



# **DEUTSCHE WOHNEN AG**

## **HAUPTVERSAMMLUNG**

Frankfurt, 2. Juni 2017

# » HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2016

1

## Steigerung Portfoliowert

- Starke Dynamik insbesondere in unserer Metropolregion Berlin führt zu Aufwertungen über EUR 2,7 Mrd.

2

## Effizienz des Geschäftsmodells

- Deutliche Steigerung der EBITDA-Marge auf 75% (+3 PP) unterstreicht Stärke der operativen Plattform und des Portfolios

3

## Steigerung der Ertragskraft

- Verbesserung des FFO I pro Aktie um 20% auf EUR 1,14

4

## Aufstockung Investitionsprogramm

- Umfangreiches Investmentprogramm über EUR 1,5 Mrd. für die nächsten fünf Jahre zur Erhöhung der Portfolioqualität und langfristigen Erhaltung und Steigerung des Portfoliowertes

5

## Ausbau Pflege und betreutes Wohnen

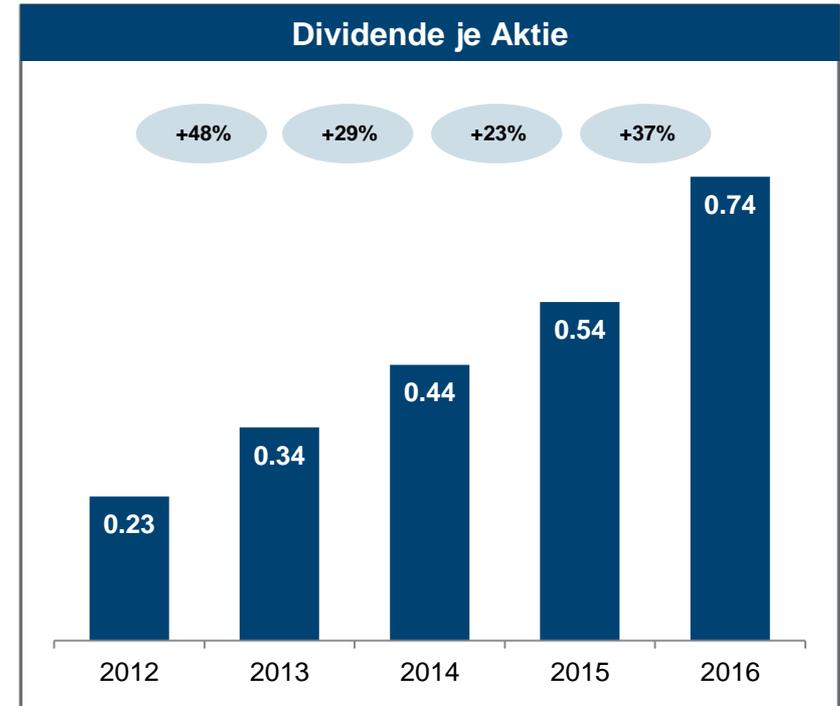
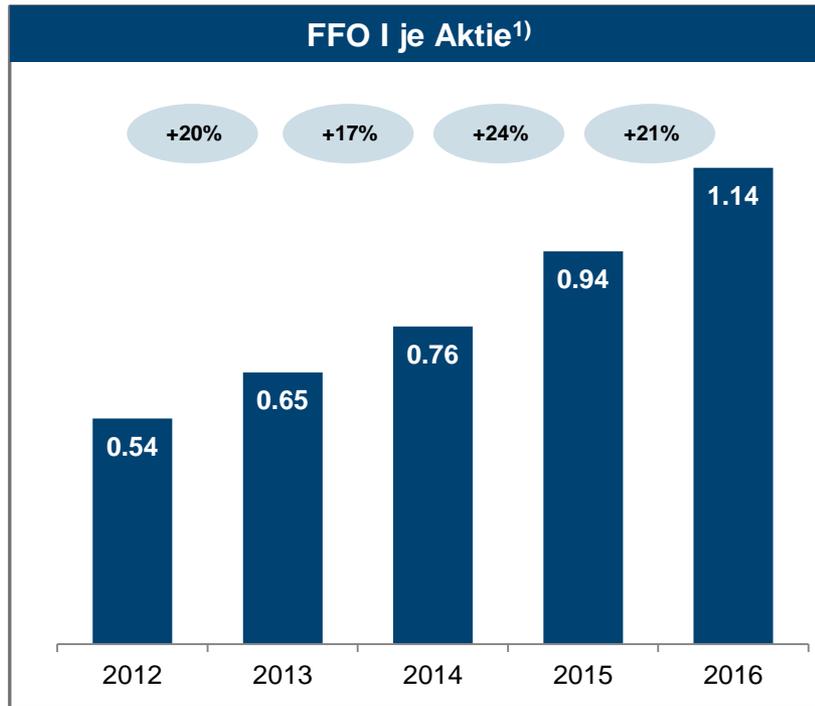
- Signifikanter Ausbau des Pflegesegments durch Akquisition von 31 Einrichtungen mit über 4.600 Betten

