

# BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2016/17

---

**1. Mai 2016 bis 31. Juli 2016**

## **Erfolgreicher Geschäftsverlauf**

- Anstieg des Recurring FFO (drei Monate) gegenüber Vorjahresperiode um 7,5% auf EUR 27,0 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 146,5 Mio.
- Deutlicher Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 6,5% auf 21,49 EUR
- Niedrige Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten von 2,17% bei einem LTV von nur noch 46,4%
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2016/17 unverändert bei mindestens EUR 108 Mio.

## **Profitables Immobilienportfolio sowie starke Development-Pipeline**

- Hohes Like-for-like-Mietwachstum von 4,2%
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 3,1% auf EUR 5,07 pro m<sup>2</sup>
- Anstieg des Fair Value der Bestandsimmobilien auf rund EUR 3,9 Mrd.
- Erfolgreicher Ausbau der Property-Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe um rund 800 Einheiten auf insgesamt rund 8.900 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,5 Mrd.



# INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>4</b>
<b>DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK</b>	<b>6</b>
<b>HIGHLIGHTS 1. QUARTAL 2016/17</b>	<b>8</b>
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>PROPERTY SALES</b>	<b>18</b>
<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>	<b>20</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>25</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>29</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>46</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>72</b>

## KENNZAHLEN BUWOG GROUP

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b>		<b>Q1 2016/17</b>	<b>Q1 2015/16<sup>1)</sup></b>	<b>Veränderung</b>
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	52,7	49,4	6,8%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	38,5	37,2	3,5%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	9,6	9,6	-0,3%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	-0,9	1,7	>-100,0%
EBITDA <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	39,2	43,4	-9,6%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	146,5	16,0	817,6%
Finanzergebnis <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	-83,0	63,0	>-100,0%
EBT	in EUR Mio.	102,2	123,1	-17,0%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	83,9	96,6	-13,1%
Konzernergebnis je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	0,84	0,97	-13,3%
FFO	in EUR Mio.	17,4	17,2	1,2%
Recurring FFO	in EUR Mio.	27,0	25,1	7,5%
Recurring FFO je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	0,27	0,25	7,4%
Total FFO	in EUR Mio.	27,1	26,3	2,7%
AFFO	in EUR Mio.	20,6	21,1	-2,4%

<b>VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN</b>		<b>31. Juli 2016</b>	<b>30. April 2016</b>	<b>Veränderung</b>
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.683,5	4.444,1	5,4%
Eigenkapitalquote	in %	38,0%	38,3%	-0,3 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	101,7	82,5	23,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	2.043,2	1.970,1	3,7%
Loan to Value (LTV)	in %	46,4%	47,6%	-1,2 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.143,8	2.013,2	6,5%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	2,17%	2,19%	-0,02 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	15,7	15,9	-0,2

<b>AKTIENKENNZAHLEN</b>		<b>31. Juli 2016</b>	<b>30. April 2016</b>	<b>Veränderung</b>
Kurs der Aktie	in EUR	21,69	18,38	18,0%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.164,1	1.833,8	18,0%
Streubesitz <sup>5)</sup>	in %	90%	71%	19 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>4)</sup>	in EUR	21,49	20,18	6,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss)

2) EBITDA bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5). Für weitere Details verweisen wir auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage*.

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -47,8 Mio.) und Derivate (EUR -23,6 Mio.).

4) Basis Ergebniskennzahlen: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

5) Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations*.

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

<b>ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)</b>		<b>31. Juli 2016</b>	30. April 2016	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	<b>50.901</b>	51.058	-0,3%
Deutschland	Stück	<b>27.070</b>	27.072	-0,0%
Österreich	Stück	<b>23.831</b>	23.986	-0,6%
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	in m <sup>2</sup>	<b>3.520.169</b>	3.532.273	-0,3%
Deutschland	in m <sup>2</sup>	<b>1.684.868</b>	1.684.879	-0,0%
Österreich	in m <sup>2</sup>	<b>1.835.301</b>	1.847.394	-0,7%
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	<b>206</b>	201	2,6%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>113</b>	112	0,6%
Österreich	in EUR Mio.	<b>93</b>	89	5,2%
Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>5,07</b>	4,92	3,1%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>5,74</b>	5,68	1,1%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>4,44</b>	4,20	5,7%
Entwicklung Nettokaltmiete – like for like <sup>3)</sup>	in %	<b>4,2%</b>	1,6%	2,6 PP
Deutschland – like for like	in %	<b>2,7%</b>	2,7%	0,0 PP
Österreich – like for like	in %	<b>6,1%</b>	0,3%	5,8 PP
Leerstand <sup>4)</sup>	in %	<b>3,6%</b>	3,4%	0,2 PP
Deutschland	in %	<b>2,5%</b>	2,1%	0,4 PP
Österreich	in %	<b>4,5%</b>	4,7%	-0,2 PP
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR Mio.	<b>3.852</b>	3.716	3,7%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>1.792</b>	1.651	8,5%
Österreich	in EUR Mio.	<b>2.060</b>	2.065	-0,2%
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.094</b>	1.052	4,0%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.063</b>	980	8,5%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.123</b>	1.118	0,4%
Gross Rental Yield <sup>6)</sup>	in %	<b>5,4%</b>	5,4%	0,0 PP
Deutschland	in %	<b>6,3%</b>	6,8%	-0,5 PP
Österreich	in %	<b>4,5%</b>	4,3%	0,2 PP

		<b>Q1 2016/17</b>	Q1 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>2,0</b>	1,7	18,8%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1,8</b>	1,1	65,5%

<b>PROPERTY SALES</b>		<b>Q1 2016/17</b>	Q1 2015/16	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	<b>155</b>	210	-26,2%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	<b>154</b>	140	10,0%
davon Blockverkäufe	Stück	<b>1</b>	70	-98,6%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe	in %	<b>57%</b>	59%	-2,0 PP
Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe	in %	<b>6%</b>	19%	-13,0 PP

<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>		<b>31. Juli 2016</b>	30. April 2016	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	<b>1.369</b>	971	41,0%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	<b>2.541</b>	2.480	2,5%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	<b>25</b>	420	-
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	<b>25</b>	420	-
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	<b>0</b>	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Anteil der Wohnnutzfläche an der Gesamtnutzfläche beträgt rund 97%

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Jährliches Mietwachstum 31. Juli 2016 im Vergleich zu 31. Juli 2015 sowie 30. April 2016 im Vergleich zu 30. April 2015 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

4) Basis m<sup>2</sup>; Leerstand beträgt bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf insgesamt nur 2,4%

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Bestand vom 31. Juli 2016

6) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

7) Retrospektive Anpassung der Werte des Q1 2015/16 aufgrund der Umsetzung der veränderten Aktivierungspraxis ab Q1 2016/17 gemäß IAS 8 (siehe Kapitel 2.4 des Konzern-Zwischenabschlusses).

# **SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, GESCHÄTZTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE DER BUWOG AG**

An den Zielen für das Geschäftsjahr 2016/17 und den Ergebnissen der ersten drei Monate lässt sich deutlich ablesen, wie intensiv das Team der BUWOG Group in allen Geschäftsbereichen an der Umsetzung der strategischen Ziele gearbeitet hat. Es hat sich gezeigt, dass unsere Positionierung mit den Geschäftsbereichen Asset Management, Property Sales und Property Development ein verlässliches Erfolgsmodell ist, um auch in Zukunft nachhaltig eine hohe Profitabilität sicherstellen zu können sowie um als einziger börsennotierter integrierter Bestandshalter und Immobilienentwickler im Wohnungsbereich weiteres Wachstum zu generieren. Die Ergebnisse des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17 tragen dieser erfolgreichen strategischen Ausrichtung Rechnung.

Im operativen Geschäft der BUWOG Group konnten das Asset Management als größter Geschäftsbereich im ersten Quartal 2016/17 einen Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 38,5 Mio. erwirtschaften, der Geschäftsbereich Property Sales EUR 9,6 Mio. und der Geschäftsbereich Property Development EUR -0,9 Mio. In Summe erzielte die BUWOG Group aus dem operativen Geschäft ein EBITDA in Höhe von EUR 39,2 Mio. Aufgrund der dynamischen Marktentwicklung in Deutschland erfolgte zum 31. Juli 2016 eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Das resultierende Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 146,5 Mio. spiegelt dabei insbesondere die hohe Yield Compression in den Kernstandorten in Deutschland wider. In Summe weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT von EUR 102,2 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 83,9 Mio. aus.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten von 2,17% konnte nach Stichtag im September 2016 im Rahmen der Begebung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 300 Mio. zu einer Verzinsung von 0,00% erfolgreich auf 1,90% gesenkt werden. Die im Peer-Group-Vergleich äußerst erfolgreichen Konditionen dokumentieren das starke Interesse an der BUWOG als Kapitalmarktprodukt sowie die Umsetzung der strategischen Ziele. Der LTV beträgt zum Stichtag 31. Juli 2016 46,4%.

Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds from Operations (FFO). Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für das erste Quartal 2016/17 EUR 27,0 Mio. und der Total FFO EUR 27,1 Mio. Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, konnte zum Ende des ersten Quartals 2016/17 gegenüber dem 30. April 2016 erfolgreich um 6,5% auf 21,49 EUR je Aktie gesteigert werden.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,5% auf EUR 38,5 Mio. gesteigert werden. Die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> verbesserte sich infolge des deutlichen Anstiegs des Like-for-like-Mietwachstums von 4,2% im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 auf nunmehr EUR 5,07 pro m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem relativen Anstieg um 3,1%. Die Gross Rental Yield liegt unverändert bei 5,4% und der Leerstand bei 3,6%.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Sales in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 blieb im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu unverändert und beträgt EUR 9,6 Mio. Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 154 Einheiten mit einer Marge von rund 57% auf den Fair Value.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiterhin erfolgreich intensiviert werden. So konnte die Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe auf EUR 2.541 Mio. Gesamtinvestitionsvolumen ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.369 Einheiten in Bau. Dies entspricht einer Steigerung von rund 42% gegenüber dem 30. April 2016. Der Ergebnisbeitrag des Property Developments beträgt in den ersten drei Monaten 2016/17 durch den zyklusbedingten Zeitpunkt der Fertigstellungen EUR -0,9 Mio. Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir aus dem Geschäftsbereich Property Development einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio.



Andreas Segal, stellvertretender CEO, CFO  
 Daniel Riedl, CEO  
 Herwig Teufelsdorfer, COO  
 (v.l.n.r.)

Für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2016/17 bleibt unsere Prognose für den Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 108 Mio. bestehen. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin eine qualitative Steigerung ihres Portfolios durch die Umsetzung eines CAPEX-Programms mit regionalem Schwerpunkt auf Berlin, Lübeck und Kiel im Volumen von rund EUR 57 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien, Berlin und Hamburg.

Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie zeigt, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt goutiert wird. Mit einem Schlusskurs zum 29. Juli 2016 in Höhe von EUR 21,69 wurde im Ver-

gleich zum Aktienkurs vom 30. April 2016 eine Kurssteigerung von rund 18% erzielt. Nach Bilanzstichtag, am 6. September 2016, wurde die BUWOG AG aufgrund ihrer Streubesitzkapitalisierung in den „ATX five“ aufgenommen und zählt damit zu den fünf größten börsennotierten Gesellschaften Österreichs.

Wir sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie und gleichzeitig auch die Verpflichtung, weiterhin mit vollem Elan an der Fortsetzung der BUWOG-Erfolgsgeschichte zu arbeiten. Wir laden Sie ein, die BUWOG Group auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnah über aktuelle Entwicklungen zu berichten. Bedanken wollen wir uns abschließend beim gesamten BUWOG-Team für den tatkräftigen und engagierten Einsatz, der die beschriebenen Erfolge erst möglich gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl  
 CEO

Andreas Segal  
 Stellvertretender CEO, CFO

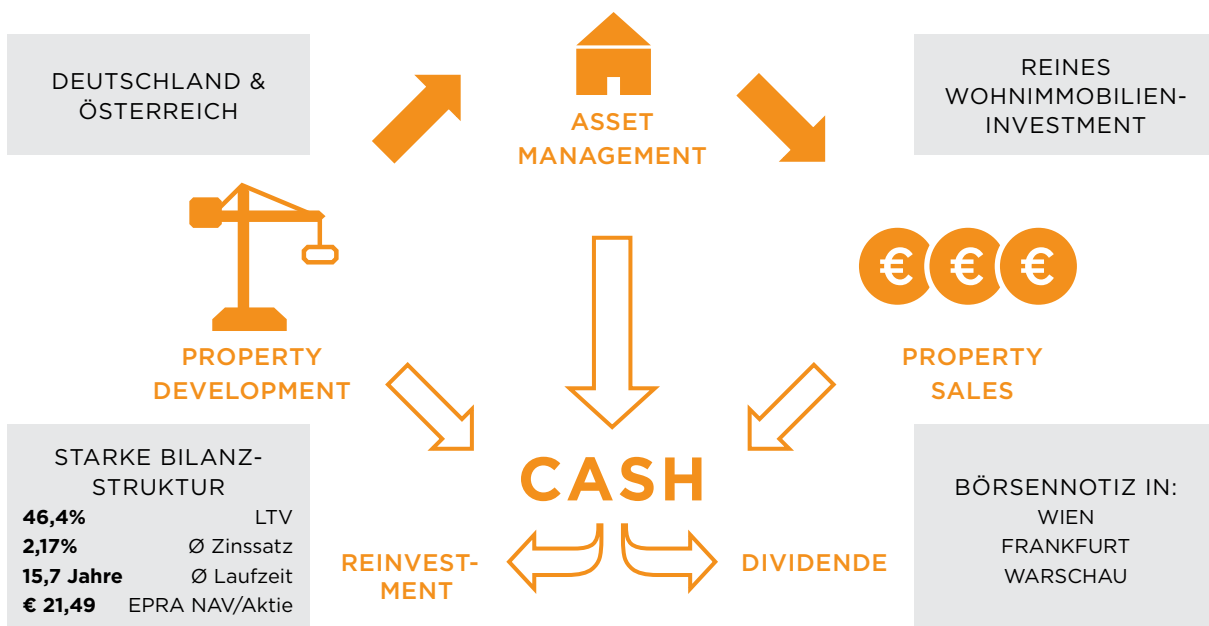
DI Herwig Teufelsdorfer  
 COO



# DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 65-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst zum Stichtag 31. Juli 2016 insgesamt 50.901 Bestandseinheiten und verteilt sich zu 53% auf Deutschland und zu 47% auf Österreich. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

## Geschäftsmodell der BUWOG GROUP





## **ERTRAGSSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE**

Im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group zeichnet sich das voll integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus. Die Generierung eines hohen Recurring FFO, der eine attraktive Dividendenpolitik bei einer gleichzeitigen Fortsetzung des Wachstumskurses ermöglicht, stützt sich auf die drei Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development.

## **ASSET MANAGEMENT**

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 50.901 Bestandseinheiten in Deutschland und Österreich. Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 konnte die annualisierte Nettokaltmiete von EUR 201 Mio. auf EUR 206 Mio. erhöht werden. Das Like-for-like-Mietwachstum betrug insgesamt 4,2% und ist in Österreich mit 6,1% bestimmt durch außerordentliche Anpassungseffekte der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Rahmen der WGG-Novelle. In Deutschland resultiert der Anstieg um 2,7% aus verbesserten Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen (Details ab Seite 10).

## **PROPERTY SALES**

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf sowie den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung und Verdichtung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurden 154 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs (Unit Sales) und eine Gewerbeeinheit im Rahmen des Blockverkaufs (Block Sales) zu Margen deutlich über dem Buchwert veräußert (Details ab Seite 18).

## **PROPERTY DEVELOPMENT**

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 35.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen aktuell die soziodemografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie seit Ende des Geschäftsjahres 2015/16 die ebenso attraktive Hansestadt Hamburg. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 8.900 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. (Details ab Seite 20).

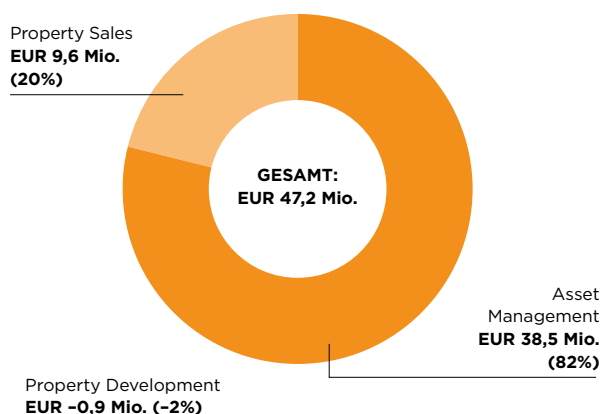
# HIGHLIGHTS

## 1. QUARTAL 2016/17

### ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 7,5% auf EUR 27,0 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 146,5 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 83,9 Mio.
- Deutlicher Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 6,5% auf 21,49 EUR
- Niedriger LTV von 46,4%
- Niedrige Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten von 2,17%, inklusive Effekte aus der im September begebenen Wandelschuldverschreibung 1,90%

### OPERATIVES ERGEBNIS<sup>1)</sup> NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



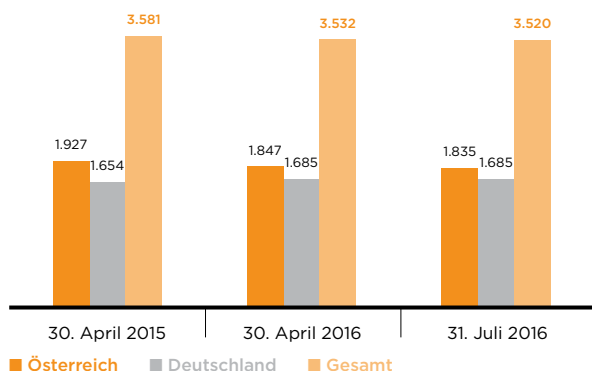
<sup>1)</sup> Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 9,3 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 0,7 Mio.)

### HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

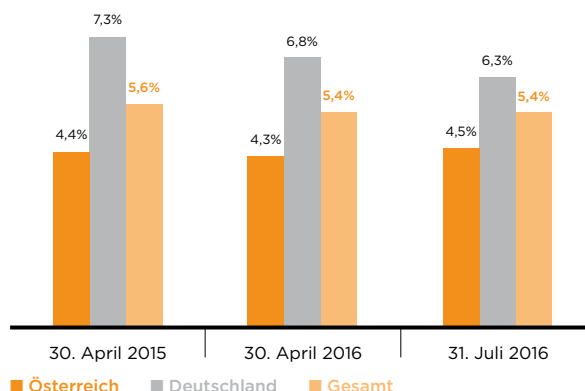
- Immobilienbestandsportfolio per 31. Juli 2016 umfasst 50.901 Bestandseinheiten mit rund 3,5 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 3,1% auf EUR 5,07 pro m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 4,2%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,6%  
-> 2,4% exkl. erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung auf rund EUR 3,9 Mrd.

### GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m<sup>2</sup>



### GROSS RENTAL YIELD

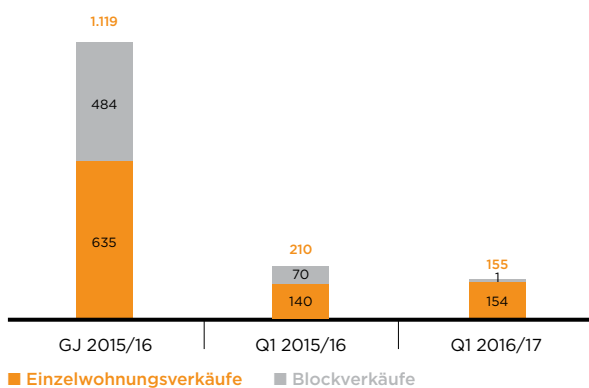




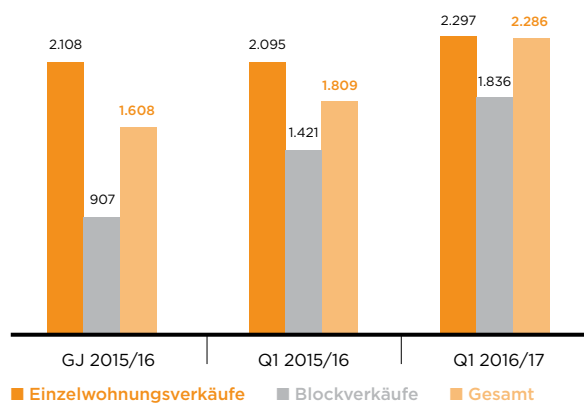
## HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 154 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57%
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 15.748 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,7 Mrd.

### VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



### ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m<sup>2</sup>

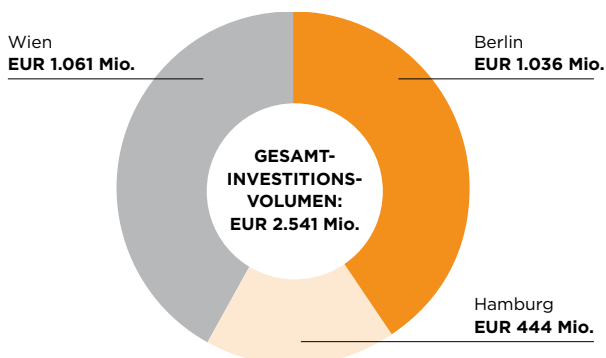


## HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

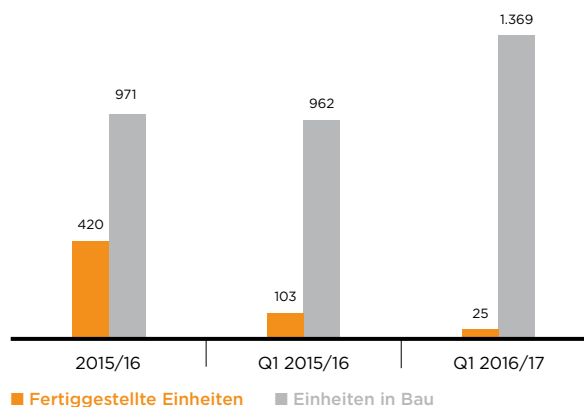
- Ausbau der Development-Pipeline durch zwei Grundstücksankäufe um rund 800 Einheiten auf insgesamt rund 8.900 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,5 Mrd.
- Aktuell weitere 1.369 Einheiten und damit 42,3% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von 25 Einheiten im ersten Quartal 2016/17

### DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2016



### FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

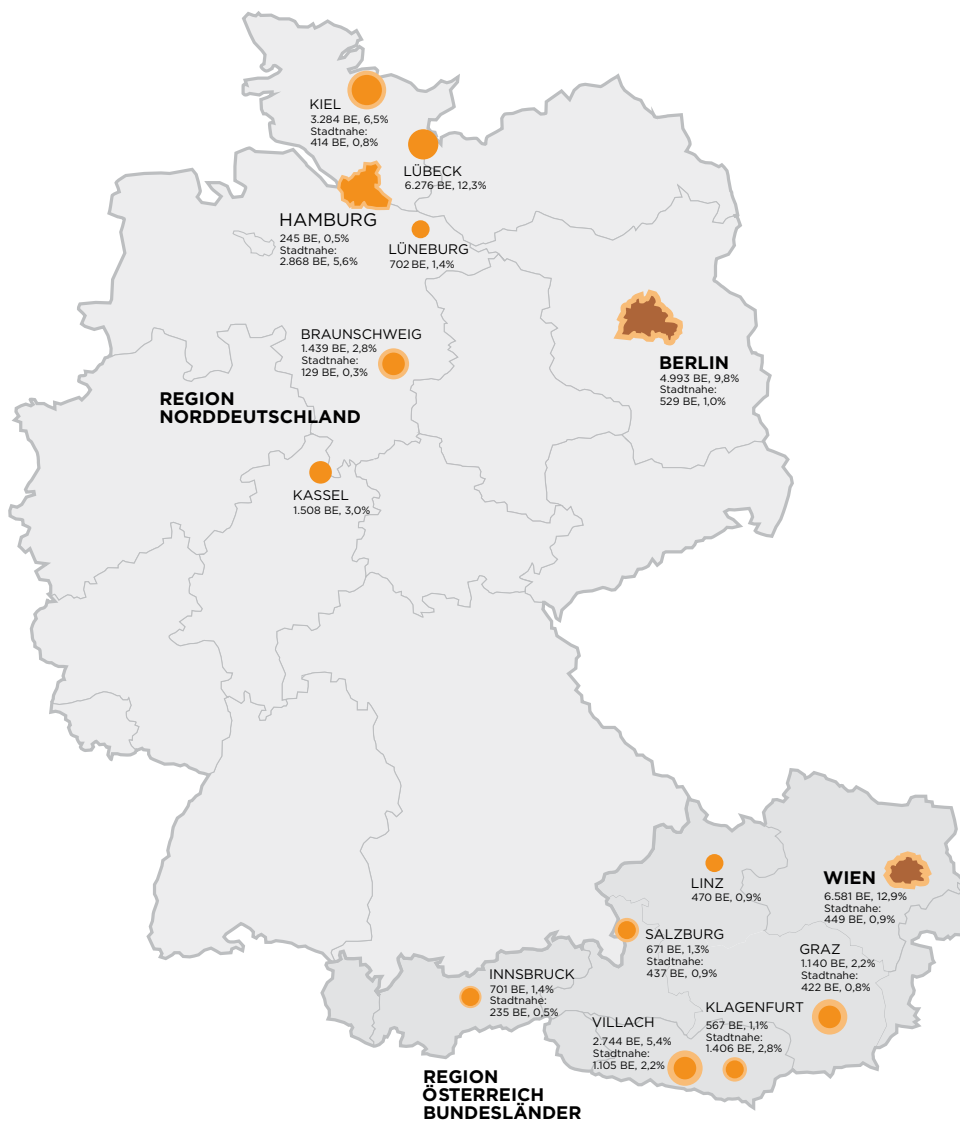


# ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich. Dazu zählt auch ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle.

## BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. JULI 2016

Anzahl der Bestandseinheiten (BE) je Standort und Anteil am Gesamtbestand in %



■ Bundeshauptstädte ● Landeshaupt- und Großstädte<sup>1)</sup> ○ Stadtnahe Regionen<sup>2)</sup>

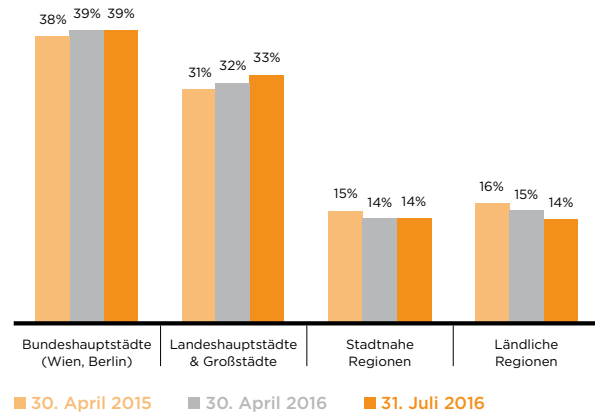
1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 38,5 Mio. (Q1 2015/16: EUR 37,2 Mio.). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Juli 2016 insgesamt 50.901 Bestandseinheiten, davon 27.070 Bestandseinheiten in Deutschland und 23.831 Bestandseinheiten in Österreich. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,5 Mrd. bzw. 39% des Gesamt-Fair-Values. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 31. Juli 2016 rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 47% des Gesamt-Fair-Values. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,3 Mrd. bzw. 86% des Gesamt-Fair-Values des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios auf urbane Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

## FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,9 Mrd.)



## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2016	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
<b>Bundeshauptstädte</b>	11.574	907.671	60	5,72	1.510	1.664	4,0%	3,1%
Wien	6.581	575.983	36	5,40	1.026	1.781	3,5%	3,9%
Berlin	4.993	331.688	24	6,25	484	1.461	5,0%	1,8%
<b>Landeshauptstädte/Großstädte<sup>5)</sup></b>	19.747	1.275.639	76	5,06	1.254	983	6,0%	2,3%
<b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>	7.994	560.480	32	4,92	542	966	5,9%	3,8%
<b>Ländliche Regionen</b>	11.586	776.378	39	4,40	547	704	7,1%	6,0%
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>50.901</b>	<b>3.520.169</b>	<b>206</b>	<b>5,07</b>	<b>3.852</b>	<b>1.094</b>	<b>5,4%</b>	<b>3,6%</b>
davon Deutschland	27.070	1.684.868	113	5,74	1.792	1.063	6,3%	2,5%
davon Österreich	23.831	1.835.301	93	4,44	2.060	1.123	4,5%	4,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Juli 2016

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

4) Basis m<sup>2</sup>

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

## KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 50.901 Bestandseinheiten per 31. Juli 2016 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von rund EUR 3,9 Mrd. bzw. EUR 1.094 pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 5,07 pro m<sup>2</sup> per 31. Juli 2016 bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m<sup>2</sup>) von 3,6%. Die Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 5,4%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst per 31. Juli 2016 insgesamt 23.831 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von rund EUR 2,1 Mrd. Daraus resultiert ein Fair Value pro m<sup>2</sup> von EUR 1.123. Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Juli 2016 beträgt EUR 4,44 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 4,5%, wovon 2,2% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 4,5%. Das deutsche Immobilienbestandsportfolio umfasst 27.070 Bestandseinheiten per 31. Juli 2016 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von EUR 1,8 Mrd. bzw. EUR 1.063 pro m<sup>2</sup>.

Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Juli 2016 beträgt EUR 5,74 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 2,5%. Die Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 6,3%.

		BUWOG Group zum 30. April 2016	BUWOG Group zum 31. Juli 2016	Österreich zum 31. Juli 2016	Deutschland zum 31. Juli 2016
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.058	50.901	23.831	27.070
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	3.532.273	3.520.169	1.835.301	1.684.868
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	201	206	93	113
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	4,92	5,07	4,44	5,74
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	3.716	3.852	2.060	1.792
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.052	1.094	1.123	1.063
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	5,4%	5,4%	4,5%	6,3%
Leerstand	nach m <sup>2</sup>	3,4%	3,6%	4,5%	2,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

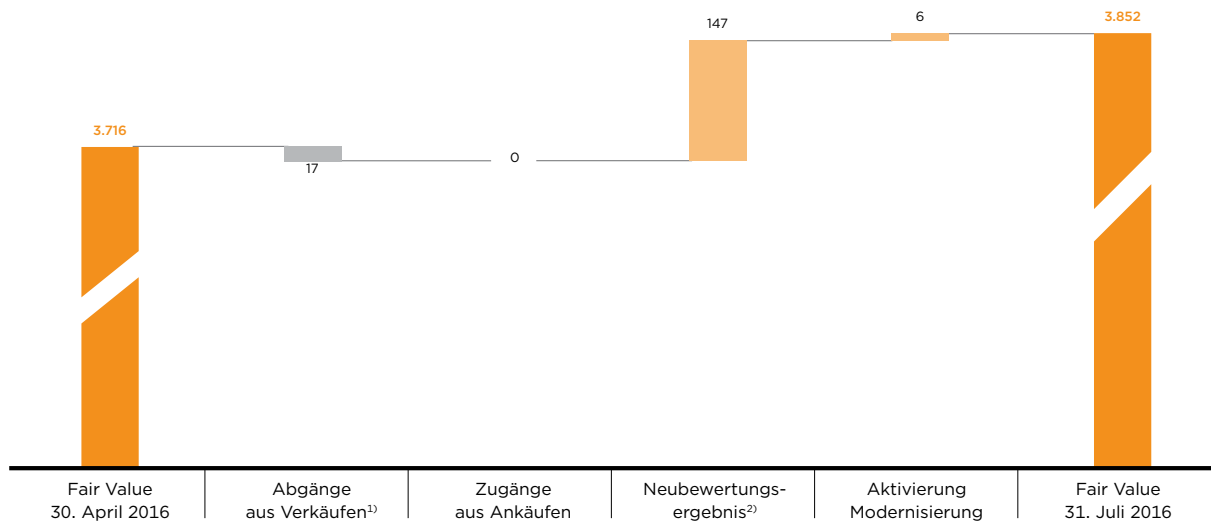
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Juli 2016

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

Vor dem Hintergrund der aktuellen Immobilienmarktentwicklung in Deutschland, die gekennzeichnet ist durch eine hohe Dynamik und Yield Compression, erfolgte zum Stichtag 31. Juli 2016 eine außerordentliche Bewertung der Wohnimmobilienbestände in Deutschland durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany. Die österreichischen Immobilienbestände wurden zum Stichtag turnusgemäß intern bewertet. Aus der Bewertung zum Stichtag 31. Juli 2016 resultiert ein positives Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 146,5 Mio. für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung im Konzern-Zwischenlagebericht*), welches maßgeblich für die Fair-Value-Entwicklung im Bestandsportfolio der BUWOG Group ist. Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2016.

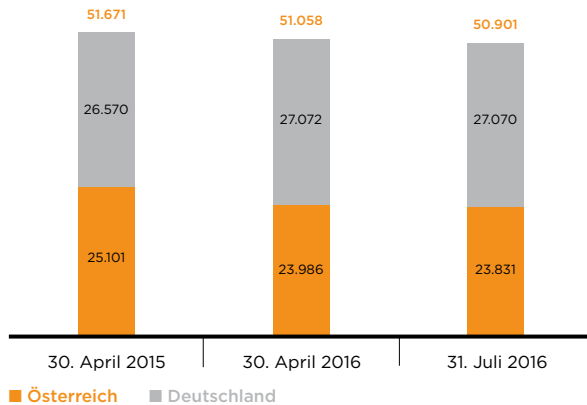
## EFFEKTE AUF FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.

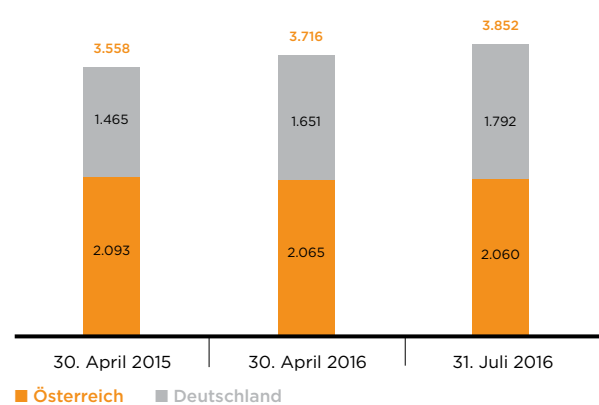


1) Saldo aus Buchwertabgängen EUR -27,7 Mio. und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen EUR 10,4 Mio.

2) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien

**ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN**

**FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN**

in EUR Mio.

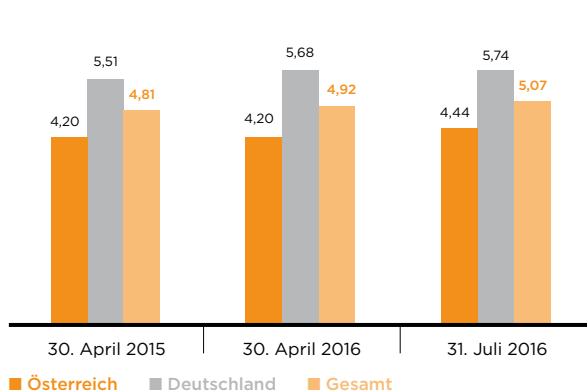
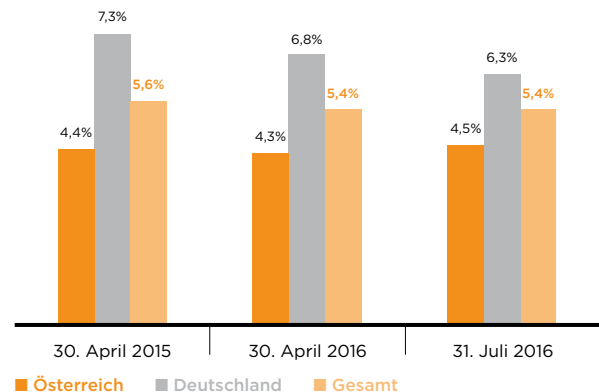


Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen.

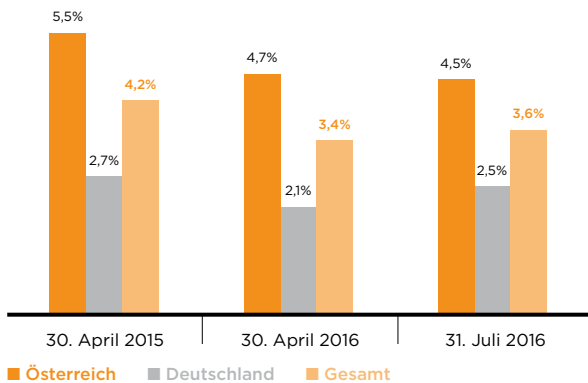
Neben der dargestellten Entwicklung des Fair Values konnte insbesondere die annualisierte Nettokaltmiete zum 31. Juli diesen Geschäftsjahres im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich von EUR 201 Mio. auf EUR 206 Mio. bzw. bezogen auf die Gesamtnutzfläche von EUR 4,92 auf EUR 5,07 pro m<sup>2</sup> gesteigert werden. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die positiven Effekte der außerordentlichen EVB-Erhöhung im Rahmen der WGG-Novelle im geförderten Immobilienbestand in Österreich zurückzuführen.

Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt unverändert 5,4%, wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland und Österreich im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair Value Erhöhung in Deutschland sowie der Mietsteigerungen in Österreich stehen.

**MONATLICHE NETTOKALTMIETE**

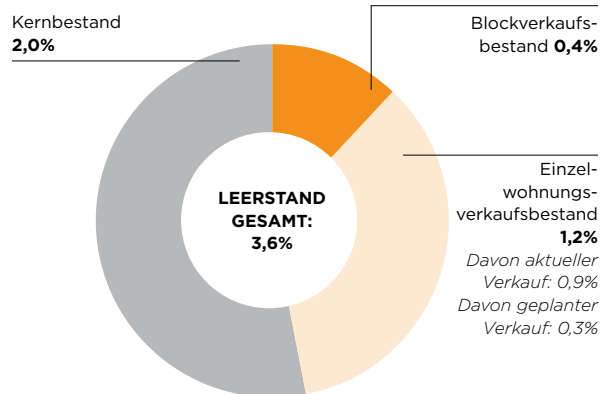
 in EUR pro m<sup>2</sup>

**GROSS RENTAL YIELD**


## ENTWICKLUNG LEERSTAND



## LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Juli 2016



Der Leerstand im Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group hat sich saisonal bedingt sowie durch anstehende Wohnungsmodernisierungen in Deutschland im Vergleich zum 30. April 2016 von 3,4% auf 3,6% leicht erhöht. Unter Berücksichtigung des Leerstands aus dem Cluster Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,2% beträgt die Leerstandsquote der BUWOG Group nur 2,4%.

## LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group betrug im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (somit ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt rund 4,2% (per 30. April 2016: 1,6%).

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand betrug 2,7% (per 30. April 2016: 2,7%), was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten resultierte. Im österreichischen Wohnungsbestand betrug das Mietwachstum im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 rund 6,1% (per 30. April 2016: 0,3%). Dies resultiert aus dem positiven Sondereffekt durch die marktdifferenzierte Umsetzung der EVB-Erhöhung (abhängig vom Objektalter auf maximal EUR 2,00 pro m<sup>2</sup>) aus der WGG-Novelle in den jeweiligen Objekten und Regionen, die ab 1. Juli 2016 in der Sollstellung berücksichtigt wurde und zu einem signifikanten Mietanstieg führte. In die Berechnung des Mietwachstums sind rund 98,5% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Bezüglich der Details zu den wesentlichen Änderungen im Rahmen der WGG-Novelle verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf Seite 59 ff.

Die BUWOG wird auch zukünftig – in Abhängigkeit von der jeweiligen Durchsetzbarkeit am regionalen Mietmarkt und unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen aus den Mietmodellen – die Mieterhöhungspotenziale in den einzelnen Objekten des Bestandsportfolios voll ausschöpfen.

## LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

zum 31. Juli 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 31. Juli 2015	Nettokaltniete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 31. Juli 2015	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 31. Juli 2016	Nettokaltniete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 31. Juli 2016	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	16.979	957.936	5,3	964.256	5,5	3,2%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.257	594.315	3,2	595.397	3,2	1,9%
<b>Summe Deutschland</b>	<b>26.236</b>	<b>1.552.251</b>	<b>8,4</b>	<b>1.559.653</b>	<b>8,7</b>	<b>2,7%</b>
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	1.672	124.352	0,7	129.573	0,7	0,6%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	21.682	1.559.801	6,0	1.552.902	6,4	6,6%
<b>Summe Österreich</b>	<b>23.354</b>	<b>1.684.153</b>	<b>6,7</b>	<b>1.682.474</b>	<b>7,1</b>	<b>6,1%</b>
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	528	89.846	0,5	89.079	0,5	2,2%
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>50.118</b>	<b>3.326.251</b>	<b>15,6</b>	<b>3.331.207</b>	<b>16,3</b>	<b>4,2%</b>

1) Angemessene Miete nach WGG inkludiert Objekte, für die erhaltene Förderungen bereits zurückbezahlt wurden und für die eine Indexierung individuell vereinbart werden kann

2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltniete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

## UMSETZUNG DER NEUEN AKTIVIERUNGSRICHTLINIE

Im ersten Quartal 2016/17 hat die BUWOG Group erstmals die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice Analyse zur Aktivierungspolitik umgesetzt. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des Q1 2015/16 erfordert (siehe Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses).

Die BUWOG Group hat im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 13,5 Mio. bzw. EUR 3,8 pro m<sup>2</sup> in die Immobilienbestände investiert, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 34,5% entspricht. Das Investment in aktivierungspflichtige Modernisierungen (CAPEX) im ersten Quartal 2016/17 liegt mit rund 60% deutlich über dem angepassten Vorjahresbetrag. Die Aktivierungsquote hat sich aufgrund eines differenzierten Maßnahmen-Mixes mit höherer Aktivierungsfähigkeit im Vergleich zum Vorjahresquartal auf 47,4% erhöht.

Aus der strategischen Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie wird für das Geschäftsjahr 2016/17 ein positiver Effekt auf den Recurring FFO von mindestens rund EUR 5,0 Mio. sowie eine Aktivierungsquote von rund 50% erwartet.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Veränderung
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.</b>	<b>13,5</b>	<b>10,1</b>	<b>34,5%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	7,1	6,1	17,4%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	6,4	4,0	60,4%
<b>Aktivierungsquote in %</b>	<b>47,4%</b>	<b>39,7%</b>	<b>7,7 PP</b>
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	3.526	3.572	-1,3%
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>	<b>36,2%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	2,0	1,7	18,9%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	1,8	1,1	62,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 2.4 des Konzern-Zwischenabschlusses)

1) Durchschnittlich gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

## STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung für das Bestandsportfolio in Österreich in einem Großteil des Bestands den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und im deutschen Bestandsportfolio bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird daher in regulierte (56%) und nicht regulierte (37%) Mietverhältnisse sowie Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen) (7%) unterteilt. Zudem unterliegt der deutsche Immobilienbestand an bestimmten Standorten den Einschränkungen aus der Mietpreisbremse bei der Preisgestaltung von Neuvermietungsmiten.

Zu weiteren Ausführungen der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Österreich und Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf Seite 58 ff.

## **STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS**

zum 31. Juli 2016	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in EUR <sup>3)</sup>
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	995.295	68,0	33%	5,70
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	595.397	38,7	19%	5,42
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	129.249	8,5	4%	5,46
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	1.564.985	77,3	37%	4,12
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	109.700	14,0	7%	10,61
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>3.394.627</b>	<b>206,5</b>	<b>100%</b>	<b>5,07</b>

1) Angemessene Miete nach WGG inkludiert Objekte, für die erhaltene Förderungen bereits zurückbezahlt wurden und für die eine Indexierung individuell vereinbart werden kann

2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

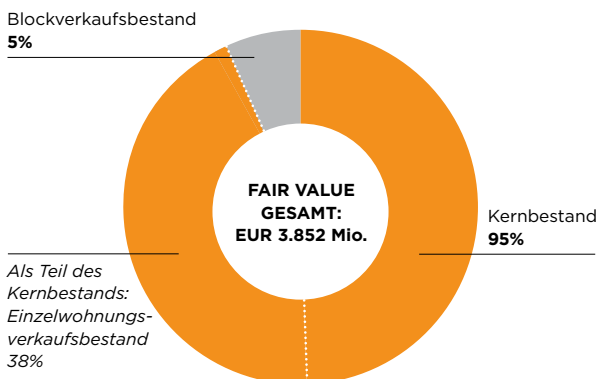
3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

## KLARE PORTFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist klar strukturiert in geografische Cluster sowie strategische Portfolio-Cluster, wobei die jeweiligen Liegenschaften in „Kernbestand“, „Einzelwohnungsverkaufsbestand“ und „Blockverkaufsbestand“ segmentiert werden. Der Anteil des Kernbestands am Fair Value des Gesamtportfolios beträgt insgesamt 95%. Darin enthalten sind auch die Bestandseinheiten, die zum Einzelwohnungsverkauf geeignet sind und rund 38% Anteil am Fair Value des Gesamtportfolios ausmachen. Der Blockverkaufsbestandsanteil beträgt rund 5% am Fair Value des Gesamtportfolios und enthält Objekte, die im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung zur regionalen Fokussierung mittelfristig verkauft werden sollen.

## **STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE**

zum 31. Juli 2016

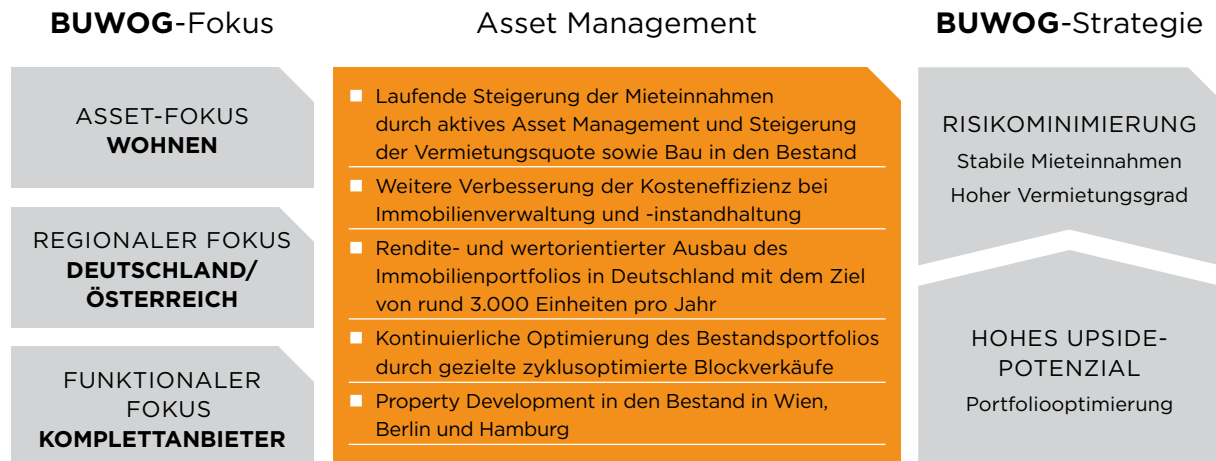




## STRATEGIE UND AUSBLICK

Der Geschäftsbereich Asset Management wird weiterhin im Rahmen einer klaren Portfoliostrategie das Bestandsportfolio sowohl in Deutschland als auch in Österreich zielorientiert auf Immobilien fokussieren, die ein geringes Asset-Risiko, gute Objektzustände und attraktive Wertschöpfungsbeiträge aus nachhaltig interessanten Kernregionen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad aufweisen.

Das Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltig stabilen Generierung von Miet-Cashflows aus den Beständen.



# PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Es zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe, vorwiegend an Eigennutzer, aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Immobilienbestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Die BUWOG Group verfolgt dabei die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen. Im Rahmen der Blockverkäufe werden Immobilienobjekte oder Immobilienportfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten unabhängig von ihrem Leerstand im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung an Investoren mit positiven Ergebnisbeiträgen veräußert.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) von EUR 9,6 Mio. (Q1 2015/16: EUR 9,6 Mio.).

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Wien, Rennweg      Wien, Ostmarkgasse      Villach, Völkendorfer Straße</p>	 <p>Baden, Antonsgasse      St. Veit, Grundgasse      Bischofshofen, Hauptschulstraße</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation</li> <li>■ Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> <li>■ Track Record mit hoher Profitabilität -&gt; Margen auf den Fair Value &gt;50% -&gt; Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verkauf von Immobilienportfolios oder Objekten</li> <li>■ Zyklusoptimierte Blockverkäufe in ländlichen Lagen im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung</li> <li>■ Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> </ul>
Beitrag zum Recurring FFO	 <b>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen</b>	 <b>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</b>

## EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

Im Einzelwohnungsverkauf wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 insgesamt 154 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (Q1 2015/16: 59%) veräußert. Aus dem österreichischen Bestand wurden 152 Bestandseinheiten, vorwiegend in Wien (59 Einheiten), darüber hinaus in Kärnten (37 Einheiten), Salzburg (13 Einheiten), Tirol (12 Einheiten), Niederösterreich (12 Einheiten), Oberösterreich (11 Einheiten) sowie der Steiermark (8 Einheiten) und aus dem deutschen Bestand zwei Bestandseinheiten verkauft. Die Durchschnittspreise in Q1 2016/17 liegen aufgrund von Einzelverkäufen in höherwertigen Objekten und Lagen deutlich über dem Vorjahresquartal. Im Geschäftsjahresverlauf wird eine Ermäßigung der Durchschnittspreise des ersten Quartals und insgesamt eine leichte Erhöhung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16 erwartet. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Q1 2015/16: EUR 7,9 Mio.) erzielt.

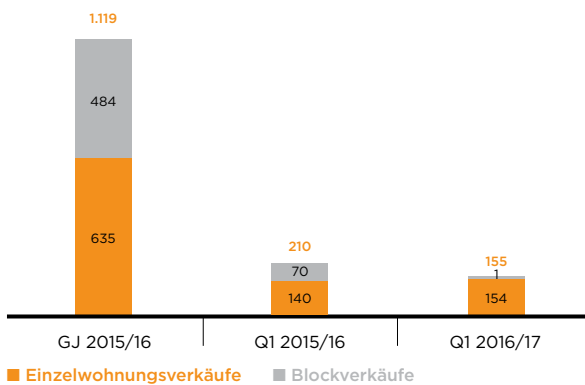
Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Juli 2016 insgesamt 12.512 Bestandseinheiten auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 5.970 Bestandseinheiten in Wien, 2.342 Bestandseinheiten in Kärnten und 4.200 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern.

**BLOCKVERKÄUFE**

Die BUWOG Group fokussiert sich im Immobilienbestandsportfolio auf urbane Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weitere Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital-Recyclings“ werden zielgerichtet Blockverkäufe durchgeführt. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurde eine Gewerbeeinheit in Wien mit einem hohen Durchschnittspreis verkauft. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 29,6 (Q1 2015/16: EUR 1,8 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 6% (Q1 2015/16: 19%) erzielt.

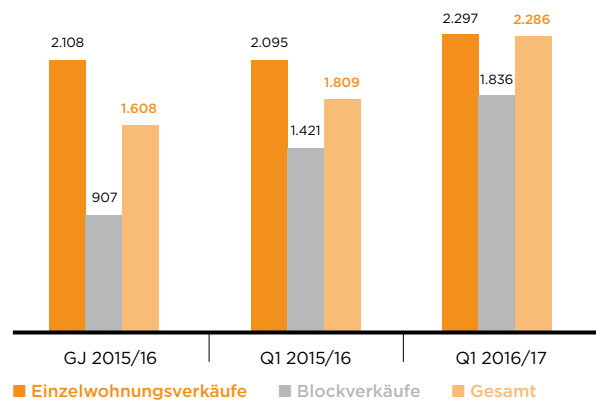
Der strategische Cluster Blockverkäufe umfasst per 31. Juli 2016 insgesamt 3.236 Bestandseinheiten, wovon 3.148 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand (1.639 in Kärnten, 1.011 im restlichen Österreich sowie 498 in Wien) und 88 Bestandseinheiten im deutschen Bestand (Brandenburg) liegen.

**VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN**



**ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE**

in EUR pro m<sup>2</sup>



**STRATEGIE UND AUSBLICK**

Die BUWOG Group wird ihre Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten fortführen. Die zentralen Eckpfeiler dieser Strategie werden in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



# PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsbereich Property Development realisiert die BUWOG Group attraktive Entwicklungsprojekte für den eigenen Bestand sowie Wohnimmobilien zum Verkauf. Mit der Ende des Geschäftsjahres 2015/16 erfolgten Ausweitung der Development-Aktivitäten auf Hamburg ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten sowohl im Bauträgergeschäft als auch im Asset Management vertreten. Die BUWOG Group verfügt mit ihrer 65-jährigen Unternehmensgeschichte in der Entwicklung von Wohnimmobilien über langjähriges Know-how und ausgezeichnete Marktkenntnisse.

Im April 2016 veröffentlichte bulwiengesa AG ein Ranking der Berliner Wohnbau-Projektentwickler, nach dem die BUWOG Group, gemessen an der Wohnfläche, der zweitgrößte Wohnbau-Projektentwickler in Berlin ist. In Wien rangiert die BUWOG Group im Ranking der bulwiengesa-Marktstudie „Neubauprojekte Eigentumswohnungen/Vorsorge Wien 2016“, gemessen nach Anzahl der Projekte sowie Anzahl der Wohnungen, wie in den Vorjahren auf dem ersten Platz.

## ÜBERBLICK ÜBER DAS 1. QUARTAL 2016/17

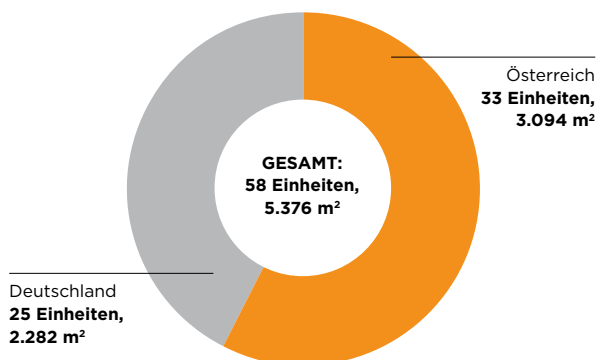
Der Ergebnisbeitrag des Property Developments beträgt in den ersten drei Monaten 2016/17 durch den zyklusbedingten Zeitpunkt der Fertigstellungen EUR -0,9 Mio. Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir aus dem Geschäftsbereich Property Development einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio.

Im 1. Quartal 2016/17 wurden insgesamt 58 Einheiten (Vorjahr: 82 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Von diesen entfallen 25 Einheiten auf Berlin (2.282 m<sup>2</sup>) und 33 Einheiten auf Wien (3.094 m<sup>2</sup>). Die 25 an Käufer übergebenen Einheiten in Berlin wurden im ersten Quartal fertiggestellt, die 33 in Wien übergebenen Einheiten wurden vor dem 30. April 2016 fertiggestellt. Die erlöswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohneinheiten an die Käufer.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter intensiviert werden. So wurde die Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe in Wien um rund 800 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 176 Mio. weiter ausgebaut. Zum Stichtag 31. Juli 2016 umfasst die Development-Pipeline insgesamt rund 8.900 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. Der Ausweis des Gesamtinvestitionsvolumens erfolgt ab diesem Geschäftsjahr exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen, um eine größere Transparenz hinsichtlich tatsächlich liquiditätswirksamer Kosten zu schaffen. In internen Projektkalkulationen bringt die BUWOG Group zur Sicherstellung der Profitabilität ihrer Projekte und zur Intensivierung einer zügigen Projektabwicklung nicht liquiditätswirksame Eigenkapitalzinsen in Höhe von 8% zum Ansatz.

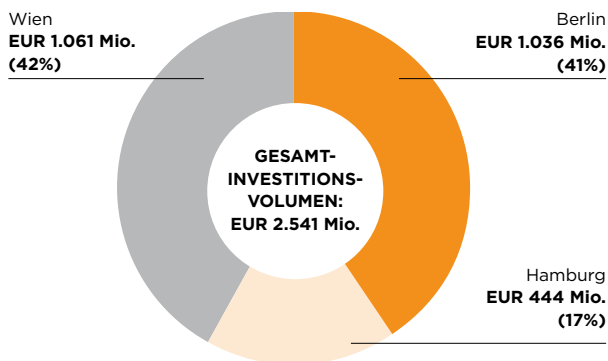
### AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN Q1 2016/17

Anzahl Einheiten sowie in m<sup>2</sup>



### DEVELOPMENT-PIPELINE

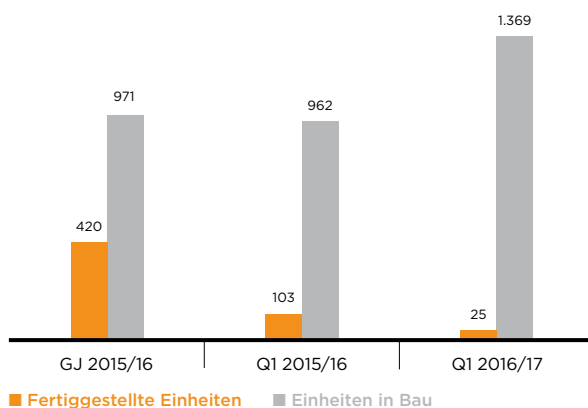
in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2016



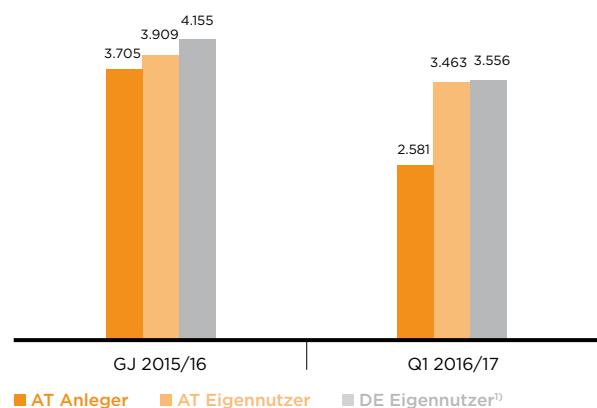
Die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten beträgt aktuell insgesamt 1.369 (639 Berlin, 730 Wien) mit insgesamt 121.352 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (59.376 m<sup>2</sup> Berlin, 61.976 m<sup>2</sup> Wien). Dies entspricht, bezogen auf die Einheiten, einer Steigerung von rund 41% gegenüber dem 30. April 2016. Für das laufende Geschäftsjahr plant die BUWOG Group die Fertigstellung von insgesamt neun Projekten (vier Berlin, fünf Wien) mit 559 Einheiten (180 Berlin, 379 Wien). Von den 379 Einheiten in Wien werden 166 Einheiten in den eigenen Bestand übernommen.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise im ersten Quartal basieren auf 58 (25 Berlin, 33 Wien) an Käufer übergebenen Einheiten. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe an Eigennutzer und an Anleger. Von den insgesamt 33 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen drei auf Anleger und 30 auf Eigennutzer. Die im ersten Quartal dieses Geschäftsjahres erzielten Durchschnittspreise insbesondere für Anleger sind aufgrund der geringen Einheitenanzahl noch sehr volatil. Für das laufende Geschäftsjahr wird von zumindest gleichbleibenden Durchschnittspreisen auf dem Niveau des Vorjahres ausgegangen. Die für das Geschäftsjahr 2015/16 ausgewiesenen Werte basieren auf insgesamt 417 an Käufer übergebenen Einheiten.

**FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN**



**DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS**  
in EUR pro m<sup>2</sup>



1) In Deutschland wurden in diesem Zeitraum keine Einheiten an Anleger verkauft.

## PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development hat die BUWOG Group im ersten Quartal 2016/17 zwei Grundstücksankäufe in Wien erfolgreich durchgeführt.

