

BERICHT 1. BIS 3. QUARTAL 2017/18

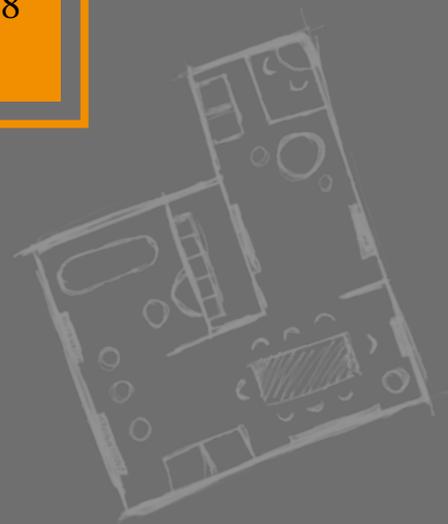
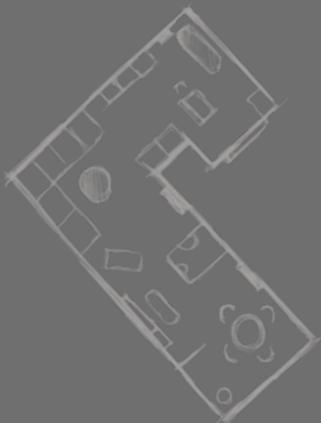
1. MAI 2017 – 31. JÄNNER 2018

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 25,7% auf EUR 107,4 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie auf EUR 25,02
- Ergebnisbeitrag aus Property Development von EUR 40,4 Mio. deutlich stärker als im Vergleichszeitraum des Vorjahres
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2017/18 unverändert bei mindestens EUR 125 Mio.

Profitables Immobilienportfolio sowie starke Development-Pipeline

- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete auf EUR 5,28 pro m²
- Development-Pipeline mit 10.684 Einheiten



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 9M 2017/18	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	16
PROPERTY DEVELOPMENT	18
INVESTOR RELATIONS	25
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	28
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	44
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	73

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	159,2	155,4	2,4%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	119,6	114,1	4,8%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	37,9	38,6	-1,7%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	40,4	7,5	>100,0%
EBITDA ¹⁾	in EUR Mio.	152,3	128,9	18,1%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	148,6	277,2	-46,4%
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	-53,8	-47,9	-12,3%
EBT	in EUR Mio.	255,9	364,3	-29,7%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	211,1	292,3	-27,8%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾	in EUR	1,87	2,87	-34,8%
FFO	in EUR Mio.	72,0	54,5	32,0%
Recurring FFO	in EUR Mio.	107,4	85,4	25,7%
Recurring FFO je Aktie ³⁾	in EUR	0,97	0,86	13,2%
Total FFO	in EUR Mio.	111,7	85,4	30,7%
AFFO	in EUR Mio.	70,5	59,1	19,2%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.371,4	5.019,7	7,0%
Eigenkapitalquote	in %	45,2%	39,8%	5,4 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	285,8	211,4	35,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.907,9	2.040,2	-6,5%
Loan to Value (LTV)	in %	39,5%	44,1%	-4,6 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.808,2	2.384,8	17,8%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	1,78%	1,78%	0,0 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,0	11,8	-0,8

AKTIENKENNZAHLEN		31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	28,90	24,79	16,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	112.245.164	99.773.479	12,5%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	3.243,9	2.473,4	31,2%
Streubesitz ⁴⁾	in %	100%	95%	5,0 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ³⁾	in EUR	25,02	23,90	4,7%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -0,3 Mio.) und derivative Finanzinstrumente (EUR -11,4 Mio.).

3) Basis Ergebniskennzahlen 110.753.984 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet). Basis Vermögenskennzahl: 112.245.164 Aktien (VJ: 99.773.479) jeweils Stichtag

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

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	48.806	49.597	-1,6%
Deutschland	Stück	27.212	27.151	0,2%
Österreich	Stück	21.594	22.446	-3,8%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.362.570	3.418.784	-1,6%
Deutschland	in m ²	1.695.872	1.690.258	0,3%
Österreich	in m ²	1.666.698	1.728.526	-3,6%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	205	205	0,1%
Deutschland	in EUR Mio.	120	116	3,0%
Österreich	in EUR Mio.	85	89	-3,7%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,28	5,18	1,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	6,03	5,85	3,1%
Österreich	in EUR pro m ²	4,49	4,50	-0,2%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	2,1%	4,5%	-2,4 PP
Deutschland - like for like	in %	3,6%	3,2%	0,4 PP
Österreich - like for like	in %	-0,6%	6,3%	-6,9 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,6%	3,4%	0,2 PP
Deutschland	in %	2,4%	1,9%	0,5 PP
Österreich	in %	4,8%	4,9%	-0,1 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	4.084	3.942	3,6%
Deutschland	in EUR Mio.	2.181	1.997	9,2%
Österreich	in EUR Mio.	1.903	1.945	-2,2%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.215	1.153	5,3%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.286	1.182	8,8%
Österreich	in EUR pro m ²	1.142	1.125	1,5%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,0%	5,2%	-0,2 PP
Deutschland	in %	5,5%	5,8%	-0,3 PP
Österreich	in %	4,5%	4,6%	-0,1 PP

		9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁷⁾	in EUR pro m ²	5,9	5,5	6,4%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) ⁷⁾	in EUR pro m ²	10,9	7,5	46,2%

PROPERTY SALES		9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	959	515	86,2%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	504	514	-1,9%
davon Blockverkäufe	Stück	455	1	>100,0%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	64%	56%	7,7 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	18%	6%	11,9 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	2.331	1.472	58,4%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	3.075	2.932	4,9%

		9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Fertiggestellte Einheiten	Stück	406	329	23,4%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	270	163	65,6%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	136	166	-18,1%

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. Jänner 2018 im Vergleich zu 31. Jänner 2017 sowie 30. April 2017 im Vergleich zu 30. April 2016 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

4) Basis m²; Leerstand beträgt bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf insgesamt nur 2,4%

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017, abzgl. Verkäufe, zzgl. CAPEX und Zugänge

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

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

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

Wir können auf erfolgreiche neun Monate des Geschäftsjahres 2017/18 zurückblicken und sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie. Die BUWOG konnte den Recurring FFO im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 25,7% auf EUR 107,4 Mio. steigern. Dieser Anstieg ist geprägt durch das starke Property-Development-Ergebnis von EUR 40,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2017/18.

Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, verbesserte sich gegenüber dem 30. April 2017 von EUR 23,90 je Aktie auf EUR 25,02 je Aktie. Darüber hinaus konnte die Eigenkapitalquote durch die Anfang Juni erfolgreich begebene Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht in Höhe von EUR 305,6 Mio. um 5,4 Prozentpunkte auf 45,2% gesteigert werden. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1,78% sowie der Loan-to-Value von nur noch 39,5% liegen zum Stichtag 31. Jänner 2018 weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management beläuft sich auf EUR 119,6 Mio. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2017/18 leicht auf EUR 5,28 bei einem Like-for-like-Mietwachstum von 2,1%. Die Gross Rental Yield liegt bei 5,0% und der Leerstand bei 3,6% (2,4% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf).

Der Geschäftsbereich Property Sales erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 ein Ergebnis von EUR 37,9 Mio. Maßgeblich geprägt ist dieses Ergebnis durch den Einzelwohnungsverkauf von 504 Einheiten mit einer hohen Marge auf den Fair Value von 64%.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich intensiviert werden und erzielte in den ersten neun Monaten 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 40,4 Mio. Geprägt ist dieses vor allem durch Übergaben aus dem exklusiven Projekt „Pfarrwiesengasse 23“, dem Projekt „Southgate“ (beide in Wien), dem Projekt „Seefeld I“ (Berlin) und dem Projekt in der Töllergasse. Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 313 Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Zum

Stichtag 31. Jänner 2018 umfasst die Development-Pipeline 10.684 Einheiten.

Die Kapitalmarktkommunikation der letzten Zeit war maßgeblich vom freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot der Vonovia SE an Inhaber von Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG geprägt. Der Vorstand der BUWOG AG hat am 18. Dezember 2017 zusammen mit dem Vorstand der Vonovia SE eine Grundsatzvereinbarung über einen Zusammenschluss (Business Combination Agreement) beider Unternehmen unterzeichnet. Nach Berichtsstichtag, am 5. Februar 2018, hat die Vonovia SE die Angebotsunterlage veröffentlicht, die von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG sorgfältig geprüft wurde. Mit Beginn 5. Februar 2018 hatten die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen. Am 13. Februar 2018 veröffentlichten Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG ihre begründeten Stellungnahmen zum Angebot und sind nach eingehender Prüfung jeweils zu der Einschätzung gelangt, dass der Angebotspreis von EUR 29,05 je BUWOG-Aktie und die gebotene Gegenleistung an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen aus finanzieller Sicht angemessen sind. Dem Vorstand der BUWOG ist die transparente Kommunikation in dieser Angelegenheit ein besonders wichtiges Anliegen. Neben vielen Einzelterminen mit institutionellen Investoren, Aktionären und Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde am 27. Februar 2018 in Wien auch eine Informationsveranstaltung für Privataktionäre abgehalten, bei dem auch Vertreter des Interessenverbands für Anleger (IVA) und der Vonovia SE anwesend waren.

Am 15. März 2018 veröffentlichte die Vonovia SE schließlich das finale Ergebnis der ersten Angebotsperiode: Das Übernahmeangebot wurde für insgesamt 82.844.967 BUWOG-Aktien bzw. 73,8% aller ausgegebenen BUWOG-Aktien angenommen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 BUWOG-Wandelschuldverschreibungen, die 99,6% des gesamten Nominales entsprechen, angenommen. Mit dem erfolgreichen Angebot in der ersten Annahmefrist schließt sich automatisch eine dreimonatige Nachfrist an, die am 18. Juni 2018 um 17 Uhr endet. Für weitere Details zum Übernahmeangebot verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations* auf Seite 26.



Herwig Teufelsdorfer, COO
Daniel Riedl, CEO
(v.l.n.r.)

Für das Geschäftsjahr 2017/18 bestätigen wir unsere Prognose für den Recurring FFO von mindestens EUR 125 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin eine qualitative Verbesserung ihres Portfolios durch die Umsetzung eines Modernisierungsprogramms mit regionalem Schwerpunkt auf Berlin, Lübeck und Kiel mit einem Volumen von rund EUR 55 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf der kontinuierlichen Umsetzung unserer Development-Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien, sowohl für den Bau in den eigenen Bestand als auch für den Bau zum Verkauf.

Nach Stichtag vereinbarte der Aufsichtsrat der BUWOG AG mit Deputy CEO und CFO Andreas Segal eine vorgezogene Niederlegung seines Vorstandsmandats. Mit Wirkung zum 26. März 2018 legte Andreas Segal, der seit 1. Jänner 2016 als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO der

Daniel Riedl, CEO:

„Wir sehen das Ergebnis des Übernahmeangebots als Auftrag an BUWOG und Vonovia, ihren erfolgreichen Wachstumskurs zukünftig gemeinsam fortzusetzen. Zusammen mit Vonovia werden wir das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG und ihr hochwertiges Immobilienportfolio strategisch weiterentwickeln.“

BUWOG AG bestellt war, sein Mandat einvernehmlich zurück und scheidet damit vorzeitig aus dem Vorstand der BUWOG AG aus.

Bedanken wollen wir uns abschließend bei den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen sowie 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

DI Herwig Teufelsdorfer
COO

DIE BUWOG GROUP

IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile rund 67 Jahre Erfahrung zurück. Das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group zeichnet sich im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus.

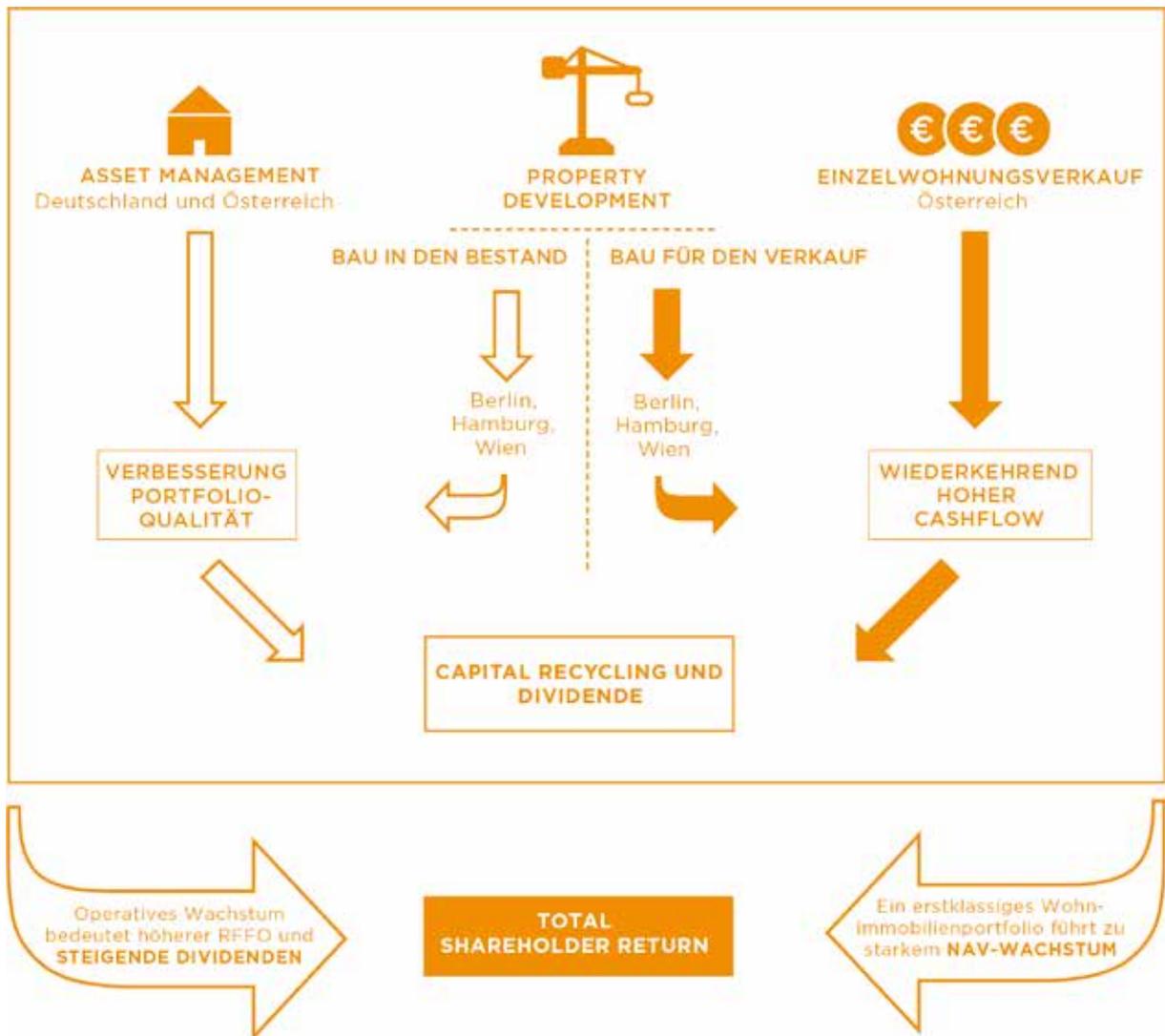
- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des 48.806 Einheiten in Deutschland und Österreich umfassenden Bestandsportfolios (Asset Management)
- Entwicklung von Wohnimmobilien in den drei größten deutschsprachigen Städten Berlin, Hamburg und Wien für den sofortigen Verkauf sowie zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development)
- Margenstarker Einzelwohnungsverkauf in Österreich (Unit Sales)

Durch die Vollintegration entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozessen ist die BUWOG Group in der Lage, Marktzyklen optimal zu nutzen und nachhaltig eine hohe Profitabilität zu erwirtschaften.

So kombiniert das BUWOG-Geschäftsmodell im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Die im Asset Management und Unit Sales generierten liquiden Mittel werden im Rahmen des Capital Recyclings unter anderem für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand, für neue und bestehende Entwicklungsprojekte sowie den Zukauf von Immobilienportfolios in Deutschland verwendet.

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow. Zudem ist eine attraktive Finanzierungsstruktur mit niedriger Durchschnittsverzinsung und marktadäquatem Verschuldungsgrad essenzieller Bestandteil der Unternehmensstrategie. Zu weiteren Details der BUWOG-Strategie wird auf den Geschäftsbericht 2016/17 ab Seite 33 verwiesen.

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.



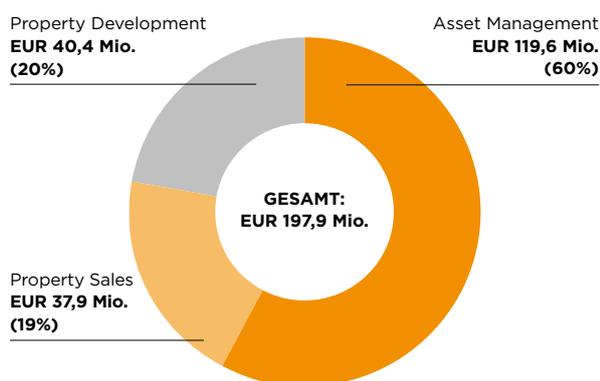
HIGHLIGHTS

1.-3. QUARTAL 2017/18

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg auf EUR 40,4 Mio. wider
- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 25,7% auf EUR 107,4 Mio.
- Starkes Konzernergebnis in Höhe von EUR 211,1 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 4,7% auf EUR 25,02
- LTV auf niedrigem Niveau von 39,5%
- Erfolgreiche Barkapitalerhöhung steigert die Eigenkapitalquote um 5,4 Prozentpunkte auf 45,2%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



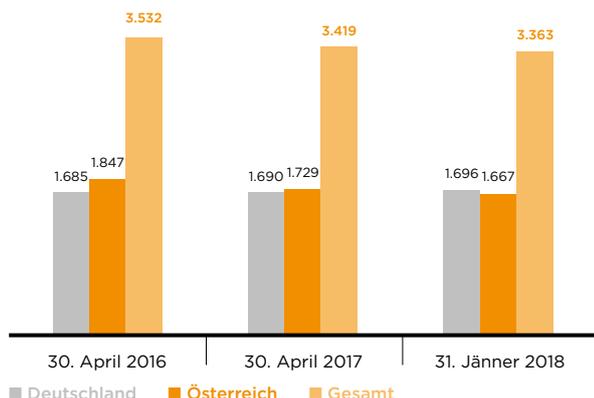
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 39,1 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 2,4 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienbestandsportfolio per 31. Jänner 2018 umfasst 48.806 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Monatliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 5,28 pro m²
- Nettokaltmiete auf Like-for-like-Basis bei 2,1%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,6%
-> 2,4% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Fair Value der Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 4,1 Mrd.