6

## Konservative Kapitalstruktur

- Beibehaltung der konservativen Kapitalstruktur mit Verschuldungsgrad von knapp 38%

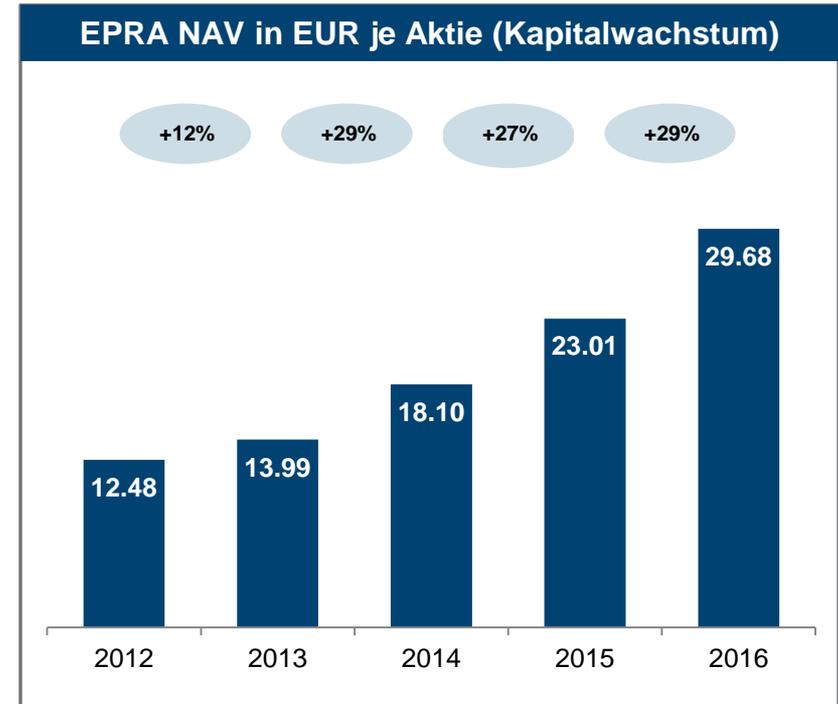
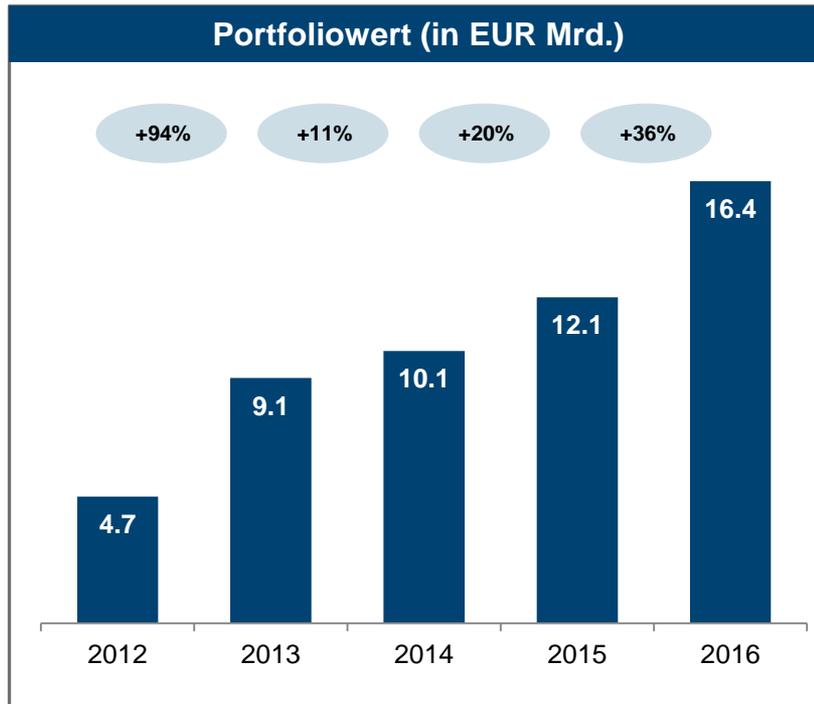
## » SIGNIFIKANTE STEIGERUNG DES FFO I SOWIE DER DIVIDENDE



- Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern sowie ohne Verkauf (FFO I) ist in den letzten Jahren um durchschnittlich 21% je Aktie gewachsen
- Die Dividende je Aktie konnte im gleichen Zeitraum sogar um 34% gesteigert werden

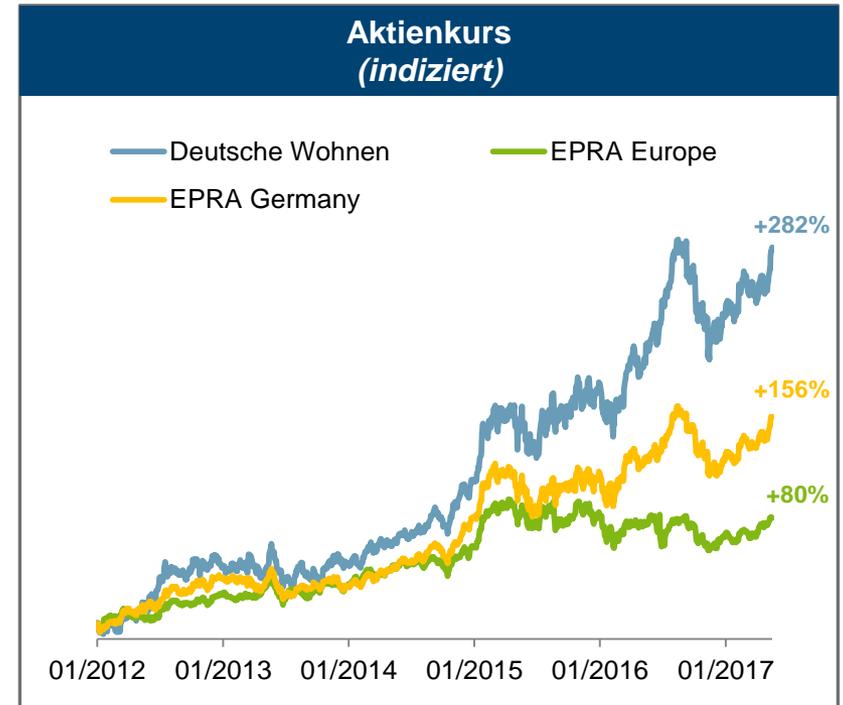
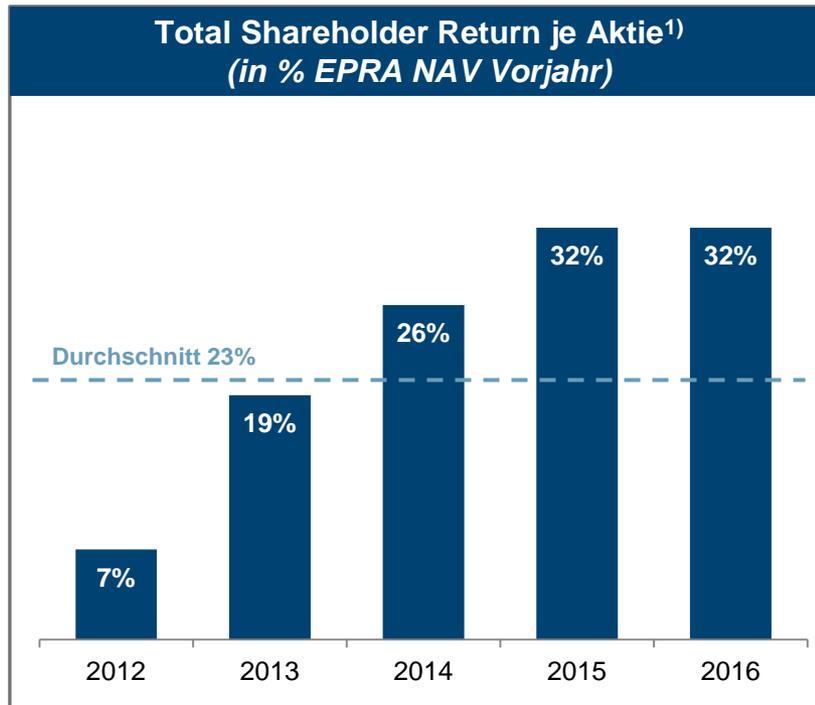
1) Wie berichtet (LTIP Anpassung 2016)

