

Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.



GWB Immobilien AG

Initiative Immobilien-Aktie 2008

21. Oktober 2008

- Seit 15 Jahren erfolgreich am Markt tätig
- Über 40 Projekte erfolgreich gebaut, vermietet und verkauft
- Namhafte Mieter (große Handelskonzerne und Filialisten)
- Aktuell 30 Objekte in der Verwaltung
- Spezialist für Einzelhandels- und Fachmarktzentren in Deutschland

Planung

Realisierung

Vermietung

Verwaltung

Verkauf

- Gemeinsames Joint Venture mit der HSH Real Estate AG

NEU



Was tun wir?

- Planen, Entwickeln, Bauen und Verwalten von gewerblichen Immobilien
- Schwerpunkt: **Einzelhandel** in mittleren Städten in Deutschland
- **Neubau** von Einzelhandelsobjekten: Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette

Wie tun wir das?

- Fokussierte **Strategie**
- Spezialisierung auf attraktive **Nischenmärkte**
- Abdeckung der gesamten **Wertschöpfungskette** ermöglicht Synergien
- **Marktforschung** und strikte Investitionskriterien
- Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen durch **Spezialexpertise** der GWB





Dr. rer. oec.

Norbert Herrmann



Vorstandsvorsitzender (CEO)

- **Controlling, Investor Relations**
Dipl.-Kfm.
S. Westphal
- **Buchhaltung/Rechnungswesen**
Bilanzbuchhalterin (DIHT)
G. Schlögl
- **Marktforschung**
Dipl.-Verwaltungswirt
S. Pöttsch
- **Organisation, Risikomanag.,
Ankauf/Verkauf Immobilien**
Rechtsanwalt
H. Schröder-Breiholdt
- **Stadt- und Bauleitplanung**
Architektin Dipl.-Ing.
K. Langmaack

Dipl.-Ing.

Wolfgang Mertens-Nordmann



stellv. Vorstandsvorsitzender (CTO)

- **Projektentwicklung**
Dipl.-Ing., Dipl.-Kfm
V. Kruch
- **Bauabwicklung**
Dipl.-Ing.
H. Grefrath
- **Objektmanagement**
Immobilien-Kauffrau
M. Eggers
- **Bautechnik**
H. Dittloff
E. Olthoff

Betriebswirt (WAH)

Jörg Utermark



Vorstand (COO)

- **Standortentwicklung und
Vermietung**
Dipl.-Immobilienökonom
S. Tschardtke
- **Akquisition/
Standortsicherung**
Regionalbüros:
Nord
Mitte
Süd
Südwest

Drei Kompetenzzentren – ein Ziel → Mehrwert für den Einzelhandel



GWBMAFO

GWBPLAN

GWB Immobilien AG

GWBOBJEKT

Objekt-
identifizierung

Bauleitplanung

Projekt-
entwicklung

Realisierung

Facility
Management

Marktforschung
Standortanalyse

Städtebauliche
Konzepte
Bauleitung

Konzeption
Planung
Consulting

Projektleitung
Vermietung
Vermarktung

Kaufmännisch
Technisch
Infrastrukturell



FOKUSSIERTE UND ZIELFÜHRENDE STRATEGIE

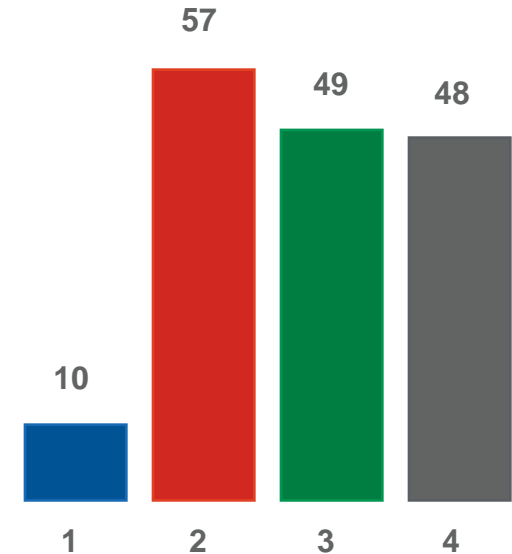




Außendienstbezirke

Stand der Grundstücks-/Objektakquise

- **10 Standorte** mit **Priorität 1**
 - Standort konkret
 - Grundstücke vorhanden
 - Verhandlungen laufen
- **57 Standorte** mit **Priorität 2**
 - Standort wird bearbeitet
 - Es bestehen Chancen
- **49 Standorte** mit **Priorität 3**
 - Standort unter Beobachtung
- **48 Standorte** mit **Priorität 4**
 - Chancen lt. Marktanalyse
 - Standort noch nicht besucht



