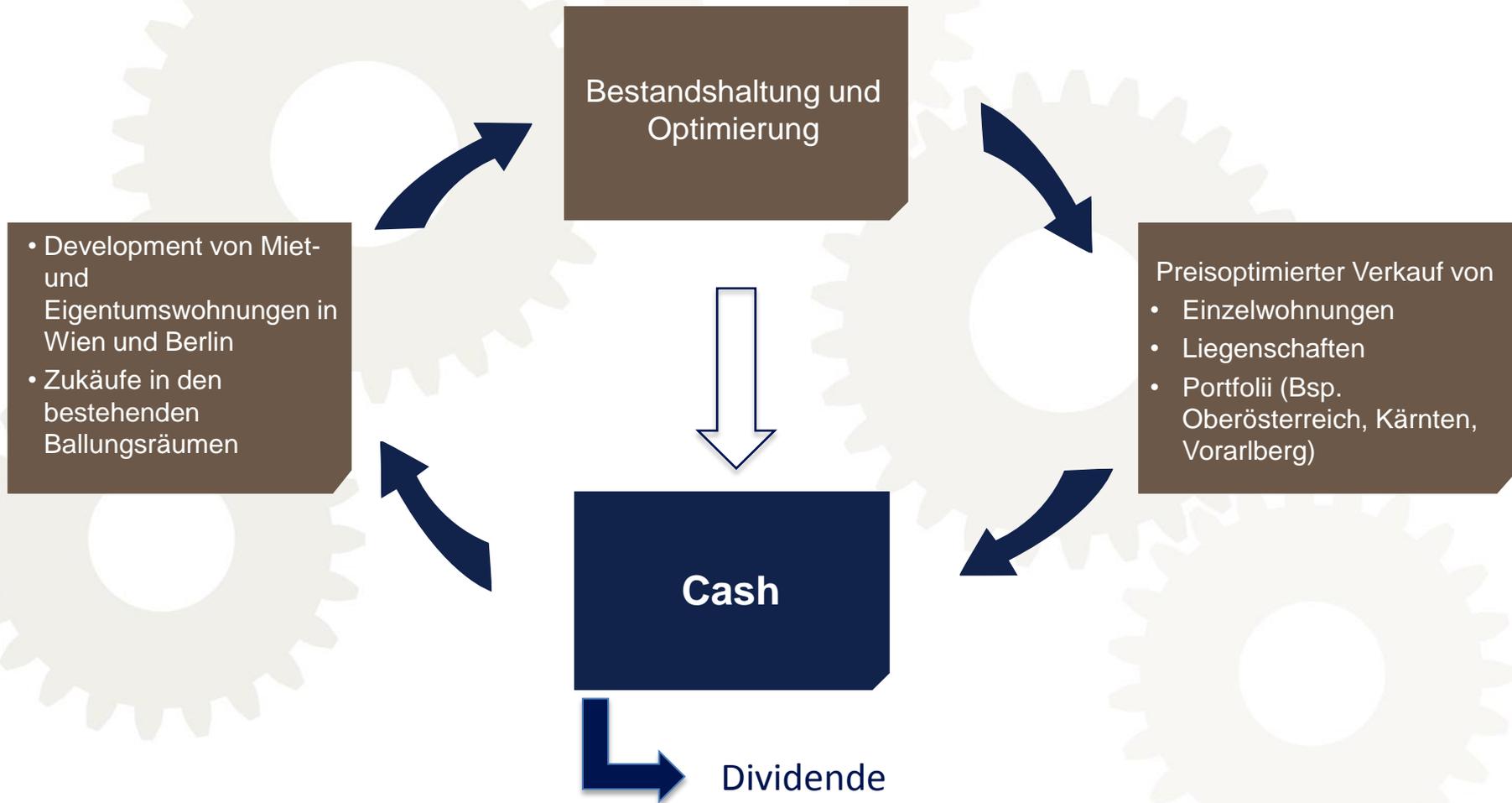
(„bisher“)



(„neu“)