## » SIGNIFIKANTE STEIGERUNG DES PORTFOLIOWERTES SOWIE DES EPRA NAV



- Deutliche Steigerung des Portfoliowertes durch Zukäufe und Wertaufholung
- Fokussierung auf Metropolregionen ist weiterhin erfolgreich
- Der Nettovermögenswert je Aktie (EPRA NAV) konnte über die letzten Jahre um durchschnittlich 24% p.a. gesteigert werden

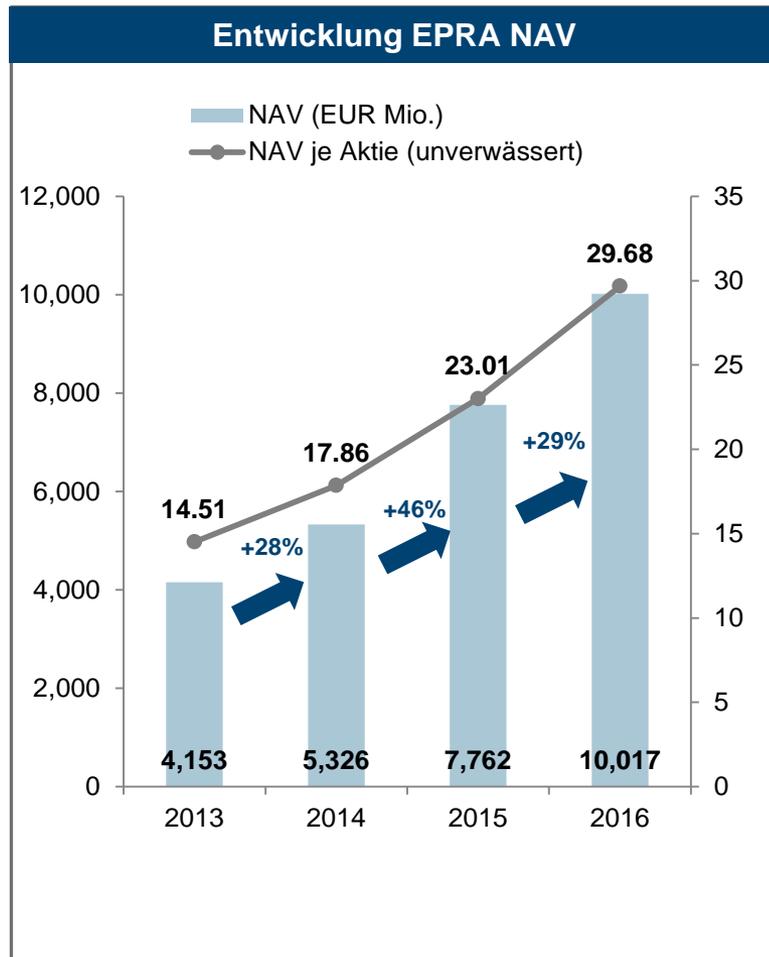
# » SIGNIFIKANTE STEIGERUNG DES AKTIONÄRSVERMÖGENS



- Der „Total Shareholder Return“ je Aktie (Dividende plus Kapitalwachstum) hat sich seit 2012 mehr als verdreifacht
- Dies war der wesentliche Treiber der im Vergleich klar besseren Entwicklung der Deutsche Wohnen Aktie gegenüber relevanten Benchmark-Indizes

1) Definiert als Dividende plus EPRA NAV Anstieg pro Aktie in Relation zum EPRA NAV pro Aktie