1.278 weitere potenzielle Standorte

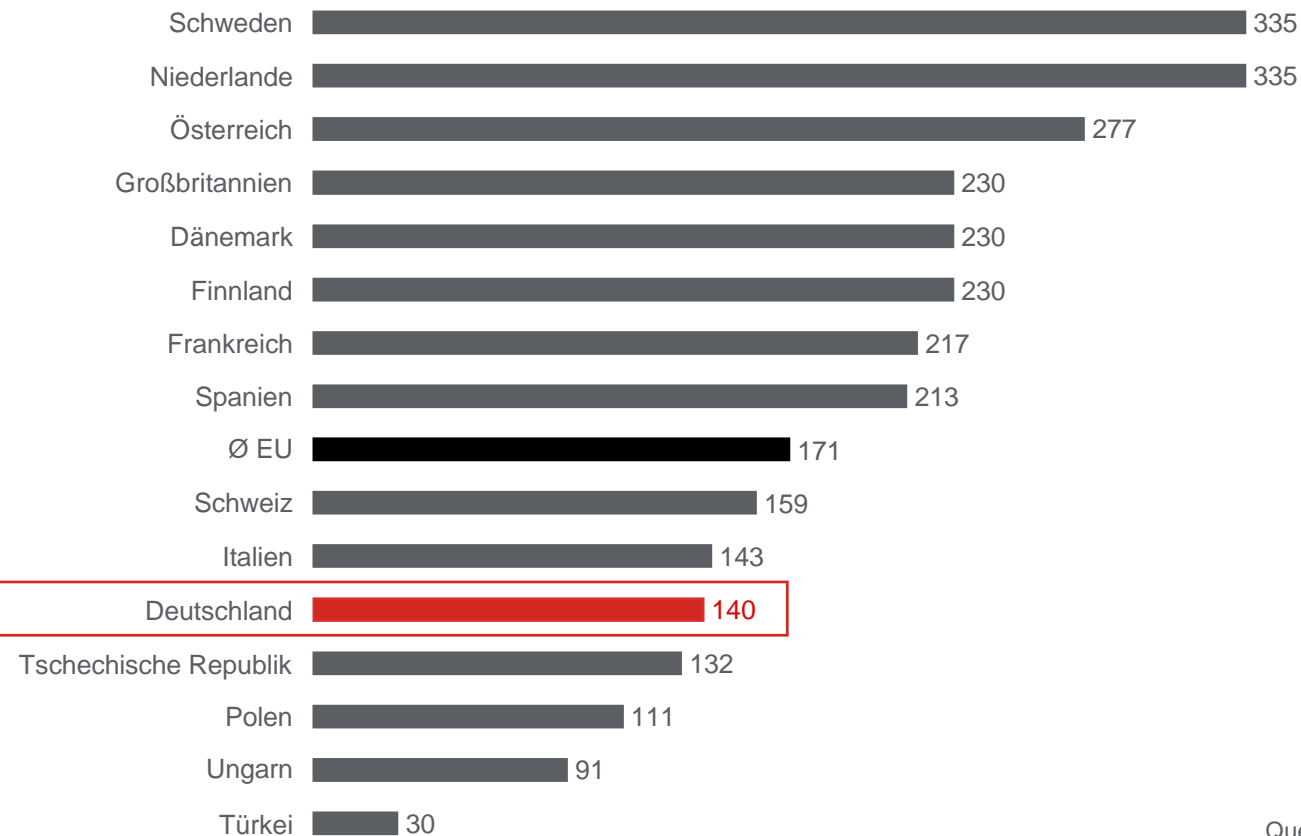
Priorität

Marktrecherche – GWB denkt heute an die Potenziale von übermorgen



ENTWICKLUNGSPOTENTIAL BEI EINZELHANDELSFLÄCHEN

Einzelhandelsfläche (Shopping-Center) in m² pro 1.000 Einwohner:

