

# ACCENTRO Real Estate AG

Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland

Update

Unternehmenspräsentation – Mai 2018

Quartalsabschluss 31. März 2018

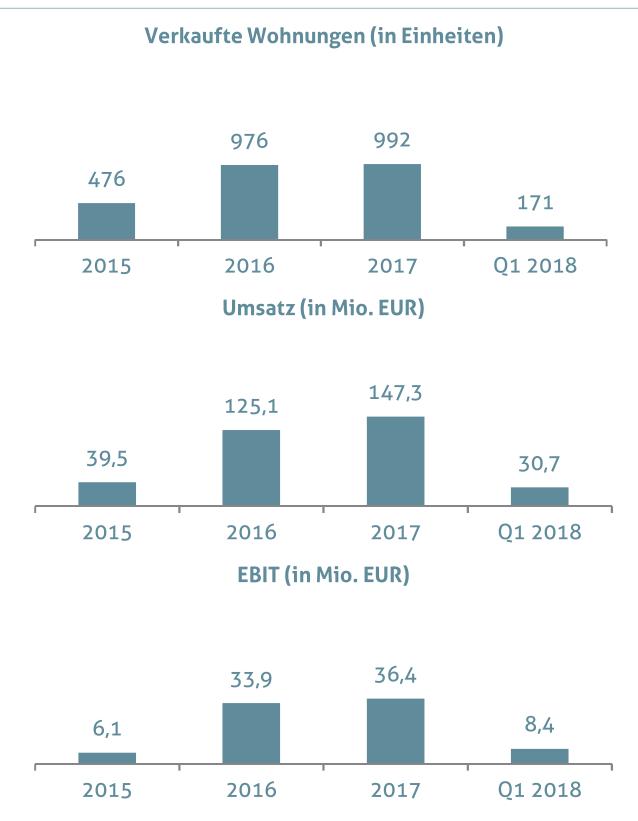


# ACCENTRO IM ÜBERBLICK

## Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland

ACCENTRO

<b>Kern- geschäft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Privatisierung von Wohnimmobilien in attraktiven deutschen Metropolregionen</li><li>▪ Marketing und Vertrieb für Immobilieninvestoren und Projektentwickler</li></ul>
<b>Erfolgs- bilanz</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dynamische Expansion des Privatisierungsportfolios seit 2014</li><li>▪ Verkauf von 2.615 Wohnungen im Wert von 314,1 Mio. EUR seit 2015</li><li>▪ Erfolgreiche Partnerschaft mit Projektentwicklern im Bereich Verkauf (z.B. T &amp; T)</li></ul>
<b>USPs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Starke Verkaufs- und Marketingplattform mit internationaler Reichweite</li><li>▪ Exklusive Verkaufskooperationen mit Immobilienunternehmen</li></ul>
<b>Regionaler Fokus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Heimatmarkt Berlin mit aktuell 1.838 zum Verkauf stehenden Einheiten</li><li>▪ Erfolgreiche Expansion in Wachstumsmärkten wie z.B. Region Leipzig, Region Hamburg, Hannover, Köln/Bonn, Rhein-Main-Gebiet</li></ul>
<b>Attraktive Pipeline</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2.931 Einheiten im Vorratsvermögen und weitere Expansion des Privatisierungsportfolios mit bereits 378 beurkundeten Einheiten in 2018 geplant</li><li>▪ Verkaufskooperationen mit Investoren/Entwicklern bieten weiteres Potenzial</li></ul>
<b>Kennzahlen und Finanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hochprofitables Kerngeschäft mit einer Bruttogewinnmarge von über 44,7 %</li><li>▪ Platzierung einer 100 Mio. EUR-Anleihe um das Wachstum zu beschleunigen</li><li>▪ EBIT Prognose für 2018 zwischen 36 und 40 Mio. EUR</li></ul>