<b>Anzahl an Mieteinheiten</b>	35.500	~18.000	~53.500
<b>Vermietbare Fläche (Mio. m<sup>2</sup>)</b>	2,6	1,1	3,7
<b>GAV (Mio.)<sup>(1)</sup></b>	€2.602	€892	€3.494
<b>Nettohauptmietzins (Mio./ Jahr)<sup>(1)</sup></b>	€126	€68	€194
<b>Nettohauptmietzins (pro m<sup>2</sup>/ Monat)</b>	€4,22	€5,32	€4,55
<b>Leerstand</b>	5,3%	2,3%	4,4%
<b>Loan-to-value (LTV)</b>			ca. 51%
<b>EPRA NAV (Mrd.)</b>			ca. €1,6

# DIE BUWOG-IMMOBILIENMASCHINE



# WARUM AUFSPALTUNG IN ZWEI UNTERNEHMEN?



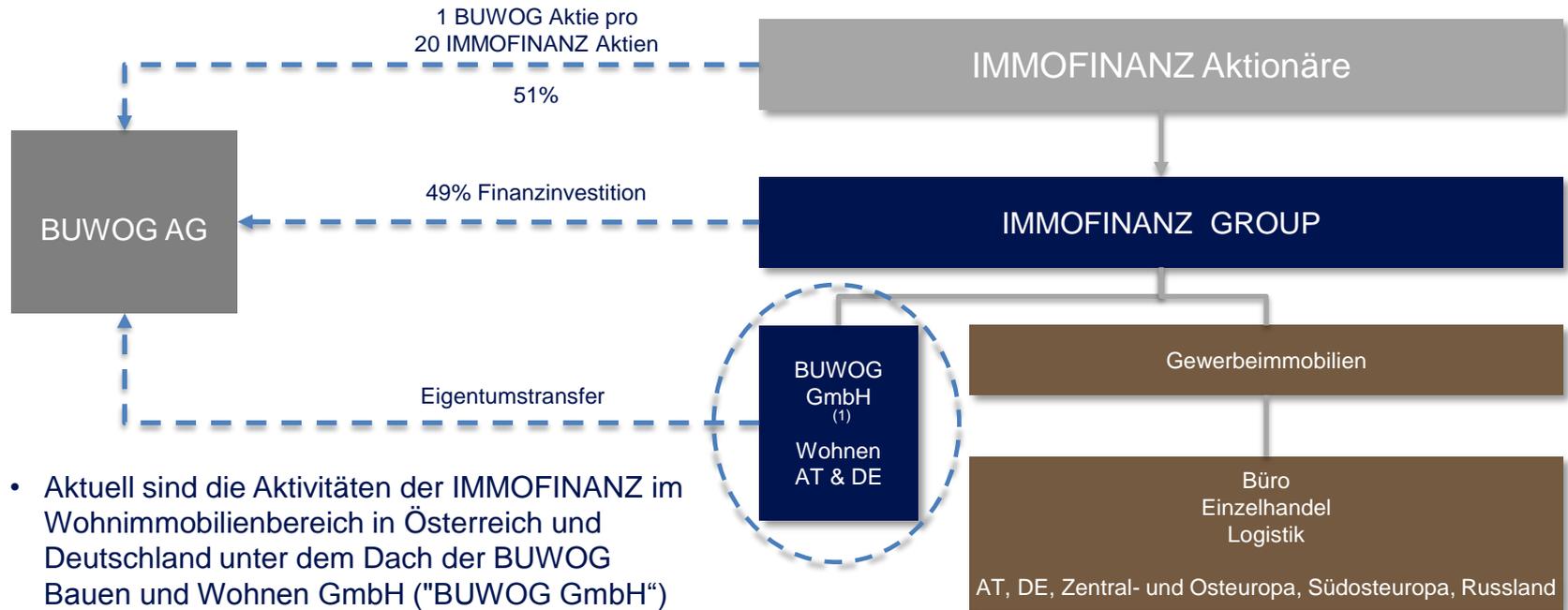
IMMOFINANZ konzentriert sich auf kommerzielle Immobilien (Büro, Einzelhandel und Logistik) in Mittel- und Osteuropa (Österreich, Deutschland, Russland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien)

Durch die Aufspaltung des gemischten Portfolios in kommerzielle Immobilien einerseits und Wohnimmobilien andererseits erwarten wir eine in Summe höhere Marktkapitalisierung, weil dies den Investoren ermöglicht, eine differenzierte Investitionsentscheidung zu treffen, dh. in zwei unterschiedliche und fokussierte Geschäftsmodelle zu investieren