Per 31. Juli 2016 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline, die nachfolgend in der Produkt-Development-Matrix der BUWOG Group dargestellt ist, insgesamt 8.897 Einheiten, bei einer nahezu gleichen Verteilung auf Deutschland und Österreich. Der Bereich Bau in den eigenen Bestand beträgt in Summe 2.997 Einheiten und der Bereich finanzierte Eigentumswohnungen in Summe 5.820 Einheiten.

Weitere Details zur regionalen Aufteilung der Pipeline sowie zu den einzelnen Entwicklungsarten sind in der nachfolgenden Produkt-Development-Matrix veranschaulicht.

### PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 31. Juli 2016

	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Sonstiges <sup>1)</sup>
<b>Wien</b> 4.403 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 1.760 ■ Nutzfläche: 129.481 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 2.625 ■ Nutzfläche: 196.720 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 18 ■ Nutzfläche: 30.175 m <sup>2</sup>
	 <p>„Am Otterweg“, 88 geförderte Einheiten von 120 Gesamteinheiten</p>	 <p>Pfarrwiesengasse, 85 Einheiten</p>	
<b>Berlin</b> 3.215 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 933 ■ Nutzfläche: 72.021 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 2.238 ■ Nutzfläche: 201.555 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 44 ■ Nutzfläche: 3.500 m <sup>2</sup>
	 <p>Ankerviertel – Regattastraße 11, 35, „52 Grad Nord“ – weitere Bauabschnitte, Spreequartier, Mariendorfer Weg, Stuhlrohrquartier, 933 Einheiten</p>	 <p>Westendpark, 112 Einheiten</p>	
<b>Hamburg</b> 1.279 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 304 ■ Nutzfläche: 18.225 m <sup>2</sup>	<b>Regionale Kunden</b> ■ Einheiten: 957 ■ Nutzfläche: 76.545 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 18 ■ Nutzfläche: 5.400 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b> 8.897 Einheiten			

<sup>1)</sup> Vornehmlich Gewerbe

**GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM 1. QUARTAL 2016/17**

Die BUWOG Group hat im ersten Quartal 2016/17 zwei Grundstücke in Wien erfolgreich angekauft. Auf diesen Flächen ist die Realisierung von rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 176 Mio. geplant. Der Nutzen-Lasten-Wechsel des „MGC-Plazas“ wird im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres erfolgen. Die Eckdaten zu den jeweiligen Grundstücksankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 31. Juli 2016 in EUR Mio. <sup>2)</sup>
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich <sup>3)</sup>	07/2016	-	378	28.205	90,4	-
„Himberger Straße, Rothneusiedel“, Himberger Straße, 1100 Wien, Österreich	07/2016	07/2016	420	31.500	85,3	-
<b>Summe (zum Stichtag 31. Juli 2016)</b>			<b>798</b>	<b>59.705</b>	<b>175,7</b>	<b>-</b>

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen  
 2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen im Rahmen der Ankäufe, insbesondere zu den Kaufpreisen, werden zum Q1 keine IFRS-Buchwerte dargestellt.  
 3) Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird Ende 2016 erwartet.

Weiters erfolgte für drei Grundstücke, die im vorangegangenen Geschäftsjahr angekauft wurden, der Nutzen-Lasten-Wechsel.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 31. Juli 2016 in EUR Mio. <sup>2)</sup>
„Vorgartenstraße“, Vorgartenstraße, 1020 Wien, Österreich	04/2016	05/2016	165	12.420	27,4	-
„Mariendorfer Weg“, Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln, Deutschland	02/2016	05/2016	561	44.160	167,5	-
„Stuhrohrquartier“ Weidenbaumsweg, Hamburg-Bergedorf, Deutschland	04/2016	06/2016	1.279	100.170	444,3	-
<b>Summe (zum Stichtag 31. Juli 2016)</b>			<b>2.005</b>	<b>156.750</b>	<b>639,2</b>	<b>-</b>

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen  
 2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen im Rahmen der Ankäufe, insbesondere zu den Kaufpreisen, werden zum Q1 keine IFRS-Buchwerte dargestellt.

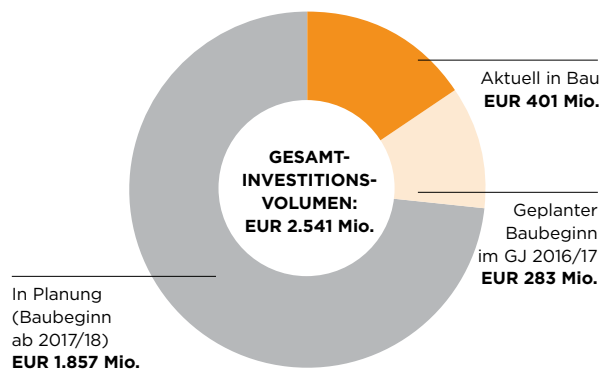
**STRATEGIE UND AUSBLICK**

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte in Berlin, Hamburg und Wien ab. Das primäre Ziel ist dabei die nachhaltige Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation. Die BUWOG Group verstärkt zur langfristigen Sicherung der Development-Pipeline für zukünftige Entwicklungsprojekte fortlaufende Akquisitionen attraktiver Grundstücke in Berlin, Hamburg und Wien.

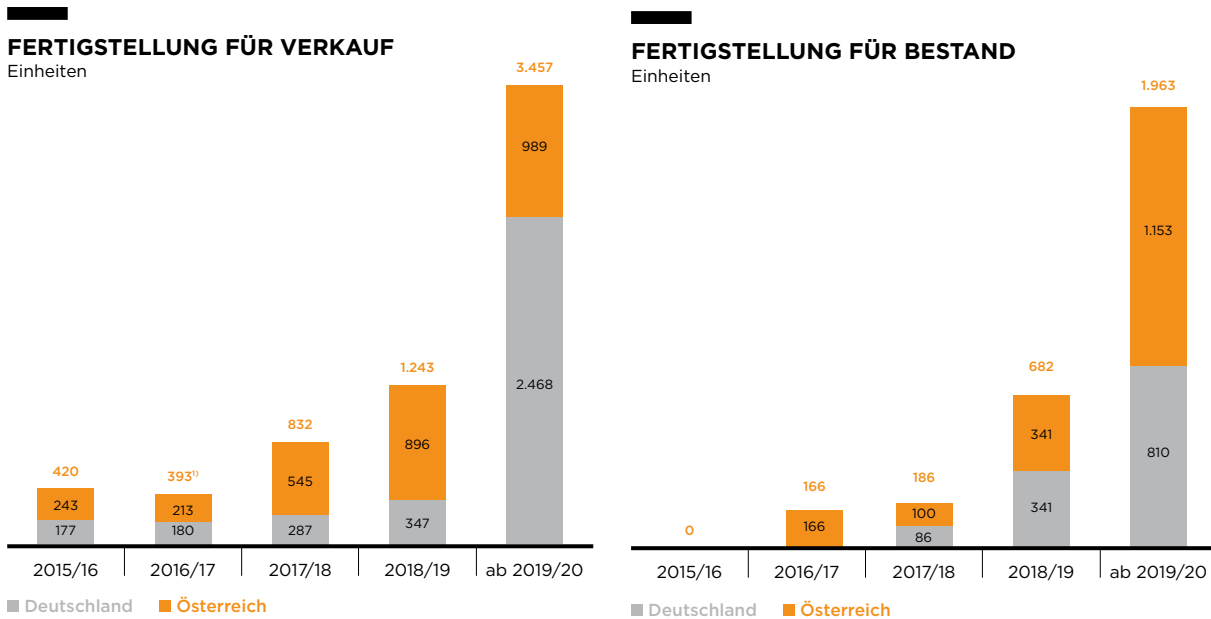
Zum 31. Juli 2016 befinden sich insgesamt 56 Entwicklungsprojekte mit 8.897 geplanten Einheiten in der Development-Pipeline. Die BUWOG Group erwartet, dass diese im Laufe der nächsten fünf Jahre realisiert werden. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich in Summe auf rund EUR 2,5 Mrd. und verteilt sich zu 58% auf Deutschland und zu 42% auf Österreich.

Zum Stichtag befinden sich insgesamt 16 Projekte mit rund 1.369 Einheiten (30. April 2016: rund 970 Einheiten) in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 401 Mio. Im Geschäftsjahr 2016/17 ist für weitere 10 Vorhaben mit rund 1.181 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 283 Mio. der Baustart geplant. Baustarts in der Realisierung von Entwicklungsprojekten sind grundsätzlich abhängig von der Erteilung von Baurecht durch öffentliche Behörden. Es kann daher zu Abweichungen der geplanten Baubeginne und Realisierungen kommen.

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE**  
nach Umsetzungsphasen zum 31. Juli 2016



Nachfolgende Grafiken veranschaulichen die geplanten Fertigstellungszeitpunkte der Development-Pipeline nach den Regionen Deutschland und Österreich. Sie spiegeln darüber hinaus deutlich die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development mit einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Zeitablauf ebenso wie die Etablierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider. Dies bildet den Grundstein für eine weiterhin hohe Profitabilität auch in den kommenden Geschäftsjahren. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen durch die Bürokratie zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.



1) Davon wurden bereits 25 Einheiten im Q1 2016/17 fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr 2016/17 ist in Österreich die Fertigstellung von 379 Einheiten geplant, wovon 166 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand und 213 Einheiten für den Verkauf an Eigennutzer bzw. Anleger vorgesehen sind. Für Deutschland plant die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 die Fertigstellung von 180 Einheiten, die für den Verkauf bestimmt sind.

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der 65-jährigen Development-Erfahrung vor allem auf klar definierten Selektionskriterien. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette werden Entscheidungen unter Beachtung von Markt und Projektbesonderheiten aufgrund standardisierter Prozesse getroffen. Die wichtigsten Eckpfeiler der Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development sind nachstehender Grafik zu entnehmen.





# INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte und deren Indizes zeigten sich im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund des Ausgangs des „Brexit“-Referendums sowie der schwachen Konjunkturdaten aus China und den USA und der anhaltenden Flüchtlingskrise, weiterhin volatil bis rückläufig. Leicht unterstützend wirkten sich hingegen die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum sowie der stabile Ölpreis aus. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, sank im Berichtszeitraum um rund 4% und schloss per Ende Juli 2016 mit 2.233 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum rund 5% von 20.101 Punkten auf 21.164 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, stieg um rund 4% auf 239 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen Zugewinn von knapp 2% von 2.142 Punkten auf 2.180 Punkte aus.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, in dem sie per 16. September 2016 eine Gewichtung von rund 7% einnimmt. Im IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit rund 25% gewichtet. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie seit dem 7. Mai 2014 Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am stärksten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie auch Mitglied des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind, sowie des GPR 250 Index.

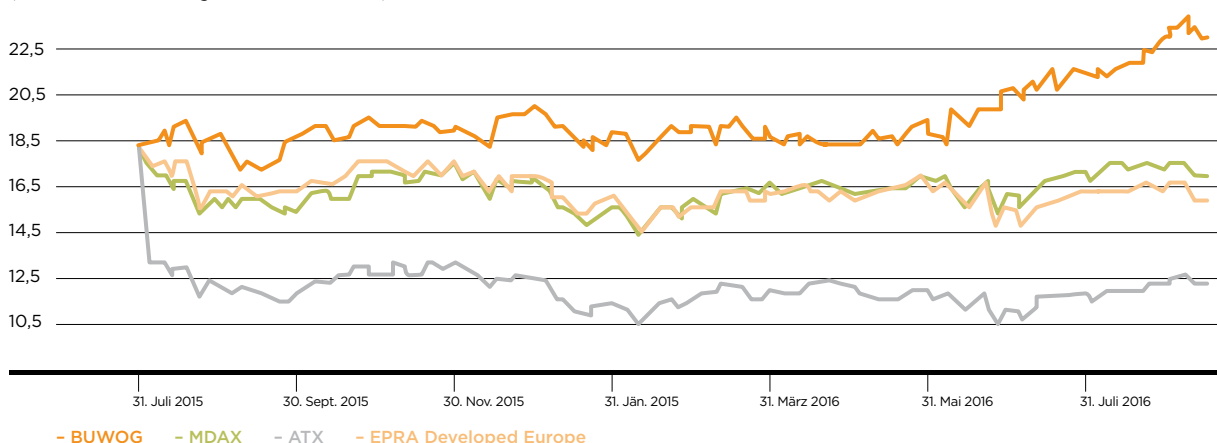
Nach dem Bilanzstichtag, am 6. September 2016, wurde die BUWOG AG aufgrund der Streubesitzkapitalisierung in den „ATX five“ (kapitalisierungsgewichteter Preisindex, der aus den fünf höchstgewichteten Aktien des ATX besteht) aufgenommen und zählt damit zu den fünf größten börsennotierten Gesellschaften Österreichs.

## ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Seit ihrem Börsenstart im April 2014 mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00 notierte die BUWOG-Aktie stets über diesem Eröffnungskurs und war gekennzeichnet durch relativ geringe Volatilität bei einer per Saldo steigenden Wertentwicklung. Mit einem Schlusskurs von EUR 21,69 zum 29. Juli 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum, unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors, eine deutlich bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten seit Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Juli 2016, inklusive der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie, an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 1.003 Mio. bzw. rund 77% partizipieren.

### ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 31. Juli 2015) in Euro



In der Berichtsperiode vom 1. Mai 2016 bis 31. Juli 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von rund 18%. Zum Stichtag 31. Juli 2016 notierte die Aktie der BUWOG AG leicht über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 21,49. Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Stichtag 31. Juli 2016 weiterhin positiv.

## STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	ATO0BUWOG001
WKN	A1XDYU
Bloomberg Ticker	BWO GR, BWO AV, BWO PW
Amtlicher Markt	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), Wiener Börse (Prime Market), Warschauer Börse (Main Market)

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

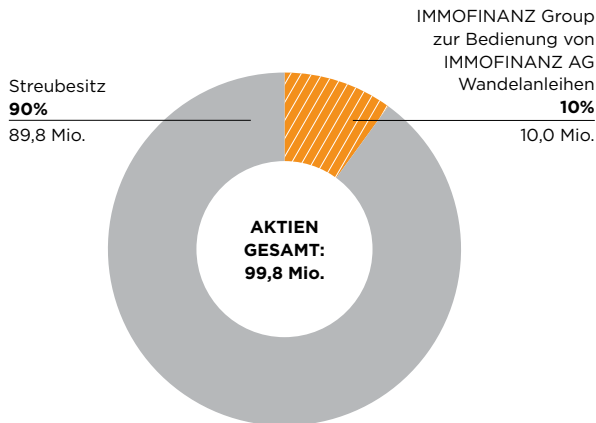
Zum Stichtag 31. Juli 2016 betrug der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG rund 10,0% der zu diesem Zeitpunkt 99.773.479 ausgegebenen Aktien. Die von der IMMOFINANZ AG gehaltenen Aktien dienen der Bedienung der von der IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihe. 90% der BUWOG-Aktien befanden sich zu diesem Stichtag im Streubesitz. Diese Aktien verteilen sich größtenteils auf nationale und internationale institutionelle Investoren sowie österreichische Privatanleger.

Die beiden Wandelanleihen der IMMOFINANZ AG (WA 2017 XS0332046043 und WA 2018 XS0592528870), im Rahmen derer die IMMOFINANZ AG im Falle der Wandlung zur Lieferung von aktuell von ihr gehaltenen und bereits existierenden BUWOG-Aktien verpflichtet ist, weisen die folgenden Spezifika auf: Die IMMOFINANZ AG ist hier im Falle der Wandlung zur Lieferung von BUWOG-Aktien verpflichtet, da diese noch vor dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG begeben wurden. Während aufgrund des aktuellen Umtauschverhältnisses aus einer Wandlung der WA 2017 nur rund 0,1 Mio. bereits existierende und von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an Gläubiger zu übergeben wären, würden im Fall einer Wandlung aus der WA 2018 unter Berücksichtigung des aktuellen Wandlungsverhältnisses weitere rund 7,7 Mio. BUWOG-Aktien an Gläubiger der WA 2018 wechseln. Eine Wandlung der WA 2017 (XS0332046043) erscheint allerdings angesichts der aktuellen Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG derzeit als sehr unwahrscheinlich. Bei vollständiger Wandlung der WA 2018 (XS0592528870) würden nach heutigem Stand insgesamt rund 7,9 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der IMMOFINANZ-Wandelanleihen übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 90% nochmals auf rund 98% erhöhen würde. Zukünftige Dividendenzahlungen der BUWOG können zu einer Erhöhung der Anzahl von der IMMOFINANZ AG an die Wandelanleihengläubiger zu liefernden Aktien führen, sodass nach Wandlung bis zu 100% der BUWOG-Aktien als Streubesitz zu klassifizieren wären. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

Nach Bilanzstichtag, am 6. September 2016, gab die BUWOG AG die Emission einer nicht nachrangigen, unbesicherten fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000 bekannt. Die Bezugsrechte der Aktionäre der BUWOG wurden im Rahmen der bestehenden Ermächtigung und unter Berücksichtigung rechtlicher Berichtspflichten ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung ist anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens wurde erreicht, dass die anfängliche Wandlungsprämie 35% über dem Referenzpreis von EUR 23,2592 bzw. rund 55% über dem zum Begebungszeitpunkt letztbekanntgegebenen EPRA NAV pro Aktie liegt und dass keine Zinszahlungen erfolgen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit EUR 31,40. Die Wandelschuldverschreibung wird zu 100% ihres Nennbetrags begeben und zurückgezahlt. Die Erlöse der Wandelschuldverschreibung dienen vornehmlich der Wachstumsfinanzierung mit Fokus auf den Ausbau der Aktivitäten im Asset Management und Property Development in Deutschland. Insbesondere plant die BUWOG, ihre „Develop to hold“-Strategie zu stärken. Die weitere Mittelverwendung erfolgt im Wesentlichen im Rahmen eines CAPEX-Programms und potenzieller Refinanzierungsmaßnahmen.

Zu den Kerndaten und weiteren Informationen der Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2015/16 (S. 113 f.). Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com) veröffentlicht.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. JULI 2016



## DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Barverzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Der Vorstand plant deshalb gemäß aktueller Dividendenpolitik, bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote eine Dividende in Höhe der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum sollte dann in Abhängigkeit vom weiteren Anstieg des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden können. Die bisherige Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Juli 2016 einer Rendite in Höhe von rund 3,2% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,2% auf den Schlusskurs am 29. Juli 2016 in Höhe von EUR 21,69. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären zudem Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und durch zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

## FINANZKALENDER

28. September 2016	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 GJ 2016/17
29. September 2016	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
4. Oktober 2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
10.-14. Oktober 2016	Erste Investor Conference, Stegersbach
14. Oktober 2016	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
17. Oktober 2016	Ex-Dividenden-Tag
18. Oktober 2016	Nachweisstichtag Dividende
19. Oktober 2016	Dividenden-Zahltag
21. November 2016	Austrian & CEE Investorenkonferenz, New York
22. November 2016	Austrian Day, Chicago
5.-8. Dezember 2016	Berenberg European Corporate Conference, Surrey, UK
21. Dezember 2016	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2016/17
22. März 2017	Veröffentlichung Ergebnisse 9M GJ 2016/17

## ANALYSTEN-COVERAGE

Analysen renommierter Finanzinstitute und Research-Spezialisten sind wichtige Informationsquellen und dienen als Entscheidungsgrundlage, insbesondere für institutionelle Investoren. Die BUWOG AG steht in regelmäßigem Austausch mit diesen Experten. Folgende Häuser analysieren die Geschäftsentwicklung der BUWOG AG und veröffentlichen Informationen über die BUWOG-Aktie:

## ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	5. September 2016	EUR 25,00	Kauf
Bank of America Merrill Lynch	19. März 2016	EUR 26,00	Kauf
Barclays	27. September 2016	EUR 27,20	Übergewichten
Berenberg	31. August 2016	EUR 22,00	Kauf
Deutsche Bank	17. Mai 2016	EUR 23,00	Kauf
Erste Bank	1. Oktober 2015	EUR 21,50	Akkumulieren
HSBC	15. Juli 2016	EUR 32,90	Kauf
Kepler Cheuvreux	1. September 2016	EUR 26,00	Kauf
M.M. Warburg Bank	26. August 2016	EUR 24,70	Kauf
Raiffeisen Centrobank	8. September 2016	EUR 24,50	Halten

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 25,28 und damit rund 9% über dem Aktienkurs vom 16. September 2016 (EUR 23,14). Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG deren Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

## KONTAKT

**Holger Lüth**, Bereichsleiter Corporate Finance & Investor Relations

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 87828-1203, Fax: +43 1 87828-5203



# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## MARKTUMFELD

### MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft steht laut Einschätzungen der Weltbank auch 2016 nach wie vor zentralen Herausforderungen gegenüber. Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den Abschwung der chinesischen Wirtschaft, die weltweit sinkende Rohstoffnachfrage sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den drohenden „Brexit“ geprägt. Dem schwächeren Wachstum in den Schwellenländern steht jedoch eine deutlich günstigere Entwicklung in den Industrieländern gegenüber. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2015 prognostiziert die Weltbank für 2016 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,9% und für 2017 von 3,1%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,7% in 2016 und 2,4% in 2017 gerechnet (2015: +2,5%).

### WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IM EURORAUM SCHWACH, ABER ROBUST

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2016 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2015 im Durchschnitt um 2,0% zulegen und damit ihr verhaltenes Wirtschaftswachstum fortsetzen. Die dabei getätigten Prognosen für 2016 bzw. 2017 gehen von etwas abgeschwächten BIP-Steigerungsraten in Höhe von 1,8% bzw. 1,9% aus. Für 2017 wird für alle Mitgliedsstaaten ein Wachstum erwartet, doch bestehen weiterhin Unterschiede innerhalb der EU.

Im Euroraum war die Konjunktur 2015 mit einem BIP-Anstieg um 1,7% im Allgemeinen stabiler als in den Jahren zuvor. Für 2016 und 2017 rechnete die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Frühjahres-Prognose mit einem BIP-Anstieg von 1,6% bzw. 1,8%. Diese ist jedoch bereits durch aktuelle Ereignisse zum Teil überholt: Am 23. Juni 2016 hat sich die Bevölkerung von Großbritannien in einem Referendum mehrheitlich für einen EU-Austritt ausgesprochen. Inwieweit sich dieser „Brexit“ auf die globale Wirtschaft auswirken wird, ist noch immer nicht abzusehen. Nach ersten Einschätzungen der Europäischen Zentralbank (EZB) aus dem Sommer 2016 wird das Wachstum im Euroraum in den nächsten drei Jahren um rund 0,3% bis 0,5% schwächer ausfallen als zuletzt prognostiziert. Während zwischenzeitlich auch OECD und IWF ihre Wachstumsprognosen für den Euroraum ähnlich deutlich herabsetzten, adaptierte die EZB ihre Prognosen zur konjunkturellen Entwicklungen im September 2016 nur geringfügig.

In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 9,4% im Jahr 2015 auf voraussichtlich 8,9% in 2016 bzw. 8,5% in 2017 sinken. Die Europäische Kommission prognostiziert für die 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 bzw. 2017 eine Inflationsrate von 3,0% bzw. 1,5%. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage sowie dem gemäßigten Lohnwachstum profitieren und sich daher in moderatem Tempo fortsetzen. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarktreformen sowie die Fiskalpolitik tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 10,3% im Jahr 2016 bzw. 9,9% im Jahr 2017 gerechnet wird (2015: 10,9%). Die Inflationsrate im Euroraum für 2016 prognostiziert die Europäische Kommission mit 0,2% bzw. mit 1,4% für 2017. Auch hinsichtlich dieser volkswirtschaftlichen Indikatoren sind die Auswirkungen des „Brexit“ noch nicht abschätzbar.

### DEUTSCHLAND

Gestützt durch den starken Konsum der privaten Haushalte, welche durch die deutlich gesunkenen Ölpreise, die weiterhin niedrige Inflation sowie robuste Einkommenszuwächse durch die Einführung des Mindestlohns über mehr Kaufkraft verfügen, bleibt die Entwicklung der deutschen Konjunktur weiter auf Wachstumskurs. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Frühjahrsprognose 2016 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,6% im Jahr 2016 bzw. 1,6% im Jahr 2017 (2015: 1,7%). In ihrem Zwischenbericht zum Wirtschafts-

ausblick im September 2016 geht die OECD nunmehr von einer höheren Wachstumsrate für 2016 aus (1,8%), die allerdings 2017 wieder deutlich auf 1,5% zurückgehen wird. Dies steht auch im Einklang mit aktuellen Prognosen des IWF und der Deutschen Bank. Im Jänner 2016 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe jedoch trotz einer stabilen Arbeitslosigkeit in 2015 von lediglich 4,6% und einer geringen Inflation von 0,1% relativ verhalten. Die Arbeitslosenquote sank zum Stichtag auf 4,2%. Die Kommission erwartet in den Jahren 2016 und 2017 eine Arbeitslosenquote von 4,6% bzw. 4,7%. Die Inflationsrate wird im Jahr 2016 nur geringfügig auf 0,3% ansteigen, bevor sie sich im Jahr 2017 auf 1,5% verfünffacht. Die deutsche Wirtschaft ist trotz sinkender Exporte nach China und des VW-Abgas-Skandals weiter robust mit einem intakten Wachstumsszenario.

Die Immobilienkaufpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind aufgrund der höheren Nachfrage und der Produktverknappung von Wohnportfolios am Transaktionsmarkt deutlich gestiegen. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führte im Berichtszeitraum zu einer verschärften Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufsrenditen für Wohnportfolios. Diese Effekte spiegeln sich auch in dem hohen Wertzuwachs des deutschen Bestandsportfolios der BUWOG Group wider, der im Rahmen einer außerordentlichen externen Bewertung durch CBRE ermittelt wurde.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren aufgrund stärkerer Nachfrage insbesondere an den Development-Standorten der BUWOG Group in Berlin und Hamburg stark gestiegen.

## **ÖSTERREICH**

Ungeachtet des verlangsamten Weltwirtschaftswachstums und der verschlechterten Rahmenbedingungen erwartete die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Frühjahresprognose für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 0,9% in 2015 für die Jahre 2016 und 2017 ein beschleunigtes, robustes Wachstum um 1,5% bzw. 1,6%. Insbesondere der öffentliche und private Konsum leisteten 2015 einen großen Beitrag zur positiven Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Investitionstätigkeit (+0,7% in 2015), gesteigerter öffentlicher und privater Konsum, nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge, sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind die Haupttreiber hierhinter. Auch die Export- bzw. Importwirtschaft konnten 2015 gleichermaßen zulegen, leisteten jedoch nur einen geringen Wachstumsbeitrag. Zwischenzeitlich veröffentlichte Prognosen (etwa der OECD oder der OeNB) revidierten ihre Wachstumserwartungen jedoch zwischenzeitlich nach unten, insbesondere aufgrund einer schwachen Entwicklung des heimischen Konsums im zweiten Quartal. Die Auswirkungen des „Brexit“ auf die österreichische Wirtschaft werden demgegenüber als bloß „durchschnittlich“ bzw. überschaubar beurteilt.

Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote stieg per Ende Juli 2016 geringfügig von 5,8% Ende April 2016 auf 6,0% an. Für 2016 und 2017 prognostiziert die Europäische Kommission mit dieser Entwicklung im Einklang Arbeitslosenquoten von 5,9% bzw. 6,1%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflationsrate im Jahr 2016 mit 0,9% beinahe auf dem Niveau des Vorjahres 2015 (0,8%) bleiben, bevor sie sich 2017 fast verdoppelt. Verhalten zeigte sich die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft. Der Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP ging im Vergleich zum Vorjahr von 22,4% auf 22,3% zurück.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren geprägt von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer anhaltenden Urbanisierung. Die aktuelle Marktlage ist für den Wiener Wohnungsmarkt von einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum geprägt, was aufgrund der unverändert geringen Neubauleistung zu einem Mietpreisanstieg führte. Neben den privaten Bauträgern versucht auch die Stadt Wien mit geförderten Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. 2015 wurde daher von der Regierung das Wohnbaupaket beschlossen, das durch die Übernahme von Haftungen in Höhe von EUR 500 Mio. zu einer Stimulation für die Errichtung von 30.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren führen soll. Ende 2015 hat das österreichische Parlament zudem eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG-Novelle) beschlossen, die mit Wirkung zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten ist. Für die Details zu den wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management* im Geschäftsbericht 2015/16 auf S. 59 ff. Die Summe dieser Maßnahmen soll nach vorherrschender Einschätzung für die kommenden Jahre zu einer abgeschwächten Entwicklung der Immobilienpreise führen.

**ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE**

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Des Weiteren blieben die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungen sowie die Zinssätze für die Spitzenfinanzierungsfazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Infolge des schwachen US-Arbeitsmarktberichts blieb der Zinskorridor (Zielband) des Federal Reserve Board von 0,25% bis 0,5% ebenfalls unverändert.

Die Entwicklungen der ersten Monate des Berichtszeitraums waren durch das Ergebnis des „Brexit“-Referendums geprägt und führten zu deutlichen Kursrückgängen an den Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 weiter rückläufig, wobei die Veränderungen im langfristigen Bereich am deutlichsten waren. So verminderte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR im Vergleich zum 31. Juli 2015 deutlich von -0,023% auf -0,297%.

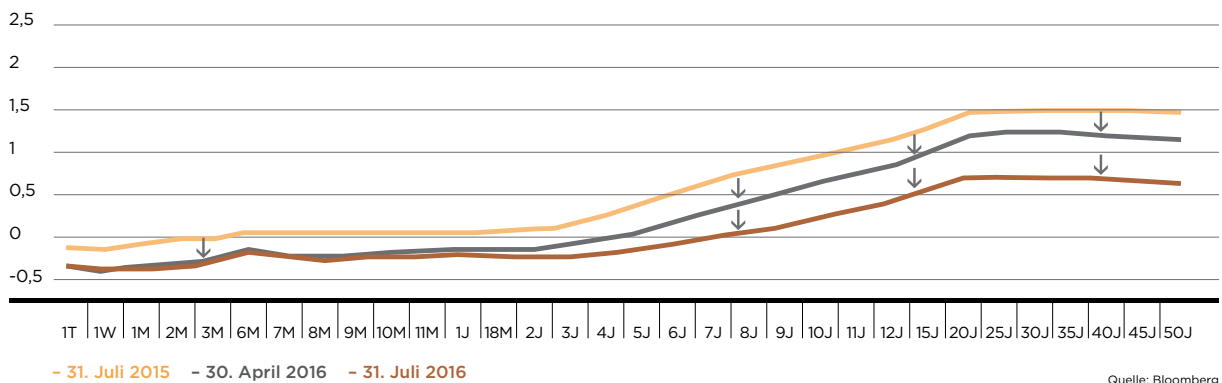
**ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE**

Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group neben den baren Zinsaufwendungen insbesondere im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber gleichzeitig das unbare Finanzergebnis infolge der erfolgswirksamen Bewertung von Finanzinstrumenten und Derivaten „at Fair Value“, solange die entsprechende Verzinsung oberhalb der zum Stichtag gültigen SWAP-Sätze liegt.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Im langfristigen Bereich erfolgte eine starke Abflachung im Vergleich zum 30. April 2016. Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von rund 15,7 Jahren hat die deutliche Abflachung der EUR-Swap-Kurve im langfristigen Bereich einen erheblichen negativen Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 39 verwiesen.

**ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE**

Vergleich 31. Juli 2015 zu 30. April 2016 und 31. Juli 2016, in %



# PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienbestandsportfolios (Asset Management), der Einzelwohnungs- und Blockverkauf aus dem Immobilienbestand zu möglichst hohen Margen (Property Sales) sowie die Entwicklung und der Bau von attraktiven und gut vermarktbareren Neubauprojekten mit Fokus auf Wien und Berlin sowie Hamburg (Property Development). Im Vordergrund steht dabei, die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu maximieren – von der Eigenentwicklung der Neubauprojekte über die Optimierung der Bestände durch aktives Asset Management bis zum zyklusoptimierten Verkauf von Neubauprojekten und Bestandseinheiten.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag 31. Juli 2016. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2016. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* in den Anhangangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2016 verwiesen.

## **IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP**

Die Gliederung des Immobilienportfolios innerhalb des Portfolioberichts erfolgt entsprechend der Bilanzlogik unterteilt in Mieteinnahmen generierende Bestandsimmobilien, in Pipelineprojekte (Grundstücke für Neubauprojekte und Grundstücksreserven), sonstige Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), in Bau befindliches Immobilienvermögen für das Kernbestandsportfolio, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien) sowie Immobilienvorräte (Entwicklungsprojekte).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Juli 2016 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

### **IMMOBILIENPORTFOLIO**

zum 31. Juli 2016 in EUR Mio.

<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.183,5</b>	Immobilienvermögen	4.139,0	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3.852,0</b>
				Pipelineprojekte	287,0
		Sonstige Sachanlagen	6,5	Selbst genutzte Immobilien <sup>1)</sup>	6,5
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	38,1	Bau in Bestand	38,1
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>230,0</b>	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>0,0</b>
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	230,0	Entwicklungsprojekte	230,0
<b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b>	<b>4.413,5</b>		<b>4.413,5</b>		<b>4.413,5</b>

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung



Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2016 insgesamt EUR 4.413,5 Mio. (EUR 4.142,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.852,0 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) oder 87,3% (89,7%) auf Bestandsimmobilien. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 230,0 Mio. (EUR 217,3 Mio.) oder 5,2% (5,2%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 287,0 Mio. (EUR 168,7 Mio.) oder 6,5% (4,1%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 38,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.) oder 0,9% (0,8%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 6,5 Mio. (EUR 6,7 Mio.) oder 0,1% (0,2%).

### IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Juli 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.070	1.791,7	204,7	0,7	0,0	95,7	2.092,8	47,4%
Österreich	23.831	2.060,3	82,3	5,8	38,1	134,3	2.320,7	52,6%
BUWOG Group	50.901	3.852,0	287,0	6,5	38,1	230,0	4.413,5	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen  
1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

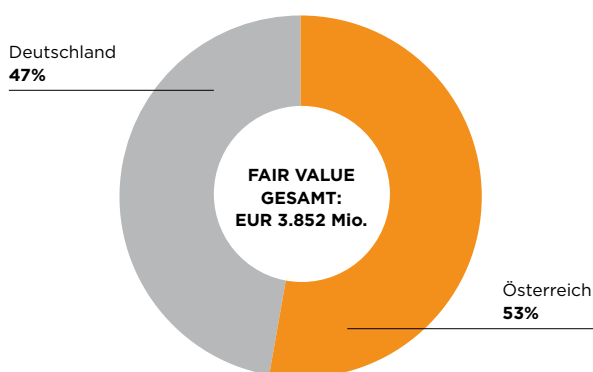
### IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 31. Juli 2016 insgesamt 50.901 Bestandseinheiten (51.058 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.852,0 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) repräsentieren und somit rund 87% (90%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Juli 2016 ist mit rund 86% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen.

### REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Juli 2016



Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Juli 2016 beträgt inklusive Stellplätze rund EUR 206,5 Mio. (EUR 201,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,07 pro m<sup>2</sup> (EUR 4,92 pro m<sup>2</sup>) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,4% (5,4%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Juli 2016 rund 3,6% (3,4%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 in der Like-for-like-Betrachtung, d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen, insgesamt 4,2%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio

betrug 2,7%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von 6,1% auf, was im Wesentlichen aus der Anpassung der Mietkomponente Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aus der WGG-Novelle resultiert (Details ab Seite 10).

Im Vergleich zu den Wertansätzen der Jahresbewertung per 30. April 2016 ergab sich eine zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17, die ergebniswirksam im Neubewertungsergebnis in Höhe von insgesamt rund EUR 146,5 Mio. (Q1 2015/16: EUR 16,0 Mio.) erfasst wurde.

Die BUWOG Group setzt im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik um. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des Q1 2015/16 erfordert. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses auf Seite 56. Auf Basis der neuen Aktivierungsrichtlinie werden höhere Aktivierungsquoten im Vergleich zur bisherigen Aktivierungspraxis bei gleichem Maßnahmen-Mix erwartet. Die BUWOG Group hat im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 13,5 Mio. (Q1 2015/16: EUR 10,1 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht einer Investition im Durchschnitt von rund EUR 3,8 pro m<sup>2</sup> (Q1 2015/16: EUR 2,8 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 7,1 Mio. (Q1 2015/16: EUR 6,1 Mio.) bzw. rund EUR 2,0 pro m<sup>2</sup> (Q1 2015/16: EUR 1,7 pro m<sup>2</sup>). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 6,4 Mio. (Q1 2015/16: EUR 4,0 Mio.) bzw. EUR 1,8 pro m<sup>2</sup> (Q1 2015/16: EUR 1,1 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 47% (Q1 2015/16: 40%). Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien zu realisieren.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leer-stand <sup>4)</sup>
Bundeshauptstädte	11.574	907.671	60	5,72	1.510	1.664	4,0%	3,1%
Wien	6.581	575.983	36	5,40	1.026	1.781	3,5%	3,9%
Berlin	4.993	331.688	24	6,25	484	1.461	5,0%	1,8%
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>5)</sup>	19.747	1.275.639	76	5,06	1.254	983	6,0%	2,3%
Stadtnahe Regionen <sup>6)</sup>	7.994	560.480	32	4,92	542	966	5,9%	3,8%
Ländliche Regionen	11.586	776.378	39	4,40	547	704	7,1%	6,0%
Gesamt BUWOG Group	50.901	3.520.169	206	5,07	3.852	1.094	5,4%	3,6%
davon Deutschland	27.070	1.684.868	113	5,74	1.792	1.063	6,3%	2,5%
davon Österreich	23.831	1.835.301	93	4,44	2.060	1.123	4,5%	4,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Juli 2016

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

4) Basis m<sup>2</sup>

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

## VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf (Unit Sales) den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsatzerlösen und Ergebnisbeiträgen für die BUWOG Group. Dabei werden grundsätzlich aus wohnungseigentumsbegründeten Objekten leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) aus der Fluktuation vorwiegend an Eigennutzer bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurden in Österreich und Deutschland 154 Bestandseinheiten (Q1 2015/16: 140 Bestandseinheiten) für EUR 27,1 Mio. (Q1 2015/16: EUR 22,1 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57% (Q1 2015/16: rund 59%) verkauft. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 9,6 Mio. (Q1 2015/16: EUR 7,9 Mio.). Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung und -verdichtung wurde im Berichtszeitraum insgesamt eine Bestandseinheit (Q1 2015/16: 70 Einheiten) in Wien im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös im Objekt- und Portfolioverkauf von EUR 0,6 Mio. (Q1 2015/16: EUR 11,3 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 6% (Q1 2015/16: rund 19%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt TEUR 29,6 (Q1 2015/16: EUR 1,8 Mio.).

## **IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig BUWOG-intern auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Die zum Stichtag 31. Juli 2016 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 287,0 Mio. (EUR 168,7 Mio.) aus.

### **PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE**

zum 31. Juli 2016	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücks- reserven in EUR Mio.	<b>Gesamt Pipeline- projekte in EUR Mio.</b>	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	204,0	0,0	0,0	0,7	<b>204,7</b>	71,3%
Österreich	75,7	4,1	0,0	2,4	<b>82,3</b>	28,7%
<b>Summe</b>	<b>279,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>287,0</b>	<b>100,0%</b>

### **SONSTIGE SACHANLAGEN**

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 6,5 Mio. (EUR 6,7 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) sowie in Villach (Tiroler Straße 17) mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt EUR 5,3 Mio. (EUR 5,4 Mio.).

## **IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND**

### **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgt. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2016 EUR 38,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Zum Stichtag befinden sich drei Neubauprojekte in Wien in Bau: „Am Otterweg“ mit 120 Einheiten (davon 88 geförderte Mieteinheiten), „Southgate“ mit insgesamt 242 Einheiten (davon 78 geförderte Mieteinheiten) sowie Breitenfurter Straße 239 mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten).

### **ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN**

#### **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Juli 2016 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 0,0 Mio. (EUR 0,0 Mio.), da keine Liegenschaft die Kriterien der Umgliederung nach IFRS 5 erfüllt.