# ACCENTRO IM ÜBERBLICK

Deutschlandweites exzellentes Verkaufs- und Marketingnetzwerk

**ACCENTRO**

## Regionale Präsenz in attraktiven Wohnungsmärkten



## Nationale Expansion vom Heimatmarkt Berlin aus

- Mit Hauptsitz im **Heimatmarkt Berlin** ist ACCENTRO bestens positioniert, um an der positiven Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts zu partizipieren
- ACCENTRO weitet das **Netzwerk aus Verkaufsbüros** auf Hamburg, Hannover, Leipzig und Köln (2018) aus, um sich bietende Marktchancen besser zu nutzen
- ACCENTRO hält ein **attraktives Privatisierungspotfolio** mit 2.931 Wohnungen und einem Buchwert von 318,1 Mio. EUR mit klarem Fokus auf die Stadt Berlin (1.838 Einheiten mit einem Buchwert von 233,0 Mio. EUR)
- Bewährte und **langjährige Verkaufsnetzwerke in Deutschland wie auch international** eröffnen ACCENTRO Potenzial für Portfolio-Erweiterungen
- ACCENTRO geht **Verkaufspartnerschaften mit namhaften Investoren** und Entwicklern für Marketing und Vertrieb von Immobilien in ganz Deutschland ein

## HIGHLIGHTS 2018

### Deutlicher Umsatz- und Ergebniswachstum in 2018

**ACCENTRO**

#### Stetig profitable und dynamische Entwicklung

- Bestätigung der starken Marktposition: Verkauf von 171 Wohneinheiten im ersten Quartal 2018
- 1. Quartal 2018: Konzernumsatz steigt um 47,7 % auf 30,7 Mio. EUR, EBIT wächst im Vorjahresvergleich um 72,3 % auf 8,4 Mio. EUR
- Die Rohergebnismarge aus den Verkäufen ist mit 44,7 % weiterhin auf einem hohen Niveau

#### Positive Marktentwicklung setzt sich fort

- Nachfrage nach Wohnungen übersteigt das Angebot in den Zielmärkten aufgrund von geringer Neubauaktivität
- Starkes Kaufinteresse an Eigentumswohnung aufgrund niedriger Zinsen im Vergleich zu Mietpreisen
- Bevölkerungswachstum in den Großstädten hält an

#### Erfolgreiche Skalierung des Geschäftsmodells

- Erfolgreiche Einführung des Geschäftsmodells mit neuen Büros in Hamburg, Hannover, Leipzig und Köln (2018)
- Aktuelle Aktivitäten in Berlin und Leipzig übertreffen Erwartungen
- Erstes Kooperationsprojekt mit Bauträgern (Flughafenstr., Berlin) in weniger als sechs Monaten nahezu ausverkauft

#### Laufende Stärkung des Privatisierungsportfolios

- Wert des Privatisierungsportfolios steigt durch den Erwerb von 203 Wohneinheiten um 5 % auf 318,1 Mio. EUR
- Investitionen von 19,7 Mio. EUR ins Immobilienportfolio, um Wertsteigerung in den nächsten zwölf Monaten zu realisieren
- 100 Mio. EUR Unternehmensanleihe legt Grundstein für weiteres Wachstum

#### Gute Perspektiven und Dividende erhöht

- Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,17 EUR je Aktie in Mai 2018 geplant
- Gute Perspektiven: Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich und ein EBIT zwischen 37 Mio. EUR und 40 Mio. EUR
- Wachstumspfad wird weiter fortgesetzt. Weitere 378 Einheiten für einen Kaufpreis von 100,0 Mio. EUR wurden bereits beurkundet

# PRIVATISIERUNGSPORTFOLIO

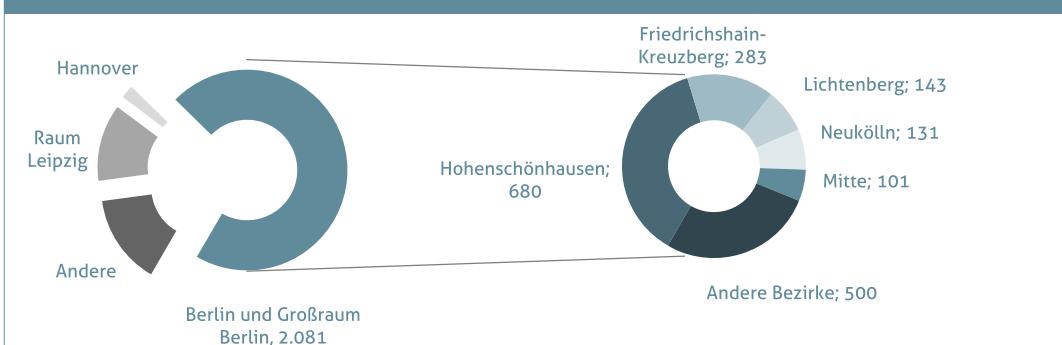
Werthaltiges Privatisierungsportfolio mit Schwerpunkt auf Berlin