BUWOG erhält einen eigenen und umfassenden Kapitalmarktzugang, wodurch zukünftiges Wachstum möglich und eine erhöhte strategische Flexibilität erreicht wird

BUWOG kann sich vollständig auf Wachstum und Optimierung des eigenen, wohnbauspezifischen Geschäftsmodells konzentrieren

# ÜBERBLICK ZUR VORGESCHLAGENEN STRUKTUR DER TRANSAKTION



- Aktuell sind die Aktivitäten der IMMOFINANZ im Wohnimmobilienbereich in Österreich und Deutschland unter dem Dach der BUWOG Bauen und Wohnen GmbH ("BUWOG GmbH") gebündelt
- Die Zwischenholdings, als direkte Eigentümer der BUWOG GmbH, werden in die BUWOG AG eingebracht
- IMMOFINANZ Aktionäre erhalten 1 Aktie der BUWOG AG für je 20 IMMOFINANZ Aktien
- IMMOFINANZ behält mittelfristig einen 49%-Anteil an der BUWOG AG

(1) Die IMMOFINANZ behält ausgewählte Wohnimmobilien-Entwicklungsprojekte in Deutschland sowie in Zentral- und Osteuropa

# MEILENSTEIN-ZEITPLAN

## Außerordentliche Hauptversammlung (a.o. HV)

**Datum: 14. März 2014**

**Zeit: 11:00 Uhr**

**Ort: Wien**

### Agenda

- » Beschlussfassung über die Abspaltung einer Beteiligung von IMMOFINANZ AG auf BUWOG AG gegen Gewährung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG





# ANHANG



# TRANSAKTIONS- UND ANKAUFS- FINANZIERUNG (BUWOG Perspektive)

## Mittelverwendung

Ankaufspreis	€892m
Transaktionskosten	€10m
Nettobarwertvorteil Förderdarlehen	€26m
<b>Gesamt</b>	<b>€928m</b>

## Mittelherkunft

Transfer von Förderdarlehen	€213m
Erstrangige Bankdarlehen	€402m
BUWOG Wandelanleihe (unbesichert)	€260m
Vorhandene BUWOG Finanzmittel	€53m
<b>Gesamt</b>	<b>€928m</b>

### Die Transaktion wird durch geringe Finanzierungskosten unterstützt

- » Gewichtete durchschnittliche Zinsrate der Bankdarlehen (inkl. Förderdarlehen) von rund 3,0% <sup>(1)</sup>
- » €260 (bis max. €310) Mio. Wandelanleihe mit Coupon von 3,5% und Laufzeit bis 2019, emittiert durch BUWOG und gezeichnet von IMMOFINANZ
- » IMMOFINANZ erhält Brückenfinanzierung von €260 Mio., welche zum Zeichnen der BUWOG-Wandelanleihe verwendet wird

### Attraktives Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten

- » €402 Mio. neue erstrangige Hypothekendarlehen von deutscher Hypothekenbank mit Laufzeit bis 2024

# BUWOG PORTFOLIO CLUSTER NACH DGAG-ANKAUF

IMMOFINANZ

G R O U P



	Anzahl Einheiten	Vermietbare Fläche zum Stichtag (in Tausend m <sup>2</sup> )	NHMZ (Mio.) <sup>(1)</sup>	NHMZ (m <sup>2</sup> /Monat) <sup>(1)</sup>	GAV (€ Mio.) <sup>(2)</sup>	GAV pro m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	Mietrendite <sup>(3)</sup>	Leerstand <sup>(4)</sup>
<b>Bundeshauptstädte</b>	12.330	968,7	€56,2	€5,11	1,315	1.358	4,3%	5,3%
<b>Wien</b>	7.320	636,2	€34,2	€4,82	1,017	1.599	3,4%	6,9%
<b>Berlin</b>	5.010	332,5	€22,0	€5,64	298	897	7,4%	2,3%
<b>Landeshauptstädte und Großstädte<sup>(a)</sup></b>	19.992	1.300,3	€68,7	€4,52	1,060	815	6,5%	2,7%
<b>Vorstädte<sup>(b)</sup></b>	8.469	598,8	€30,6	€4,45	526	878	5,8%	4,3%
<b>Ländliche Regionen</b>	12.757	852,8	€38,2	€3,98	59 <sup>c</sup>	694	6,5%	6,3%
<b>Österreich Gesamt</b>	27.073	2.072,3	€92,3	€3,94	2,170	1.047	4,3%	5,8%
<b>Deutschland Gesamt</b>	26.475	1.648,4	€101,3	€5,27	1,323	802	7,7%	2,8%
<b>TOTAL</b>	<b>53.548</b>	<b>3.720,8</b>	<b>€193,6</b>	<b>€4,54</b>	<b>€3,493</b>	<b>939</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,5%</b>