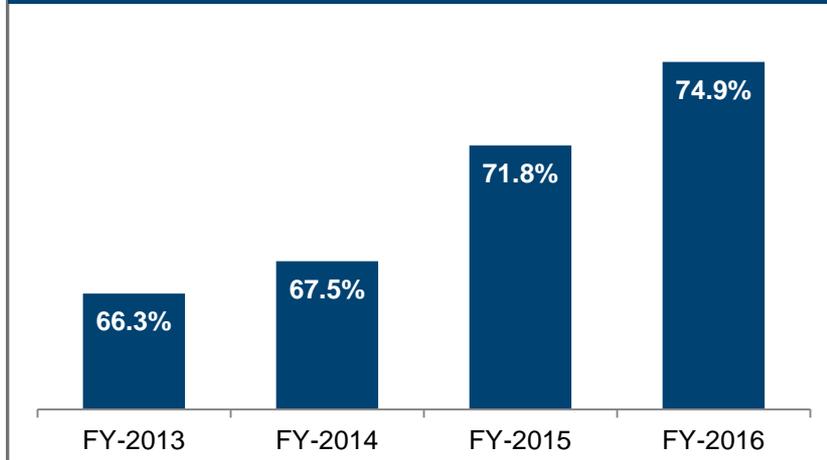
# 1 STEIGERUNG PORTFOLIOWERT



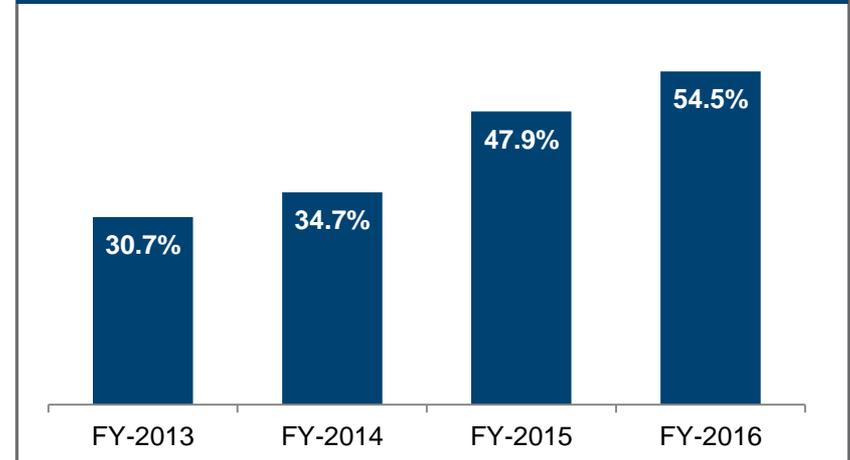
- Aufwertung des Portfolios um EUR 2,7 Mrd. auf Basis starker Dynamik in Core+ Märkten
- Neubewertung führte zu einem 23%igen Anstieg der Portfoliobewertung auf EUR 1.580 je m<sup>2</sup>
- Bewertungsanstieg hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet
- Deutsche Wohnen Berlin Portfolio mit 19,2x Jahresmiete bzw. EUR 1.738 je m<sup>2</sup> bewertet
- Vollständige Abschreibung des im Kontext der GSW Übernahme geschaffenen Goodwills

## 2 EFFIZIENZ DES GESCHÄFTSMODELLS

Entwicklung adj. EBITDA Marge (ohne Verkauf)