**ACCENTRO**

## Privatisierungsportfolio zum 31. März 2018

Standort	Buchwert/Erwerbspreis (in Mio. EUR)	Einheiten	qm ('000)	Verkaufspreise (EUR/qm)
Berlin	233,0	1.838	117.437	2.595
Großraum Berlin	32,6	243	21.754	1.759
Raum Leipzig	15,2	364	21.210	981
Hannover	10,5	62	5.610	2.328
Andere	26,8	424	24.850	1.335
<b>Total</b>	<b>318,1</b>	<b>2.931</b>	<b>190.861</b>	<b>2.149</b>

## Aufteilung des Privatisierungsportfolios nach Regionen



## Attraktives Wachstumspotenzial in Kernregion Berlin



1. Ständiger Bevölkerungszuwachs
2. Steigende Einkommen und Kaufkraft
3. Wohnungsmangel fördert Preissteigerungen
4. Neubau vermag Lücke nicht zu schließen
5. Baukosten übersteigen aktuelle Bewertungen

### Strategische Prioritäten

#### Neue Märkte erschließen

- Expansion in attraktive Wohnimmobilienmärkte durch Einrichtung von Verkaufsbüros und lokaler Netzwerke
- Zielregionen: Region Hamburg, Region Leipzig, Köln-Bonn, Düsseldorf, Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Gebiet
- Nutzung von Möglichkeiten verschiedener Entwicklungsstadien in den jeweiligen Mikromärkten

#### Erweiterung des Vorratsportfolios

- Aktives Portfoliomanagement, um Potenzial bei Mietpreisniveau, Leerstandsquoten oder Instandhaltung zu heben
- Steigerung des Objektwerts durch strukturelle Verbesserungen, z.B. der Erweiterung des Wohnblocks
- Übernahme von Wohnimmobilien in Märkten mit hohen Margen

#### Nutzung des professionellen Netzwerks

- Expansion der Marketing- und Vertriebskooperationen mit Projektentwicklern und Wohnimmobilieninvestoren
- Vertriebspartnerschaften mit Grundstücksentwicklern durch den Erwerb und Verkauf aller fertiggestellten Einheiten
- Vertrieb von Einheiten im Auftrag eines Immobilieninvestors

# ATTRAKTIVES PRIVATISIERUNGSPORTFOLIO

## Entwicklung eines substanzstarken und rentablen Portfolios

**ACCENTRO**

Wichtige Fakten zum Privatisierungsportfolio				
	2015	2016	2017	2018 Q1
Zahl der Einheiten	1.919	2.422	2.885	2.931
Buchwert (Kaufpreis) in Mio. EUR	155,2	216,1	302,2	318,1
Bruttomarge von Verkäufen in %	21,5 %	45,1 %	33,6 %	44,7 %
Mieteinnahmen p.a in Mio. EUR	7,2	7,9	8,7	9,1
Zinsdeckungsgrad (EBITDA/Nettozinsergebnis)*	2,8	3,8	4,1	4,2
LtV (ND / GAV), in %*	69,2 %	43,5 %	39,4 %	47,4 %
WACD	4,4 %	2,9 %	2,6 %	3,2 %

\* LtV und Zinsdeckungsgrad basiert auf den Definitionen aus der Anleihe 2018/2021