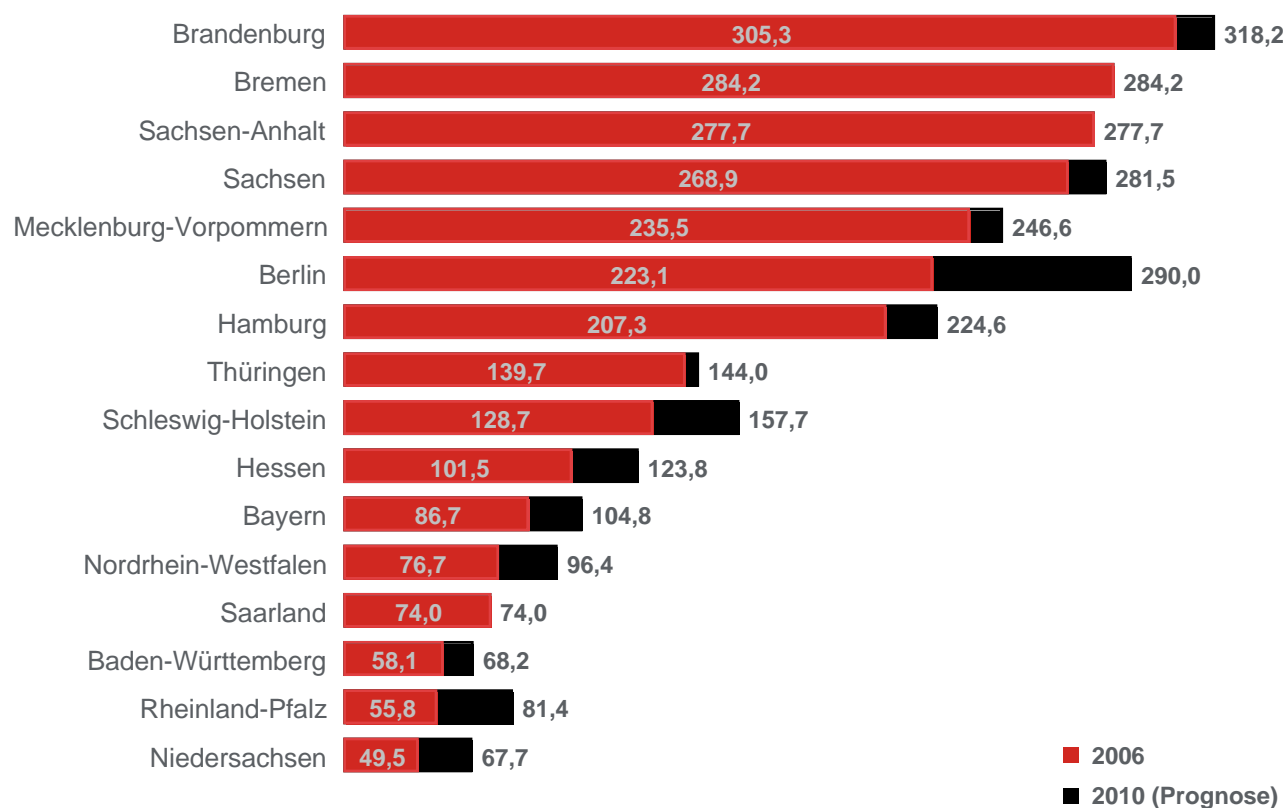


Quelle: Cushman & Wakefield, Stand 03/2006



POTENTIAL EINZELHANDELSFLÄCHEN DEUTSCHLAND

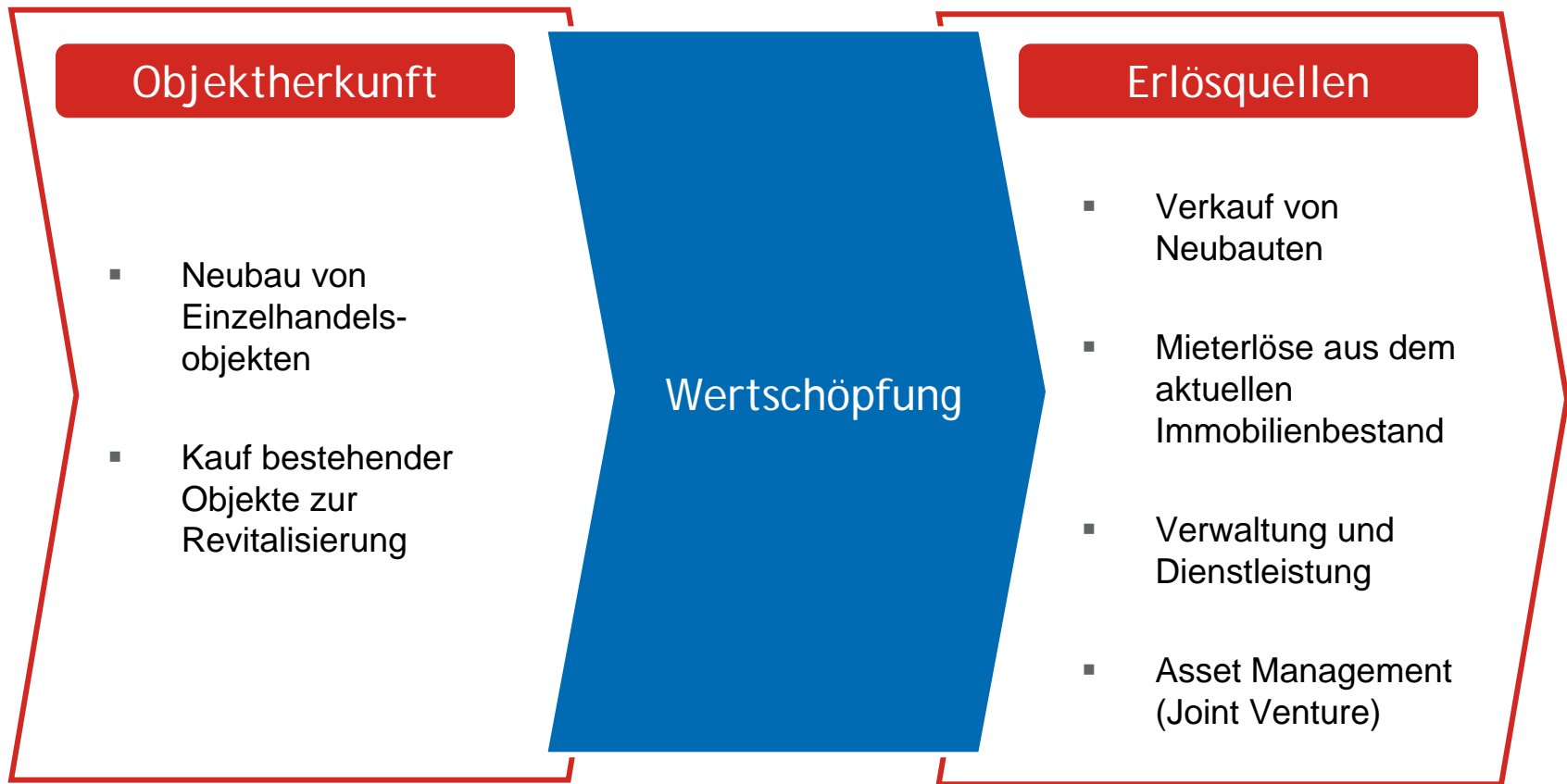
Einzelhandelsfläche (Shopping-Center) in m² pro 1.000 Einwohner:



Quelle: EHI, Realinstitut; Wegweiser Demographischer Wandel (WDW)