Quelle: Unternehmensinformationen

Daten per 31. Oktober 2013 inklusive DGAG Ankauf

(a) mit 50,000 oder mehr Einwohnern und einem signifikanten Portfolioanteil von 600 Einheiten oder mehr

(b) bis zu 15 km Umkreis zu den Landeshaupt- und Großstädten, sowie 15 km Umkreis um Hamburg

(1) Monatlicher Nettohauptmietzins (exklusive Nebenkosten) basierend auf den Mieteinnahmen zum relevanten Periodenende; hochgerechnet auf ein Jahr

(2) GAV basierend auf Immobilienbewertung zum 31. Oktober für das entsprechende Finanzjahr für das bestehende Portfolio und basierend auf dem Ankaufspreis für neu angekaufte Immobilien

(3) Gesamter erhaltener NHMZ pro Monat zum Stichtag geteilt durch den Fair Value (basierend auf der Bewertung zum 31. Oktober für das entsprechende Finanzjahr oder zum Zeitpunkt des Ankaufs)

(4) Anzahl der leerstehenden Quadratmeter zum Stichtag geteilt durch die gesamte vermietbare Fläche zum Stichtag

# BEZIEHUNGEN DER IMMOFINANZ GROUP ZUR BUWOG IN DER ZUKUNFT

## Plattform

- BUWOG operierte bereits in der Vergangenheit auf Basis einer eigenständigen operativen Plattform und rechtlichen Struktur
- Es werden keine negative Synergien durch die Abspaltung generiert; wenige Dienstleistungsvereinbarungen zu drittüblichen Konditionen bleiben temporär bestehen

## Eigenkapital- anteil und Governance

- IMMOFINANZ behält zunächst einen Anteil von 49% an der BUWOG als mittelfristige Finanzinvestition
- Ein Entherrschungsvertrag zwischen der IMMOFINANZ und BUWOG stellt sicher, dass IMMOFINANZ weder strategisch noch operativ Einfluss ausübt
- IMMOFINANZ wird BUWOG-Anteil nur noch „at equity“ konsolidieren

## BUWOG Wandel- anleihe

- Um der BUWOG die Finanzierung des Kaufpreises der DGAG-Akquisition zu sichern, wird die IMMOFINANZ eine Wandelanleihe der BUWOG mit einer Nominale von €260 (bis max. €310) Mio. Euro zeichnen
- Die Wandelanleihe wird zu marktüblichen Konditionen ausgegeben