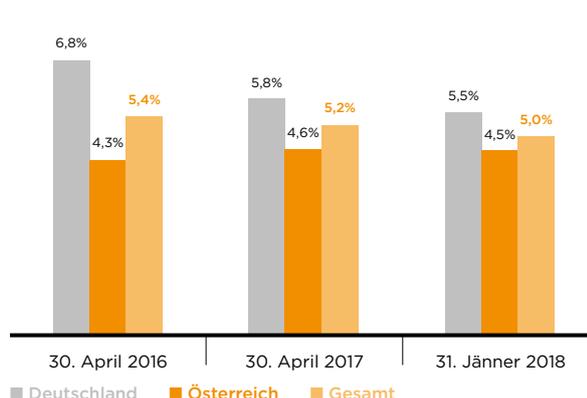
GESAMTNUZFLÄCHE

in 1.000 m²



GROSS RENTAL YIELD

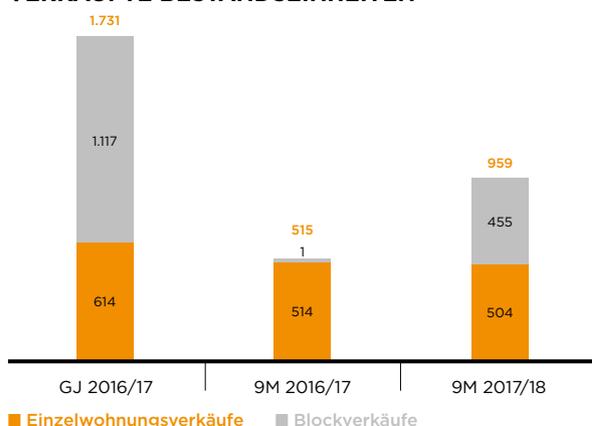
in %



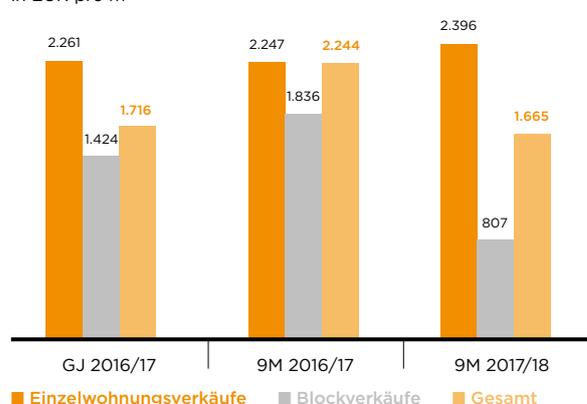
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 504 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 64%
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen: strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 11.121 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.
- Verkauf von insgesamt 959 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 50%
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 13.431 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,5 Mrd.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



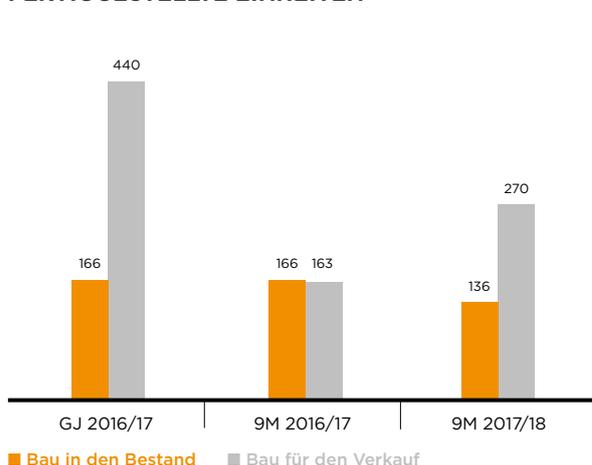
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



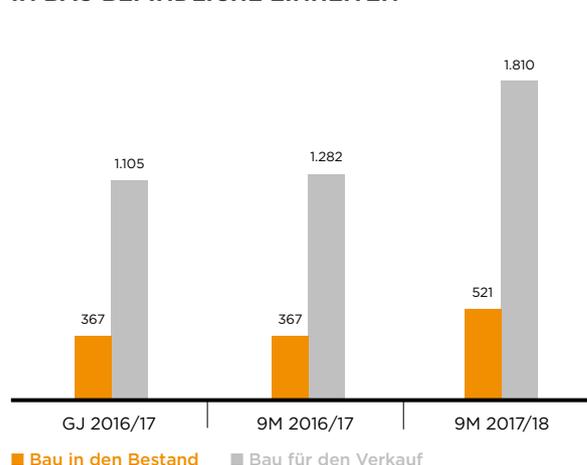
HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Development-Pipeline mit insgesamt 10.684 Einheiten - 4.003 Einheiten für den Bau in den Bestand und 6.681 Einheiten für den Verkauf
- Aktuell insgesamt 2.331 Einheiten und damit rund 41% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von insgesamt 406 Einheiten in den ersten neun Monaten 2017/18, davon 136 Einheiten in den Bestand und 270 Einheiten für den Verkauf

FERTIGGESTELLTE EINHEITEN



IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

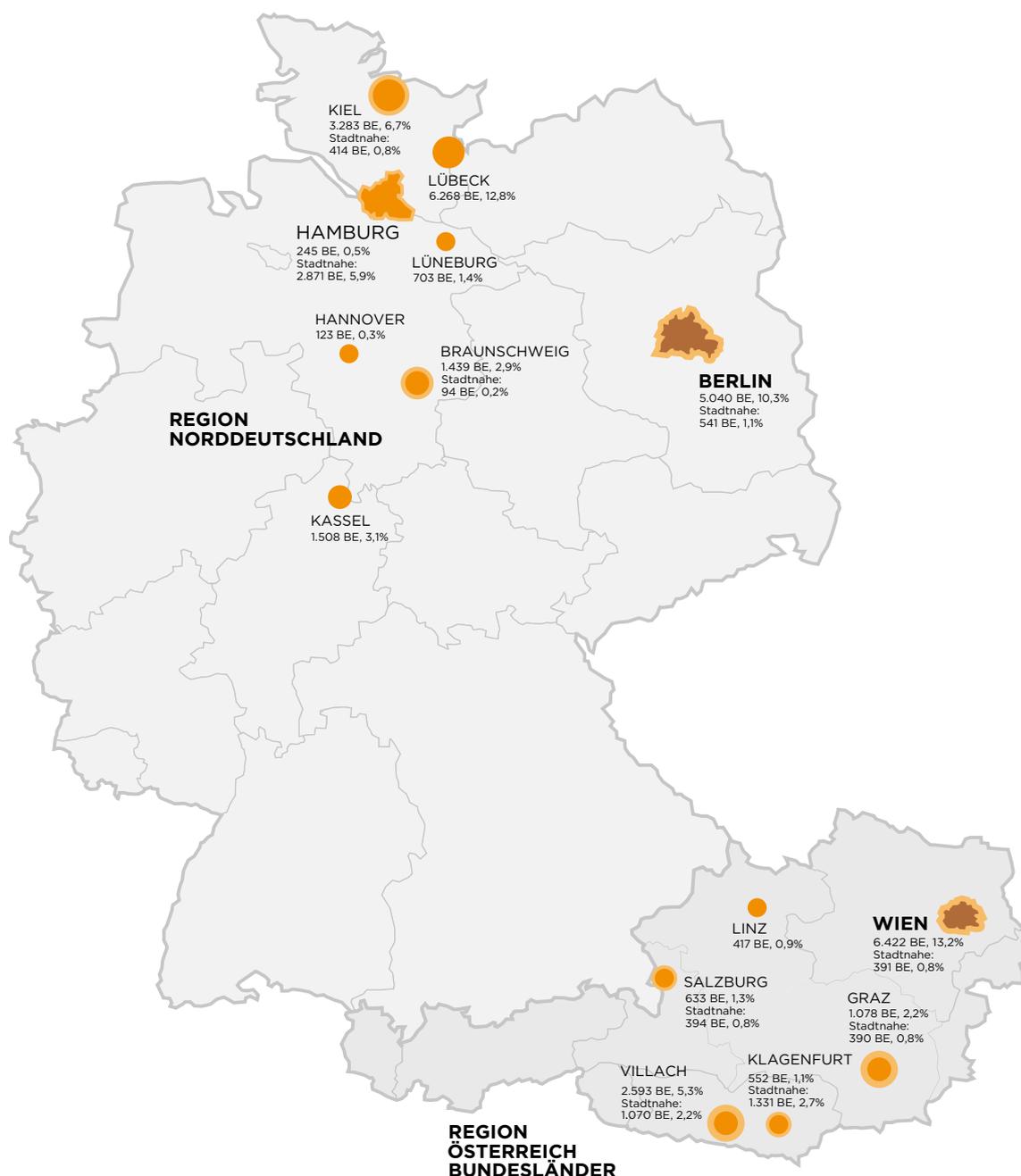


ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich. Dazu zählen 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. JÄNNER 2018

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



■ Bundeshauptstädte ● Landeshaupt- und Großstädte¹⁾ ○ Stadtnahe Regionen²⁾

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

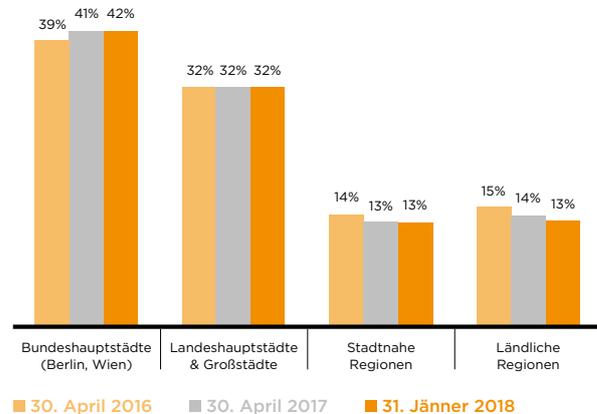
Das Asset Management als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2017/18 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 119,6 Mio. (9M 2016/17: EUR 114,1 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Jänner 2018 insgesamt 48.806 Bestandseinheiten. 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 zum Stichtag 31. Jänner 2018 von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 42% des Bestandsportfolios der BUWOG nach Fair Value. Der Anteil der in den

Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 45% des Bestands nach Fair Value. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,5 Mrd. bzw. 87% des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios nach Fair Value 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 4,1 Mrd.)



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Jänner 2018	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.462	900.834	61	5,82	1.697	1.884	3,6%	3,3%
Wien	6.422	564.773	35	5,41	1.044	1.849	3,4%	4,0%
Berlin	5.040	336.061	26	6,50	653	1.943	3,9%	2,2%
Landeshauptstädte/Großstädte⁵⁾	18.842	1.207.220	76	5,39	1.313	1.088	5,8%	2,8%
Stadtnahe Regionen⁶⁾	7.496	520.512	31	5,10	529	1.016	5,8%	3,6%
Ländliche Regionen	11.006	734.003	38	4,52	545	742	6,9%	5,3%
Gesamt BUWOG Group	48.806	3.362.570	205	5,28	4.084	1.215	5,0%	3,6%
davon Deutschland	27.212	1.695.872	120	6,03	2.181	1.286	5,5%	2,4%
davon Österreich	21.594	1.666.698	85	4,49	1.903	1.142	4,5%	4,8%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

4) Basis m²

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 ZUM STICHTAG 31. JÄNNER 2018

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 48.806 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 4,1 Mrd. bzw. EUR 1.215 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,28 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 3,6% und einer Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,0%.

Das Immobilienbestandsportfolio umfasst in Deutschland 27.212 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 2,2 Mrd. bzw. EUR 1.286 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 6,03 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 2,4% und einer Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,5%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst insgesamt 21.594 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 1,9 Mrd. bzw. EUR 1.142 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 4,49 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 4,8%, wovon 2,4% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt 4,5%.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN

		BUWOG Group zum 30. April 2017	BUWOG Group zum 31. Jänner 2018	Österreich zum 31. Jänner 2018	Deutschland zum 31. Jänner 2018
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.597	48.806	21.594	27.212
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.418.784	3.362.570	1.666.698	1.695.872
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	205	205	85	120
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,18	5,28	4,49	6,03
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.942	4.084	1.903	2.181
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.153	1.215	1.142	1.286
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,2%	5,0%	4,5%	5,5%
Leerstand	nach m ²	3,4%	3,6%	4,8%	2,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 31. Oktober 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

In den ersten drei Quartalen 2017/18 hat die BUWOG Group zum weiteren Ausbau des Bestandsportfolios in Deutschland einen Kaufvertrag für je ein Objekt in Berlin und Hannover mit insgesamt 37 Bestandseinheiten unterzeichnet. Des Weiteren wurde ein Vertrag für den Ankauf eines umfassenden Portfolios mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Metropolregionen Hannover und Bremen, sowie Kiel, Lübeck und Lüneburg unterschrieben. Der Kauf umfasst insgesamt 693 Wohneinheiten, 32 Gewerbeeinheiten sowie 386 Stellplätze. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich im Mai.

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in TEUR	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Hannover	Landeshauptstädte/ Großstädte	23	2.151	179	6,94	1.664	5,0%	0,0%
Berlin	Bundeshauptstädte	14	1.100	53	8,49	2.727	1,8%	52,5%
Summe I (Erwerb zum Stichtag 31. Jänner 2018)		37	3.251	232	7,23	2.024	3,5%	17,7%
Hamburg	Stadtnahe Region	37	2.195	180	6,85	1.503	5,5%	0,0%
Hannover, Bremen, Kiel/ Lübeck/Lüneburg	Mehrere Standorte	725	41.294	3.429	7,36	1.772	4,7%	6,0%
Summe II (inklusive Erwerb nach Stichtag 31. Jänner 2018)		799	46.740	3.841	7,33	1.777	4,6%	6,5%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value

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

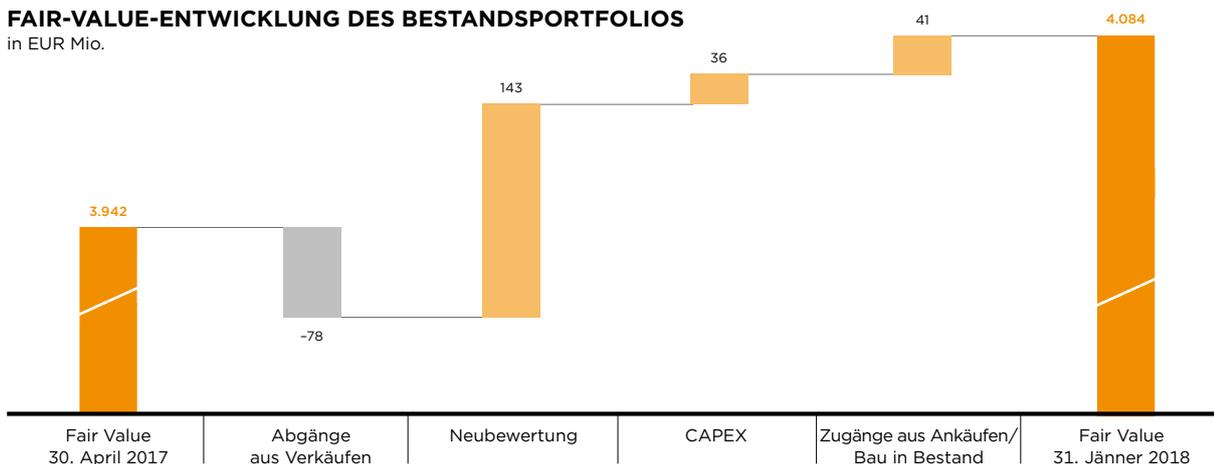
4) Basis m²

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

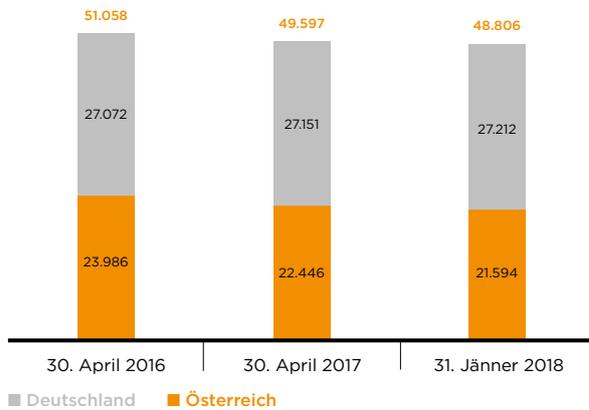
Die Entwicklung der Fair Values ergibt sich aus dem Fair Value per 30. April 2017 von EUR 3.942 Mio. abzüglich Abgängen aus Property Sales zuzüglich Ankäufen sowie von CAPEX-Zuführungen aus aktivierten Modernisierungen und dem Neubewertungsergebnis der externen Bewertung des ersten Halbjahres 2017/18. Der Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group beträgt damit per 31. Jänner 2018 EUR 4.084 Mio. Nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2017.

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

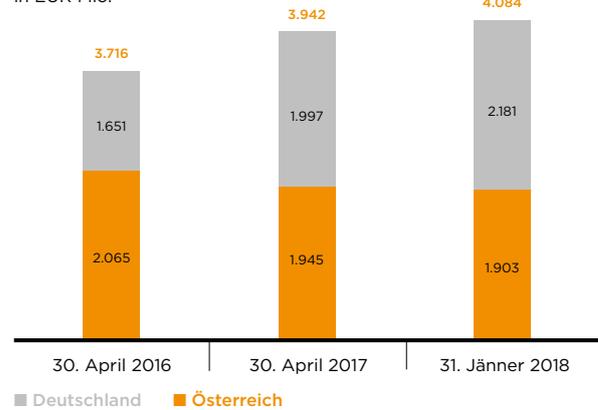
in EUR Mio.



Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung. Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

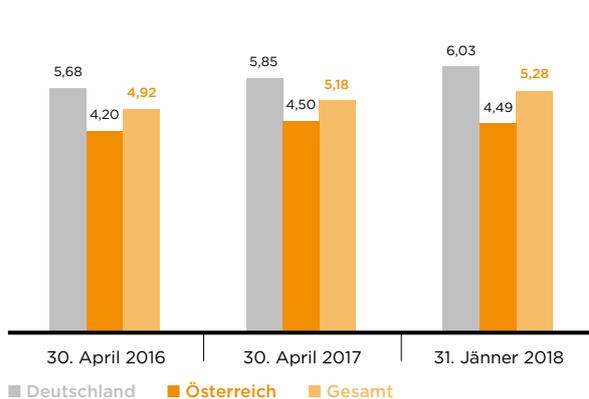
ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN**FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN**

in EUR Mio.

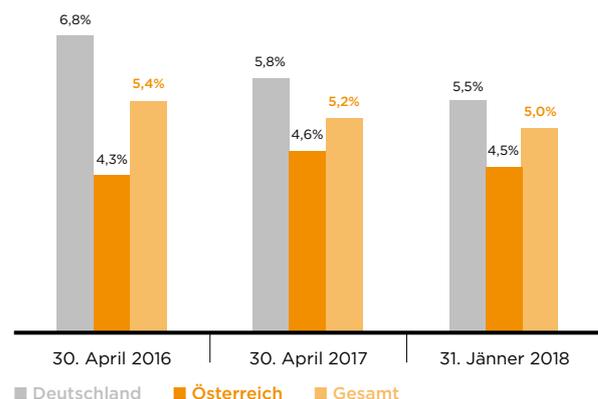
**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE**

Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2017 von EUR 205,1 Mio. auf EUR 205,2 Mio. Der Rückgang in Österreich um EUR 3,3 Mio. von EUR 88,7 Mio. per 30. April 2017 auf EUR 85,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen sowie aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. In Deutschland erhöhte sich dagegen die annualisierte Nettokaltmiete im Vergleich zum 30. April 2017 um EUR 3,5 Mio. auf EUR 119,8 Mio. Die positive Mietentwicklung im deutschen Bestand spiegelt sich auch im Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete von EUR 5,85 auf EUR 6,03 pro m² wider. Im österreichischen Bestand reduzierte sich dagegen die monatliche Nettokaltmiete pro m² durch die zuvor beschriebenen Effekte von EUR 4,50 auf EUR 4,49 pro m².

Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,0% (30. April 2017: 5,2%), wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 5,5% (30. April 2017: 5,8%) und Österreich mit 4,5% (30. April 2017: 4,6%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung in Deutschland sowie den Mietsteigerungen in Österreich steht.