GESCHÄFTSMODELL DER GWB IMMOBILIEN AG



Fokus auf Neubau und Revitalisierung von Einzelhandelsobjekten



1. Grundstückskauf nur bei Rücktrittsrecht bis zur endgültigen Baugenehmigung
2. Marktpotenzial (Kaufkraft) für das Einzelhandelsobjekt muss nachgewiesen sein
3. Obergrenze Investitionsvolumen 11,5-fache geplante Jahresnettomiete
4. Baubeginn erst bei einem Vermietungsstand größer 70% der Mietfläche
5. Mindest-Bruttoanfangsrendite (Verhältnis geplante Miete/Investment) ca. 8,0 %
6. Keine Wohnungen
7. Ausschließlich in Deutschland

Klare Investitionskriterien sichern Return frühzeitig ab





Einkaufszentrum POSTGALERIE Speyer

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| ▪ Gepl. Fertigstellung | 2010 |
| ▪ Mietfläche | 18.593 m ² |
| ▪ Erwartete Nettomiete p.a. | 4,1 Mio. € |
| ▪ Gepl. Investitionsvolumen | 46 Mio. € |
| ▪ Erwarteter Verkehrswert | 60 Mio. € |
| ▪ Status | kurz vor Baubeginn |





Kurzdarstellung des Projektes

- Größtes und modernstes Einkaufszentrum der Region
- Ehemaliges Reichspostgebäude
- Denkmalgeschützte Fassade
- Zentrale Innenstadtlage
- Einzugsgebiet für ca. 203.000 Einwohner



Geplante Maßnahmen

- Entwicklung zu hochmodernem Shoppingcenter
- Qualitative Aufwertung des Einzelhandels in der Innenstadt
- Integration der vorhanden Gebäude
- Verkaufsflächen auf vier Ebenen
- Ausbau des Innenhofes



REVITALISIERUNG VON EINZELHANDELSOBJEKTEN

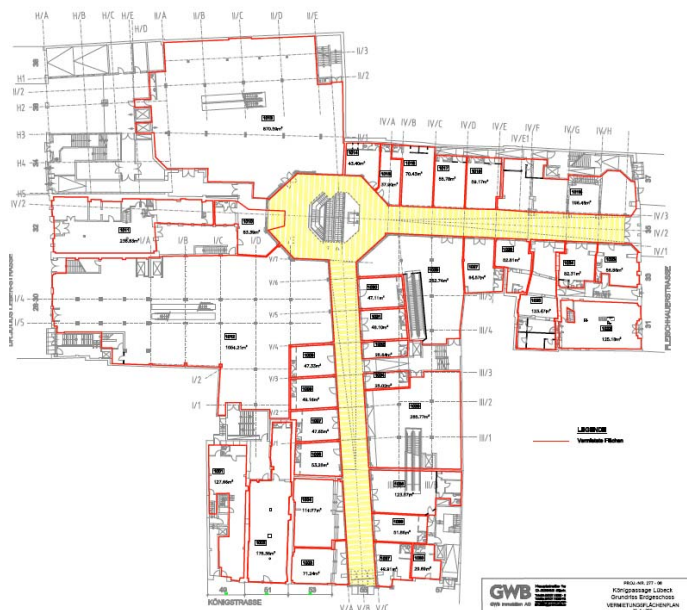


1. Verbesserung der Funktionalität
2. Optimierung der Mieterstruktur
3. Veränderung der Mietbereiche
4. Anpassung der Mietverträge
5. Entwicklung eines Marketingkonzepts für das Objekt



REFERENZOBJEKT REVITALISIERUNG: LÜBECK

Erdgeschoss - alt



Einkaufszentrum KÖNIGPASSAGE Lübeck

Mietfläche	15.051 m ²
Ist-Nettomiete p.a.	2,7 Mio. €
Anschaffungswert	33,0 Mio. €
Verkehrswert lt. Gutachten	40,3 Mio. €
Ertrag bei Verkauf	7,3 Mio. €
Status	Portfolio GWB



KÖNIGPASSAGE
LÜBECK

Lübeck's größtes
Shoppingcenter



REFERENZOBJEKT REVITALISIERUNG: LÜBECK

Erdgeschoss - neu



Revitalisierungsprozess

- Verbesserung der Funktionalität
- Veränderung der Mieterstruktur
- Umbau von Mietbereichen
- Implementierung des neuen Marketingkonzeptes
- Investitionen 3,0 Mio. €
- Wertschöpfung gegenüber Ist-Situation 3,0 Mio. € = + 42 Prozent

Einkaufszentrum KÖNIGPASSAGE Lübeck

Nettomiete p.a. nach Revitalisierung	3,1 Mio. €
Neuer Anschaffungswert	36,0 Mio. €
Neuer Verkehrswert (14,93-fach)	46,3 Mio. €
Ertrag bei Verkauf	10,3 Mio. €



Was sind unsere Stärken?