## **IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group. Zu Details zur Produkt-Development-Matrix verweisen wir auf Seite 22. Der regionale Fokus liegt auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien und Berlin sowie Hamburg.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2016 insgesamt EUR 230,0 Mio. (EUR 217,3 Mio.).

# IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2016 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert) nach IAS 40. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wesentliches internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische Einschätzung des Immobilienvermögens durch externe Gutachten ermöglicht.

Zum 31. Juli 2016 erfolgte aufgrund einer durch hohe Yield Compression geprägten Marktentwicklung in Deutschland eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Die Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien erfolgte turnusgemäß intern. Die im Rahmen der Neubewertung festgestellten Fair Values der Immobilienbestände haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

## ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM ERSTEN QUARTAL 2016/17

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group konnte zum 31. Juli 2016 gemäß externem Gutachten von CBRE sowie der internen Wertermittlung durch ein Neubewertungsergebnis von EUR 146,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.) deutlich gesteigert werden. Dabei resultieren EUR 137,4 Mio. aus der externen Bewertung des deutschen Immobilienbestandes und EUR 9,1 Mio. aus der internen Wertermittlung des österreichischen Immobilienbestandes. Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 31. Juli 2016 EUR 3.852,0 Mio. und jener der IAS 40-Pipelineprojekte EUR 287,0 Mio. Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.139,0 Mio.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 137,4 Mio. ist im Wesentlichen (rund 80%) geprägt durch eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Mietimmobilien und Immobilienportfolios in Relation zu den Mietsteigerungen –, die aus einer anhaltend starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren resultiert. Dieser starke Kaufpreisanstieg für Immobilien, insbesondere in Berlin, zeigt sich auch in den wachstumsstarken Mittelzentren in Norddeutschland wie beispielsweise Kiel, Lübeck und Braunschweig. Auf diese sogenannten B- und C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt die langfristig orientierten Immobilienbestandshalter der Peer Group aus, sodass auch hier die Intensität des Wettbewerbs stark zunimmt. Von einem Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben der Yield Compression war der Fair-Value-Anstieg des deutschen Immobilienbestands durch die positiven Entwicklungen der Marktmieten (rund 9%) und die damit verbundenen wesentlich verbesserten Neuvermietungsabschlüsse (rund 11%) insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group geprägt.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values von EUR 9,1 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Das Neubewertungsergebnis Q1 2016/17 resultiert im Wesentlichen aus Berlin (EUR 63,6 Mio.), Lübeck (EUR 32,3 Mio.) und Kiel (EUR 23,6 Mio.) sowie im österreichischen Immobilienbestand aus Wien (EUR 8,8 Mio.).

## NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONEN

zum 31. Juli 2016	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m <sup>2</sup>	Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	72,4	1.510	1.664	5,72	25,0
Wien	8,8	1.026	1.781	5,40	28,5
Berlin	63,6	484	1.461	6,25	19,8
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>2)</sup>	66,2	1.254	983	5,06	16,6
Stadtnahe Regionen <sup>3)</sup>	6,8	542	966	4,92	17,0
Ländliche Regionen	1,1	547	704	4,40	14,2
Gesamt BUWOG Group	146,5	3.852	1.094	5,07	18,7
davon Deutschland	137,4	1.792	1.123	5,74	15,8
davon Österreich	9,1	2.060	1.063	4,44	22,0

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Juli 2016

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

3) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

# FINANZIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgten planmäßig diverse Refinanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Prolongationen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 30 Mio.<sup>1)</sup> und einem durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,48%. Darüber hinaus war die Berichtsperiode insbesondere geprägt durch Akquisitionen von Grundstücken in Österreich und Deutschland und in weiterer Folge die Finanzierung von Development-Projekten. So konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektentwicklung von insgesamt rund EUR 38 Mio.<sup>2)</sup> mit einem durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,19% abgeschlossen werden. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Juli 2016 zusammen:

## FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.647</b>	<b>77%</b>	<b>2,37%</b>	<b>14,2</b>
davon Österreich	836	39%	2,21%	16,4
davon Deutschland	811	38%	2,52%	11,9
<b>Gebietskörperschaften</b>	<b>488</b>	<b>23%</b>	<b>1,50%</b>	<b>20,7</b>
davon Österreich	462	22%	1,54%	19,8
davon Deutschland	26	1%	0,75%	37,3
<b>Gesamt<sup>1)</sup></b>	<b>2.135</b>	<b>100%</b>	<b>2,17%</b>	<b>15,7</b>

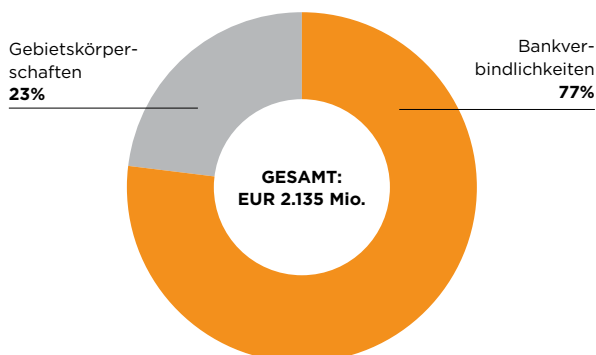
1) Nach 31. Juli 2016 wurde die Wandelschuldverschreibung von EUR 300 Mio. begeben, mit einer Verzinsung von 0,00%, einer Laufzeit von fünf Jahren und einen ersten Wandlungspreis von EUR 31,40. Es ist zu erwarten, dass nach Begeben der Wandelschuldverschreibung der durchschnittliche Nominalzinssatz rund 1,90% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 14 Jahren betragen wird.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2016 rund EUR 2.135 Mio. Bei einem Fair Value (Buchwert) von EUR 2.145 Mio. ergibt sich nach Berichtigung liquider Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 46,4% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan to Value* auf den Seiten 43 f. zu entnehmen.

## STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Juli 2016



1) Zum 31. Juli 2016 sind EUR 10 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

2) Zum 31. Juli 2016 sind EUR 19 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

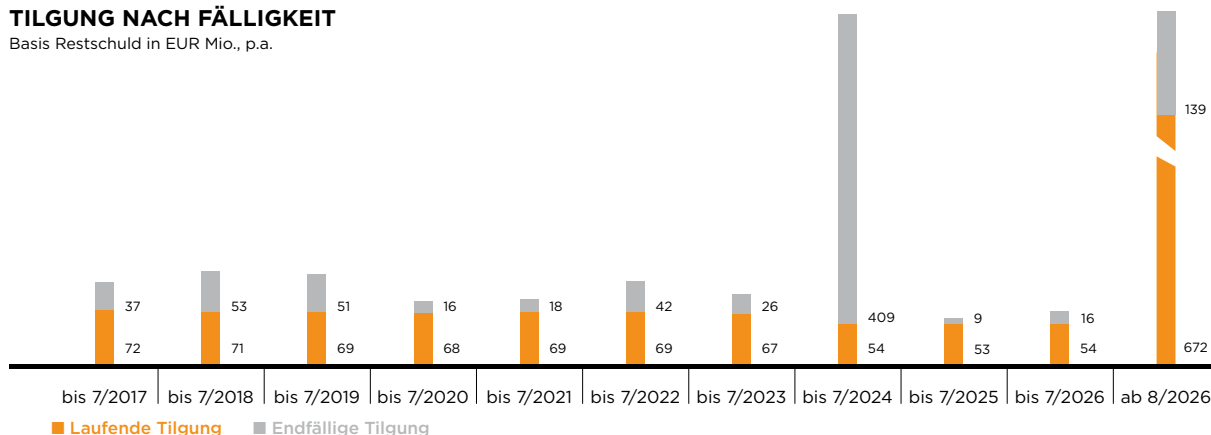
Zum Stichtag 31. Juli 2016 sind 34% (Basis Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 39) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2016 verwiesen.

## **TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts bei der Absicherung des Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 15,7 Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 13,3 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

### **TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT**

Basis Restschuld in EUR Mio., p.a.



Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

## **VERZINSUNGSSTRUKTUR**

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Juli 2016 zu rund 84% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,17%. Nach 31. Juli 2016 wurde eine Wandelschuldverschreibung von EUR 300 Mio. begeben, mit einer Verzinsung von 0,00%, einer Laufzeit von fünf Jahren und einem ersten Wandlungspreis von EUR 31,40. Es ist zu erwarten, dass nach Begeben der Wandelschuldverschreibung der durchschnittliche Nominalzinssatz rund 1,90% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 14 Jahren betragen wird.

# ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016/17 bzw. den Bilanzstichtag 31. Juli 2016. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2015/16 bzw. zum Stichtag 30. April 2016 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet. Innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Bereinigungen des Vorjahreszeitraums vorgenommen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses, S. 56, verwiesen.

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
NOI aus Asset Management	38,5	37,2	3,5%
NOI aus Property Sales	9,6	9,6	-0,3%
NOI aus Property Development	-0,9	1,7	>-100%
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	3,6	-81,1%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-9,3	-8,1	-15,2%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>38,6</b>	<b>44,1</b>	<b>-12,5%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	146,5	16,0	>100,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>185,2</b>	<b>60,1</b>	<b>&gt;100,0%</b>
Finanzergebnis	-83,0	63,0	>-100%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>102,2</b>	<b>123,1</b>	<b>-17,0%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>83,9</b>	<b>96,6</b>	<b>-13,1%</b>
<b>Konzernergebnis je Aktie<sup>2)</sup> in EUR</b>	<b>0,84</b>	<b>0,97</b>	<b>-13,3%</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss)  
2) Basis 99.773.479 Aktien (gewichtet); VJ: 99.613.479 Aktien

**Asset Management.** Das NOI aus Asset Management konnte mit EUR 38,5 Mio. erfolgreich um rund 3,5% gegenüber dem des Vorjahreszeitraum gesteigert werden. Gekennzeichnet ist diese Verbesserung durch eine höhere monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>, die auch infolge des deutlichen Anstiegs des Like-for-like-Mietwachstums von 4,2% im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 auf nunmehr EUR 5,07 anstieg.

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 49,6 Mio. (EUR 46,6 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 3,1 Mio. (EUR 2,8 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestandes in Österreich in Höhe von EUR 29,3 Mio. (EUR 27,4 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 7,1 Mio.) in Höhe von EUR 14,2 Mio. (EUR 12,8 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 29,4 Mio. (EUR 27,0 Mio.) gegenüber. Die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere NOI-Marge im Geschäftsbereich Asset Management ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. In den ersten drei Monaten lag die NOI-Marge 4,7 Prozentpunkte über der des Geschäftsjahres 2015/16.

### ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	49,6	46,6	6,6%
Sonstige Mieterträge	3,1	2,8	11,1%
<b>Mieterlöse</b>	<b>52,7</b>	<b>49,4</b>	<b>6,8%</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	29,3	27,4	6,8%
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,2	-89,9%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>82,0</b>	<b>76,9</b>	<b>6,6%</b>
<b>NOI aus Asset Management</b>	<b>38,5</b>	<b>37,2</b>	<b>3,5%</b>
<b>NOI-Marge Asset Management</b>	<b>72,9%</b>	<b>75,1%</b>	<b>-2,2 PP</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.  
1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

**Property Sales.** In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 9,6 Mio. (EUR 9,6 Mio.) erzielt werden. Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 154 Einheiten mit einer Marge von rund 57% auf den Fair Value. Im Blockverkauf konnte eine Gewerbeeinheit in Wien mit einer Marge auf den Fair Value von 6,2% zu einem hohen Durchschnittspreis veräußert werden.

Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung in Einzelwohnungsverkauf (Teil des Recurring FFO) und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

## ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Veränderung
<b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>	<b>155</b>	<b>210</b>	<b>-26,2%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	154	140	10,0%
davon Blockverkauf	1	70	-98,6%
<b>NOI Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>9,6</b>	<b>9,6</b>	<b>-0,3%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	9,6	7,9	21,6%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,0	1,8	-98,3%
<b>NOI-Marge Property Development auf den Fair Value</b>	<b>56%</b>	<b>42%</b>	<b>13,3 PP</b>
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	57,0%	58,9%	-1,9 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	6,2%	18,7%	-12,5 PP

**Property Development.** Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiterhin erfolgreich intensiviert werden. So konnte die Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe auf EUR 2.541 Mio. Gesamtinvestitionsvolumen ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.369 Einheiten in Bau. Dies entspricht einer Steigerung von rund 41% gegenüber dem 30. April 2016. Im ersten Quartal 2016/17 konnten insgesamt 58 (82) Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Das NOI des Property Developments beträgt in den ersten drei Monaten 2016/17 durch den zyklusbedingten Zeitpunkt der Fertigstellungen EUR -0,9 Mio. Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir aus dem Geschäftsbereich Property Development einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio.

## ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Veränderung
<b>Verkaufte und übergebene Einheiten</b>	<b>58</b>	<b>82</b>	<b>-29,3%</b>
davon Deutschland	25	59	-57,6%
davon Österreich	33	23	43,5%
<b>Umsätze Property Development in EUR Mio.</b>	<b>18,4</b>	<b>22,6</b>	<b>-18,6%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	8,1	15,2	-46,6%
davon Österreich in EUR Mio.	10,3	7,4	39,3%
<b>NOI Property Development in EUR Mio.</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,7</b>	<b>-149,5%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	-1,1	0,4	-361,5%
davon Österreich in EUR Mio.	0,2	1,3	-86,0%
<b>NOI-Marge Property Development</b>	<b>-4,7%</b>	<b>7,8%</b>	<b>-12,5 PP</b>
davon Deutschland	-13,0%	2,7%	-15,7 PP
davon Österreich	1,8%	18,3%	-16,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Die Position **sonstige betriebliche Erträge** enthält im Vorjahreszeitraum Einmaleffekte aus Erträgen aus Haftungsprovisionen und Erträge aus der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 3,3 Mio. Die den Geschäftsbereichen **nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen** betragen zum Stichtag EUR 9,3 Mio. (EUR 8,1 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 3,6 Mio., Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 1,5 Mio. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Anstieg geprägt durch den allgemeinen Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl sowie das Sonderprojekt der konzernweiten Einführung von SAP ERP.



Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 38,6 Mio. (EUR 44,1 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist bestimmt durch die dargestellten Einmaleffekte in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. aus der SAP-ERP-Einführung. Hieraus ermittelt sich, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte ein EBITDA bereinigt von EUR 39,2 Mio. (EUR 43,4 Mio.).

**EBITDA**

in EUR Mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Operatives Ergebnis	38,6	44,1	-12,5%
Zu-/Abschreibung	0,6	0,4	59,3%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	0,0	-0,5	100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-0,6	100,0%
<b>EBITDA<sup>2)</sup></b>	<b>39,2</b>	<b>43,4</b>	<b>-9,6%</b>
<b>EBITDA Asset Management</b>	<b>31,6</b>	<b>33,6</b>	<b>-6,1%</b>
<b>EBITDA Property Sales</b>	<b>9,4</b>	<b>8,4</b>	<b>11,8%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	9,4	7,8	21,2%
davon Blockverkauf	-0,0	0,7	-100,0%
<b>EBITDA Property Development</b>	<b>-1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>-231,8%</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss)  
 2) EBITDA bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5)

Das **sonstige Bewertungsergebnis** in Höhe von EUR 146,5 Mio. (EUR 16,0 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Zum 31. Juli 2016 erfolgte aufgrund einer durch hohe Yield Compression geprägten Marktentwicklung in Deutschland eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Die Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien erfolgte turnusgemäß intern. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von EUR -83,0 Mio. (EUR 63,0 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -9,3 Mio. (EUR 8,5 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -23,6 Mio. (EUR 23,3 Mio.) sowie den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -47,8 Mio. (EUR 52,2 Mio.). Das negative unbare Finanzergebnis ist geprägt durch die deutliche Abflachung der EUR-Swap-Kurve im ersten Quartal 2016/17. Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Ausführungen hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Marktumfeld* verwiesen.

**Überleitung zum FFO.** Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds from Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl den Recurring FFO (exklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf), Total FFO (inklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf) und AFFO (Bereinigung des Recurring FFO um aktivierte wertverbessernde Maßnahmen, CAPEX). Ausgangspunkt der Berechnung, die in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Periodenergebnis des Geschäftsjahres. Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten drei Monate 2016/17 EUR 27,0 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO von 7,5% zum Vorjahr ist auf die positive Ergebnisentwicklung im Geschäftsbereich Asset Management und Einzelwohnungsverkauf zurückzuführen.

## FFO

in EUR Mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Veränderung
Konzernergebnis	83,9	96,6	-13,1%
Ergebnis aus Property Sales	-9,6	-9,6	0,3%
Übriges Finanzergebnis	72,6	-73,7	>-100%
Neubewertung von Immobilienvermögen	-146,5	-16,0	-817,8%
Zu-/Abschreibung	0,6	0,4	59,3%
Latente Steuern	15,2	22,7	-32,9%
Sonstiges <sup>2)</sup>	1,3	-3,1	>100,0%
<b>FFO</b>	<b>17,4</b>	<b>17,2</b>	<b>1,2%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	9,6	7,9	21,3%
<b>Recurring FFO</b>	<b>27,0</b>	<b>25,1</b>	<b>7,5%</b>
Ergebnis Blockverkauf <sup>3)</sup>	0,0	1,2	-97,5%
<b>Total FFO</b>	<b>27,1</b>	<b>26,3</b>	<b>2,7%</b>
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	0,27	0,25	7,4%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>4)</sup>	0,27	0,26	2,6%
<b>Recurring FFO</b>	<b>27,0</b>	<b>25,1</b>	<b>7,5%</b>
CAPEX	-6,4	-4,0	-59,9%
<b>AFFO</b>	<b>20,6</b>	<b>21,1</b>	<b>-2,4%</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

2) Beinhaltet unter anderem einmalige Aufwendungen für Sonderprojekte einer konzernweiten Einführung eines ERP-Systems (EUR +1,3 Mio.).

Im Vorjahr wurden in dieser Position unter anderem vereinnahmte Erträge aus Haftungsprovisionen und der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer bereinigt.

3) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen von EUR -0,5 Mio. im Vorjahr

4) Basis 99.773.479 Aktien (gewichtet); VJ: 99.613.479 Aktien/unter Berücksichtigung Minderheiten: RFFO EUR 0,27 (EUR 0,25)/Total FFO EUR 0,27 (EUR 0,26)

Hinsichtlich weiterer Details zur Berechnungsmethodik wird auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2016 verwiesen.

## VERMÖGENSLAGE

### VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Juli 2016	30. April 2016	Veränderung
Immobilienvermögen	4.139,0	3.885,0	6,5%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	38,1	33,0	15,5%
Sonstige Sachanlagen	6,5	6,7	-3,1%
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	9,4	-1,4%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	125,7	181,9	-30,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19,6	19,6	0,2%
Latente Steueransprüche	11,4	5,4	>100,0%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	2,3	3,3	-29,3%
Immobilienvorräte	230,0	217,3	5,8%
Liquide Mittel	101,7	82,5	23,2%
<b>AKTIVA</b>	<b>4.683,5</b>	<b>4.444,1</b>	<b>5,4%</b>
Eigenkapital	1.782,1	1.700,0	4,8%
Finanzverbindlichkeiten	2.145,0	2.052,7	4,5%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	463,7	422,9	9,6%
Steuerschulden	49,9	47,6	4,9%
Rückstellungen	13,9	13,2	5,1%
Latente Steuerschulden	229,0	207,8	10,2%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	n.a.
<b>PASSIVA</b>	<b>4.683,5</b>	<b>4.444,1</b>	<b>5,4%</b>

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2016 verwiesen.

Angaben zur Entwicklung der liquiden Mittel finden sich im Abschnitt *Finanzlage* dieses Konzern-Zwischenlageberichts.

**EPRA NAV.** Der EPRA NAV wird entsprechend den Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Hinsichtlich der Berechnungsmethodik verweisen wir auf die Angaben im BUWOG-Konzernabschluss zum 30. April 2016. Der Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem 30. April 2016 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens sowie aus der Bewertung der Verbindlichkeiten.

## EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Juli 2016	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.769,7	1.685,9	5,0%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-230,0	-217,3	-5,8%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	262,4	250,5	4,8%
Selbst genutztes Gebäude (Buchwert)	-5,3	-5,4	2,5%
Selbst genutztes Gebäude (Zeitwert)	10,4	10,3	1,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	91,5	67,9	34,7%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,4	-0,4	0,2%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	276,9	249,9	10,8%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-9,1	-9,3	2,2%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-16,7	-13,3	-25,6%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.143,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>6,5%</b>
Gesamtnutzfläche	3.520.169	3.532.273	-0,3%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>609,0</b>	<b>569,9</b>	<b>6,9%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.143,8</b>	<b>2.013,2</b>	<b>6,5%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>21,49</b>	<b>20,18</b>	<b>6,5%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Zum Stichtag 31. Juli werden die Buchwerte auf Basis der Letztbewertung fortgeschrieben.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.)

**Loan to Value (LTV).** Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) sind im Vergleich zum 30. April 2016 von 47,6% auf rund 46,4% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens infolge der Bewertung zum Stichtag.

## LOAN TO VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Juli 2016	30. April 2016	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.003,8	1.947,0	2,9%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	141,1	105,7	33,6%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,0	n.a.
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.145,0</b>	<b>2.052,7</b>	<b>4,5%</b>
Liquide Mittel	-101,7	-82,5	-23,2%
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.043,2</b>	<b>1.970,1</b>	<b>3,7%</b>
Immobilienvermögen	4.139,0	3.885,0	6,5%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	38,1	33,0	15,5%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	230,0	217,3	5,8%
<b>Buchwert Gesamtportfolio</b>	<b>4.407,0</b>	<b>4.135,3</b>	<b>6,6%</b>
<b>Loan to Value Ratio</b>	<b>46,4%</b>	<b>47,6%</b>	<b>-1,2 PP</b>

## **FINANZLAGE**

### **GELDFLUSSRECHNUNG**

in EUR Mio.	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,2	19,2	57,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42,6	48,1	>-100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	31,6	-12,2	>100%
<b>Cashflow</b>	<b>19,2</b>	<b>55,2</b>	<b>-65,2%</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 30,2 Mio. (EUR 19,2 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Asset Management und dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR -42,6 Mio. (EUR 48,1 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Mittelabfluss liegt in zwei Grundstückszukäufen in Österreich und Deutschland begründet.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von EUR 31,6 Mio. (EUR -12,2 Mio.) resultiert im Wesentlichen bei nahezu gleich hoher Aufnahme langfristiger Finanzierungen aus einer geringeren Tilgung gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

## PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf operativ erfolgreiche erste drei Monate des Geschäftsjahres 2016/17 zurück.

Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2016/17 mit einem Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 108 Mio. hat weiterhin Bestand. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin ein Like-for-like-Mietwachstum in Höhe von 2,5% bis 3,0% an. Zudem erwarten wir einen positiven Recurring-FFO-Effekt aus der Anwendung einer neuen Aktivierungsrichtlinie nach Best-Practice-Maßgabe in Höhe von mindestens EUR 5 Mio. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 600 Einheiten im Geschäftsjahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im intensivierten Geschäftsbereich Property Development erwarten wir die Fertigstellung von rund 420 Einheiten zum Verkauf und einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 13 Mio. für das Geschäftsjahr 2016/17.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014/15 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die BUWOG Group ableiten lassen. Punktueller unwesentliche Anpassungen sind an entsprechender Stelle inkl. der Veränderung im Geschäftsjahresverlauf dargestellt. Die Darstellungen im Abschnitt *Risikoberichterstattung* des Geschäftsberichts 2015/16 gelten insoweit fort.

## NACHTRAGSBERICHT

Die BUWOG AG hat am 7. September 2016 eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren in einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000,00 und einer Verzinsung von 0,00% begeben. Die Erlöse sollen, neben der Finanzierung des aktuellen CAPEX-Programms in Höhe von rund EUR 40 Mio. sowie Refinanzierungsmaßnahmen in Höhe von weiteren rund EUR 40 Mio., hauptsächlich zur Wachstumsfinanzierung im Asset Management und Property Development in Deutschland eingesetzt werden.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP



# INHALT

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>48</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>49</b>
<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>50</b>
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG</b>	<b>52</b>
<b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN</b>	<b>54</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>54</b>
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	55
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	55
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	55
2.4 Änderung von Vergleichsinformationen	56
<b>3. KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>57</b>
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	57
3.2 Erstkonsolidierungen	57
3.3 Strukturveränderungen	57
<b>4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>	<b>57</b>
<b>5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>60</b>
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	60
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	60
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	60
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	60
5.5 Finanzergebnis	61
5.6 Ertragsteuern	62
5.7 Ergebnis je Aktie	62
<b>6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>63</b>
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	63
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	63
6.3 Eigenkapital	63
6.4 Finanzverbindlichkeiten	64
6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	64
6.6 Angaben zu Finanzinstrumenten	65
6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	65
6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	67
<b>7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>	<b>71</b>
<b>8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2016</b>	<b>71</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>72</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>
Wohnen		49.638,1	46.570,2
Sonstige Mieterträge		3.108,7	2.798,7
<b>Mieterlöse</b>		<b>52.746,8</b>	<b>49.368,9</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		29.276,6	27.410,6
Sonstige Umsatzerlöse		16,4	162,0
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>82.039,8</b>	<b>76.941,5</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-14.154,3	-12.753,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-29.414,4	-27.002,1
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>38.471,1</b>	<b>37.185,7</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		27.666,7	33.398,1
Buchwertabgänge		-27.666,7	-33.398,1
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-767,9	-960,2
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	10.382,5	10.606,6
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>		<b>9.614,6</b>	<b>9.646,4</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		18.367,3	22.558,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-15.146,4	-17.982,8
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-1.384,7	-1.387,8
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-2.702,3	-2.053,4
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen		0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		0,0	614,5
<b>Ergebnis aus Property Development</b>		<b>-866,1</b>	<b>1.749,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	681,2	3.604,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-9.279,5	-8.053,6
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>38.621,3</b>	<b>44.131,9</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	146.503,8	15.965,2
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		24,9	0,0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>146.528,7</b>	<b>15.965,2</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>185.150,0</b>	<b>60.097,1</b>
Finanzierungsaufwand		-11.289,8	-11.480,7
Finanzierungsertrag		149,7	183,1
Sonstiges Finanzergebnis		-71.839,4	74.270,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.5</b>	<b>-82.979,5</b>	<b>62.973,3</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>102.170,5</b>	<b>123.070,4</b>
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-3.056,8	-3.797,5
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	-15.247,0	-22.720,1
<b>Konzernergebnis</b>		<b>83.866,7</b>	<b>96.552,8</b>
davon entfallen auf:			
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>		<b>83.916,1</b>	<b>96.590,5</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>-49,4</b>	<b>-37,7</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.7</b>	<b>0,84</b>	<b>0,97</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.7</b>	<b>0,84</b>	<b>0,97</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).



## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
<b>Konzernergebnis</b>	<b>83.866,7</b>	<b>96.552,8</b>
<b>Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
<b>Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>83.866,7</b>	<b>96.552,8</b>
davon entfallen auf:		
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>	<b>83.916,1</b>	<b>96.590,5</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>-49,4</b>	<b>-37,7</b>

## KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Juli 2016	30. April 2016
Immobilienvermögen	6.1	4.138.966,8	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	38.073,7	32.964,8
Sonstige Sachanlagen		6.488,8	6.693,6
Immaterielle Vermögenswerte		9.311,5	9.445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	1.481,7	30.442,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		18.429,4	18.377,9
Latente Steueransprüche		11.362,7	5.386,8
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.224.114,6</b>	<b>3.988.355,3</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	124.217,4	151.458,4
Steuererstattungsansprüche		2.303,7	3.258,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.216,9	1.225,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		0,0	0,0
Immobilienvorräte		229.960,0	217.253,7
Liquide Mittel		101.725,0	82.540,1
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>459.423,0</b>	<b>455.735,7</b>
<b>AKTIVA</b>		<b>4.683.537,6</b>	<b>4.444.091,0</b>
Grundkapital		99.773,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.299.545,0	1.299.643,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.010,8	-1.010,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		371.393,3	287.477,2
		1.769.701,0	1.685.883,0
Nicht beherrschende Anteile		12.380,1	14.075,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.3</b>	<b>1.782.081,1</b>	<b>1.699.958,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.4	2.003.829,8	1.947.004,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	147.657,4	122.708,2
Steuerschulden		82,2	81,1
Rückstellungen		6.342,9	6.375,7
Latente Steuerschulden		229.029,2	207.806,2
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.386.941,5</b>	<b>2.283.975,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.4	141.134,4	105.657,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	316.069,6	300.211,3
Steuerschulden		49.795,6	47.476,8
Rückstellungen		7.515,4	6.811,1
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		0,0	0,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>514.515,0</b>	<b>460.157,0</b>
<b>PASSIVA</b>		<b>4.683.537,6</b>	<b>4.444.091,0</b>

**KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG**

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	102.170,5	123.070,4
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-155.632,4	-26.520,1
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	-2,2	140,7
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	71.395,2	-75.453,3
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	217,5	-161,5
Finanzierungssaldo	11.140,2	11.297,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	443,3	1.009,8
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>29.732,1</b>	<b>33.383,5</b>
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-1.793,0	-16.837,7
Immobilienvorräte	-12.696,4	-8.250,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-568,2	401,7
Rückstellungen	671,4	982,4
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	19.233,8	10.345,6
Andere sonstige Verbindlichkeiten	-4.379,1	-790,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>30.200,6</b>	<b>19.234,2</b>
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-90.587,0	-2.776,3
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-7.855,8	-4.087,3
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-42,5	-94,6
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-719,1	-16,3
Veräußerung von langfristigem Vermögen	55.630,7	53.718,3
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	873,1	1.280,5
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	118,1	105,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.582,5</b>	<b>48.129,6</b>
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	46.815,1	44.890,2
Geldabfluss aus Strukturveränderungen	-1.689,8	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	5.544,7	7,2
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-9.709,7	-48.628,3
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-3.364,0	-2.316,9
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-5.927,5	-6.117,6
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile	-102,0	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>31.566,8</b>	<b>-12.165,4</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>19.184,9</b>	<b>55.198,4</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	82.540,1	149.153,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	101.725,0	204.351,6
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>19.184,9</b>	<b>55.198,4</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.643,1</b>
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	47,4
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>-98,1</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.545,0</b>

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2015</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.297.169,4</b>
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	168,2
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2015</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.297.337,6</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>-1.010,8</b>	<b>287.477,2</b>	<b>1.685.883,0</b>	<b>14.075,8</b>	<b>1.699.958,8</b>
0,0	0,0	0,0	-102,0	<b>-102,0</b>
0,0	0,0	47,4	0,0	<b>47,4</b>
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	<b>-1.689,8</b>
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-98,1</b>	<b>-1.646,3</b>	<b>-1.744,4</b>
0,0	83.916,1	83.916,1	-49,4	<b>83.866,7</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>83.916,1</b>	<b>83.916,1</b>	<b>-49,4</b>	<b>83.866,7</b>
<b>-1.010,8</b>	<b>371.393,3</b>	<b>1.769.701,0</b>	<b>12.380,1</b>	<b>1.782.081,1</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>-1.296,8</b>	<b>119.952,4</b>	<b>1.515.438,5</b>	<b>8.861,7</b>	<b>1.524.300,2</b>
0,0	0,0	168,2	0,0	<b>168,2</b>
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>
0,0	96.590,5	96.590,5	-37,7	<b>96.552,8</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>96.590,5</b>	<b>96.590,5</b>	<b>-37,7</b>	<b>96.552,8</b>
<b>-1.296,8</b>	<b>216.542,9</b>	<b>1.612.197,2</b>	<b>8.824,0</b>	<b>1.621.021,2</b>

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit Sitz in A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group).

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung),
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios) und
- Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus Wien, Berlin und Hamburg).

Sämtliche Aktien der BUWOG AG sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market der Warschauer Börse (Rynek podstawowy) zugelassen.

# 2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2016 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2016 verwiesen.

Der vorliegende Zwischenbericht der BUWOG AG wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

Der Zwischenabschluss ist in tausend Euro (TEUR kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

## **2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2016/17 erstmals verpflichtend anzuwenden:

### **ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012 – 2014	25. September 2014 (15. Dezember 2015)	1. Mai 2016

## **2.2 BEREITS VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Zum Stichtag 31. Juli 2016 existieren keine bereits von der EU übernommenen, aber noch nicht angewandten Standards und Interpretationen.

## **2.3 BEREITS VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Stichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der Europäischen Union übernommen und daher nicht anwendbar:

### **BEREITS VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Mai 2019
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	<sup>1)</sup>
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016	1. Mai 2017
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018

<sup>1)</sup> Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

## 2.4 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATIONEN

Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit mit den Mitbewerbern hat die BUWOG Group ihre bisherige Vorgehensweise zur Definition von Modernisierungsmaßnahmen geändert und eine neue Aktivierungsrichtlinie implementiert. Dabei wird zwischen reaktiver Instandhaltung, Brauchbarmachung sowie Großinstandsetzung und Modernisierung unterschieden. Während die reaktive Instandhaltung grundsätzlich nicht aktiviert wird, werden bei der Brauchbarmachung Einzelmaßnahmen von mindestens EUR 3.000,00 bei Nachweis eines wirtschaftlichen Nutzens aus höherer Miete oder Beseitigung von Leerstand aktiviert. Großinstandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen werden voll aktiviert. In allen Fällen ist für die Aktivierung eine Verlängerung der Nutzungsdauer, eine Erhöhung der Nutzfläche, eine Steigerung der Nutzungsqualität oder eine Reduzierung der Bewirtschaftungskosten unabdingbare Voraussetzung. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

Weiters ergaben sich aus einer Umstellung der internen Berichterstattung Änderungen zwischen zwei Unterpositionen der Mieterlöse (Wohnen und sonstige Mieterträge).

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Q1 2015/16		Q1 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Mieterlöse</b>			
Wohnen	47.789,8	-1.219,6	46.570,2
Sonstige Mieterträge	1.579,1	1.219,6	2.798,7
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.414,7	1.661,0	-12.753,7
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>			
Neubewertung von Immobilienvermögen	17.626,2	-1.661,0	15.965,2

In der Segmentberichterstattung ergaben sich dadurch folgende Änderungen:

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	Q1 2015/16		Q1 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Segment Deutschland</b>			
Wohnen	27.302,2	-1.219,6	26.082,6
Sonstige Mieterträge	134,4	1.219,6	1.354,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.881,9	825,3	-9.056,6
Neubewertung von Immobilienvermögen	9.729,7	-825,3	8.904,4
<b>Segment Österreich</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.532,8	835,7	-3.697,1
Neubewertung von Immobilienvermögen	7.896,5	-835,7	7.060,8



### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 37 inländische und 86 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

#### 3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>122</b>
Erstmals einbezogene Gesellschaften	<b>2</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2016</b>	<b>124</b>

#### 3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote	Stichtag
<b>Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb</b>					
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Döblerhofstraße GmbH	100,00%	31. Mai 2016
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Himbergerstraße GmbH	100,00%	31. Juli 2016

#### 3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2016 wurden die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5,2% an der Indian Ridge Investments S.A. übernommen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote vorher	direkte Quote nachher
<b>Strukturveränderungen</b>					
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	94,8%	100,0%

### 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert. Bezüglich der Änderungen von Vergleichsinformationen in der Segmentberichterstattung wird auf Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* verwiesen.

## SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>
Wohnen	26.656,8	26.082,6	22.981,3	20.487,6
Sonstige Mieterträge	1.903,2	1.354,0	1.205,5	1.444,7
<b>Mieterlöse</b>	<b>28.560,0</b>	<b>27.436,6</b>	<b>24.186,8</b>	<b>21.932,3</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	16.925,2	14.561,2	12.351,4	12.849,4
Sonstige Umsatzerlöse	2,0	25,7	14,4	136,3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.487,2</b>	<b>42.023,5</b>	<b>36.552,6</b>	<b>34.918,0</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.645,0	-9.056,6	-5.509,3	-3.697,1
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-16.686,5	-14.108,1	-12.727,9	-12.894,0
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>20.155,7</b>	<b>18.858,8</b>	<b>18.315,4</b>	<b>18.326,9</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	107,0	759,6	27.559,7	32.638,5
Buchwertabgänge	-107,0	-759,6	-27.559,7	-32.638,5
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-12,9	-30,4	-755,0	-929,8
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	29,6	0,0	10.352,9	10.606,6
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>16,7</b>	<b>-30,4</b>	<b>9.597,9</b>	<b>9.676,8</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	8.109,1	15.195,7	10.258,2	7.362,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.447,2	-12.799,4	-7.699,2	-5.183,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-715,0	-1.012,4	-669,7	-375,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.000,9	-980,8	-1.701,4	-1.072,6
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	614,5
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>-1.054,0</b>	<b>403,1</b>	<b>187,9</b>	<b>1.346,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	188,7	2.242,8	464,8	130,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.249,2	-2.484,9	-1.775,8	-1.437,3
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>17.057,9</b>	<b>18.989,4</b>	<b>26.790,2</b>	<b>28.043,1</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	137.424,6	8.904,4	9.079,2	7.060,8
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	24,9	0,0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>137.424,6</b>	<b>8.904,4</b>	<b>9.104,1</b>	<b>7.060,8</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>154.482,5</b>	<b>27.893,8</b>	<b>35.894,3</b>	<b>35.103,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Investitionen in langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>106.486,7</b>	<b>1.769,9</b>	<b>23.335,6</b>	<b>5.188,3</b>
	31. Juli 2016	30. April 2016	31. Juli 2016	30. April 2016
Immobilienvermögen	1.996.410,9	1.752.577,0	2.142.555,9	2.132.466,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	38.073,7	32.964,8
Sonstige Sachanlagen	690,2	729,4	5.559,1	5.924,5
<b>Langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>1.997.101,1</b>	<b>1.753.306,4</b>	<b>2.186.188,7</b>	<b>2.171.356,0</b>
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	95.706,1	89.770,5	134.253,9	127.483,2
<b>Kurzfristiges Segmentvermögen</b>	<b>95.706,1</b>	<b>89.770,5</b>	<b>134.253,9</b>	<b>127.483,2</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.092.807,2</b>	<b>1.843.076,9</b>	<b>2.320.442,6</b>	<b>2.298.839,2</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
Q1 2016/17	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>
49.638,1	46.570,2	0,0	0,0	49.638,1	46.570,2
3.108,7	2.798,7	0,0	0,0	3.108,7	2.798,7
<b>52.746,8</b>	<b>49.368,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>52.746,8</b>	<b>49.368,9</b>
29.276,6	27.410,6	0,0	0,0	29.276,6	27.410,6
16,4	162,0	0,0	0,0	16,4	162,0
<b>82.039,8</b>	<b>76.941,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>82.039,8</b>	<b>76.941,5</b>
-14.154,3	-12.753,7	0,0	0,0	-14.154,3	-12.753,7
-29.414,4	-27.002,1	0,0	0,0	-29.414,4	-27.002,1
<b>38.471,1</b>	<b>37.185,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>38.471,1</b>	<b>37.185,7</b>
27.666,7	33.398,1	0,0	0,0	27.666,7	33.398,1
-27.666,7	-33.398,1	0,0	0,0	-27.666,7	-33.398,1
-767,9	-960,2	0,0	0,0	-767,9	-960,2
10.382,5	10.606,6	0,0	0,0	10.382,5	10.606,6
<b>9.614,6</b>	<b>9.646,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9.614,6</b>	<b>9.646,4</b>
18.367,3	22.558,6	0,0	0,0	18.367,3	22.558,6
-15.146,4	-17.982,8	0,0	0,0	-15.146,4	-17.982,8
-1.384,7	-1.387,8	0,0	0,0	-1.384,7	-1.387,8
-2.702,3	-2.053,4	0,0	0,0	-2.702,3	-2.053,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	614,5	0,0	0,0	0,0	614,5
<b>-866,1</b>	<b>1.749,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-866,1</b>	<b>1.749,1</b>
653,5	2.373,5	27,7	1.230,8	681,2	3.604,3
-4.025,0	-3.922,2	-5.254,5	-4.131,4	-9.279,5	-8.053,6
<b>43.848,1</b>	<b>47.032,5</b>	<b>-5.226,8</b>	<b>-2.900,6</b>	<b>38.621,3</b>	<b>44.131,9</b>
146.503,8	15.965,2	0,0	0,0	146.503,8	15.965,2
24,9	0,0	0,0	0,0	24,9	0,0
<b>146.528,7</b>	<b>15.965,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146.528,7</b>	<b>15.965,2</b>
<b>190.376,8</b>	<b>62.997,7</b>	<b>-5.226,8</b>	<b>-2.900,6</b>	<b>185.150,0</b>	<b>60.097,1</b>
				<b>-82.979,5</b>	<b>62.973,3</b>
				<b>102.170,5</b>	<b>123.070,4</b>
				<b>-3.056,8</b>	<b>-3.797,5</b>
				<b>-15.247,0</b>	<b>-22.720,1</b>
				<b>83.866,7</b>	<b>96.552,8</b>
<b>129.822,3</b>	<b>6.958,2</b>	<b>42,5</b>	<b>0,0</b>	<b>129.864,8</b>	<b>6.958,2</b>
31. Juli 2016	30. April 2016	31. Juli 2016	30. April 2016	31. Juli 2016	30. April 2016
4.138.966,8	3.885.043,7	0,0	0,0	4.138.966,8	3.885.043,7
38.073,7	32.964,8	0,0	0,0	38.073,7	32.964,8
6.249,3	6.653,9	239,5	39,7	6.488,8	6.693,6
<b>4.183.289,8</b>	<b>3.924.662,4</b>	<b>239,5</b>	<b>39,7</b>	<b>4.183.529,3</b>	<b>3.924.702,1</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
229.960,0	217.253,7	0,0	0,0	229.960,0	217.253,7
<b>229.960,0</b>	<b>217.253,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>229.960,0</b>	<b>217.253,7</b>
<b>4.413.249,8</b>	<b>4.141.916,1</b>	<b>239,5</b>	<b>39,7</b>	<b>4.413.489,3</b>	<b>4.141.955,8</b>