# BUWOG PORTFOLIO „CLUSTERING“ NACH DGAG-AKQUISITION

	Anzahl Einheiten	Vermietbare Fläche zum Stichtag (in m <sup>2</sup> )	NHMZ (Tausend) <sup>(1)</sup>	NHMZ pro (m <sup>2</sup> /Monat) <sup>(1)</sup>	GAV (Mio.) <sup>(2)</sup>	GAV pro m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	Mietrendite <sup>(3)</sup>	Leerstand <sup>(4)</sup>
Bundeshauptstädte	12.330	968.714	€56.165	€5,11	€1.315.385	€1.358	4,3%	5,3%
Wien	7.320	636.232	€34.188	€4,82	€1.017.259	€1.599	3,4%	6,9%
Berlin	5.010	332.482	€21.976	€5,64	€298.126	€897	7,4%	2,3%
Landeshauptstädte und Großstädte <sup>(a)</sup>	19.992	1.300.346	€68.658	€4,52	€1.060.186	€815	6,5%	2,7%
Lübeck	6.276	363.900	€22.764	€5,33	€291.670	€802	7,8%	2,3%
Kiel	3.262	195.447	€12.498	€5,46	€171.479	€877	7,3%	2,3%
Villach	2.826	202.416	€7.869	€3,32	€123.634	€611	6,4%	2,5%
Kassel	1.511	107.291	€5.061	€4,03	€58.446	€545	8,7%	2,6%
Graz	1.367	102.630	€4.443	€3,75	€105.760	€1.030	4,2%	3,7%
Braunschweig	1.171	70.965	€4.310	€5,11	€51.577	€727	8,4%	1,0%
Innsbruck	796	58.748	€2.415	€3,48	€70.820	€1.205	3,4%	1,7%
Salzburg	728	48.419	€2.213	€3,84	€66.580	€1.375	3,3%	0,8%
Klagenfurt	713	53.315	€2.100	€3,46	€34.440	€646	6,1%	5,1%
Lüneburg	708	51.067	€2.971	€5,18	€34.400	€674	8,6%	6,4%
Linz	634	46.147	€2.013	€3,82	€51.380	€1.113	3,9%	4,7%
Vorstädte <sup>(b)</sup>	8.469	598.847	€30.605	€4,45	€526.071	€878	5,8%	4,3%
Hamburg	2.868	176.540	€10.991	€5,23	€165.961	€940	6,6%	0,8%
Klagenfurt	1.649	120.744	€4.848	€3,60	€93.782	€777	5,2%	7,0%
Villach	1.138	88.741	€3.495	€3,62	€61.938	€698	5,6%	9,3%
Wien	548	45.258	€2.056	€3,97	€52.630	€1.163	3,9%	4,6%
Berlin	527	33.856	€1.798	€4,82	€15.786	€466	11,4%	8,2%
Graz	497	37.220	€1.898	€4,34	€33.173	€891	5,7%	2,1%
Salzburg	472	36.936	€2.175	€4,94	€50.870	€1.377	4,3%	0,7%
Kiel	366	28.777	€1.901	€5,64	€21.569	€749	8,8%	2,4%
Innsbruck	265	22.536	€988	€3,71	€25.370	€1.126	3,9%	1,6%
Braunschweig	139	8.239	€454	€4,95	€4.992	€606	9,1%	7,2%
Ländliche Regionen	12.757	852.847	€38.176	€3,98	€591.641	€694	6,5%	6,3%
Ländliche Regionen Österreich	8.120	572.966	€21.629	€3,38	€382.893	€668	5,6%	7,0%
Ländliche Regionen Deutschland	4.637	279.881	€16.547	€5,18	€208.748	€746	7,9%	4,9%
Österreich Gesamt	27.073	2.072.308	€92.331	€3,94	€2170.529	€1.047	4,3%	5,8%
Deutschland Gesamt	26.475	1.648.447	€101.273	€5,27	€1.322.754	€802	7,7%	2,8%
<b>Gesamt</b>	<b>53.548</b>	<b>3.720.755</b>	<b>€193.603</b>	<b>€4,54</b>	<b>€3.493.282</b>	<b>€939</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,5%</b>

Quelle: Unternehmensinformationen

Daten per 31. Oktober 2013 inklusive DGAG Ankauf

(a) mit 50.000 oder mehr Einwohnern und einem signifikanten Portfolioanteil von 600 Einheiten oder mehr

(b) bis zu 15 km Umkreis zu den Landeshaupt- und Großstädten, sowie zu Hamburg

(1) Monatlicher Nettohauptmietzins (exklusive Nebenkosten) basierend auf den Mieteinnahmen zum relevanten Periodenende; hochgerechnet auf ein Jahr

(2) GAV basierend auf Immobilienbewertung zum 31. Oktober für das entsprechende Finanzjahr für das bestehende Portfolio und basierend auf dem Ankaufspreis für neu angekaufte Immobilien

(3) Gesamter erhaltener NHMZ pro Monat zum Stichtag geteilt durch den Fair Value (basierend auf der Bewertung zum 31. Oktober für das entsprechende Finanzjahr oder zum Zeitpunkt des Ankaufs)

(4) Anzahl der leerstehenden Quadratmeter zum Stichtag geteilt durch die gesamte vermietbare Fläche zum Stichtag