MONATLICHE NETTOKALTMIETEin EUR pro m²**GROSS RENTAL YIELD**

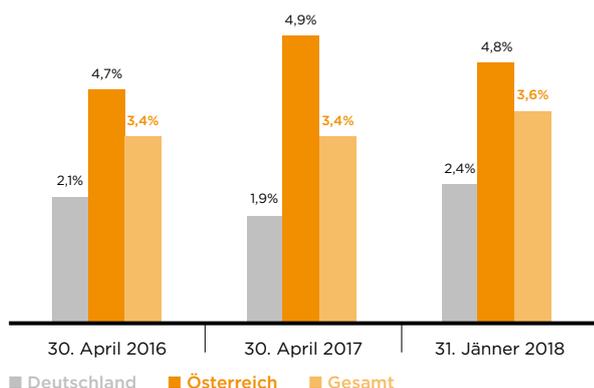
in %

**LEERSTANDSENTWICKLUNG**

Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2017 auf 3,6%. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,2% (30. April 2017: 1,2%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,4% (30. April 2017: 2,2%). In Deutschland erhöhte sich die Leerstandsrate saisonal bedingt auf 2,4% (30. April 2017: 1,9%). Die weiterhin geringe Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel, Kassel und Berlin. Darüber hinaus profitierte die BUWOG Group weiterhin

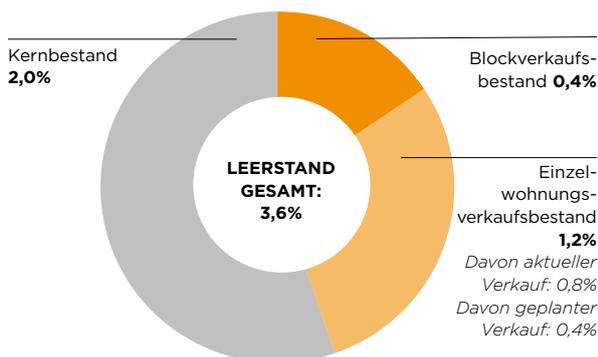
von der anhaltend großen Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin. Die Leerstandsrate im österreichischen Bestand reduzierte sich auf 4,8% (30. April 2017: 4,9%). In Wien beträgt die Leerstandsrate 4,0%, wovon eine Leerstandsrate von 3,5% aus gezielt leer gehaltenen Bestandseinheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf resultiert. Die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien beträgt derzeit 0,5%. Im Bundesland Kärnten liegt die Leerstandsrate nahezu stabil im Vergleich zum 30. April 2017 bei 5,8%, wovon 1,5% aus dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf stammen.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Jänner 2018



LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group beträgt per 31. Jänner 2018 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (somit ohne Portfoliotransaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 2,1% (30. April 2017: 4,5%). In die Berechnung des Mietwachstums sind 99,4% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand beträgt 3,6% (per 30. April 2017: 3,2%) und resultiert im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Lübeck, Kassel, Berlin und Lüneburg. Im österreichischen Wohnungsbestand ergibt sich ein Mietrückgang im Vergleich von 31. Jänner 2017 zu 31. Jänner 2018 in Höhe von 0,6% (Like-for-like-Mietwachstum per 30. April 2017: 6,3%). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. Die BUWOG Group wird auch zukünftig und nachhaltig – 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 in Deutschland und Österreich ausschöpfen.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Jänner 2017	Nettokaltemiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Jänner 2017	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Jänner 2018	Nettokaltemiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Jänner 2018	Like-for-like-Mietwachstum
zum 31. Jänner 2018						
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.845	1.024.205	5,9	1.023.807	6,1	3,5%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	8.892	567.577	3,1	568.182	3,3	3,9%
Summe Deutschland	26.737	1.591.783	9,0	1.591.989	9,4	3,6%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.681	130.634	0,7	128.584	0,7	1,5%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	19.579	1.416.360	5,8	1.397.415	5,7	-0,8%
Summe Österreich	21.260	1.546.993	6,5	1.525.999	6,4	-0,6%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	514	96.599	0,7	105.076	0,7	2,6%
Summe BUWOG Group	48.511	3.235.375	16,3	3.223.064	16,5	2,1%

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 Wiedervermietungsentsgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)
3) Basis monatliche Nettokaltemiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Zu Details der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen der Mietpreisgestaltung des BUWOG-Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich bzw. zur Struktur der Mieteinnahmen wird auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle des Bestandsportfolios* im Geschäftsbericht 2016/17 ab Seite 55 ff verwiesen.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die BUWOG Group hat in den ersten drei Quartalen 2017/18 für reaktive Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive des CAPEX-Sonderprogramms insgesamt EUR 56,7 Mio. (9M 2016/17: EUR 45,5 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung von EUR 16,8 pro m² (9M 2016/17: EUR 12,9 pro m²). Der nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwand beträgt EUR 19,9 Mio. (9M 2016/17: EUR 19,2 Mio.) bzw. EUR 5,9 pro m² (9M 2016/17: EUR 5,5 pro m²). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betrugen EUR 36,9 Mio. (9M 2016/17: EUR 26,3 Mio.) bzw. EUR 10,9 pro m² (9M 2016/17: EUR 7,5 pro m²). Die Aktivierungsquote beträgt somit 65,0% (9M 2016/17: 57,8%) der Gesamtaufwendungen. Das CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland in Höhe von insgesamt EUR 55 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2016/17 gestartet und umfasste bereits zum Ende des dritten Quartals 2017/18 EUR 25,4 Mio. (Geschäftsjahr 2016/17: EUR 8,3 Mio.). Zu Details zu dem CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management* im Geschäftsbericht 2016/17 auf Seite 65.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	56,7	45,5	24,8%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	19,9	19,2	3,4%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	36,9	26,3	40,5%
Aktivierungsquote in %	65,0%	57,8%	7,2 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.383	3.516	-3,8%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	16,8	12,9	29,8%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	5,9	5,5	7,5%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	10,9	7,5	46,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS
WOHNEN

REGIONALER FOKUS
**DEUTSCHLAND/
ÖSTERREICH**

FUNKTIONALER
FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Asset Management

- Laufende Steigerung der Mieteinnahmen und Portfolioqualität durch aktives Asset Management zur nachhaltigen Steigerung des Recurring FFO
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Immobilienverwaltung, -instandhaltung sowie Modernisierung
- Rendite- und wertorientierter Ausbau des Immobilienportfolios Deutschland durch Bau in den Bestand und selektive Portfolioankäufe
- Kontinuierliche Verdichtung des Bestandsportfolios durch Fokussierung auf strategische Kernregionen und gezielte Blockverkäufe
- Bau in den Bestand in Berlin, Hamburg und Wien

BUWOG-Strategie

RISIKOMINIMIERUNG
Stabile Mieteinnahmen
Hoher Vermietungsgrad

**HOHES UPSIDE-
POTENZIAL**
Portfoliooptimierung

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Bereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe sowie Blockverkäufe zur Bestandsportfoliooptimierung und -verdichtung. Durch den margenstarken Verkauf von Einzelwohnungen aus dem österreichischen Bestand liefert der Geschäftsbereich Property Sales einen fortwährenden, hohen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO sowie signifikante Liquiditätszuflüsse. Für das weitere Wachstum werden diese liquiden Mittel in Zukäufe von Beständen im Asset Management sowie von Grundstücken für die Errichtung von Neubauten im Property Development investiert.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis NOI (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 37,9 Mio. (9M 2016/17: EUR 38,6 Mio.).

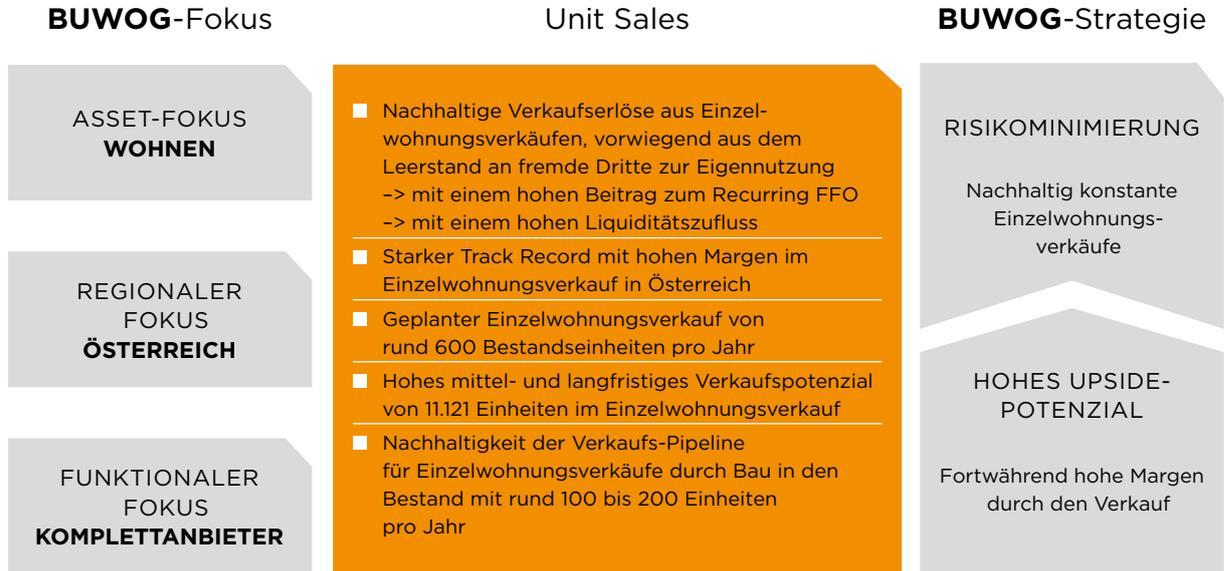
	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand		
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend aus dem Leerstand an Dritte zur Eigennutzung Hohe Profitabilität <ul style="list-style-type: none"> Margen auf den Fair Value >50% Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO Hoher Liquiditätszufluss Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Portfolios oder Objekten in strategisch wenig relevanten, zumeist ländlichen Regionen Portfolioverdichtung und -optimierung durch profitable und zyklusoptimierte Verkäufe Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	<p>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</p>	<p>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</p>

EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten neun Monaten 2017/18 insgesamt 504 Bestandseinheiten (9M 2016/17: 514 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 64% (9M 2016/17: 56%) veräußert. Die Marge auf den Fair Value ermittelt sich aus dem NOI des Einzelwohnungsverkaufs unter Berücksichtigung aller externen Kosten für den Verkauf und der direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in Relation zum Buchwertabgang der verkauften Bestandseinheiten („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“). Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 498 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (219 Einheiten), Kärnten (118 Einheiten) und Salzburg (58 Einheiten). Aus dem deutschen Bestand wurden sechs Einheiten verkauft. Die Durchschnittspreise in den ersten neun Monaten 2017/18 konnten von EUR 2.247 pro m² in 9M 2016/17 auf EUR 2.396 pro m² deutlich gesteigert werden.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Jänner 2018 insgesamt 11.121 Bestandseinheiten (31. Jänner 2017: 11.267 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.134 Bestandseinheiten in Wien und 1.962 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.025 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer, in denen die BUWOG aktiv ist. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 31. Jänner 2018 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (31. Jänner 2017: EUR 1,4 Mrd.) mit einer Gross Rental Yield von 3,5% (31. Jänner 2017: 3,6%).

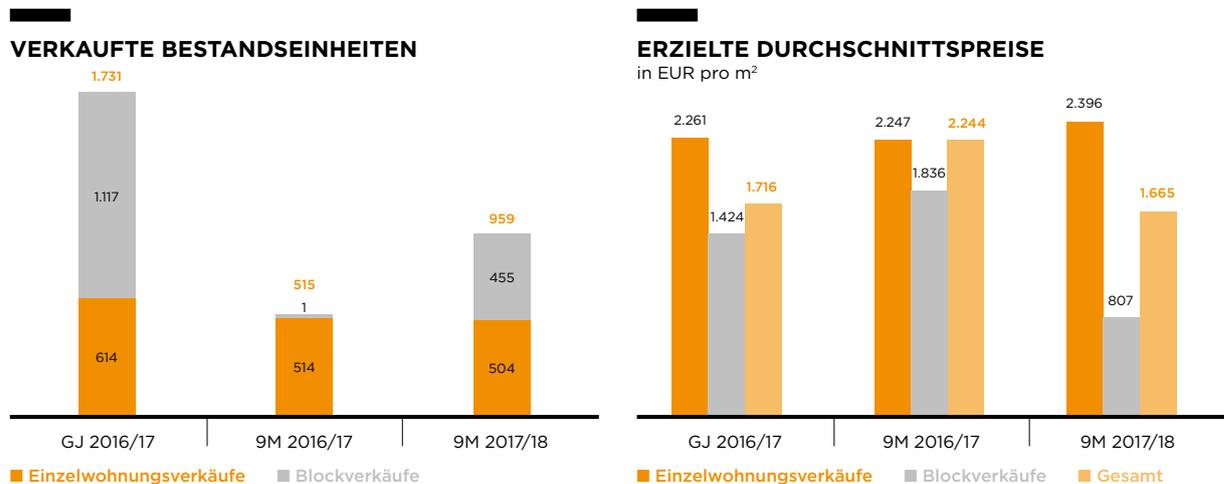
Der Geschäftsbereich Property Sales konzentriert sich im Rahmen der langfristigen Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios auf margenstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich. Dies sichert nachhaltige signifikante Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO und die Erzielung von freien liquiden Mitteln zur Selbstfinanzierung des weiteren Wachstums.



BLOCKVERKAUF

Die BUWOG Group fokussiert ihr Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf weitere Landeshaupt- und Großstädte in Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital Recyclings“ erfolgen zielgerichtete, zyklusoptimierte Blockverkäufe. Die dadurch generierten liquiden Mittel werden in ausgewählten deutschen Kernregionen mit höheren Renditen investiert. In den ersten neun Monaten 2017/18 wurden insgesamt 455 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 18% (9M 2016/17: 6%) veräußert. Zu weiteren Details verweisen wir auf den Unterabschnitt *Verkauf von Bestandsimmobilien* auf Seite 32 im Konzern-Zwischenlagebericht.

Der strategische Cluster Blockverkauf umfasst per 31. Jänner 2018 insgesamt 2.310 Bestandseinheiten (31. Jänner 2017: 4.183 Einheiten), wovon 1.487 Bestandseinheiten in Kärnten, 722 Bestandseinheiten im restlichen Österreich sowie 101 Bestandseinheiten in Wien liegen.



PROPERTY DEVELOPMENT

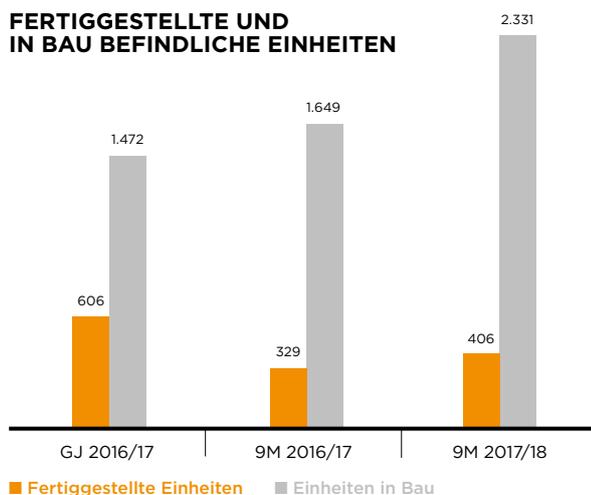
Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Entwicklung attraktiver Projekte für den eigenen Bestand sowie von Wohnimmobilien für den direkten Verkauf. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen in der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Bundeshauptstädte Wien, Berlin und Hamburg. Damit ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten als Bauträger vertreten.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, erwirtschaftete in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 einen sehr starken Ergebnisbeitrag von EUR 40,4 Mio. (9M 2016/17: EUR 7,5 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2017/18 wird aus dem Geschäftsbereich Property Development ein Beitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 23 Mio. erwartet.

In den ersten neun Monaten 2017/18 wurden insgesamt 313 Einheiten (Vorjahr: 205 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Veränderungen in der Development-Pipeline ergeben sich zum einen durch 406 in den ersten neun Monaten 2017/18 fertiggestellte Einheiten (137 Einheiten in Berlin, 269 Einheiten in Wien) und zum anderen durch Grundstückszukäufe in Berlin und Wien sowie durch Fortschritte in der Projektentwicklung. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.684 geplante Einheiten (+153 Einheiten gegenüber dem Vergleichszeitraum des letzten Geschäftsjahres).

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN



Im Vergleich zum 30. April 2017 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten erneut um rund 58% steigern. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 befanden sich insgesamt 2.331 Einheiten in Bau, wovon 821 Einheiten in Berlin sowie 1.510 Einheiten in Wien realisiert werden.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Die BUWOG Group hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 zwei Grundstücke in Berlin sowie ein Grundstück in Wien angekauft. Auf diesen Flächen ist die Realisierung von 452 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 97,8 Mio. geplant.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Oktober 2017 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„Jahnstraße“, Jahnstraße 15, 10967 Berlin-Kreuzberg, Deutschland	07/2017	08/2017	36	2.829	15,0	6,4	für Verkauf
„Brunsbütteler Damm“, Brunsbütteler Damm 50, 13581 Berlin-Spandau, Deutschland	12/2017	-	326	15.000	60,7	-	für Bestand
„Oase 22+“, Adelheid-Popp-Gasse, 1220 Wien, Österreich	12/2017	01/2018	90	5.400	22,0	-	für Verkauf
Summe (zum Stichtag 31. Jänner 2018)			452	23.229	97,8	6,4	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

Es konnte außerdem ein weiteres Grundstück in Hamburg im Rahmen einer Anhandgabe-Vereinbarung gesichert werden. Hier ist die Errichtung von 72 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand geplant.

Darüber hinaus wurde für zwei weitere Grundstücke, welche im Geschäftsjahr 2016/17 angekauft wurden, der Nutzen-Lasten-Wechsel vollzogen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Oktober 2018 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich	07/2016	10/2017	379	28.000	94,9	15,3	für Bestand und Verkauf
„Spree 12“, Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneweide, Deutschland	01/2017	09/2017	67	4.482	15,8	1,6	für Bestand
Summe (zum Stichtag 31. Jänner 2018)			446	32.482	110,7	16,9	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Zum Stichtag 31. Jänner 2018 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline insgesamt 10.684 Einheiten. Davon werden 4.003 Einheiten als Bau in den Bestand und 6.681 Einheiten als Bau für den Verkauf errichtet.

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. Jänner 2018

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Sonstiges
Wien 4.232 Einheiten	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.491 ■ Nutzfläche: 106.299 m ²	■ Einheiten: 2.718 ■ Nutzfläche: 188.436 m ² Regionale Kunden	■ Einheiten: 23 ■ Nutzfläche: 19.722 m ² Institutionelle Investoren und Stiftungen
	 <p>Vorgartenstraße, 168 Einheiten</p>	 <p>„freiraum 21“, Karl-Nieschlag-Gasse, 140 Einheiten</p>	 <p>„SeeSee Living“, Seestadt Aspern, 1 Einheit</p>
	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 2.221 ■ Nutzfläche: 164.412 m ²	■ Einheiten: 3.162 ■ Nutzfläche: 253.771 m ² Regionale Kunden	■ Einheiten: 85 ■ Nutzfläche: 10.963 m ² Institutionelle Investoren und Stiftungen
	 <p>„Ankerviertel“, „52 Grad Nord“ - Weitere Bauabschnitte „Wohnwerk“, „Neumarien“, „Gartenfeld“, 1,194 Einheiten</p>	 <p>„The One“, Harzer Straße, „Wohnwerk“, „Neumarien“, „52 Grad Nord“, 1,891 Einheiten</p>	 <p>„Geyer-Medienhöfe“, Harzer Straße, 85 Einheiten</p>
Hamburg 984 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 291 ■ Nutzfläche: 19.417 m ²	■ Einheiten: 661 ■ Nutzfläche: 52.900 m ² Regionale Kunden	■ Einheiten: 32 ■ Nutzfläche: 8.624 m ² Institutionelle Investoren und Stiftungen
	Summe 10.684 Einheiten	4.003 Einheiten	6.541 Einheiten

BAU IN DEN BESTAND

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgten der Baubeginn von 290 Bestandseinheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 63,7 Mio. und die Fertigstellung von 136 Einheiten für den Bestand.

Insgesamt umfasst die Pipeline „Bau in den Bestand“ zum Berichtsstichtag 4.003 Einheiten (davon 2.221 in Berlin, 291 in Hamburg und 1.491 in Wien) und damit um rund 7% mehr als zum 31. Jänner 2017. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline „Bau in den Bestand“ beträgt EUR 932 Mio.

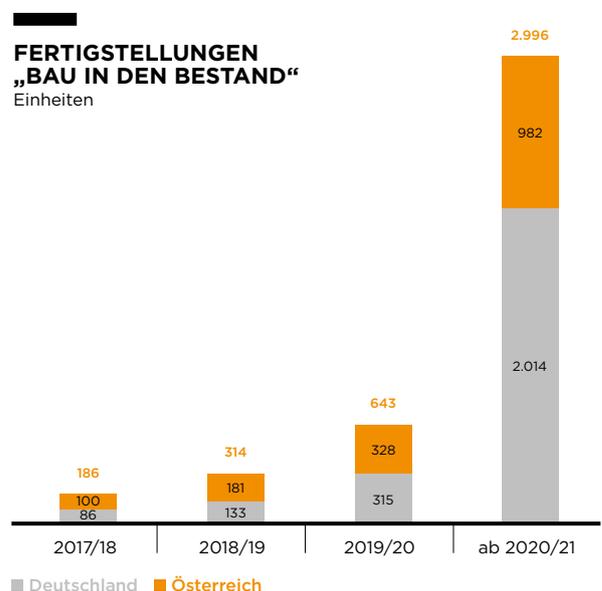
AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 186 Einheiten, wovon in den ersten neun Monaten 2017/18 bereits 100 Einheiten in Wien und 36 Einheiten in Berlin fertiggestellt wurden. Mit der Fertigstellung des Projekts „Ankerviertel“ finalisiert die BUWOG Group erstmals Wohnungen für den Bestand in Berlin.