- **Spezialexpertise** des Managements
- 15 Jahre Erfahrung und **Track Record**
- Langjährig gewachsenes **Netzwerk** (Partner, Kapitalgeber)
- Konsequente **Ausrichtung** des Geschäftsmodells

Was unterscheidet uns von anderen?

- Abdeckung der gesamten **Wertschöpfungskette**
- Identifikation der Werthaltigkeit von Projekten durch eigene **Marktforschung**
- Fokussierte **Strategie**
- Besetzung von attraktiven **Nischenmärkten**



Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.

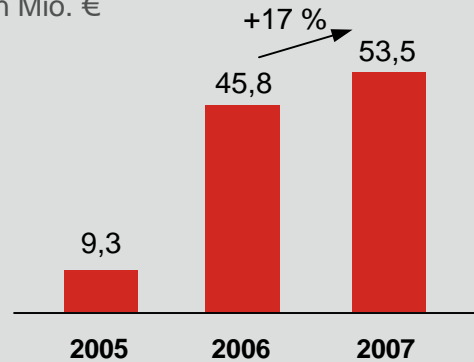


GWB Immobilien AG

FINANZKENNZAHLEN

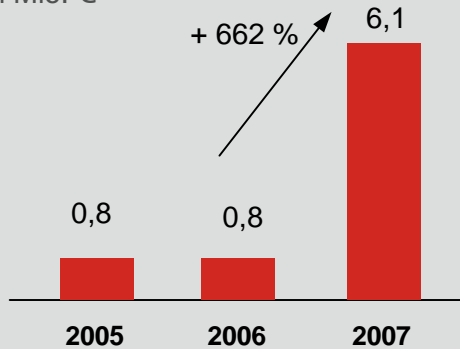
Gesamtleistung

in Mio. €



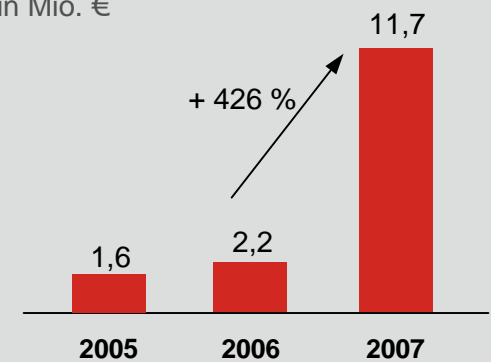
Mieteinnahmen

in Mio. €



EBIT

in Mio. €



- Gesamtleistung um 17% von 45,8 Mio. € in 2006 auf 53,5 Mio. € in 2007 gestiegen

- Mieteinnahmen um 662% ausgebaut auf 6,1 Mio. €
- Erheblicher Beitrag zur Deckung der direkten Kosten

- EBIT überproportional von 2,2 Mio. € in 2006 auf 11,7 Mio. € in 2007 gestiegen
- Erhöhte Personalaufwendungen aufgrund des Wachstums und erfolgsabhängiger Tantiemen
- Sonstige betriebliche Aufwendungen haben sich aufgrund der Unternehmensentwicklung erhöht



■ rund 111 Mio. Euro

Portfoliovolumen von 99 Mio. Euro auf 111 Mio. Euro angewachsen

■ + 2,5 Mio. Euro

EBIT steigt um 2,5 Mio. Euro von -2,1 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro

■ + 54 Prozent

Umsatzerlöse steigen um 54 Prozent auf rund 4,9 Mio. Euro

■ Joint Venture

mit HSH Real Estate AG gegründet



JOINT VENTURE MIT DER HSH REAL ESTATE AG

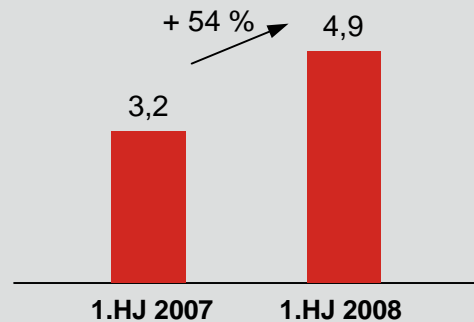
- Gemeinsame Projektgesellschaft market 10 GmbH & Co. KG
- Fokus auf Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien
- Investitionen in Höhe von 100 Mio. Euro geplant
- GWB mit 51 % beteiligt (Konsolidierung der Ergebnisse in der GWB Immobilien AG)
- GWB hat die Geschäftsführung
- Sitz der Gesellschaft ist Siek b. Hamburg
- HSH erhält Option zum Erwerb von 25,1 % des Aktienkapital der GWB (auszuüben nur im Fall einer späteren Kapitalerhöhung)

→ Bündelung des Know-Hows zur erfolgreichen Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen



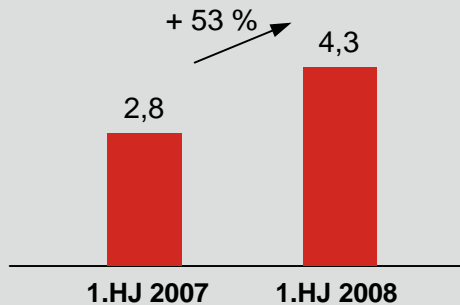
Umsatz

in Mio. €



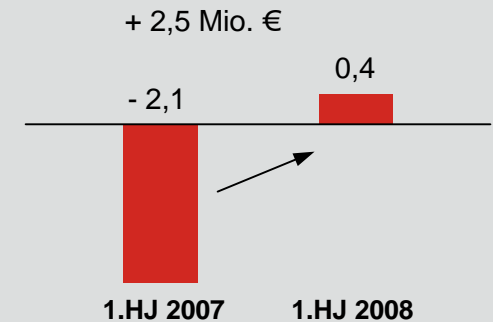
Mieteinnahmen

in Mio. €



EBIT

in Mio. €



- Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2008 um 54 % auf rund 4,9 Mio. € gesteigert

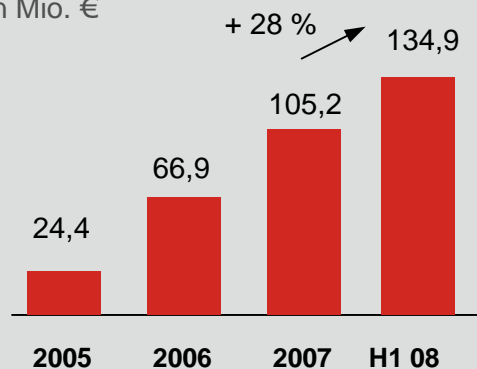
- Steigerung der Mieteinnahmen um 53 % auf 4,3 Mio. €

- Operatives Ergebnis um 2,5 Mio. € auf 0,4 Mio. € angewachsen
- Nach EBIT von -2,1 Mio. € im Vorjahreszeitraum eine deutliche Verbesserung



Gesamtvermögen

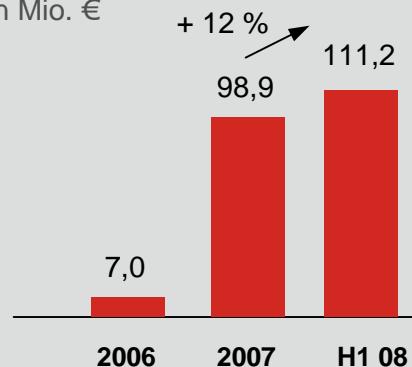
in Mio. €



- Anstieg des Gesamtvermögens (Bilanzsumme) durch Erweiterung des Portfolios
- Gesamtvermögen im ersten Halbjahr 2008 auf 135 Mio. € weiter erhöht