# KONDITIONEN DER €260 (BIS MAX. €310) MIO. BUWOG WANDELANLEIHE

<b>Erwarteter Emissionszeitpunkt</b>	April 2014
<b>Preis</b>	100,00%
<b>Coupon</b>	3,5% p.a.
<b>Fälligkeit</b>	April 2019
<b>Wandlungsrecht</b>	9 Monate nach Erstnotierung bis zur Fälligkeit zu einer Wandlungsprämie von 40%
<b>Soft Call <sup>(1)</sup> durch BUWOG AG</b>	3 Jahre nach Erstnotierung der BUWOG Aktie
<b>Hard Call <sup>(2)</sup> durch BUWOG AG</b>	Während der ersten 9 Monate nach Erstnotierung der BUWOG Aktie
<b>Dividendenanpassung</b>	Vollständig

(1) („Conversion Call“)  
(2) („Anti-Dilution-Call“)

# KONTAKT UND FINANZKALENDER

IMMOFINANZ

G R O U P



## Investor Relations

T: +43 (0)1 88 090

E: [investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)

W: [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

## Finanzkalender

Q3 2013/14 Ergebnisse 19. März 2014<sup>1</sup>

Q3 2013/14 Bericht 20. März 2014

## Börsensymbole

Wiener Börse: IIA

Warschauer Börse: IIA

ISIN: AT0000809058

Reuters: IMFI.VI

Bloomberg: IIA AV

## ADR Programme

Ticker Symbol: IMNZY CUSIP: 45253U201 ISIN: US45253U2015 ADR-Ratio: 1 ADR : 4 Ordinary Shares

Depository bank: Deutsche Bank Trust Company Americas

ADR-Broker Hotline:

E-Mail: [adr@db.com](mailto:adr@db.com)

New York: +1 212 250 9100

ADR Website: [www.adr.db.com](http://www.adr.db.com)

London: +44 207 547 6500

Deutsche Bank, Frankfurt

<sup>1</sup>) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse

# Disclaimer

Certain statements contained herein may be statements of future expectations and other forward-looking statements, which are based on management's current views and assumptions and involve known and unknown risks and uncertainties that could cause actual results, performance or events to differ materially from those expressed or implied in such statements. In addition to statements which are forward-looking by reason of context, words such as "may", "will", "should", "expects", "plans", "contemplates", "intends", "anticipates", "believes", "estimates", "predicts", "potential", or "continue" and similar expressions typically identify forward-looking statements.

By their nature, forward-looking statements involve known and unknown risks and uncertainties because they relate to events and depend on circumstances that may or may not occur in the future. As such, no forward-looking statement can be guaranteed. Undue reliance should not be placed on these forward-looking statements. Many factors could cause our results of operations, financial condition, liquidity, and the development of the industries in which we compete, to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements contained herein. These factors include, without limitation, the following: (i) our ability to compete in the regions in which we operate; (ii) our ability to meet the needs of our customers; (iii) our ability to complete acquisitions or other projects on schedule and to integrate our acquisitions; (iv) uncertainties associated with general economic conditions; (v) governmental factors, including the impact of regulatory changes; and (vi) other risks, uncertainties and factors inherent in our business.

Subject to applicable securities law requirements, we disclaim any intention or obligation to update or revise any forward-looking statements set forth herein, whether as a result of new information, future events or otherwise.

This document is for information purposes only and shall not be treated as giving any investment advice and/or recommendation whatsoever. This presentation and any information (written or oral) provided to you does not constitute an offer of securities, nor a solicitation for an offer of securities, nor a prospectus or advertisement or a marketing or sales activity for such securities. The shares of BUWOG AG ("BUWOG") have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933 (the "Securities Act") nor in Canada, U.K. or Japan. No securities may be offered or sold in the United States or in any other jurisdiction, which requires registration or qualification, absent any such registration or qualification or an exemption therefrom. In the United States these materials may be transmitted or distributed exclusively to qualified institutional buyers (as defined in Rule 144A under the Securities Act). These material must not be distributed to publications with general circulation in the United States. The circulation of this document may be restricted or prohibited in other jurisdictions.

We have exercised utmost diligence in the preparation of this presentation. However, rounding, transmission, printing, and typographical errors cannot be ruled out. We are not responsible or liable for any omissions, errors or subsequent changes which have not been reflected herein and we accept no liability whatsoever for any loss or damage howsoever arising from any use of this document or its content or third party data or otherwise arising in connection therewith.