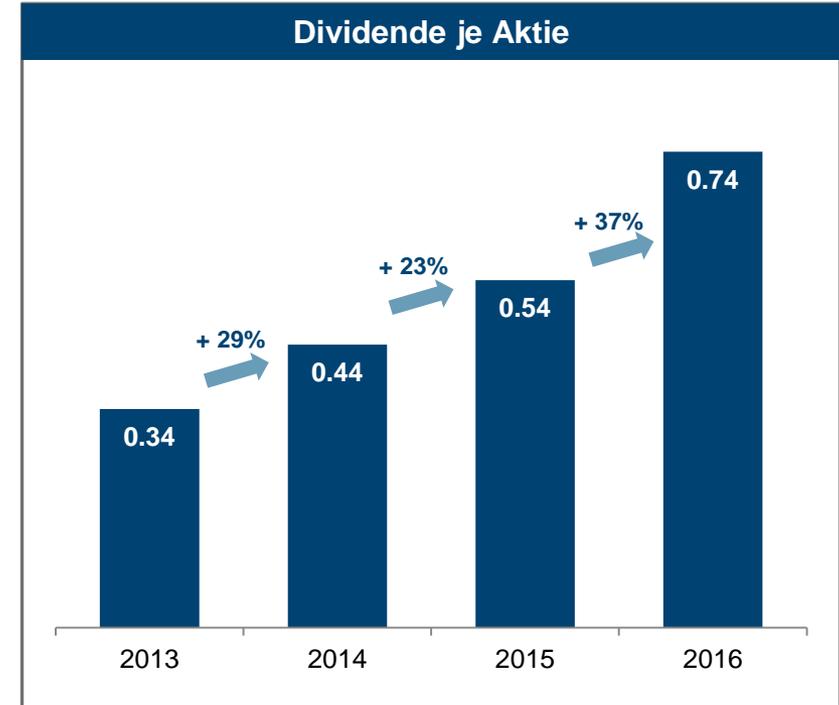
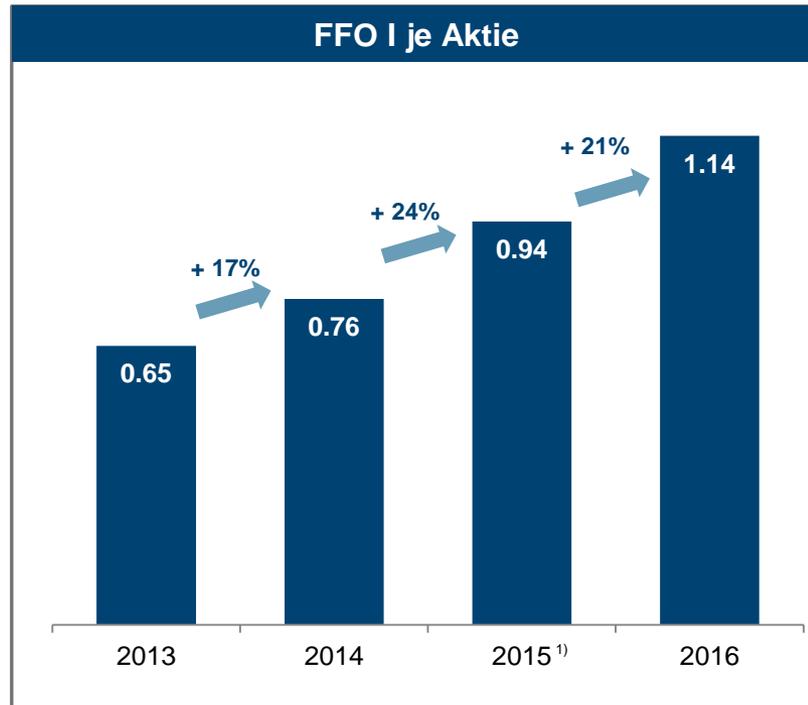


Entwicklung FFO I Marge



- Trotz steigender Instandhaltungskosten (FY 2016: EUR 94,5 Mio. versus FY 2015: EUR 86,1 Mio) hat sich die EBITDA Marge um 3,1 PP erhöht
- Akquisitionen im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, organisches Wachstum auf der Mietenseite, sowie weitere Reduzierung der Fremdkapitalkosten haben zu einem weiteren Anstieg der FFO I Marge geführt

# STEIGERUNG DER ERTRAGSKRAFT



- Deutliche Steigerung des FFO I je Aktie (ohne Verkauf) um 21%, somit Dividende von EUR 0,74 je Aktie (+37%) vorgeschlagen

<sup>1)</sup> Wie berichtet (LTIP Anpassung 2016)

## 4 UMFANGREICHE INVESTITIONEN IN MODERNISIERUNG UND NEUBAU

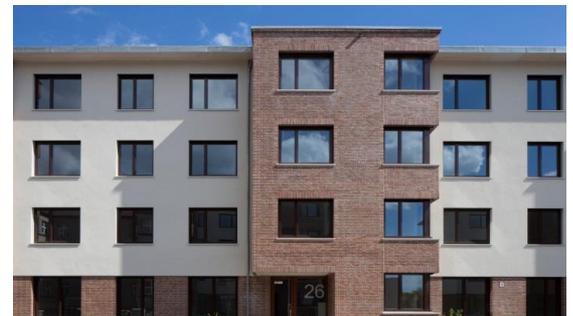
- EUR 1,5 Mrd. Investitionsvolumen für Bestand und Neubau bis 2021
- Ziel: Schaffung von zeitgemäßen Wohnangeboten für Kunden von Heute und Morgen
- Hauptaugenmerk des Investitionsprogramms liegt auf der mittelfristigen Wertsteigerung der Immobilien
- Bei Quartiersentwicklungen ganzheitliche Planung von Instandhaltung, Modernisierung und Infrastruktur
- Kundenorientierte & sozialverträgliche Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen



Argentinische Allee



Hellersdorfer Promenade



Neubau Potsdam-Babelsberg

# 5 AUSBAU PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

Pflege Eigenbetrieb			
Region	Einrichtungen #	Plätze #	Belegung
Großraum Berlin	12	1,442	98.2%
Hamburg	3	492	89.0%
Sachsen	7	475	99.8%
Niedersachsen	1	131	98.7%
<b>Summe</b>	<b>23</b>	<b>2,540</b>	<b>96.8%</b>

Immobilien ohne Betrieb			
Region	Einrichtungen #	Plätze #	WALT
Bayern	7	999	12.4
Nordrhein-Westfalen	5	908	13.7
Niedersachsen	4	661	11.2
Rheinland-Pfalz	4	617	13.4
Baden-Württemberg	5	573	13.9
Sonstige	3	374	10.1
<b>Total other operators</b>	<b>28</b>	<b>4,132</b>	<b>12.7</b>
<b>Pflege, gesamt</b>	<b>51</b>	<b>6,672</b>	<b>n/a</b>

- **Durch Zukäufe wurde Anzahl der Betten mehr als verdreifacht**
- **DeuWo hat langjährige Expertisen und nachgewiesenen Track Record im Pflegesektor**
- **EBITDA Beitrag von mehr als EURO 45 Mio. für 2017 erwartet**
  - RoCE ~ 7%
  - Attraktive Rendite und Risikoprofil
- **Demografische Entwicklungen erfordern geschätzte zusätzliche 300.000 Betten bis 2030**
  - Signifikanter Investitionsbedarf
  - aktive Rolle der DeuWo in erwarteter Konsolidierung

# PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN



## FINANZIERUNGSFLEXIBILITÄT ZWISCHEN BESICHERTEN UND UNBESICHERTEN INSTRUMENTEN

Rating	A- / A3; stabiler Ausblick
LTV	37,7%
ICR	~ 5.5x
Ø Laufzeit	~ 8,5 Jahre

Ø Zinskosten	1,6%
Hedging Quote	~85%

LTV Zielkorridor	35-40%
------------------	--------

- Niedriger LTV im Branchenvergleich
- Langfristiges und ausgewogenes Fälligkeitsprofil; keine signifikanten Fälligkeiten bis einschließlich 2019
- „Best in class“ Kredit Rating mit stabilem Ausblick durch namenhafte Agenturen
- Flexibler Liquiditätsrahmen durch EUR 500 Mio. Commercial Paper Programm und EUR 440 Mio. Kredit-Linien
- Finanzierungsflexibilität zwischen besicherter und unbesicherter Finanzierung

- **Kontinuierliches und aktives Management der Finanzverbindlichkeiten zwecks Nutzung des derzeit attraktiven Zins- und Margenumfelds**

# » ERFOLGREICHE UMSETZUNG EINER EUR 1,3 MRD. KAPITALMARKT-TRANSAKTION

## Emission neuer Wandelschuldverschreibung (WSV)

- Nominal EUR 800 Millionen mit Fälligkeit Juli 2024
- Kupon: 0,325%
- Wandlungsprämie: 53% ggü. Aktienkurs bzw. 64% ggü. EPRA NAV 2016

## Rückkauf alter WSV

- Vorzeitiger Rückkauf der tief im Geld stehenden WSV 2013/2020 für rund EUR 470 Millionen

## Kapitalerhöhung gegen Bareinlage

- Platzierung von 17,2 Millionen Aktien (5% des Aktienkapitals) mit 2% Abschlag
- Bruttoemissionserlös von rund EUR 545 Millionen

- **Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung hat zu einer deutlichen Reduzierung des Verwässerungsrisikos der Aktionäre geführt**

- **Nutzung verbleibender Emissionserlöse für Akquisitionen**

# » GETÄTIGTE ANKÄUFE



Beispiele

[deutsche-wohnen.com](http://deutsche-wohnen.com)