Portfolio der GWB

in Mio. €



- Ziele erfüllt
- Portfolio mit Einzelhandelsimmobilien im ersten Halbjahr 2008 auf 111,2 Mio. € angewachsen



PIPELINE: INSGESAMT CA. 234 MIO. € INVESTITIONSVOLUMEN



NEUBAU

ca. 134 Mio. Euro

- Neubau und Verkauf von Einkaufs- und Fachmarktzentren in mittelgroßen Städten
- Aktuell 10 Objekte in der Planung
- Mietfläche insgesamt 91.000 m²
- Fertigstellungen geplant für 2009 bis 2011

REVITALISIERUNG

ca. 100 Mio. Euro

- Ankauf, Revitalisierung und Verkauf bestehender Objekte
- Aktuell 9 Objekte in der Planung
- Erwerb geplant für 2008 und 2009



NET ASSET VALUE per 30.06.08



Net Asset Value

40,82 Mio. Euro

Net Asset Value pro Aktie

8,33 Euro



1 | 12 25. August 2008

Aktienanalyse

GWB Immobilien AG

G7B GR

- Quartalszahlen im Rahmen der Erwartungen
- Joint Venture mit HSH Real Estate sichert Wachstumsstrategie

Einzelhandelsimmobilien

Branche

4,20 EUR

Kurs

hoch

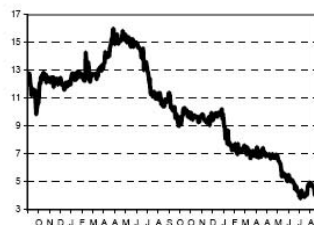
Anlagerisiko

9,00 EUR

Kursziel

Kaufen

Vorher: Kaufen



Quelle: Bloomberg

Bewertung je Aktie in EUR

EVA		8,50
DCF		9,50
Fair Value		9,00
52-Wochen-Hoch		11,40
52-Wochen-Tief		3,80

Relative Performance (%)

Index	3M	6M	12M
EPRA	-26,2	-26,5	-36,1
CDAX	-29,6	-38,1	-51,4

Bitte beachten Sie den Disclosure auf der vorletzten Seite.

Geschäftszahlen für das erste Halbjahr 2008

Die GWB Immobilien AG hat kürzlich die Geschäftszahlen für das erste Halbjahr 2008 bekannt gegeben. Die Umsatzerlöse betragen rund 4,9 Mio. EUR nach 3,2 Mio. EUR im Vorjahr. Das EBIT ist von -2,1 Mio. EUR auf 443.000 EUR gestiegen. Das Ergebnis nach Steuern verzeichnete ein Minus von 1,3 Mio. EUR, nachdem in der gleichen Vorjahresperiode ein Verlust von 2,9 Mio. EUR anfiel. Das Ergebnis je Aktie ist von -0,58 EUR auf -0,27 EUR gestiegen.

Das Immobilienvermögen ist von 98,9 Mio. auf 111,2 Mio. EUR gewachsen. Davon entfallen auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 49,9 Mio. EUR (51,8 Mio. EUR zum 31.12.2007). Durch den Verkauf des Wuppertaler Objekts im ersten Quartal ist das Volumen zwischenzeitlich auf 32,8 Mio. EUR gesunken. Der Anstieg im zweiten Quartal geht auf die Aufnahme des Spaldinghofs in das Bestandsportfolio zurück. Die übrigen 61,3 Mio. EUR des Immobilienvermögens befinden sich in der Position Vorräte. Diese ist im ersten Halbjahr um 14,2 Mio. EUR gestiegen. Im Wesentlichen basiert diese Veränderung auf die Postgalerie Speyer (13,8 Mio. EUR). Das Investitionsvolumen für dieses Objekt beträgt bis einschließlich 2010 46 Mio. EUR.

Die Veräußerung des Wuppertaler Objektes zunächst nur die Forderungen und Leistungen von 1,0 auf 20,6 Mio. EUR gewachsen. Die Verkäufe des Objektes und die getätigten Investitionssumme...



Planen. Entwickeln. Bauen. Verwalten.