# 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>
Instandhaltungsaufwendungen	-7.149,2	-6.236,2
Aufwendungen aus Asset Management	-2.254,7	-2.312,8
Hauseigentümergebühren	-1.648,8	-1.586,5
Leerstand	-936,1	-1.031,1
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-672,5	-460,9
Sonstiger Aufwand	-1.493,0	-1.126,2
<b>Summe</b>	<b>-14.154,3</b>	<b>-12.753,7</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

## 5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	184,4	2.012,5
Versicherungsvergütungen	114,6	74,4
Haftungsprovision	0,0	1.221,2
Übrige	382,2	296,2
<b>Summe</b>	<b>681,2</b>	<b>3.604,3</b>

## 5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Personalaufwand	-3.619,6	-3.301,7
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.303,6	-1.426,1
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.530,4	-1.057,1
Werbung und Marketing	-651,9	-570,5
Abschreibungen	-600,6	-377,1
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-273,8	-80,8
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	-54,9	-33,8
Übrige	-1.244,7	-1.206,5
<b>Summe</b>	<b>-9.279,5</b>	<b>-8.053,6</b>

## 5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Aufwertung	153.775,1	15.965,2	0,0	0,0	10.382,5	10.606,6
Abwertung	-7.271,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>146.503,8</b>	<b>15.965,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.382,5</b>	<b>10.606,6</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Die Neubewertungsgewinne stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Deutschland	140.266,2	9.729,6	0,0	0,0	29,6	0,0
Österreich	13.508,9	6.235,6	0,0	0,0	10.352,9	10.606,6
<b>Summe</b>	<b>153.775,1</b>	<b>15.965,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.382,5</b>	<b>10.606,6</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Die Neubewertungsverluste stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	Q1 2016/17	Q1 2015/16 <sup>1)</sup>	Q1 2016/17	Q1 2015/16	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Deutschland	-2.841,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	-4.429,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>-7.271,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Zum 31. Juli 2016 erfolgte eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Das Neubewertungsergebnis des deutschen Bestands im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ist im Wesentlichen durch eine hohe Yield Compression - mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Zinshäuser und Portfolios in Relation zu den Mietsteigerungen - in den Kernstandorten im deutschen Immobilienbestand der BUWOG Group geprägt. Das Neubewertungsergebnis des österreichischen Bestands im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurde intern ermittelt und basiert im Wesentlichen auf angepassten Verkaufspreispotenzialen.

## 5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Barer Finanzierungsaufwand	-9.291,5	-8.453,5
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1.246,9	-2.474,7
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-723,8	-560,3
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-27,6	7,8
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-11.289,8</b>	<b>-11.480,7</b>
Barer Finanzierungsertrag	118,1	124,3
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1,8	-1,0
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	33,4	59,8
Sonstiger unbarer Finanzierungsertrag	0,0	0,0
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>149,7</b>	<b>183,1</b>
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	-23.578,9	23.258,4
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-47.816,2	52.194,9
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0
Dividenderträge	0,0	0,0
Übrige	-444,3	-1.182,4
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-71.839,4</b>	<b>74.270,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-82.979,5</b>	<b>62.973,3</b>

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 9.291,5 (Q1 2015/16: TEUR 8.453,5) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 5.773,8 (Q1 2015/16: TEUR 5.985,9), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 3.364,0 (Q1 2015/16: TEUR 2.335,9) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 153,7 (Q1 2015/16: TEUR 131,7) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 118,1 (Q1 2015/16: TEUR 124,3) setzt sich aus erhaltenen Zinsen aus Finanzinvestitionen in Höhe von TEUR 118,1 (Q1 2015/16: TEUR 105,3) sowie dem Geldzufluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 0,0 (Q1 2015/16: TEUR 19,0) zusammen.

Sowohl das im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Zinskurve im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

## **5.6 ERTRAGSTEUERN**

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen als auch die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

in TEUR	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-3.056,8	-3.797,5
Latente Steuerabgrenzungen	-15.247,0	-22.720,1
<b>Summe</b>	<b>-18.303,8</b>	<b>-26.517,6</b>

## **5.7 ERGEBNIS JE AKTIE**

	Q1 2016/17	Q1 2015/16
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	166.001	199.786
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.939.480	99.813.265
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	83.916.100	96.590.500
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,84</b>	<b>0,97</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,84</b>	<b>0,97</b>

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
<b>Stand 1. Mai 2016</b>	<b>3.885.043,7</b>	<b>32.964,8</b>
Zugänge	124.703,5 <sup>1)</sup>	5.118,8
Abgänge	-27.666,7	0,0
Neubewertung	156.886,3	0,0
Umbuchungen	0,0	-9,9
Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0
<b>Stand 31. Juli 2016</b>	<b>4.138.966,8</b>	<b>38.073,7</b>

1) davon TEUR 6.418,6 Modernisierung (CAPEX) und TEUR 118.284,9 sonstige Zugänge

Bezüglich Details zum Neubewertungsergebnis wird auf 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* verwiesen.

### 6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Juli 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietforderungen	4.965,6	4.965,6	0,0	4.454,5
Übrige	3.334,2	3.334,2	0,0	2.849,6
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>8.299,8</b>	<b>8.299,8</b>	<b>0,0</b>	<b>7.304,1</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>				
Liquide Mittel gesperrt	36.700,1	36.700,1	0,0	36.236,5
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	70.387,6	70.387,6	0,0	98.538,0
Übrige	4.259,3	2.777,6	1.481,7	3.434,4
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>111.347,0</b>	<b>109.865,3</b>	<b>1.481,7</b>	<b>138.208,9</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>				
Finanzamt	3.733,6	3.733,6	0,0	3.493,4
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	0,0	0,0	0,0	29.184,9
Abgrenzung Grundsteuer	2.318,7	2.318,7	0,0	3.709,9
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>	<b>6.052,3</b>	<b>6.052,3</b>	<b>0,0</b>	<b>36.388,2</b>
<b>Summe</b>	<b>125.699,1</b>	<b>124.217,4</b>	<b>1.481,7</b>	<b>181.901,2</b>

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 0,0 (30. April 2016: TEUR 10,9) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group.

### 6.3 EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 47,4 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

## 6.4 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

in TEUR	31. Juli 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.641.050,7	119.129,0	329.118,1	1.192.803,6	1.581.672,7
davon besichert	1.551.913,1	102.906,2	311.929,6	1.137.077,3	1.502.009,2
davon nicht besichert	89.137,6	16.222,8	17.188,5	55.726,3	79.663,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	503.718,4	21.810,3	89.990,8	391.917,3	470.891,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	195,1	195,1	0,0	0,0	97,3
<b>Summe</b>	<b>2.144.964,2</b>	<b>141.134,4</b>	<b>419.108,9</b>	<b>1.584.720,9</b>	<b>2.052.661,8</b>

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2016 stellen sich wie folgt dar:

### KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,23%	349.565,0	
	EUR	variabel	1,30%	1.297.499,1	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				<b>1.647.064,1</b>	<b>1.641.050,7</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>	<b>EUR</b>	<b>fix</b>	<b>1,50%</b>	<b>488.096,5</b>	<b>503.718,4</b>
<b>Andere</b>					<b>195,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>2.144.964,2</b>

## 6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Juli 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>19.040,7</b>	<b>18.993,7</b>	<b>47,0</b>	<b>20.103,5</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente	91.491,3	0,0	91.491,3	67.912,1
Hausverwaltung	13.748,7	13.748,7	0,0	13.965,6
Kautionen	29.120,5	29.043,9	76,6	28.808,1
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	43.694,8	7.796,6	35.898,2	43.588,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.263,1	3.263,1	0,0	3.220,6
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	36.225,6	36.225,6	0,0	32.025,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	103.183,2	103.183,2	0,0	104.007,0
Übrige	61.443,2	41.298,9	20.144,3	65.760,0
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>382.170,4</b>	<b>234.560,0</b>	<b>147.610,4</b>	<b>359.287,0</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	8.077,0	8.077,0	0,0	8.323,9
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	54.438,9	54.438,9	0,0	35.205,1
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>62.515,9</b>	<b>62.515,9</b>	<b>0,0</b>	<b>43.529,0</b>
<b>Summe</b>	<b>463.727,0</b>	<b>316.069,6</b>	<b>147.657,4</b>	<b>422.919,5</b>

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Juli 2016 wie bereits zum 30. April 2016 keine Verbindlichkeiten.



**6.6 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN**
**6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39**

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 31. Juli 2016	Fair Value am 31. Juli 2016
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>119.646,8</b>	<b>6.052,3</b>	<b>125.699,1</b>	<b>125.699,1</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	8.299,8	0,0	8.299,8	8.299,8
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	111.347,0	6.052,3	117.399,3	117.399,3
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2,1</b>	<b>11.675,6</b>	<b>7.968,6</b>	<b>0,0</b>	<b>19.646,3</b>	<b>23.422,3</b>
Wertpapiere	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	11.675,6	7.968,6	0,0	19.644,2	23.420,2
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>101.725,0</b>	<b>0,0</b>	<b>101.725,0</b>	<b>101.725,0</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>2,1</b>	<b>11.675,6</b>	<b>229.340,4</b>	<b>6.052,3</b>	<b>247.070,4</b>	<b>250.846,4</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Juli 2016	Fair Value am 31. Juli 2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>756.244,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1.388.719,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2.144.964,2</b>	<b>2.178.281,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	281.399,6	0,0	1.359.651,1	0,0	1.641.050,7	1.670.768,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten	474.844,9	0,0	29.068,6	0,0	503.913,5	507.513,2
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>91.491,3</b>	<b>309.719,8</b>	<b>62.515,9</b>	<b>463.727,0</b>	<b>463.727,0</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	19.040,7	0,0	19.040,7	19.040,7
Derivate	0,0	91.491,3	0,0	0,0	91.491,3	91.491,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	290.679,1	62.515,9	353.195,0	353.195,0
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>756.244,5</b>	<b>91.491,3</b>	<b>1.698.439,5</b>	<b>62.515,9</b>	<b>2.608.691,2</b>	<b>2.642.008,5</b>

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&amp;L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&amp;L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: held for trading/zur Handelszwecken gehalten

L&amp;R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

## Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>145.513,0</b>	<b>36.388,2</b>	<b>181.901,2</b>	<b>181.901,2</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.304,1	0,0	7.304,1	7.304,1
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	138.208,9	36.388,2	174.597,1	174.597,1
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2,1</b>	<b>11.465,2</b>	<b>8.136,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19.603,3</b>	<b>23.045,0</b>
Wertpapiere	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	11.465,2	8.136,0	0,0	19.601,2	23.042,9
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>82.540,1</b>	<b>0,0</b>	<b>82.540,1</b>	<b>82.540,1</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>2,1</b>	<b>11.465,2</b>	<b>236.189,1</b>	<b>36.388,2</b>	<b>284.044,6</b>	<b>287.486,3</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>717.131,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.335.530,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2.052.661,8</b>	<b>2.081.482,9</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.332,2	0,0	1.306.340,5	0,0	1.581.672,7	1.607.836,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	441.798,8	0,0	29.190,3	0,0	470.989,1	473.646,9
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>67.912,1</b>	<b>311.478,4</b>	<b>43.529,0</b>	<b>422.919,5</b>	<b>422.919,5</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	20.103,5	0,0	20.103,5	20.103,5
Derivate	0,0	67.912,1	0,0	0,0	67.912,1	67.912,1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	291.374,9	43.529,0	334.903,9	334.903,9
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>717.131,0</b>	<b>67.912,1</b>	<b>1.647.009,2</b>	<b>43.529,0</b>	<b>2.475.581,3</b>	<b>2.504.402,4</b>

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar  
 FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte  
 FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten  
 HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten  
 L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen  
 FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten  
 Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2016 enthaltenen Angaben.

**6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten**

in TEUR

<b>31. Juli 2016</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere	0,0	0,0	2,1	<b>2,1</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	11.675,6	0,0	<b>11.675,6</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	281.399,6	0,0	<b>281.399,6</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	474.844,9	0,0	<b>474.844,9</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	91.491,3	0,0	<b>91.491,3</b>

**Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr**

in TEUR

<b>30. April 2016</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere	0,0	0,0	2,1	<b>2,1</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	11.465,2	0,0	<b>11.465,2</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	275.332,2	0,0	<b>275.332,2</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	441.798,8	0,0	<b>441.798,8</b>
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	67.912,1	0,0	<b>67.912,1</b>

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Juli 2016 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

**ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE**

in TEUR	Wertpapiere	Schuld- übernahmen	Finanz- verbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
<b>Stand am 1. Mai 2015</b>	<b>1,5</b>	<b>9.565,9</b>	<b>-776.985,7</b>	<b>-169,9</b>
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	343,6	9.051,9	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	1.555,7	50.802,8	169,9
Umgliederung in Stufe 2	0,0	-11.465,2	717.131,0	0,0
<b>Stand am 30. April 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand am 1. Mai 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand am 31. Juli 2016</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
2	Schuldübernahmen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Kredite und Darlehen @ FV	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren.

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell-CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjekten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2016 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRISK ermittelt. Mit dieser Funktion wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet und mittels CDS-Modelling auf die unterschiedlichen Laufzeiten übergeleitet. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen Inputparameter am Markt beobachtbar sind, sind die Finanzverbindlichkeiten, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, gemäß IFRS 13 der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Sofern zu einem zukünftigen Bilanzstichtag wieder fortlaufend repräsentative Finanzierungen für Bestandsobjekte hinsichtlich der Volumina und der Finanzierungsanzahl mit unterschiedlichen Finanzierungspartnern vorliegen, werden die Credit Spreads wiederum anhand dieser Finanzierungsangebote abgeleitet werden.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Die derivativen Finanzinstrumente der BUWOG Group werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt mittels des DCF-Modells gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels des Hull-White-1-Factor-Modells, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Definiert ist dieses Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der Euro-Zinskurve, historischen EURIBOR-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dient hierbei Bloomberg.

Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die BUWOG Group

dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Da es sich im Regelfall bei den Kontrahenten der Derivatsabschlüsse um größere Finanzinstitute mit einem eigenen gehandelten Markt-CDS handelt, können diese im Regelfall direkt übernommen werden (Datenquelle: Bloomberg). Gibt es für einen Kontrahenten keine eigenen gehandelten Markt-CDS, wird für den entsprechenden Kontrahenten näherungsweise der Markt-CDS-Spread einer vergleichbaren Bank (idealerweise mit gleichem externem Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die BUWOG Group dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. Die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit wird mittels der Bloomberg-Funktion DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, werden die Derivate der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zugeordnet.

Die Ausfallsquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die BUWOG Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über die Monte-Carlo-Simulation.

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallsrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

Die folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Juli 2016 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

## DERIVATE

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 31. Juli 2016 in EUR	Referenzwert 31. Juli 2016 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-11.303.438	192.937.224	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-10.936.304	186.412.776	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-7.123.502	103.110.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.221.883	131.962.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-999.175	16.509.300	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-2.526.708	30.275.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-316.175	3.697.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.751.216	20.474.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.969.722	13.189.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.250.565	20.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.908.009	26.521.882	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.944.937	22.101.568	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.834.119	26.524.882	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-2.085.717	10.875.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.608.131	14.902.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 15</b>		<b>-67.779.600</b>	<b>819.992.932</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.186.971	7.777.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-5.382.249	24.210.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-8.893.969	46.136.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.891.704	25.375.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-21.354.893</b>	<b>103.498.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Euro Hyp)	3-M-Euribor	-2.356.807	24.955.000	4,58	30. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-2.356.807</b>	<b>24.955.000</b>		
<b>Summe Derivate: 20</b>		<b>-91.491.300</b>	<b>948.445.932</b>	<b>1,43</b>	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

## DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Juli 2016
bis 31. Jänner 2018	0,215%
bis 31. Jänner 2019	0,335%
bis 31. Jänner 2021	0,689%
bis 31. Jänner 2023	0,840%
bis 31. Jänner 2025	1,250%
bis 31. Jänner 2028	1,667%
bis 31. Jänner 2034	1,971%
ab 1. Februar 2034	2,087%

## 7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 in Summe EUR 2.600,00 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Bezüglich des Entherrschungsvertrags und der sonstigen Leistungsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2016. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.5 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* angegeben.

## 8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2016

Die BUWOG AG hat am 7. September 2016 eine nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 2021 in einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000,00 begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der BUWOG wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung ist anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens wurde festgelegt, dass die anfängliche Wandlungsprämie 35% über dem Referenzpreis von EUR 23,2592 liegt und dass keine Zinszahlungen erfolgen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit EUR 31,40. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit von 5 Jahren und wird zu 100% ihres Nennbetrages begeben und zurückgezahlt. Sofern nicht vorzeitig gewandelt, zurückgezahlt oder gekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen zum Nennwert am 9. September 2021 zurückgezahlt. Bestandteil der Bedingungen ist eine Cash-Settlement-Option zugunsten der BUWOG AG.

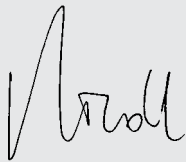
Die bereits im Konzernabschluss zum 30. April 2016 beschriebenen Alternativen zur Portfoliobereinigung werden weiterhin geprüft. Beschlüsse der zuständigen Organe zur Veräußerung wurden bisher nicht gefasst.

# ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

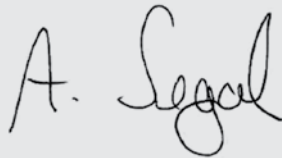
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2016 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während des ersten Quartals des Geschäftsjahres so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der BUWOG Group im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wien, am 28. September 2016

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Deputy CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO



## **IMPRESSUM**

BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131  
A-1130 Wien

Tel.: +43 (0)1/878 28-1130  
Fax: +43 (0)1/878 28-5299  
www.buwog.com  
E-Mail: office@buwog.com

### **Beratung, Konzept und Gestaltung**

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, [www.mensalia.at](http://www.mensalia.at)

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

### **Fotos**

Stephan Huger (Cover, Seite 6/7), Martina Draper (Seite 5)

### **Illustration**

Ana Popescu

### **Disclaimer**

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website [www.buwog.com](http://www.buwog.com) im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der BUWOG AG verbunden.