Die Grafik der geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich spiegelt deutlich das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development und die Intensivierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider.

In Deutschland sind 172 Einheiten in Bau, bei 326 Einheiten soll der Baustart noch im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgen. Zudem sind 2.014 (1.723 in Berlin, 291 in Hamburg) weitere Einheiten aktuell im Planungsprozess. Damit umfasst die „Bau in den Bestand“-Pipeline in Deutschland insgesamt 2.512 Einheiten. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 691 Mio.

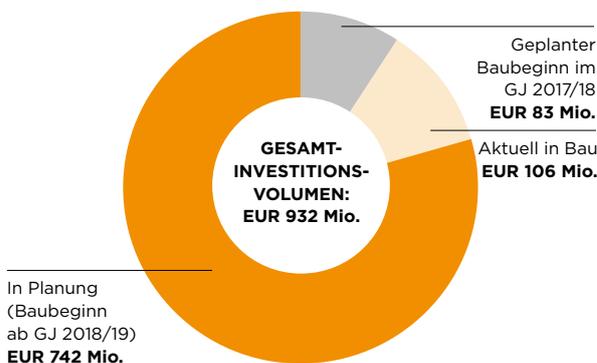
In Österreich umfasst die Pipeline 1.491 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 241 Mio., wobei 349 Einheiten derzeit errichtet werden. Die restlichen Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit einem Baubeginn ab 2018/19.



Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

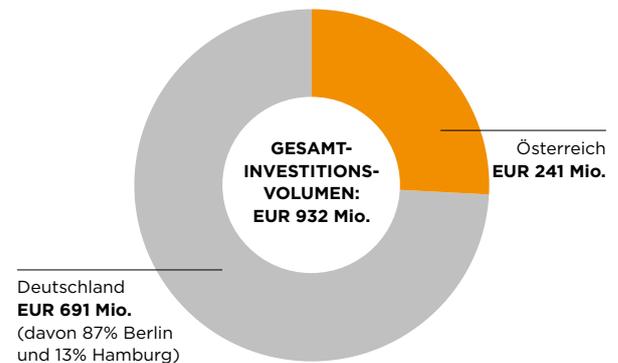
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Jänner 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Segmenten zum 31. Jänner 2018



BAU FÜR DEN VERKAUF

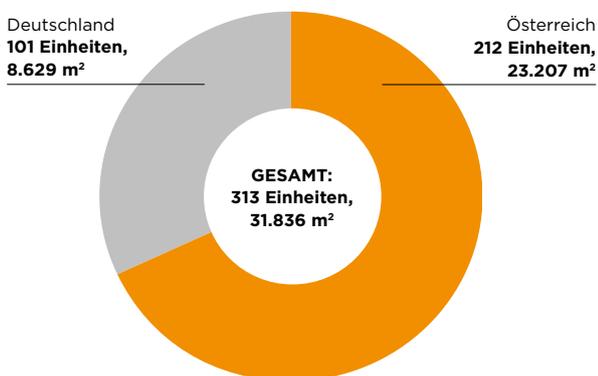
ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden insgesamt 270 (101 in Berlin, 169 in Wien) zum Verkauf an Dritte bestimmte Einheiten fertiggestellt. Damit konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 107 Einheiten mehr fertiggestellt werden. Ergebniswirksam an Käufer übergeben wurden 313 Einheiten, wovon 101 Einheiten (8.629 m²) auf Deutschland und 212 Einheiten (23.207 m²) auf Österreich entfallen.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 basieren auf den 313 an Käufer übergebenen Einheiten. In Österreich erfolgt eine zusätzliche Unterscheidung der Käufer in Anleger und Eigennutzer. Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, enthält keine Umsatzsteuer. Von den insgesamt 212 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen auf Eigennutzer 196 Einheiten und auf Anleger 16 Einheiten.

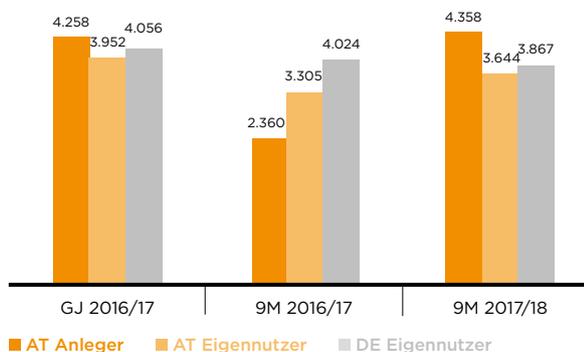
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 9M 2017/18

Anzahl Einheiten sowie in m²



DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS

in EUR pro m²



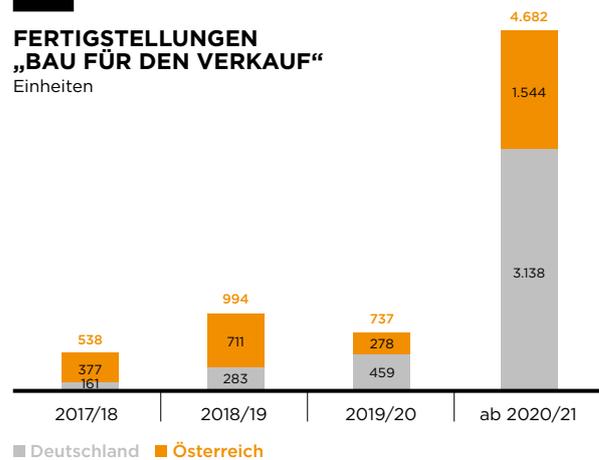
Wien, Töllergasse

AUSBLICK

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Fertigstellungszeitpunkte der „Bau für den Verkauf“-Pipeline in den Regionen Deutschland und Österreich. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren, wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen, zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.

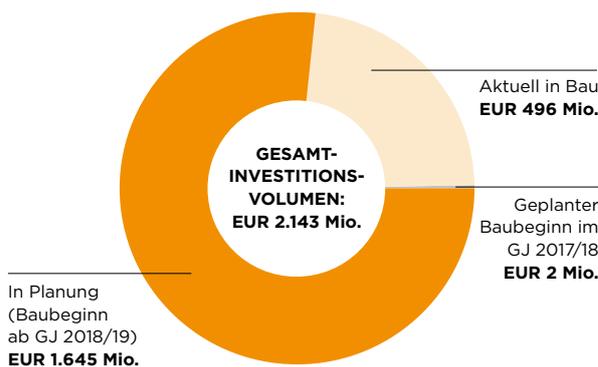
Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG die Fertigstellung von insgesamt 538 Einheiten aus der „Bau für den Verkauf“-Pipeline. Davon werden 161 Einheiten in Berlin und 377 Einheiten in Wien errichtet.

FERTIGSTELLUNGEN „BAU FÜR DEN VERKAUF“
Einheiten



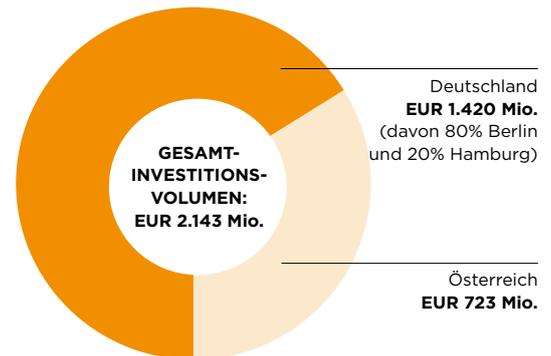
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Jänner 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Segmenten zum 31. Jänner 2018



BUWOG-Fokus

- ASSET-FOKUS
WOHNEN
- REGIONALER FOKUS
BERLIN/HAMBURG/WIEN
- FUNKTIONALER FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peer Group und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Berlin, Hamburg und Wien
- Ausgewogene Projektpipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO sowie zur Stärkung des eigenen Portfolios

BUWOG-Strategie

- RISIKOMINIMIERUNG
Über 65 Jahre Development-Erfahrung
- HOHES UPSIDE-POTENZIAL
Hohe Margen aus dem Property Development

INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte wurden im Berichtszeitraum weiterhin durch Unsicherheiten aus der US-Wirtschaftspolitik, globalen Konflikten und europäischen Wahlgängen belastet. Positive Impulse lieferten die konjunkturelle Entwicklung relevanter Industriestaaten, der starke US-Arbeitsmarkt und gute Unternehmensergebnisse. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 4% und schloss per Ende Jänner 2018 mit 3.594 Punkten. Der MDAX sank im Berichtszeitraum geringfügig um rund 1% von 26.860 Punkten auf 26.825 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 321 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen Anstieg um rund 4% von 2.164 Punkten auf 2.241 Punkte aus.

Im ATX, dem führenden Leitindex der Wiener Börse, ist die Aktie der BUWOG AG, nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot der Vonovia SE aktuell mit nur noch rund 1,9% gewichtet. 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 noch mit rund 25% gewichtet. Ebenso ist die BUWOG-Aktie Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am häufigsten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistungen führend sind, und auch Bestandteil des GPR 250 Index.

Die BUWOG AG wurde am 31. August 2017 bei den internationalen „ARC Awards“, dem weltweit größten Geschäftsberichte-Wettbewerb, mit dem „Grand Award“ in der Kategorie „Best of Financial Data“ ausgezeichnet. Für ihre Arbeit im Bereich Investor Relations gewann das Team der BUWOG AG, im Rahmen der Jahrestagung des Cercle Investor Relations Austria (C.I.R.A.) am 17. Oktober 2017, den ersten Platz im „Trend Austrian Financial Communications Award“ und war damit Aufsteiger des Jahres.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

ÜBERNAHMEANGEBOT DER VONOVIA SE

Die Vonovia SE hat am 5. Februar 2018 eine Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG veröffentlicht. Die BUWOG-Aktionäre sollen EUR 29,05 in bar je BUWOG-Aktie erhalten. Des Weiteren bot die Vonovia SE in der ersten Annahmefrist, die am 12. März 2018 ablief, für jede Wandelschuldverschreibung je EUR 100.000 Nominale eine Barzahlung von EUR 115.753,65 an. Die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG hatten ab dem Tag der Veröffentlichung die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen.

Entsprechend ihren gesetzlichen Pflichten haben Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG das Angebot sorgfältig geprüft und am 13. Februar 2018 jeweils eine ausführlich begründete Stellungnahme veröffentlicht.

Die Vonovia SE hat am 15. März 2018 das endgültige Ergebnis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG auf ihrer Website (vonovia-tob.de) veröffentlicht. Das Übernahmeangebot wurde für insgesamt 82.844.967 BUWOG-Aktien bzw. 73,8% aller ausgegebenen BUWOG-Aktien angenommen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 BUWOG Wandelschuldverschreibungen, die 99,6% des gesamten Nominales entsprechen, angenommen. Bereits am 12. März 2018 hatte Vonovia SE darüber informiert, dass alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot ist somit wirksam.

Für BUWOG-Aktionäre, die das Angebot von Vonovia SE bisher noch nicht angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist nach § 19 Abs 3 Z 3 des österreichischen Übernahmegesetzes um weitere drei Monate („Nachfrist“). Die Nachfrist begann am 16. März 2018 und endet am 18. Juni 2018, 17.00 Uhr. Innerhalb dieses Zeitraums haben BUWOG-Aktionäre weiterhin die Möglichkeit, ihre Aktien Vonovia SE zum Preis von EUR 29,05 je Aktie anzudienen. Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen haben in der Nach-

frist weiterhin die Möglichkeit, ihre Wandelschuldverschreibungen Vonovia SE zu einem reduzierten Preis je Wandelschuldverschreibung von EUR 93.049,33 je EUR 100.000 Nominale anzudienen. Die Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen können jedoch innerhalb des Kontrollwechselfensters (voraussichtlich 16. März 2018 bis einschließlich 27. April 2018) ihre BUWOG-Wandelschuldverschreibungen zum angepassten Wandlungspreis wandeln. Lieferaktien können in der Nachfrist zum Preis von EUR 29,05 je Aktie der Vonovia angedient werden.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM BERICHTSZEITRAUM

Mit einem Schlusskurs von EUR 28,90 zum 31. Jänner 2018 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum eine im Vergleich mit den relevanten Branchen-Indizes starke Entwicklung, die maßgeblich durch die Ankündigung eines Übernahmeangebots durch die Vonovia SE am 18. Dezember 2017 beeinflusst wurde. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 notierte die Aktie der BUWOG AG daher deutlich über dem Niveau des EPRA NAV/ Aktie in Höhe von EUR 25,02.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	AT00BUWOG001
WKN	A1XDYU
Bloomberg Ticker	BWO GR, BWO AV, BWO PW
Amtlicher Markt	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), Wiener Börse (Prime Market), Warschauer Börse (Main Market)

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

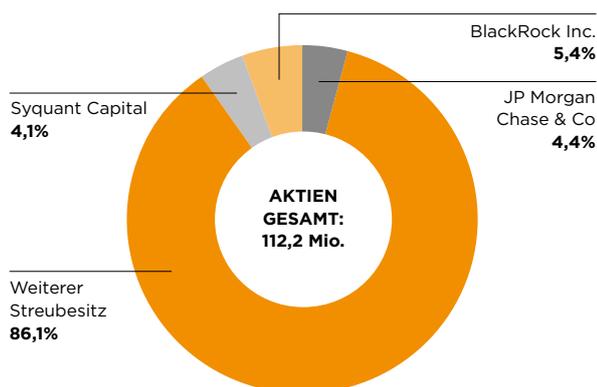
(in EUR indiziert mit Eröffnungskursen 1. Mai 2016)



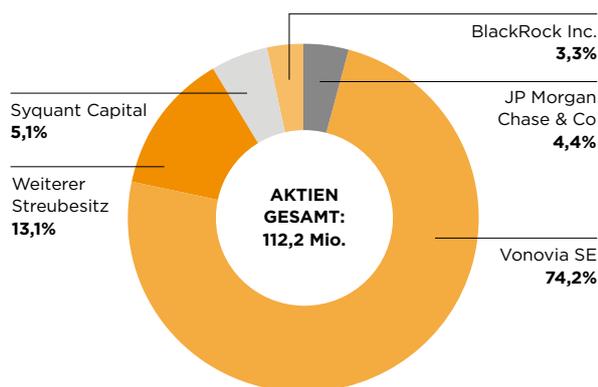
AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Stichtag 31. Jänner 2018 befanden sich 100% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Die Mehrzahl der im Streubesitz befindlichen rund 112,2 Mio. Aktien befinden sich im Besitz von breit diversifizierten internationalen und nationalen institutionellen Investoren, Fonds sowie europäischen Privatanlegern. Zum Berichtsstichtag waren drei Einzelaktionäre mit meldeschwellenpflichtigem Anteilsbesitz an der BUWOG AG beteiligt: BlackRock Inc. mit 5,4%, JP Morgan Chase & Co mit 4,4% und Syquant Capital mit 4,1% der Aktien. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. JÄNNER 2018



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 26. MÄRZ 2018



BUWOG WANDELANLEIHE 2016 (ISIN AT0000A1NQH2)

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 bestehenden Aktionäre wurden im Rahmen der bestehenden Ermächtigung und unter Berücksichtigung rechtlicher Berichtspflichten ausgeschlossen. Mit den Erlösen der Wandelschuldverschreibung wurde vornehmlich das Wachstum im Property Development in Deutschland, insbesondere im Rahmen der verfolgten „Bau in den Bestand“-Strategie, finanziert. Des Weiteren wurden Mittel aus der Emission der Wandelanleihe im Rahmen eines CAPEX-Programms und im Sinne der am 27. Oktober 2016 bekannt gegebenen Refinanzierungsmaßnahmen verwendet.

Im Zuge der im Juni 2017 erfolgten Kapitalerhöhung wurde der Wandlungspreis mit Wirkung gemäß § 11 (b) der Wandelanleihe-Bedingungen zum 16. Mai 2017 wie folgt angepasst:

ISIN Wandelschuldverschreibung	AT0000A1NQH2
Wandelschuldverschreibung ohne Zinsen fällig	2021
Angepasster Wandlungspreis ab 16. Mai 2017 (EUR)	31,22

Bis zum 27. April 2018 gilt aufgrund des erfolgreichen Übernahmeangebots der Vonovia SE ein angepasster Wandlungspreis von EUR 25,10. Zu den Kerndaten und weiteren Informationen zur Bedienung der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen wird auf unsere Website unter www.buwog.com/investorrelations verwiesen.

KAPITALERHÖHUNG JUNI 2017

Am 2. Juni 2017 konnten durch eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht 12.471.685 neue Aktien mit einem im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens ermittelten Bezugspreis von EUR 24,50 pro Aktie erfolgreich platziert werden. Der Bruttoerlös der Kapitalerhöhung betrug EUR 305,6 Mio., die Gesamtzahl der Aktien hat sich damit auf 112.245.164 erhöht. Die Transaktion konnte mit einer Prämie von 7,2% auf den zum Zeitpunkt der Kapitalmaßnahme zuletzt berichteten EPRA NAV abgeschlossen werden. Die Erlöse werden primär für den Ankauf weiterer Grundstücke investiert und finden dadurch Verwendung in den stark wachsenden Bereichen „Bau in den Bestand“ und „Bau für den Verkauf“ an den bereits etablierten Standorten Berlin, Hamburg und Wien.

AKTUELLE DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen.

Informationen zu den Analystenempfehlungen sowie den aktuellen Finanzkalender finden Sie auf unserer Website unter www.buwog.com/investorrelations.

KONTAKT

Holger Lüth, Bereichsleiter Corporate Finance & Investor Relations

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

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

Jan-Hauke Jendrny, Manager Investor Relations

E-Mail: jan-hauke.jendrny@buwog.com

Tel.: +49 (30) 338539 1873

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

MARKTUMFELD

MODERATER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltbank hat ihre Prognose für das globale Wachstum nach oben korrigiert und rechnet nun mit einem Wirtschaftswachstum von 3,1% im Jahr 2018 bzw. 3,0% in 2019. Besonders gut positionieren sich neben der Eurozone vor allem die USA, China und Japan sowie die rohstoffexportierenden Schwellenländer. Die politischen Ungewissheiten bleiben jedoch bestehen und könnten sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken. Risiken für die Prognose ergeben sich derzeit vor allem aus der Umsetzung einer Normalisierung der Geldpolitik.

STEIGENDES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Die Wachstumsraten für die EU sowie den Euroraum haben 2017 die Erwartungen übertroffen und repräsentieren das schnellste Wachstum seit zehn Jahren. Die Europäische Kommission geht in ihrer Winterprognose 2018 von einem weiterhin robusten BIP-Wachstum sowohl in der EU als auch im Euroraum für 2018 von 2,3% bzw. für 2019 von 2,0% aus (2017: 2,4%). Vor dem Hintergrund des geringen Lohnwachstums sowie der bestehenden Unterauslastung am Arbeitsmarkt wird eine jährliche Inflation im Euroraum auf gleichbleibend moderatem Niveau von 1,5% im Jahr 2018 bzw. 1,6% im Jahr 2019 (2017: 1,5%) erwartet. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnen- nachfrage, von Strukturreformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb die 28 EU-Mitgliedsländer mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 7,3% im Jahr 2018 bzw. auf 7,0% im Jahr 2019 rechnen (2017: 7,8%).

Die Abwärtsrisiken betreffen vor allem den ungewissen Ausgang der „Brexit“-Verhandlungen sowie geopolitische Spannungen; deren mögliche Auswirkungen hinsichtlich dieser volkswirtschaftlichen Indikatoren sind derzeit noch nicht abschätzbar.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren stabilen Wachstumskurs im Berichtszeitraum weiter fortsetzen. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen und der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. Im Baugewerbe werden im laufenden wie im kommenden Jahr jährliche Zuwachsraten von nominal mehr als 5,5% aufgrund der weiterhin angespannten Kapazitäten und des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum erwartet. Die Bauinvestitionen in Deutschland befinden sich derzeit auf ihrem höchsten Niveau seit der Wiedervereinigung 1990.

Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Winterprognose 2018 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 2,3% im Jahr 2018 bzw. 2,0% im Jahr 2019 (2017: 2,2%). Die Inflationsrate wird 2018 bzw. 2019 laut Prognose auf dem moderaten Niveau von 2017 in Höhe von 1,7% bleiben. Die Arbeitslosenquote sank zum Berichtsstichtag weiter auf 3,6%. Für die Jahre 2018 und 2019 erwartet die Europäische Kommission eine weiter sinkende Arbeitslosenquote von 3,5% bzw. 3,2%.

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich im 2. Halbjahr 2017 weiter fort. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zur Miete und zum Kauf sorgt für eine anhaltende Rendite. Gleichzeitig findet aufgrund der regen Bautätigkeit eine sukzessive Angebotsausweitung statt. Die Wohnraumnachfrage übersteigt dennoch auf langfristige Sicht die Angebotslage deutlich. Sowohl für Kaufpreise von Eigentumswohnungen als auch für Wohnungsmieten wird weiterhin eine steigende Entwicklung erwartet. In Berlin wurden 2016 rund 13.650 Wohneinheiten fertiggestellt, davon rund 52% im Mietwohnungsbau.

Für 2017 wird ein Baufertigstellungsvolumen von rund 16.000 Wohneinheiten erwartet, für 2018 von ca. 18.500.

ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft befindet sich in einem Aufschwung, der sowohl von inländischer als auch ausländischer Nachfrage getragen wird. Die Investitionsbereitschaft befindet sich dank reger Industrie- und Bauaktivitäten weiterhin auf hohem Niveau. Die Bruttoanlageinvestitionsnachfrage stieg im dritten Quartal 2017 um 1,6% gegenüber dem Vorquartal. Sowohl Wohnbauinvestitionen als auch Bauproduktion und die geleisteten Arbeitsstunden im Hochbau stiegen weiterhin an. Die starke Dynamik der Baubewilligungen deutet auf eine weitere Beschleunigung hin, was als Indikator für ein unverändert hohes Vertrauen in den heimischen Bausektor zu werten ist.

Aufgrund des beschleunigten Weltwirtschaftswachstums und der verbesserten Rahmenbedingungen erwartet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Winterprognose 2018 für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 3,1% im Jahr 2017 für die Jahre 2018 und 2019 ein robustes Wachstum von 2,9% bzw. 2,3%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, stieg die jährliche Inflationsrate, unter anderem aufgrund der höheren Öl- und Mietpreise, im Jahr 2017 auf 2,2%, bevor sie sich 2018 geringfügig auf 2,1% und 2019 auf 1,7% reduzieren wird. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote betrug Ende Jänner 2018 5,5%. Für 2018 und 2019 prognostiziert die Europäische Kommission einen kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 5,5% in 2018 bzw. 5,4% in 2019.

Die Preisentwicklung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt hat sich im 2. Halbjahr weiter beschleunigt. Neue Eigentumswohnungen in Wien verzeichnen dabei den signifikantesten Preisanstieg. Die höchste Dynamik zeigt sich im mittleren Preissegment. Der unverändert hohen Nachfrage steht eine zum Vorjahresvergleichszeitraum deutlich gesteigerte Neubautätigkeit gegenüber. Die höchsten Steigerungsraten finden sich dabei im Mietwohnungssegment, welches zu mehr als einem Drittel frei finanzierte Objekte umfasst. Im Jahr 2017 ist laut CBRE mit rund 9.750 Neubauwohnungen zu rechnen (ca. 8.350 Wohneinheiten exkl. Studentenheime und Serviced Apartments), für 2018 werden weitere rund 14.200 Neubauwohnungen prognostiziert (ca. 13.100 Wohneinheiten exkl. Studentenheime und Serviced Apartments).

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Die Zinssätze für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für Spitzenrefinanzierungsfazilität und Einlagefazilität stehen unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Im Rahmen der EZB-Sitzung vom 25. Jänner 2018 kündigte Präsident Mario Draghi an, dass Wertpapierankäufe im neuen Umfang von monatlich 30 Mrd. EUR erfolgen sollen, vorerst bis September 2018, wobei eine jederzeitige Ausweitung nicht ausgeschlossen werde. Bei unverändertem zinspolitischem Kurs zeichnet sich bisher keine Richtungswende des geldpolitischen Kurses der EZB an. Der Federal Reserve Board in den USA erhöhte den Zinskorridor (Zielband) während des Berichtszeitraums auf 1,25% bis 1,5%.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 waren vor allem durch die „Brexit“-Verhandlungen geprägt; etwaige Auswirkungen der geplanten Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten der USA auf die Aktien-, Devisen- und Finanzmärkte sind noch unsicher. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 weiter rückläufig. So verminderte sich beispielsweise der 6-Monats-EURIBOR bei den kurzfristigen Laufzeiten im Vergleich zum 31. Jänner 2017 von -0,243% auf -0,279%.

ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

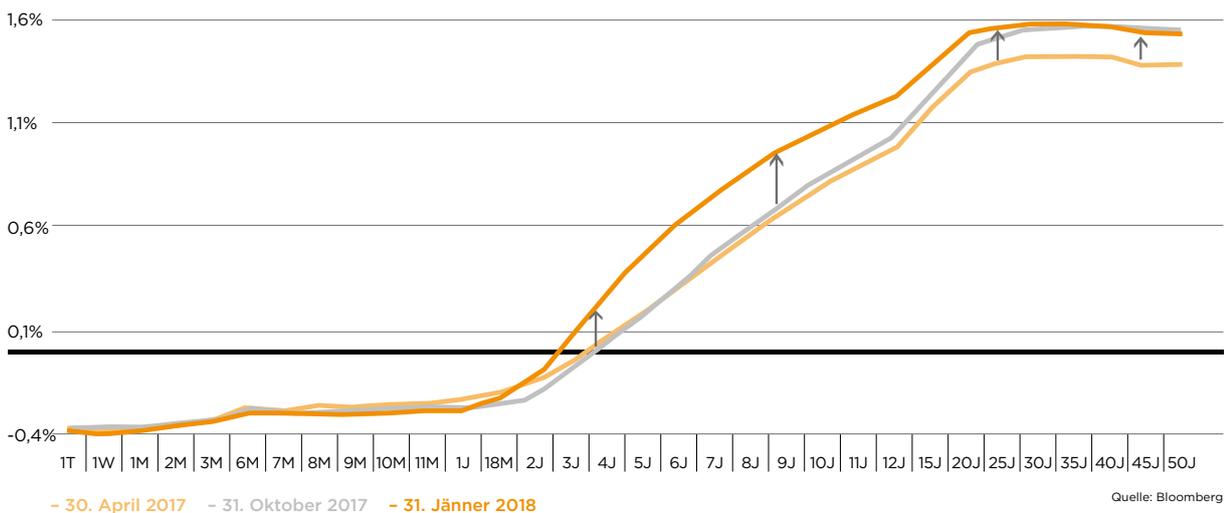
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group in den baren Zinsaufwendungen und im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber gleichzeitig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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung im langfristigen Bereich in der Berichtsperiode durch einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2017 gekennzeichnet.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 11 Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve grundsätzlich einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Eine Verbesserung der Bonität der BUWOG Group führt im Rahmen der Fair-Value-Bewertung zu einem gegenläufigen Effekt. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 36 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2017 zu 31. Oktober 2017 und 31. Jänner 2018



PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienbestandsportfolios (Asset Management), die Entwicklung von gut vermarktbareren Neubauprojekten für den eigenen Immobilienbestand und für den Verkauf mit Fokus auf Berlin, Hamburg und Wien (Property Development) sowie der Einzelwohnungsverkauf aus dem Immobilienbestand zu hohen Margen auf den Fair Value (Unit Sales). Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Portfoliowerte zum Stichtag 31. Jänner 2018. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2017. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2017 verwiesen.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird regelmäßig zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienbestands. Die Bewertung zum 31. Oktober 2017 ergab ein erfolgswirksames Neubewertungsergebnis der Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 143,4 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017/18 (H1 2016/17: EUR 174,7 Mio.). Zum 31. Jänner 2018 wurde die Bewertung zum 31. Oktober 2017 abzüglich der Verkäufe zuzüglich CAPEX aus dem 3. Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 sowie Zugänge fortgeführt (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung* im Halbjahresbericht 2017/18).

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).

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2018 insgesamt EUR 4.850,1 Mio. (EUR 4.646,4 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.084,0 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) oder 84,2% (84,8%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubauprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 365,5 Mio. (EUR 355,5 Mio.) oder 7,6% (7,6%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 282,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) oder 5,8% (6,0%) entfällt auf die Pipelineprojekte (Immobilienvermögen). Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 99,7 Mio. (EUR 56,3 Mio.) oder 2,1% (1,2%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 18,2 Mio. (EUR 14,9 Mio.) oder 0,4% (0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Jänner 2018 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Jänner 2018 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.484,6	Immobilienvermögen	4.366,7	Bestandsimmobilien	4.084,0
				Pipelineprojekte	282,7
		Sonstige Sachanlagen	18,2	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	18,2
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	99,7	Bau in Bestand	99,7
Kurzfristiges Vermögen	365,5	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	Bestandsimmobilien	0,0
				Pipelineprojekte	239,1
		Immobilienvorräte	365,5	Entwicklungsprojekte	126,4
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.850,1		4.850,1		4.850,1

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

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Jänner 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.212	2.181,2	232,1	1,0	60,8	176,7	2.651,8	54,7%
Österreich	21.594	1.902,8	50,5	17,2	38,9	188,8	2.198,3	45,3%
BUWOG Group	48.806	4.084,0	282,7	18,2	99,7	365,5	4.850,1	100,0%

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

IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

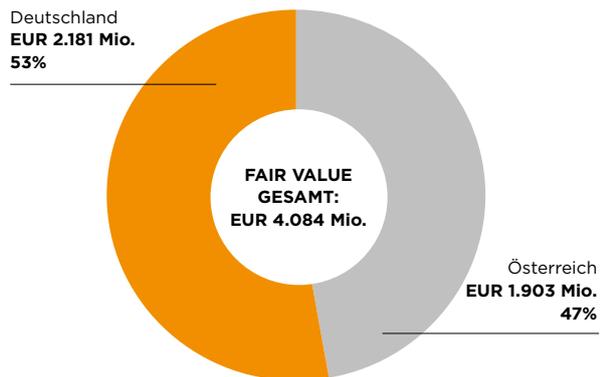
Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 31. Jänner 2018 insgesamt 48.806 Bestandseinheiten (49.597 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 4.084,0 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) repräsentieren und somit 84,2% (84,8%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Jänner 2018 ist mit rund 87% 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. Die regionale Verteilung des Immobilienbestandsportfolios ist der Grafik zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Jänner 2018 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien inklusive Stellplätze EUR 205,2 Mio. (EUR 205,1 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,28 pro m² (EUR 5,18 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value, jeweils zum Stichtag) von 5,0% (5,2%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt 3,6% (3,4%).

REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIEN-BESTANDSPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Jänner 2018



Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group beträgt per 31. Jänner 2018 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 2,1%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio beträgt 3,6%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von 0,0% auf, was im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel resultiert (Details ab Seite 12).

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich im Rahmen von Einzelwohnungs- und Blockverkäufen insgesamt 959 Bestandseinheiten (9M 2016/17: 515 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 119,0 Mio. (9M 2016/17: EUR 88,8 Mio.) und einem operativen Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 37,9 Mio. (9M 2016/17: EUR 38,6 Mio.) verkauft.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich insgesamt 504 Bestandseinheiten (9M 2016/17: 514 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 92,4 Mio. (9M 2016/17: EUR 88,2 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 64% (9M 2016/17: 56%) veräußert. Im Rahmen von Blockverkäufen wurden im Berichtszeitraum insgesamt 455 Bestandseinheiten (9M 2016/17: eine Bestandseinheit) veräußert, wovon 36 Bestandseinheiten noch aus der letzten Übergabe-Tranche aus dem Verkauf des Portfolios Tirol sowie v.a. aus Portfolios in Kärnten und der Steiermark mit 200 Bestandsein-

heiten stammen, deren Ergebnisrealisierung aufgrund der Umklassifizierung als Verkaufsobjekte und des Ansatzes des Verkaufspreises gemäß IFRS 5 bereits im Geschäftsjahr 2016/17 erfolgte. Im Berichtszeitraum wurden Verkaufserlöse aus den Blockverkäufen in Höhe von EUR 26,6 Mio. (9M 2016/17: EUR 0,6 Mio.) erzielt, wodurch sich eine Marge auf den Fair Value von 18% (9M 2016/17: 6%) ergibt.

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. Jänner 2018 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 282,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) aus.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Jänner 2018	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	231,4	0,0	0,0	0,7	232,1	82,1%
Österreich	46,5	2,2	0,0	1,8	50,5	17,9%
Summe	277,9	2,2	0,0	2,5	282,7	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 18,2 Mio. (EUR 14,9 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) und in Villach (Tiroler Straße 17) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien.

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, 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. Jänner 2018 EUR 99,7 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien mit 349 Mieteinheiten in Bau. In Berlin sind als Teilprojekte des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ die Neubauprojekte „Ankerviertel“ mit 50 frei finanzierten Mieteinheiten sowie „Seefeld II, 8.3“ mit 27 Einheiten und das Projekt „La Belle Ville“ mit 95 Einheiten im Bau. In Berlin werden in diesem Geschäftsjahr noch Baubeginne für weitere „Bau in den Bestand“-Projekte erwartet.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Jänner 2018 keine konkreten Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 0,0 Mio. (EUR 15,7 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

In der Bilanz werden geförderte und frei finanzierte Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in der Bilanzposition Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2018 insgesamt EUR 365,5 Mio. (EUR 355,5 Mio.).

FINANZIERUNGEN

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgten planmäßig Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit einem Volumen von insgesamt EUR 27,9 Mio.¹⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,26%. Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen „Bauen in den Bestand“ in Höhe von insgesamt EUR 171,4 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,17% abgeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum erhielt die BUWOG, unter anderem aufgrund der regionalen Aufteilung, der Qualität und des geringen Leerstands des Bestandsportfolios sowie der Flexibilität des Geschäftsmodells in Bezug auf die Neubauaktivitäten, von der international führenden Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) ein Investment-Grade-Rating „BBB+“ mit stabilem Ausblick. Die BUWOG zählt damit zu den wenigen europäischen Wohnimmobilienunternehmen mit wesentlicher Neubauparte, das geratet ist. Das Investment-Grade-Rating erleichtert der BUWOG den Zugang zu Kapitalmarktinstrumenten und Kapitalmarktdarlehen.

In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Beitrag zum Recurring FFO weiter verbessern. Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Jänner 2018 zusammen:

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.514	68%	2,16%	10,3
davon Österreich	711	32%	2,26%	15,2
davon Deutschland	803	36%	2,07%	5,9
Gebietskörperschaften	415	19%	1,68%	18,7
davon Österreich	415	19%	1,68%	18,7
davon Deutschland	1	0%	3,00%	21,4
Wandelschuldverschreibung	300	13%	0,00%	3,6
Gesamt	2.230	100%	1,78%	11,0

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2018 EUR 2.230 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.908 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.832 Mio. des Gesamtportfolios ergeben einen Loan-to-Value in Höhe von 39,5%. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen durch den Anstieg des Buchwerts des Gesamtportfolios. Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan-to-Value* auf Seite 42 zu entnehmen.

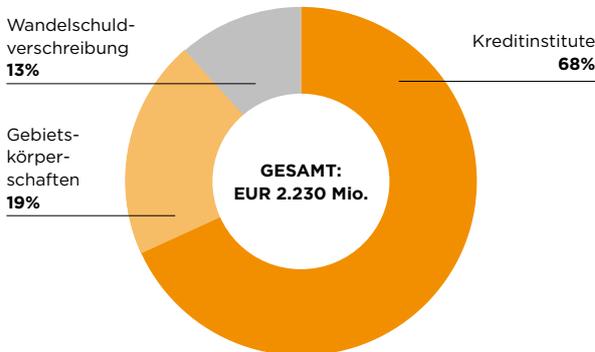
Zum Stichtag 31. Jänner 2018 sind 24% (Basis: Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 38) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2017 verwiesen.

1) Zum 31. Jänner 2018 sind EUR 23,9 Mio. noch nicht ausgezahlt.

2) Zum 31. Jänner 2018 sind EUR 163,2 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Jänner 2018

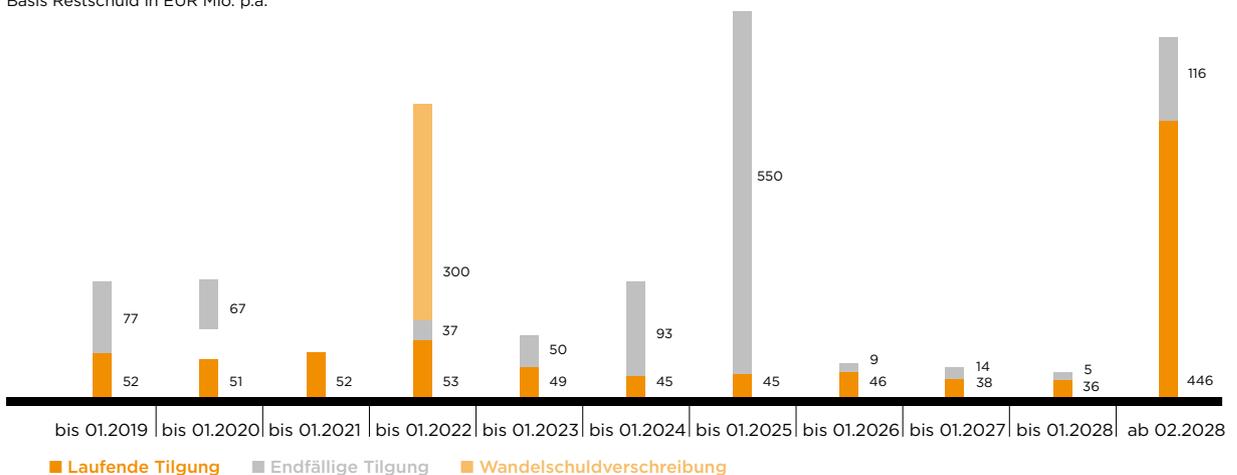


TILGUNGSSTRUKTUR

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 Zielsetzung. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 11 Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 8,9 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich unter Berücksichtigung der Refinanzierung und Neustrukturierung des Kreditportfolios 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. Jänner 2018 zu rund 91% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 1,78%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017/18 bzw. den Bilanzstichtag 31. Jänner 2018. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2016/17 bzw. zum Stichtag 30. April 2017 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
NOI aus Asset Management	119,6	114,1	4,8%
NOI aus Property Sales ¹⁾	37,9	38,6	-1,7%
NOI aus Property Development	40,4	7,5	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	2,4	2,7	-10,7%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-39,1	-27,9	-40,2%
Operatives Ergebnis	161,1	134,9	19,4%
Sonstiges Bewertungsergebnis	148,6	277,2	-46,4%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	309,7	412,1	-24,9%
Finanzergebnis	-53,8	-47,9	-12,3%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	255,9	364,3	-29,7%
Konzernergebnis	211,1	292,3	-27,8%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	1,87	2,87	-34,8%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 0,0 Mio. (EUR 7,6 Mio.)

2) Basis 110.753.984 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Asset Management. Das NOI aus Asset Management betrug in den ersten neun Monaten EUR 119,6 Mio. (EUR 114,1 Mio.). Für den Berichtszeitraum entspricht dies einer NOI-Marge von 75,0% (73,3%). Verantwortlich für diese Verbesserung waren geringere Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 145,4 Mio. (EUR 144,6 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 13,8 Mio. (EUR 10,8 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Im Segment Deutschland konnte durch erhöhte Nettokaltmieten ein Anstieg der Mieterlöse generiert werden. Im Segment Österreich wurden im aktuellen Wirtschaftsjahr im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter über die ersten vier Jahre des Mietverhältnisses sonstige Aufwendungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. als Schadensvergütung wegen verzögerter Übergaben erfasst, gleichzeitig beinhalten die sonstigen Mieterträge Nachverrechnungen für Vorjahre in Höhe von EUR 2,1 Mio.