## » FINANZIELLE HIGHLIGHTS Q1 2017

Operative Entwicklung		
In EUR Mio.	Q1 2017	Veränderung
NOI Wohnungsbewirtschaftung	143,6	+4,0%
<i>NOI Marge</i>	<i>79,6%</i>	<i>-0,9PP</i>
<i>Like-for-like Mietwachstum</i>	<i>3,3%</i>	<i>-0,5PP</i>
<i>Like-for-like Leerstand</i>	<i>1,6%</i>	<i>+0,1PP</i>
Ergebnis Pflege u. Betr. Wohnen	12,5	+171,7%
Ergebnis aus Verkauf	8,6	-63,7%

KPIs		
In EUR Mio.	Q1 2017	Veränderung
FFO I (nach Minderheiten)	113,1	+11,0%
<i>in EUR/ je Aktie<sup>1)</sup></i>	<i>0,33</i>	<i>+10,0%</i>
Adj. EBITDA (ohne Verkauf) <sup>2)</sup>	146,7	+8,3%
<i>Adj. EBITDA Marge</i>	<i>81,3%</i>	<i>+2,3PP</i>
<i>Kostenquote</i>	<i>10,6%</i>	<i>+1,0PP</i>
EPRA NAV je Aktie (unverwässert) <sup>3)</sup>	29,64	-0,1%

- Like-for-like Mietwachstum von 3,3% seit Q1 2016 des Berliner Mietspiegels
- Adjustierte EBITDA Marge ohne Verkauf von 81% (+2,3PP) reflektiert Wachstum im Pflegesegment
- Anstieg des FFO I je Aktie von 10% zeigt Kombination aus internem und externem Wachstum

1) Auf Basis durchschnittlich ausstehender Aktien (Q1 2017: 344,4 Mio.; Q1 2016: 337,4 Mio.); 2) Adjustiert um Einmaleffekte ohne Verkäufe; 3) Auf Basis 354,7 Mio. Aktien

## » AUSBLICK

1. **Ideales fundamentales Umfeld, um Portfolio nachhaltig und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln**
2. **Bestandsimmobilien in Metropolregionen werden durch geringe Neubautätigkeit überproportional im Wert steigen und eigene Neubauprojekte zukünftig auf hohe Nachfrage treffen**
3. **Phase des dynamischen externen Wachstums verliert an Bedeutung, aber Chancen im Pflegesektor bestehen**
4. **Zielgerichtete Investitionen in den richtigen Quartieren als Treiber künftigen Wachstums**



**Mit unserem Geschäftsmodell konzentrierter Bestände in Metropolregionen sind wir für weitere Wertschöpfung im Sinne unserer Aktionäre bestens positioniert**

# » STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG





**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.**

## » DISCLAIMER

Diese Präsentation enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, einschließlich Annahmen, Meinungen und Einschätzungen der Deutsche Wohnen oder aus Quellen von dritter Seite.

Verschiedene bekannte und unbekannte Risiken, ungewisse Umstände und andere Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögens- und Finanzlage, die Entwicklung oder der Erfolg der Gesellschaft wesentlich von den in dieser Präsentation ausdrücklich oder implizit aufgeführten Einschätzungen abweichen.

Die Gesellschaft garantiert nicht, dass die Annahmen, die diesen zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde liegen, fehlerfrei sind, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass die in dieser Präsentation wiedergegebenen Meinungen auch in Zukunft zutreffen oder dass die vorhergesagten Entwicklungen tatsächlich eintreten.

Es wird keine (ausdrückliche oder implizite) Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der in dieser Präsentation enthaltenen Angaben, einschließlich Prognosen, Schätzungen, Zielvorgaben und Meinungen, abgegeben und niemand sollte sich auf diese Angaben berufen.

Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung gleich welcher Art für Fehler, Auslassungen oder falsche Angaben, die gegebenenfalls in dieser Präsentation enthalten sind. Dementsprechend übernehmen weder die Gesellschaft noch ihre Tochterunternehmen noch ihre jeweiligen Organmitglieder, Geschäftsführer oder Angestellten eine Haftung gleich welcher Art für Folgen, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Verwendung dieser Präsentation ergeben.

Die Deutsche Wohnen übernimmt keine Verpflichtung, Änderungen dieser zukunftsgerichteten Aussagen aufgrund von Ereignissen oder Umständen, die nach dem Datum dieser Präsentation eintreten, öffentlich bekannt zu machen.



## **DEUTSCHE WOHNEN AG**

### **Firmensitz**

Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main  
Telefon 030 897 86 5413  
Telefax 030 897 86 5419

### **Büro Berlin**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

© 2017 Deutsche Wohnen Gruppe