Des Weiteren bestehen die Erträge des Bereichs Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Gesamthöhe von EUR 78,8 Mio. (EUR 82,4 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 41,4 Mio. (EUR 42,6 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 77,2 Mio. (EUR 81,3 Mio.) gegenüber.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	145,4	144,6	0,6%
Sonstige Mieterträge	13,8	10,8	27,7%
Mieterlöse	159,2	155,4	2,4%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	78,8	82,4	-4,4%
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,2	10,2%
Umsatzerlöse	238,2	238,0	0,1%
NOI aus Asset Management	119,6	114,1	4,8%
NOI-Marge Asset Management	75,0%	73,3%	1,7 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Sales. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 37,9 Mio. (EUR 38,6 Mio.) erzielt werden. Unter Berücksichtigung von IFRS-5-Anpassungen beträgt das bereinigte NOI im Geschäftsbereich Property Sales EUR 39,7 Mio. (EUR 30,9 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 504 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 64%. Im Blockverkauf konnten 455 Einheiten, davon 36 Einheiten aus dem Portfolioverkauf Tirol, 293 Einheiten aus den Portfolios Kärnten und Steiermark, mit einer Marge auf den Fair Value von rund 18% veräußert werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt.

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

	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	959	515	86,2%
davon Einzelwohnungsverkauf	504	514	-1,9%
davon Blockverkauf	455	1	>100,0%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	119,0	88,8	34,0%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	92,4	88,2	4,7%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	26,7	0,6	>100,0%
NOI Property Sales in EUR Mio.	37,9	38,6	-1,7%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-7,6	100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	39,7	30,9	28,4%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	35,4	30,9	14,6%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	4,3	0,0	>100,0%
Marge auf den Fair Value	50%	56%	-5,7 PP
davon Einzelwohnungsverkauf	64%	56%	7,6 PP
davon Blockverkauf	18%	6%	11,8 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development gliedert sich in den Bau für den Verkauf und die Entwicklung von Projekten für den eigenen Bestand. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.684 geplante Einheiten. Der Geschäftsbereich erzielte in den ersten neun Monaten 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 40,4 Mio. (EUR 7,5 Mio.). Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag erzielten dabei die Übergaben aus dem exklusiven Projekt in der Pfarrwiesengasse, dem Projekt „Seefeld I“, dem Projekt „Southgate“, sowie dem Projekt Töllergasse T(h)ree. Insgesamt konnten 313 (205) Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Des Weiteren wurden im aktuellen Geschäftsjahr drei geplante Grundstücksverkäufe in Österreich getätigt – Walter-Jurmann-Gasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio., Windmühlgasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 3,4 Mio. und Triester Straße mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,6 Mio. Mit dem deutlichen Anstieg der NOI-Marge Property Development von 8,9% auf 19,0% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	313	205	52,7%
davon Deutschland	212	119	78,2%
davon Österreich	101	86	17,4%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	142,4	76,8	85,4%
davon Deutschland in EUR Mio.	33,1	47,2	-30,0%
davon Österreich in EUR Mio.	109,4	29,6	>100,0%
NOI Property Development in EUR Mio.	40,4	7,5	>100,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-13,3	-0,7	>100,0%
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	27,1	6,8	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	0,5	3,4	-85,1%
davon Österreich in EUR Mio.	26,6	3,4	>100,0%
NOI-Marge Property Development bereinigt	19,0%	8,9%	10,1 PP
davon Deutschland	1,5%	7,2%	-5,7 PP
davon Österreich	24,3%	11,6%	12,7 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Jene Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen in den ersten neun Monaten 2017/18 EUR 39,1 Mio. (EUR 27,9 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 14,1 Mio. (EUR 10,6 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 8,5 Mio. (EUR 4,9 Mio.) sowie den EDV- und Kommunikationsaufwand in Höhe von EUR 6,5 Mio. (EUR 4,4 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 2,1 Mio. (EUR 1,7 Mio.). Die Steigerung im Personalaufwand ist im Wesentlichen auf eine Mitarbeiterveranstaltung und auf die im Berichtsjahr höheren Aufwendungen für das Long-Term-Incentive-Programm zurückzuführen, während der Anstieg des Beratungs- und EDV-Aufwands aus der konzernweiten Einführung von SAP ERP resultiert.

Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 161,1 Mio. (EUR 134,9 Mio.). Der Anstieg des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist primär bestimmt durch die positive Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development. Unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte sowie der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens ergibt sich ein EBITDA von EUR 152,3 Mio. (EUR 128,9 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Operatives Ergebnis	161,1	134,9	19,4%
Zu-/Abschreibung	2,6	2,3	13,3%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-13,3	-0,7	>100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	>100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-7,6	100,0%
EBITDA¹⁾	152,3	128,9	18,1%
EBITDA Asset Management	92,1	94,7	-2,8%
EBITDA Property Sales¹⁾	38,5	30,3	27,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	34,4	30,4	13,2%
davon Blockverkauf	4,1	-0,1	>100,0%
EBITDA Property Development	21,7	3,9	>100,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

Sonstiges Bewertungsergebnis. Zum Stichtag 31. Jänner 2018 erfolgte keine Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 30. April 2018 vorgesehen. Das sonstige Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 148,6 Mio. (EUR 277,2 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.6 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -53,8 Mio. (EUR -47,9 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -29,3 Mio. (EUR -34,2 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -11,4 Mio. (EUR 6,3 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -0,3 Mio. (EUR -7,6 Mio.). Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Details hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Marktumfeld* verwiesen.

Recurring 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 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). Der Recurring FFO spiegelt das nachhaltige und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Geschäftsmodell der BUWOG Group, bestehend aus Asset Management, Property Development und Property Sales (exklusive Ergebnis aus Blockverkauf), wider. Ausgangspunkt der Berechnung, die in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Konzernergebnis der ersten neun Monate.

Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017/18 EUR 107,4 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO um 25,7% ist auf die positive Entwicklung in allen Geschäftsbereichen zurückzuführen.

FFO

in EUR Mio.	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Konzernergebnis	211,1	292,3	-27,8%
Ergebnis aus Property Sales	-37,9	-38,6	1,7%
Übriges Finanzergebnis	22,4	11,2	99,4%
Neubewertung von Immobilienvermögen ¹⁾	-161,8	-277,9	41,8%
Zu-/Abschreibung	2,6	2,3	16,1%
Latente Steuern	27,5	58,9	-53,4%
Sonstiges	8,1	6,2	30,7%
FFO	72,0	54,5	32,0%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	35,4	30,9	14,7%
Recurring FFO	107,4	85,4	25,7%
Ergebnis Blockverkauf	4,3	0,0	>100,0%
Total FFO	111,7	85,4	30,7%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	0,97	0,86	13,2%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	1,01	0,86	17,8%
Recurring FFO	107,4	85,4	25,7%
CAPEX	-36,9	-26,3	-40,5%
AFFO	70,5	59,1	19,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens EUR 148,6 Mio. (EUR 277,2 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 13,3 Mio. (EUR 0,7 Mio.)

2) Basis 110.753.984 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -19,2 Mio. (EUR -9,4 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von EUR -1,7 Mio. (EUR -1,7 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,9 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -2,0 Mio. (EUR -1,1 Mio.), und somit um einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR -22,4 Mio. (EUR -11,2 Mio.), bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 2,2 Mio. (EUR 1,8 Mio.) sowie Abschreibungen auf Immobilienvorräte in Höhe von EUR 0,4 Mio. (EUR 0,5 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 1,7 Mio.) und Sachaufwendungen in Höhe von EUR 8,5 Mio. (EUR 5,3 Mio.) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für ein Mitarbeiterereignis in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.) enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (EUR 0,4 Mio.) sowie sonstige Aufwendungen und sonstige Mieterträge im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter in Höhe von EUR 1,0 Mio. als Schadensvergütung und EUR 2,1 Mio. als sonstige Mieterträge aus Vorperioden. Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen durch Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 0,1 Mio. und eine einmalige Rückzahlung von Erbbauzinsen aus den Jahren 2006 bis 2015 in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten.

Das Ergebnis aus Blockverkauf wird um den Bewertungseffekt von IFRS 5 zum 31. Jänner 2018 um EUR 0,0 Mio. (EUR -7,6 Mio.) und um den Bewertungseffekt in Höhe von EUR 1,8 Mio. zum 30. April 2017 bereinigt.

VERMÖGENSLAGE
VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Immobilienvermögen	4.366,7	4.203,9	3,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	99,7	56,3	77,1%
Sonstige Sachanlagen	18,2	14,9	22,0%
Immaterielle Vermögenswerte	13,9	14,6	-4,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	203,6	127,7	59,4%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13,5	15,5	-12,8%
Latente Steueransprüche	0,2	0,2	-4,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100,0%
Steuererstattungsansprüche	4,3	3,9	9,2%
Immobilienvorräte	365,5	355,5	2,8%
Liquide Mittel	285,8	211,4	35,2%
AKTIVA	5.371,4	5.019,7	7,0%
Eigenkapital	2.427,7	1.995,8	21,6%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	290,0	288,0	0,7%
Finanzverbindlichkeiten	1.903,6	1.963,5	-3,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	424,5	464,0	-8,5%
Steuerschulden	18,9	28,8	-34,3%
Rückstellungen	14,3	14,6	-2,0%
Latente Steuerschulden	292,3	264,9	10,4%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,1	-100,0%
PASSIVA	5.371,4	5.019,7	7,0%

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 Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Jänner 2018 verwiesen.

EPRA NAV. Der EPRA Net Asset Value wird entsprechend den Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Der EPRA NAV stieg von EUR 23,90 je Aktie auf EUR 25,02 je Aktie in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres.

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.403,2	1.974,6	21,7%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-365,5	-355,5	-2,8%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	404,6	427,7	-5,4%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-16,6	-13,6	-22,3%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	22,1	19,1	15,8%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,4	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	77,8	66,1	17,7%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,1	-0,2	40,0%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	317,4	305,6	3,9%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-10,6	-20,0	47,3%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-18,2	-13,4	-35,9%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.808,2	2.384,8	17,8%
Gesamtnutzfläche	3.362.570	3.418.784	-1,6%
EPRA NAV in EUR je m²	835,1	697,6	19,7%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.808,2	2.384,8	17,8%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	112.245.164	99.773.479	12,5%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	25,02	23,90	4,7%

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 49,6 Mio. (EUR 33,4 Mio.)

Loan-to-Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) konnten im Vergleich zum 30. April 2017 von 44,1% auf 39,5% erfolgreich gesenkt werden. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Buchwerts des Gesamtportfolios in Höhe von 4,3%.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Jänner 2018	30. April 2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.767,1	1.844,6	-4,2%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	136,6	118,8	14,9%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,1	-100,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	290,0	288,0	0,7%
Finanzverbindlichkeiten	2.193,7	2.251,6	-2,6%
Liquide Mittel	-285,8	-211,4	-35,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.907,9	2.040,2	-6,5%
Immobilienvermögen	4.366,7	4.203,9	3,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	99,7	56,3	77,1%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	15,7	-100,0%
Immobilienvorräte	365,5	355,5	2,8%
Buchwert Gesamtportfolio	4.831,9	4.631,4	4,3%
Loan to Value Ratio	39,5%	44,1%	-4,6 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2017/18	9M 2016/17	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	87,1	54,0	61,4%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5,8	55,2	-89,4%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-58,8	-22,4	-162,8%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	127,4	148,1	-14,0%
Cashflow	74,4	180,9	-58,9%

Der Cashflow aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 87,1 Mio. (EUR 54,0 Mio.). Die Zunahme von EUR 33,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf das höhere operative Ergebnis, primär aus Property Development, und auf die im Vorjahr höheren Ertragsteuerzahlungen (EUR 42,7 Mio. gegenüber EUR 25,7 Mio. im laufenden Jahr) zurückzuführen. Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital-Positionen belief sich auf EUR 81,2 Mio. (im Vorjahr Nettomittelzufluss EUR 1,2 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich von EUR 55,2 Mio. auf EUR 5,8 Mio. vermindert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -58,8 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -22,4 Mio.) erhöht. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten von EUR 142,9 Mio. (EUR 158,9 Mio.) und der Festgeldveranlagung mit einer Laufzeit über drei Monaten in Höhe von EUR 50,0 Mio. (EUR 0,0 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigen Vermögenswerten von EUR 131,3 Mio. (EUR 133,0 Mio.) gegenüber.

Der rückläufige Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 127,4 Mio. (EUR 148,1 Mio.) ist geprägt durch die Kapitalerhöhung mit einem Nettozufluss von EUR 297,7 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang der Finanzverbindlichkeiten von EUR 63,3 Mio. (EUR 44,0 Mio.) und gezahlten Zinsen und Dividenden von EUR 107,0 Mio. (EUR 103,2 Mio.) gegenüber. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres war zusätzlich ein Nettozufluss aus der Emission einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 297,0 Mio. zu verzeichnen.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG Group blickt auf operativ erfolgreiche neun Monate des Geschäftsjahres 2017/18 zurück. Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2017/18 mit einem Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 125 Mio. hat weiterhin Bestand. Im Asset Management erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 1,5% bis 2,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von rund 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von mindestens EUR 102 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2017/18 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von 694 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 23 Mio. Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016/17 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 Geschäftsverlauf dargestellt. Die Darstellungen im Abschnitt *Risikoberichterstattung* des Geschäftsberichts 2016/17 gelten insoweit fort.

NACHTRAGSBERICHT

Die Vonovia SE hat am 5. Februar 2018 eine Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG veröffentlicht. Die BUWOG-Aktionäre sollen EUR 29,05 in bar je BUWOG-Aktie erhalten. Des Weiteren bot die Vonovia SE in der ersten Annahmefrist, die am 12. März 2018 ablief, für jede Wandelschuldverschreibung je EUR 100.000 Nominale eine Barzahlung von EUR 115.753,65 an. Die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG hatten ab dem Tag der Veröffentlichung die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen.

Entsprechend ihren gesetzlichen Pflichten haben Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG das Angebot sorgfältig geprüft und am 13. Februar 2018 eine ausführlich begründete Stellungnahme veröffentlicht.

Die Vonovia SE hat am 15. März 2018 das endgültige Ergebnis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG auf ihrer Website (vonovia-tob.de) veröffentlicht. Das Übernahmeangebot wurde für insgesamt 82.844.967 BUWOG-Aktien bzw. 73,8% aller ausgegebenen BUWOG-Aktien angenommen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 BUWOG Wandelschuldverschreibungen, die 99,6% des gesamten Nominales entsprechen, angenommen. Bereits am 12. März 2018 hatte Vonovia SE darüber informiert, dass alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot ist somit wirksam. Für BUWOG-Aktionäre, die das Angebot von Vonovia bisher noch nicht angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist nach § 19 Abs 3 Z 3 des österreichischen Übernahmegesetzes um weitere drei Monate („Nachfrist“). Die Nachfrist begann am 16. März 2018 und endet am 18. Juni 2018, 17:00 Uhr. Innerhalb dieses Zeitraums haben BUWOG Aktionäre weiterhin die Möglichkeit, ihre Aktien Vonovia zum Preis von EUR 29,05 je Aktie anzudienen. Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen haben in der Nachfrist weiterhin die Möglichkeit, ihre Wandelschuldverschreibungen Vonovia SE zu einem reduzierten Preis je Wandelschuldverschreibung von EUR 93.049,33 je EUR 100.000 Nominale anzudienen.

Die Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen können jedoch innerhalb des Kontrollwechselfensters (voraussichtlich 16. März 2018 bis einschließlich 27. April 2018) ihre BUWOG-Wandelschuldverschreibungen zum angepassten Wandlungspreis wandeln. Lieferaktien können in der Nachfrist zum Preis von EUR 29,05 je Aktie der Vonovia SE angedient werden.

Zu weiteren Details wird auf die Website www.buwog.com verwiesen.

Nach Stichtag vereinbarte der Aufsichtsrat der BUWOG AG mit Deputy CEO und CFO Andreas Segal eine vorgezogene Niederlegung seines Vorstandsmandats. Mit Wirkung zum 26. März 2018 legte Andreas Segal, der seit 1. Jänner 2016 als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO der BUWOG AG bestellt war, sein Mandat einvernehmlich zurück und scheidet damit vorzeitig aus dem Vorstand der BUWOG AG aus. Betreffend weitere relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Jänner 2018 wird auf die Ausführungen im Konzern-Zwischenabschluss im Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP



INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	46
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	47
KONZERNBILANZ	48
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	49
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	50
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	52
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	53
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	53
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	54
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	54
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	55
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	55
3.2 Erstkonsolidierungen	55
3.3 Strukturveränderungen	55
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	55
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	55
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	58
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	58
5.2 Ergebnis aus Property Sales	58
5.3 Ergebnis aus Property Development	58
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	58
5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	59
5.6 Neubewertung von Immobilienvermögen	59
5.7 Finanzergebnis	60
5.8 Ertragsteuern	60
5.9 Ergebnis je Aktie	61
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	62
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	62
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	62
6.3 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	63
6.4 Eigenkapital	63
6.5 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	63
6.6 Finanzverbindlichkeiten	64
6.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	64
6.8 Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	65
6.9 Angaben zu Finanzinstrumenten	66
6.9.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	66
6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	68
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	72
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JÄNNER 2018	72
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	74

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	9M 2017/18	9M 2016/17	Q3 2017/18	Q3 2016/17
Wohnen		145.424,0	144.621,1	48.059,3	47.311,4
Sonstige Mieterträge		13.789,8	10.795,7	6.316,5	3.678,9
Mieterlöse		159.213,8	155.416,8	54.375,8	50.990,3
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		78.766,9	82.422,7	25.308,0	26.272,7
Sonstige Umsatzerlöse		181,7	164,9	120,5	102,4
Umsatzerlöse		238.162,4	238.004,4	79.804,3	77.365,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-41.361,6	-42.589,2	-16.023,8	-15.709,2
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-77.219,2	-81.303,1	-24.640,4	-26.037,5
Ergebnis aus Asset Management		119.581,6	114.112,1	39.140,1	35.618,7
Erlöse aus Immobilienverkäufen		119.026,1	88.807,2	29.242,1	29.917,3
Buchwertabgänge		-119.026,1	-88.807,2	-29.242,1	-29.917,3
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-1.659,7	-2.349,3	-637,0	-755,3
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.6	39.559,1	33.272,7	11.304,2	11.053,3
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.6	0,0	7.633,8	-722,0	2.775,7
Ergebnis aus Property Sales	5.2	37.899,4	38.557,2	9.945,2	13.073,7
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		142.447,0	76.817,5	38.899,7	31.761,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-101.048,2	-58.859,1	-26.317,3	-23.054,6
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-6.128,8	-5.117,0	-2.438,3	-1.788,1
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-8.157,4	-5.999,5	-2.015,5	-1.509,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.6	13.259,0	684,9	1.978,5	0,0
Ergebnis aus Property Development	5.3	40.371,6	7.526,8	10.107,1	5.409,7
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	2.366,9	2.651,0	978,1	876,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-39.117,1	-27.906,8	-14.108,4	-10.420,8
Operatives Ergebnis		161.102,4	134.940,3	46.062,1	44.557,6
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.6	148.565,3	277.182,6	0,0	103.420,5
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		0,0	24,9	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		148.565,3	277.207,5	0,0	103.420,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		309.667,7	412.147,8	46.062,1	147.978,1
Finanzierungsaufwand		-35.179,6	-39.158,1	-10.831,3	-13.475,6
Finanzierungsertrag		632,8	702,7	277,7	232,5
Sonstiges Finanzergebnis		-19.207,9	-9.428,1	-271,5	50.285,5
Finanzergebnis	5.7	-53.754,7	-47.883,5	-10.825,1	37.042,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		255.913,0	364.264,3	35.237,0	185.020,5
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.8	-17.390,6	-13.027,3	-4.586,5	-4.642,0
Latente Steuerabgrenzungen	5.8	-27.453,0	-58.931,0	-1,6	-34.278,9
Konzernergebnis		211.069,4	292.306,0	30.648,9	146.099,6
davon entfallen auf:					
Gesellschafter der Muttergesellschaft		207.495,3	286.703,5	30.516,4	143.643,9
Nicht beherrschende Anteile		3.574,1	5.602,5	132,5	2.455,7
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,87	2,87	0,26	1,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	1,87	2,77	0,36	1,34

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17	Q3 2017/18	Q3 2016/17
Konzernergebnis	211.069,4	292.306,0	30.648,9	146.099,6
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden				
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	211.069,4	292.306,0	30.648,9	146.099,6
davon entfallen auf:				
Gesellschafter der Muttergesellschaft	207.495,3	286.703,5	30.516,4	143.643,9
Nicht beherrschende Anteile	3.574,1	5.602,5	132,5	2.455,7

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Jänner 2018	30. April 2017
Immobilienvermögen	6.1	4.366.675,7	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	99.679,4	56.300,0
Sonstige Sachanlagen		18.234,6	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte		13.937,9	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	7.919,4	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		12.416,4	14.222,5
Latente Steueransprüche		165,0	173,3
Langfristiges Vermögen		4.519.028,4	4.305.859,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	195.639,4	126.047,2
Steuererstattungsansprüche		4.306,4	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.096,0	1.265,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.3	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte		365.502,7	355.531,4
Liquide Mittel		285.786,1	211.397,2
Kurzfristiges Vermögen		852.330,6	713.844,0
AKTIVA		5.371.359,0	5.019.703,5
Grundkapital		112.245,2	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.585.769,6	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.295,8	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		706.495,5	576.449,4
		2.403.214,5	1.974.614,2
Nicht beherrschende Anteile		24.468,6	21.195,3
Eigenkapital	6.4	2.427.683,1	1.995.809,5
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	290.033,7	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.767.055,1	1.844.645,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	105.016,4	120.550,7
Rückstellungen		6.323,7	6.543,3
Latente Steuerschulden		292.300,6	264.856,0
Langfristige Verbindlichkeiten		2.460.729,5	2.524.583,1
Finanzverbindlichkeiten	6.6	136.564,5	118.826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	319.437,1	343.417,0
Steuerschulden		18.939,2	28.843,3
Rückstellungen		8.005,6	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.3	0,0	147,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		482.946,4	499.310,9
PASSIVA		5.371.359,0	5.019.703,5

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	9M 2017/18	9M 2016/17
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		255.913,0	364.264,3
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-196.530,8	-314.703,5
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		-162,2	-13,0
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		11.628,7	1.317,9
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern		-25.718,8	-42.747,5
Finanzierungssaldo		34.546,8	38.455,4
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		7.402,0	7.387,6
Cashflow aus dem Ergebnis		87.078,7	53.961,2
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-33.208,1	-14.738,1
Immobilienvorräte		-14.899,9	-43.700,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-11.386,7	-5.256,5
Rückstellungen		-291,1	1.101,2
Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen		-18.369,9	49.122,8
Andere sonstige Verbindlichkeiten		-3.092,6	14.663,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.830,4	55.153,9
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		-108.396,6	-123.404,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen		-29.370,5	-25.882,5
Erwerb von/Investitionen in sonstigen Sachanlagen		-4.586,6	-8.082,9
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-524,3	-1.555,5
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		0,0	-6,9
Festgeldveranlagungen mit einer Laufzeit über drei Monaten		-50.000,0	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		131.310,9	132.995,1
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		2.480,3	3.234,9
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		246,5	313,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-58.840,3	-22.388,1
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	48.525,4	274.223,9
Geldzufluss aus Kapitalerhöhung		305.556,3	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Kapitalerhöhung		-7.832,1	0,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen		0,0	-1.689,8
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	6.8	-36.546,0	-111.719,6
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	-75.259,3	-206.540,5
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-11.147,4	-11.206,7
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-18.148,1	-23.001,1
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile		-300,8	-109,9
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft		-77.449,2	-68.843,7
Geldzufluss aus Wandelschuldverschreibungen		0,0	300.000,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen		0,0	-3.027,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		127.398,8	148.085,1
Veränderung des Finanzmittelbestands		74.388,9	180.850,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		211.397,2	82.540,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		285.786,1	263.391,0
Veränderung des Finanzmittelbestands		74.388,9	180.850,9

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2017	99.773,5	1.299.687,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Kapitalerhöhung	12.471,7	286.082,5
Transaktionen mit Eigentümern	12.471,7	286.082,5
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2018	112.245,2	1.585.769,6

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2016	99.773,5	1.299.643,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	142,1
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-3,4
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2017	99.773,5	1.299.639,7

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.295,8	576.449,4	1.974.614,2	21.195,3	1.995.809,5
0,0	-77.449,2	-77.449,2	-300,8	-77.750,0
0,0	0,0	298.554,2	0,0	298.554,2
0,0	-77.449,2	221.105,0	-300,8	220.804,2
0,0	207.495,3	207.495,3	3.574,1	211.069,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	207.495,3	207.495,3	3.574,1	211.069,4
-1.295,8	706.495,5	2.403.214,5	24.468,6	2.427.683,1

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.010,8	287.477,2	1.685.883,0	14.075,8	1.699.958,8
0,0	-68.843,7	-68.843,7	-109,9	-68.953,6
0,0	0,0	142,1	0,0	142,1
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	-1.689,8
0,0	-68.843,7	-68.847,1	-1.654,2	-70.501,3
0,0	286.703,5	286.703,5	5.602,5	292.306,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	286.703,5	286.703,5	5.602,5	292.306,0
-1.010,8	505.337,0	1.903.739,4	18.024,1	1.921.763,5

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. Jänner 2018 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 verkürzte 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 2017 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 2017/18 erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Mai 2017

IAS 12 Ansatz latenter Steuern für unrealisierte Verluste

Mit der am 19. Jänner 2016 vom IASB veröffentlichten Änderung zu IAS 12 *Ertragsteuern* werden Klarstellungen zu latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste getroffen. Es wird unter anderem klargestellt, dass nicht realisierte Verluste bei schuldrechtlichen Instrumenten, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, deren steuerliche Werte allerdings die Anschaffungskosten sind, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Die Änderungen wurden am 6. November 2017 von der EU übernommen und sind rückwirkend für das Berichtsjahr anzuwenden. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Änderungen für den Konzernabschluss der BUWOG Group.

IAS 7 Angabeninitiative

Am 6. November 2017 wurde diese Standardänderung von der EU übernommen und bedingt zusätzliche Angaben zu den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit. Die Änderungen sind rückwirkend ab 1. Jänner 2017 anzuwenden. Eine Überleitungsrechnung für die Berichtsperiode ist in Kapitel 6.8 *Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit* dargestellt.

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

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2018 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Mai 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 <i>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</i>	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 <i>Finanzinstrumente</i> gemeinsam mit IFRS 4 <i>Versicherungsverträge</i>	12. September 2016 (3. November 2017)	1. Mai 2018

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden die Detailanalysen zu den Auswirkungen von IFRS 15 und der Anwendung der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung auf Verkaufsverträge des Geschäftsbereichs Property Development fortgesetzt. Nach dem derzeitigen Stand rechnen wir auf Basis der zum 30. April 2017 beurkundeten Kaufverträge mit einem positiven Eigenkapitaleffekt im einstelligen Millionenbereich. Dieser resultiert aus dem Erstansatz von vertraglichen Vermögenswerten, Vertragserrichtungskosten und niedrigeren Immobilienvorräten, die um anteilige Wareneinsätze zu reduzieren sind, sowie dem Ansatz von latenten Steuern.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Bei Finanzverbindlichkeiten, die in der Vergangenheit modifiziert, aber nicht ausgebucht worden sind, wurden die fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 39 unter Zugrundelegung eines angepassten Effektivzinssatzes fortgeschrieben. Künftig sind Barwertänderungen infolge der Kreditmodifikationen, die nicht zur Ausbuchung der Finanzverbindlichkeit führen, als Ertrag oder Aufwand erfolgswirksam zu erfassen. Hieraus wird sich ein Anpassungsbedarf der Buchwerte zum Umstellungszeitpunkt ergeben.

2.3 BEREITS VERÖFFENTLICHTE, 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:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	¹⁾
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	1. Mai 2021
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017	1. Mai 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	²⁾
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2014-2016	8. Dezember 2016	1. Mai 2017/ 1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017	1. Mai 2019
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017	1. Mai 2019
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2015-2017	12. Dezember 2017	1. Mai 2019

¹⁾ Die Europäische Union wird den Interimsstandard IFRS 14 *Regulatorische Abgrenzungsposten* nicht übernehmen.
²⁾ Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 35 inländische und 90 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. Des Weiteren werden zwei ausländische Unternehmen anteilmäßig konsolidiert.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Anteilmäßige Konsolidierung	Gesamt
Stand zum 30. April 2017	122	0	122
Erstmals einbezogene Gesellschaften	7	2	9
Liquidationen	-3	0	-3
Stand zum 31. Jänner 2018	126	2	128

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Konsolidierungsart	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb						
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG	27,48%	A	1. Mai 2017
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH	27,48%	A	1. Mai 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co. KG	99,98%	V	1. Juni 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co. KG	99,98%	V	1. Juni 2017
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Jahnstraße Development GmbH (vormals: Jahnstraße Living GmbH)	100,00%	V	1. August 2017
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH (vormals: Jahnstraße 15 Vermögensverwaltungs GmbH)	100,00%	V	1. August 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Versicherungsmakler GmbH	100,00%	V	1. Dezember 2017
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	100,00%	V	1. Jänner 2018
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	100,00%	V	1. Jänner 2018

V = Vollkonsolidierung
A = Anteilmäßige Konsolidierung

3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Die im Rahmen des Erwerbs des DGAG-Portfolios mitübernommenen Gesellschaften PRE Andromeda Real Estate GmbH, PRE Aries Real Estate GmbH und PRE Aquarius Real Estate GmbH, die bisher ohne wesentliche wirtschaftliche Tätigkeit waren, wurden liquidiert.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital vorher	Anteil am Kapital nachher
Liquidationen					
Deutschland	DE	Kiel	PRE Andromeda Real Estate GmbH	94,90%	-
Deutschland	DE	Kiel	PRE Aries Real Estate GmbH	94,90%	-
Deutschland	DE	Kiel	PRE Aquarius Real Estate GmbH	100,00%	-

3.4 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2017.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert.

SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17
Wohnen	84.092,9	80.657,2	61.331,1	63.963,9
Sonstige Mieterträge	6.206,2	6.064,4	7.583,6	4.731,3
Mieterlöse	90.299,1	86.721,6	68.914,7	68.695,2
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	45.639,8	45.230,7	33.127,1	37.192,0
Sonstige Umsatzerlöse	141,8	121,3	39,9	43,6
Umsatzerlöse	136.080,7	132.073,6	102.081,7	105.930,8
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-25.980,1	-26.826,7	-15.381,5	-15.762,5
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-42.473,8	-43.765,8	-34.745,4	-37.537,3
Ergebnis aus Asset Management	67.626,8	61.481,1	51.954,8	52.631,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	318,3	1.308,0	118.707,8	87.499,2
Buchwertabgänge	-318,3	-1.308,0	-118.707,8	-87.499,2
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-27,8	-52,8	-1.631,9	-2.296,5
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	70,8	327,1	39.488,3	32.945,6
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	7.633,8
Ergebnis aus Property Sales	43,0	274,3	37.856,4	38.282,9
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	33.051,2	47.225,2	109.395,8	29.592,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-23.671,7	-38.633,6	-77.376,5	-20.225,5
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-3.981,1	-3.023,0	-2.147,7	-2.094,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.890,4	-2.166,7	-3.267,0	-3.832,8
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	2.926,6	0,0	10.332,4	684,9
Ergebnis aus Property Development	3.434,6	3.401,9	36.937,0	4.124,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.189,3	1.252,0	599,3	1.301,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-8.869,4	-6.446,3	-8.554,6	-5.211,1
Operatives Ergebnis	63.424,3	59.963,0	118.792,9	91.129,1
Neubewertung von Immobilienvermögen	143.963,5	262.718,0	4.601,8	14.464,6
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	24,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	143.963,5	262.718,0	4.601,8	14.489,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	207.387,8	322.681,0	123.394,7	105.618,6
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	57.364,2	125.609,8	47.861,8	43.682,0
	31. Jänner 2018	30. April 2017	31. Jänner 2018	30. April 2017
Immobilienvermögen	2.413.306,4	2.243.940,7	1.953.369,3	1.959.981,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	60.792,2	21.920,0	38.887,2	34.380,0
Sonstige Sachanlagen	993,9	721,8	4.890,5	5.119,1
Langfristiges Segmentvermögen	2.475.092,5	2.266.582,5	1.997.147,0	1.999.480,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte	176.726,9	155.380,7	188.775,8	200.150,7
Kurzfristiges Segmentvermögen	176.726,9	155.380,7	188.775,8	215.811,8
Segmentvermögen	2.651.819,4	2.421.963,2	2.185.922,8	2.215.292,1

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17
145.424,0	144.621,1	0,0	0,0	145.424,0	144.621,1
13.789,8	10.795,7	0,0	0,0	13.789,8	10.795,7
159.213,8	155.416,8	0,0	0,0	159.213,8	155.416,8
78.766,9	82.422,7	0,0	0,0	78.766,9	82.422,7
181,7	164,9	0,0	0,0	181,7	164,9
238.162,4	238.004,4	0,0	0,0	238.162,4	238.004,4
-41.361,6	-42.589,2	0,0	0,0	-41.361,6	-42.589,2
-77.219,2	-81.303,1	0,0	0,0	-77.219,2	-81.303,1
119.581,6	114.112,1	0,0	0,0	119.581,6	114.112,1
119.026,1	88.807,2	0,0	0,0	119.026,1	88.807,2
-119.026,1	-88.807,2	0,0	0,0	-119.026,1	-88.807,2
-1.659,7	-2.349,3	0,0	0,0	-1.659,7	-2.349,3
39.559,1	33.272,7	0,0	0,0	39.559,1	33.272,7
0,0	7.633,8	0,0	0,0	0,0	7.633,8
37.899,4	38.557,2	0,0	0,0	37.899,4	38.557,2
142.447,0	76.817,5	0,0	0,0	142.447,0	76.817,5
-101.048,2	-58.859,1	0,0	0,0	-101.048,2	-58.859,1
-6.128,8	-5.117,0	0,0	0,0	-6.128,8	-5.117,0
-8.157,4	-5.999,5	0,0	0,0	-8.157,4	-5.999,5
13.259,0	684,9	0,0	0,0	13.259,0	684,9
40.371,6	7.526,8	0,0	0,0	40.371,6	7.526,8
1.788,6	2.553,4	578,3	97,6	2.366,9	2.651,0
-17.424,0	-11.657,4	-21.693,1	-16.249,4	-39.117,1	-27.906,8
182.217,2	151.092,1	-21.114,8	-16.151,8	161.102,4	134.940,3
148.565,3	277.182,6	0,0	0,0	148.565,3	277.182,6
0,0	24,9	0,0	0,0	0,0	24,9
148.565,3	277.207,5	0,0	0,0	148.565,3	277.207,5
330.782,5	428.299,6	-21.114,8	-16.151,8	309.667,7	412.147,8
				-53.754,7	-47.883,5
				255.913,0	364.264,3
				-17.390,6	-13.027,3
				-27.453,0	-58.931,0
				211.069,4	292.306,0
105.226,0	169.291,8	3.361,0	7.969,6	108.587,0	177.261,4
31. Jänner 2018	30. April 2017	31. Jänner 2018	30. April 2017	31. Jänner 2018	30. April 2017
4.366.675,7	4.203.921,9	0,0	0,0	4.366.675,7	4.203.921,9
99.679,4	56.300,0	0,0	0,0	99.679,4	56.300,0
5.884,4	5.840,9	12.350,2	9.107,1	18.234,6	14.948,0
4.472.239,5	4.266.062,8	12.350,2	9.107,1	4.484.589,7	4.275.169,9
0,0	15.661,1	0,0	0,0	0,0	15.661,1
365.502,7	355.531,4	0,0	0,0	365.502,7	355.531,4
365.502,7	371.192,5	0,0	0,0	365.502,7	371.192,5
4.837.742,2	4.637.255,3	12.350,2	9.107,1	4.850.092,4	4.646.362,4

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17
Instandhaltungsaufwendungen	-19.912,6	-19.221,2
Aufwendungen aus Asset Management	-7.015,1	-7.431,3
Hauseigentümergebühren	-5.045,8	-5.864,8
Leerstand	-2.392,9	-2.257,9
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.878,7	-1.744,7
Sonstiger Aufwand	-5.116,5	-6.069,3
Summe	-41.361,6	-42.589,2

Im Rahmen der Abrechnung mit einem Großmieter über die ersten vier Jahre des Mietverhältnisses wurden in den hier ausgewiesenen Sonstigen Aufwendungen TEUR 1.000,0 (9M 2016/17: TEUR 0,0) als Schadensvergütung wegen verzögerter Übergaben erfasst, gleichzeitig beinhalten die sonstigen Mieterträge Nachverrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.097,6 (9M 2016/17: TEUR 0,0).

5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 37.899,4 (9M 2016/17: TEUR 38.557,2) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 35.416,6 (9M 2016/17: TEUR 30.893,8), dem Ergebnis aus Blockverkäufen in Höhe von TEUR 2.482,8 (9M 2016/17: TEUR 29,6) sowie der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 0,0 (9M 2016/17: TEUR 7.633,8) zusammen.

5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden alle Nutzungsrechte an den Bootsliegplätzen der Marina Lindenstraße GbR veräußert. Die Käufer dieser Nutzungsrechte haben im Zuge des Erwerbs die BUWOG Group als Gesellschafter der Marina Lindenstraße GbR abgelöst, sodass von Seiten der BUWOG Group zum 31. Oktober 2017 keine Beteiligung mehr an der Marina Lindenstraße besteht. Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Verkäufen von Immobilienvermögen wurde die Veräußerung der Beteiligung an der Marina Lindenstraße GbR in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus Property Development dargestellt. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 292,0 und Herstellungskosten der verkauften Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 151,4.

Die Abschreibungen auf die Immobilienvermögen betragen in der Berichtsperiode TEUR 366,8 (9M 2016/17: TEUR 530,4), diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0,0 (9M 2016/17: TEUR 48,8) gegenüber.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	83,9	88,5
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	0,0	184,4
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	0,0	513,0
Schadensvergütungen und Abstandszahlungen	604,0	0,0
Versicherungsvergütungen	280,9	393,2
Übrige	1.398,1	1.471,9
Summe	2.366,9	2.651,0

5.5 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17
Personalaufwand	-14.063,7	-10.610,2
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-8.542,5	-4.866,2
EDV- und Kommunikationsaufwand	-6.479,7	-4.368,8
Werbung und Marketing	-2.050,6	-1.715,3
Abschreibungen	-2.245,7	-1.769,2
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-726,0	-455,0
Übrige	-5.008,9	-4.122,1
Summe	-39.117,1	-27.906,8

Die Personalaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Löhnen, Gehältern und Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie sonstigen Personalaufwendungen und werden, soweit direkt zurechenbar, auf die einzelnen Geschäftsbereiche (Asset Management, Property Sales und Property Development) verteilt. Die nicht direkt zurechenbaren Personalaufwendungen werden in den Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich in Höhe von TEUR 1.910,9 aus dem Long-Term-Incentive-Programm 2017 (9M 2016/17: aus dem anteilsbasierten Vergütungsprogramm mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente aus dem Long-Term-Incentive-Programm 2014 in Höhe von TEUR 142,1) enthalten.

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 39.117,1 (9M 2016/17: TEUR 27.906,8) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 8.450,5 (9M 2016/17: TEUR 5.309,9) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 478,1 (9M 2016/17: TEUR 1.678,3) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für Mitarbeiterveranstaltungen in Höhe von TEUR 594,3 (9M 2016/17: TEUR 0,0).

5.6 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17
Aufwertung	179.451,8	309.127,6	13.259,0	684,9	39.559,1	40.906,5
Abwertung	-30.886,5	-31.945,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	148.565,3	277.182,6	13.259,0	684,9	39.559,1	40.906,5

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

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17
Deutschland	149.374,4	267.192,8	2.926,6	0,0	70,8	327,1
Österreich	30.077,4	41.934,8	10.332,5	684,9	39.488,3	40.579,4
Summe	179.451,8	309.127,6	13.259,1	684,9	39.559,1	40.906,5

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

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17	9M 2017/18	9M 2016/17
Deutschland	-5.411,0	-4.474,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	-25.475,5	-27.470,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	-30.886,5	-31.945,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Zum Stichtag 31. Jänner 2018 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 30. April 2018 vorgesehen.

5.7 FINANZERGEBNIS

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17
Barer Finanzierungsaufwand	-29.295,4	-34.207,8
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1.723,1	-1.847,1
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-2.102,5	-2.036,3
Wandelschuldverschreibungen – Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-2.046,3	-1.059,4
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-12,3	-7,5
Finanzierungsaufwand	-35.179,6	-39.158,1
Barer Finanzierungsertrag	246,5	313,7
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	13,8	-1,2
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	372,5	390,2
Finanzierungsertrag	632,8	702,7
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-11.358,0	6.287,2
Zinsswaps	18.999,2	10.997,8
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-30.357,2	-4.710,6
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-270,6	-7.605,2
Übrige	-7.579,3	-8.110,1
Sonstiges Finanzergebnis	-19.207,9	-9.428,1
Finanzergebnis	-53.754,7	-47.883,5

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 29.295,4 (9M 2016/17: TEUR 34.207,8) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 17.634,8 (9M 2016/17: TEUR 21.838,1), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 11.147,4 (9M 2016/17: TEUR 11.206,7) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 513,2 (9M 2016/17: TEUR 1.163,0) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 246,5 (9M 2016/17: TEUR 313,7) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

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 Diskontkurve in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten für laufende Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 595,6 (9M 2016/17: TEUR 907,4) werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

5.8 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	9M 2017/18	9M 2016/17
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-17.390,6	-13.027,3
Latente Steuerabgrenzungen	-27.453,0	-58.931,0
Summe	-44.843,6	-71.958,3

5.9 ERGEBNIS JE AKTIE

	9M 2017/18	9M 2016/17
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	110.753.984	99.773.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	424.007	189.241
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	0	5.019.385
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	111.177.991	104.982.105
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	207.495.300	286.703.500
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	0	4.327.506
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	207.495.300	291.031.006
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,87	2,87
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,87	2,77

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Berichtszeitraum, im Gegensatz zum Vorjahr, keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen, da diese Effekte zu einem höheren Gewinn je Aktie führen würden. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

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
Stand 1. Mai 2017	4.203.921,9	56.300,0
Zugänge	68.533,5	36.250,4
Abgänge	-103.365,0	0,0
Neubewertung	188.124,4	13.259,0
Umbuchungen	9.460,9	-6.130,0
Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0
Stand 31. Jänner 2018	4.366.675,7	99.679,4

Die Zugänge zum Immobilienvermögen setzen sich aus Modernisierung (CAPEX) in Höhe von TEUR 36.891,7 (9M 2016/17: TEUR 26.258,9) und sonstigen Zugängen in Höhe von TEUR 31.641,8 (9M 2016/17: TEUR 119.031,7) zusammen.

Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen Umgliederungen zwischen Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen.

Bezüglich Details zum Neubewertungsergebnis wird auf Kapitel 5.6 *Neubewertung von Immobilienvermögen* verwiesen.

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Jänner 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	4.934,4	4.934,4	0,0	3.240,0
Übrige	5.339,2	5.339,2	0,0	2.701,3
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.273,6	10.273,6	0,0	5.941,3
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten				
	197,2	197,2	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	107.988,6	107.988,6	0,0	39.435,1
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	46.971,4	46.971,4	0,0	59.165,7
Zeitwert positiver derivativer Finanzinstrumente	352,0	0,0	352,0	0,0
Übrige	8.528,6	8.300,2	228,4	4.863,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	163.840,6	163.260,2	580,4	103.463,8
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	13.143,0	13.143,0	0,0	10.886,3
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	7.339,0	0,0	7.339,0	360,1
Abgrenzung Grundsteuer	5.495,6	5.495,6	0,0	3.995,9
Übrige	3.269,8	3.269,8	0,0	3.086,4
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	29.247,4	21.908,4	7.339,0	18.328,7
Summe	203.558,8	195.639,4	7.919,4	127.733,8

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen in Höhe von TEUR 57.988,6 (30. April 2017: TEUR 39.435,1) Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen und Kauttionen sowie Festgelder in Höhe von TEUR 50.000,0 (30. April 2017: TEUR 0,0). Die Festgelder haben eine Gesamtlaufzeit von 9 Monaten und werden im Mai 2018 auslaufen.

6.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Die zum 30. April 2017 in dieser Position ausgewiesenen restlichen zwei Objekte des Tirol-Portfolios und die Objekte des Portfolios in Kärnten und der Steiermark wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 an die Käufer übergeben. Zum 31. Jänner 2018 sind in dieser Position keine Objekte ausgewiesen.

6.4 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 0,0 (9M 2016/17: TEUR 142,1, GJ 2016/17: TEUR 189,5) ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

Gemäß dem Beschluss des Vorstands vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 und der Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 wurde die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 (genehmigtes Kapital) von EUR 99.773.479 um EUR 12.471.685 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen, das Grundkapital beträgt daher nunmehr EUR 112.245.164. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung ist das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50.

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung aufgelaufenen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 9.336,1 wurden abzüglich des Steuervorteils von TEUR 2.334,0, somit zusammen TEUR 7.002,1, mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Jänner 2018	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016–2021	290.033,7	290.033,7

Die BUWOG AG hat am 6. September 2016 nichtnachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen (ISIN: AT0000A1NQH2) 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 Wandelschuldverschreibungen sind 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. Nach der Kapitalerhöhung (siehe Erläuterung in Kapitel 6.4 *Eigenkapital*) beträgt der Wandlungspreis EUR 31,22. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden zu 100% ihres Nennbetrags 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 Überleitung vom Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen auf den Buchwert stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	
Buchwert am 1. Mai 2016	0,0
Ausgabebetrag aus Wandelschuldverschreibungen 2016–2021	300.000,0
Transaktionskosten	-3.037,5
Abspaltung der eingebetteten Derivate	-10.691,2
Nettobetrag	286.271,3
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1.716,2
Buchwert am 30. April 2017	287.987,5
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	2.046,3
Buchwert am 31. Jänner 2018	290.033,7

6.6 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Jänner 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.492.596,7	116.731,9	266.661,6	1.109.203,2	1.523.493,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	411.022,9	19.832,6	105.017,7	286.172,6	439.884,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	94,1
Summe	1.903.619,6	136.564,5	371.679,3	1.395.375,8	1.963.472,2

Zum 31. Jänner 2018 sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert von TEUR 1.356.188,6 (30. April 2017: TEUR 1.442.150,7) und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Buchwert von TEUR 388.646,8 (30. April 2017: TEUR 418.771,0) grundbücherlich besichert.

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Jänner 2018 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,78%	382.629,5	
	EUR	variabel	1,02%	1.131.567,0	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.514.196,5	1.492.596,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,68%	415.440,1	411.022,9
Gesamtsumme					1.903.619,6

6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Jänner 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.092,8	14.092,8	0,0	27.116,2
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	193,8	193,8	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:				
Zinsswaps	88.537,0	50.069,6	38.467,4	76.826,9
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	38.957,0	489,6	38.467,4	57.604,2
Hausverwaltung	49.580,0	49.580,0	0,0	19.222,7
Kautionen	17.006,8	17.006,8	0,0	14.476,7
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	30.168,7	30.168,7	0,0	29.630,8
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	39.275,8	3.927,6	35.348,2	39.581,2
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.736,9	2.736,9	0,0	3.390,7
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	0,0	0,0	0,0	34.280,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	105.420,5	105.420,5	0,0	104.445,9
Übrige	96.567,0	65.366,2	31.200,8	85.511,8
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	379.712,7	274.696,3	105.016,4	388.144,2
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	10.441,3	10.441,3	0,0	10.648,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	19.549,5	19.549,5	0,0	37.919,5
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	256,1	256,1	0,0	62,6
Übrige	207,3	207,3	0,0	77,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	30.454,2	30.454,2	0,0	48.707,3
Summe	424.453,5	319.437,1	105.016,4	463.967,7

6.8 VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

in TEUR	Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Wandelschuld- verschreibungen	Summe Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit
Buchwert zum 30. April 2017	1.844.645,6	118.826,6	287.987,5	2.251.459,7
Veränderungen durch Cashflows	-26.733,9	-36.546,0	0,0	-63.279,9
Geldzufluss	48.525,4	21.001,6	0,0	69.527,0
Geldabfluss	-75.259,3	-57.547,6	0,0	-132.806,9
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	-50.856,6	54.283,9	2.046,3	5.473,6
Umbuchungen	-53.457,7	53.457,7	0,0	0,0
Veränderungen beizulegender Zeitwerte	1.021,5	-660,0	0,0	361,5
Sonstige Veränderungen	1.579,6	1.486,2	2.046,3	5.112,1
Buchwert zum 31. Jänner 2018	1.767.055,1	136.564,5	290.033,7	2.193.653,3

Die Umbuchungen betreffen Umgliederungen in den Fristigkeiten, während die Sonstigen Veränderungen insbesondere die Zinszuwächse nach der Effektivzinsmethode beinhalten.

6.9 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.9.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L					Buchwert am 31. Jänner 2018	Fair Value am 31. Jänner 2018
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	352,0	173.959,4	29.247,4	203.558,8	203.558,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	10.273,6	0,0	10.273,6	10.273,6
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	0,0	197,2	0,0	197,2	197,2
Derivate	0,0	0,0	352,0	0,0	0,0	352,0	352,0
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	163.488,6	29.247,4	192.736,0	192.736,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8,7	7.113,3	0,0	6.390,4	0,0	13.512,4	16.155,0
Wertpapiere und Anteile	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	8,7
Ausleihungen	0,0	7.113,3	0,0	6.390,4	0,0	13.503,7	16.146,3
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	285.786,1	0,0	285.786,1	285.786,1
SUMME AKTIVA	8,7	7.113,3	352,0	466.135,9	29.247,4	502.857,3	505.499,9

PASSIVA	FL@FV/P&L					Buchwert am 31. Jänner 2018	Fair Value am 31. Jänner 2018
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	290.033,7	0,0	290.033,7	294.967,0	
Finanzverbindlichkeiten	452.208,2	0,0	1.451.411,4	0,0	1.903.619,6	1.927.008,2	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.075,9	0,0	1.417.520,8	0,0	1.492.596,7	1.513.302,7	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	377.132,3	0,0	33.890,6	0,0	411.022,9	413.705,5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	88.537,0	305.462,3	30.454,2	424.453,5	424.453,5	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	14.092,8	0,0	14.092,8	14.092,8	
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	0,0	0,0	193,8	0,0	193,8	193,8	
Derivate	0,0	88.537,0	0,0	0,0	88.537,0	88.537,0	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	291.175,7	30.454,2	321.629,9	321.629,9	
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
SUMME PASSIVA	452.208,2	88.537,0	2.046.907,4	30.454,2	2.618.106,8	2.646.428,7	

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

Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 – Vorjahr

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2017	Fair Value am 30. April 2017
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	109.405,1	18.328,7	127.733,8	127.733,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	5.941,3	0,0	5.941,3	5.941,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	103.463,8	18.328,7	121.792,5	121.792,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	190,3	8.113,3	7.184,2	0,0	15.487,8	18.678,4
Wertpapiere und Anteile	190,3	0,0	0,0	0,0	190,3	190,3
Ausleihungen	0,0	8.113,3	7.184,2	0,0	15.297,5	18.488,1
Liquide Mittel	0,0	0,0	211.397,2	0,0	211.397,2	211.397,2
SUMME AKTIVA	190,3	8.113,3	327.986,5	18.328,7	354.618,8	357.809,4

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2017	Fair Value am 30. April 2017
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	287.987,5	0,0	287.987,5	290.281,3
Finanzverbindlichkeiten	492.947,9	0,0	1.470.524,3	0,0	1.963.472,2	1.989.287,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.696,9	0,0	1.438.796,4	0,0	1.523.493,3	1.546.684,4
Übrige Finanzverbindlichkeiten	408.251,0	0,0	31.727,9	0,0	439.978,9	442.603,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	76.826,9	338.433,5	48.707,3	463.967,7	463.967,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	27.116,2	0,0	27.116,2	27.116,2
Derivate	0,0	76.826,9	0,0	0,0	76.826,9	76.826,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	311.317,3	48.707,3	360.024,6	360.024,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	147,0	0,0	147,0	147,0
SUMME PASSIVA	492.947,9	76.826,9	2.097.092,3	48.707,3	2.715.574,4	2.743.683,4

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 2017 enthaltenen Angaben.

6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Jänner 2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	8,7	8,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	7.113,3	0,0	7.113,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	75.075,9	0,0	75.075,9
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	377.132,3	0,0	377.132,3
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	88.185,0	0,0	88.185,0

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten – Vorjahr

in TEUR

30. April 2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	190,3	190,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	8.113,3	0,0	8.113,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	84.696,9	0,0	84.696,9
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	408.251,0	0,0	408.251,0
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	76.826,9	0,0	76.826,9

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Jänner 2018 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile
Stand am 1. Mai 2016	2,1
Zu-/Abgänge	188,2
Stand am 30. April 2017	190,3
Stand am 1. Mai 2017	190,3
Zu-/Abgänge	-181,6
Stand am 31. Jänner 2018	8,7

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
2	Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt, Marktpreis der Wandelschuldverschreibungen

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. Jänner 2018 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRSK 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 Zinsswaps 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 Zinsswaps 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 Zinsswaps 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.

Die Bewertung der in die Wandelschuldverschreibungen eingebetteten Derivate erfolgt auf Basis der verfügbaren Marktnotierungen für die Wandelschuldverschreibungen. Der beizulegende Zeitwert dieser Derivate wird als Differenz zwischen den notierten Preisen für die Wandelschuldverschreibungen und dem rechnerisch ermittelten beizulegenden Zeitwert des Grundgeschäfts (Anleihe) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert des Grundgeschäfts errechnet sich als Barwert der Tilgung. Zusätzlich wird der auf dieser Basis ermittelte beizulegende Zeitwert der Derivate durch ein Optionspreismodell validiert.

Bei der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos 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. Jänner 2018 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variables Element	Beizulegender Zeitwert 31. Jänner 2018 in EUR	Referenzwert 31. Jänner 2018 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	189.496	6.611.579	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	162.511	3.496.622	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-1.793.139	184.490.878	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-1.808.058	181.375.921	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-1.262.950	101.220.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.195.781	128.925.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-476.870	15.957.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.102.382	29.259.150	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-160.479	3.568.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-888.872	19.760.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.100.675	12.711.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.300.635	19.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.220.448	25.143.141	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.411.420	20.952.618	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.977.552	25.143.141	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.239.073	9.750.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.700.040	14.312.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 17		-24.286.365	801.676.450		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.300.357	7.469.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.301.593	22.730.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.952.966	43.315.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.274.154	23.823.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-13.829.070	97.337.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-489.579	24.325.000	4,58	29. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-489.579	24.325.000		
Summe Derivate: 22		-38.605.013	923.338.450	1,41	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Jänner 2018
bis 31. Juli 2019	0,154%
bis 31. Juli 2020	0,196%
bis 31. Juli 2022	0,755%
bis 31. Juli 2024	1,313%
bis 31. Juli 2026	1,905%
bis 31. Juli 2029	2,350%
bis 31. Juli 2035	2,657%
ab 1. August 2035	2,802%

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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 in Summe EUR 3.728,22 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Mieter einer Wohnung der BUWOG Group. Des Weiteren hat ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 zwei Wohnungen der BUWOG Group gekauft. Die Konditionen sind jeweils marktüblich.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JÄNNER 2018

Übernahme durch Vonovia SE

Die Vonovia SE hat am 5. Februar 2018 die Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG veröffentlicht. Die BUWOG-Aktionäre sollen EUR 29,05 in bar je BUWOG-Aktie erhalten. Des Weiteren bot die Vonovia SE in der ersten Annahmefrist, die am 12. März 2018 ablief, für jede Wandelschuldverschreibung je EUR 100.000 Nominale eine Barzahlung von EUR 115.753,65 an. Die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG hatten ab dem Tag der Veröffentlichung die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen.

Entsprechend ihren gesetzlichen Pflichten haben Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG das Angebot sorgfältig geprüft und am 13. Februar 2018 ausführliche begründete Stellungnahmen veröffentlicht.

Die Vonovia SE hat am 15. März 2018 das endgültige Ergebnis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG auf ihrer Website (vonovia-tob.de) veröffentlicht. Das Übernahmeangebot wurde für insgesamt 82.844.967 BUWOG-Aktien bzw. 73,8 Prozent aller ausgegebenen BUWOG-Aktien angenommen. Zudem wurde das Angebot für 2.988 BUWOG-Wandelschuldverschreibungen, die 99,6 Prozent des gesamten Nominales entsprechen, angenommen. Bereits am 12. März 2018 hatte Vonovia SE darüber informiert, dass alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot ist somit wirksam.

Für BUWOG-Aktionäre, die das Angebot von Vonovia SE bisher noch nicht angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist nach § 19 Abs 3 Z 3 des österreichischen Übernahmegesetzes um weitere drei Monate („Nachfrist“). Die Nachfrist begann am 16. März 2018 und endet am 18. Juni 2018, 17:00 Uhr. Innerhalb dieses Zeitraums haben BUWOG-Aktionäre weiterhin die Möglichkeit, ihre Aktien Vonovia SE zum Preis von EUR 29,05 je Aktie anzudienen.

Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen haben in der Nachfrist weiterhin die Möglichkeit, ihre Wandelschuldverschreibungen Vonovia SE zu einem reduzierten Preis je Wandelschuldverschreibung von EUR 93.049,33 je EUR 100.000 Nominale anzudienen. Die Inhaber der BUWOG-Wandelschuldverschreibungen können jedoch innerhalb des Kontrollwechselfensters (voraussichtlich 16. März 2018 bis einschließlich 27. April 2018) ihre BUWOG-Wandelschuldverschreibungen zum angepassten Wandlungspreis wandeln. Lieferaktien können in der Nachfrist zum Preis von EUR 29,05 je Aktie der Vonovia SE angedient werden.

Veränderungen im Vorstand

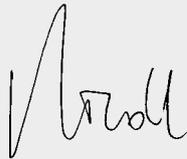
Mit Wirkung zum 26. März 2018 legte Andreas Segal, der seit 1. Jänner 2016 als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO der BUWOG AG bestellt war, sein Mandat einvernehmlich zurück und scheidet damit vorzeitig aus dem Vorstand der BUWOG AG aus.

Immobilientransaktion

Mit Signing vom 20. März 2018 hat die BUWOG Group nicht selbst verwertbare Grundstücksteile (rund 5.500 m²) in Berlin verkauft.

Wien, am 29. März 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



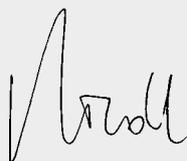
DI Herwig Teufelsdorfer
COO

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. Jänner 2018 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 der ersten neun Monate 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 29. März 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



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

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

Seite 5: PHOTO SIMONIS
Seite 16, 20, 44: BUWOG Group
Seite 22: Stephan Huger

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 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.

Die in diesem Bericht bereitgestellten Materialien können Aussagen enthalten, die sich auf unseren künftigen Geschäftsverlauf und künftige finanzielle Leistungen sowie auf künftige BUWOG betreffende Vorgänge oder Entwicklungen beziehen und zukunftsgerichtete Aussagen darstellen. Diese Aussagen sind erkennbar an Formulierungen wie „erwarten“, „wollen“, „antizipieren“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „anstreben“, „einschätzen“, „werden“ und „vorhersagen“, „ins Auge fassen“ oder an ähnlichen Begriffen. Des Weiteren können von Zeit zu Zeit unsere Vertreter zukunftsgerichtete Aussagen mündlich machen. Solche Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Erwartungen und bestimmten Annahmen des BUWOG-Managements, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von BUWOG liegen. Sie unterliegen daher einer Vielzahl von Risiken, Ungewissheiten und Faktoren, die in Veröffentlichungen – insbesondere im Abschnitt Risiken des Geschäftsberichts – beschrieben werden, sich aber nicht auf solche beschränken. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte es sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Erwartungen nicht eintreten beziehungsweise Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und Erfolge von BUWOG (sowohl negativ als auch positiv) wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die ausdrücklich oder implizit in der zukunftsgerichteten Aussage genannt worden sind. BUWOG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.