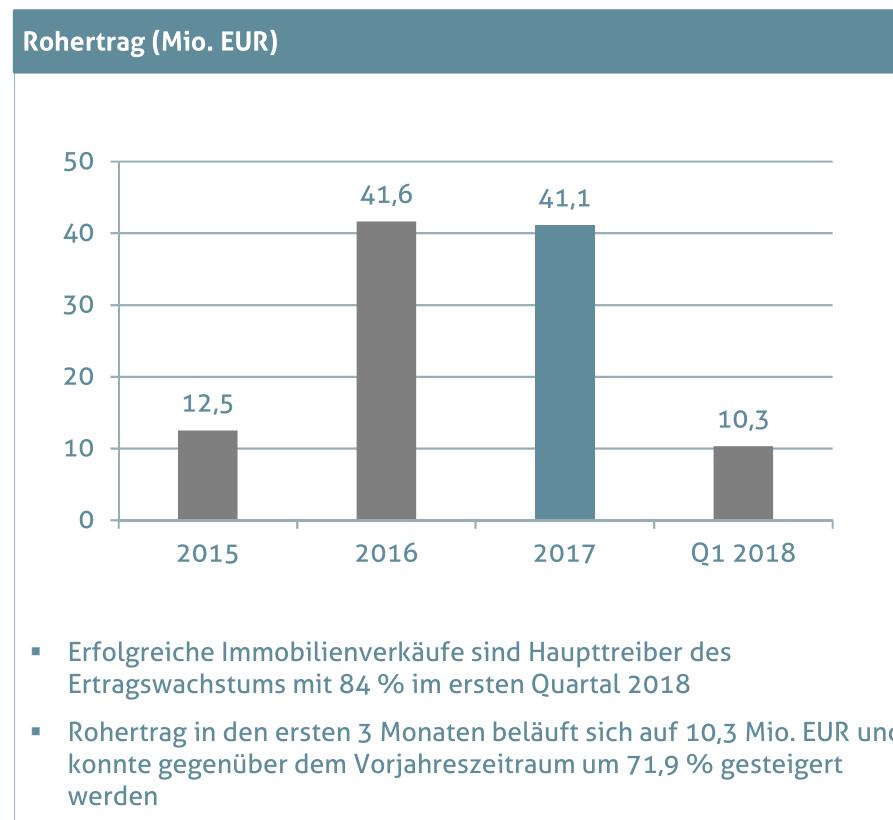
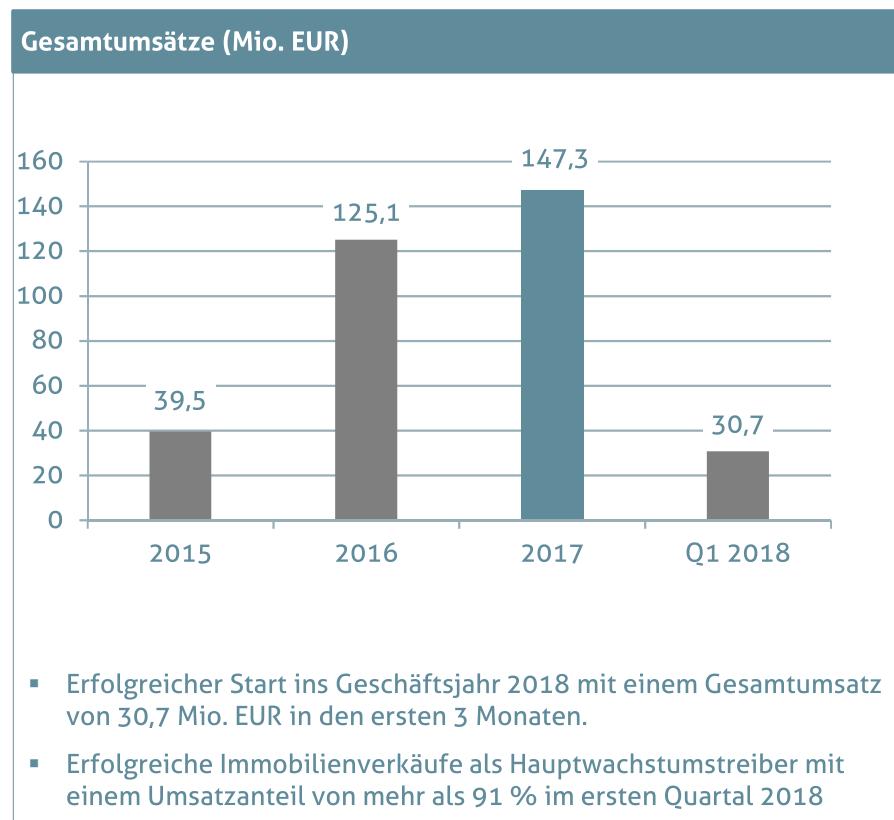
### Kommentare

- Mieteinnahmen p.a. auf 9,1 Mio. EUR erhöht
- Nachhaltige Verbesserung des Zinsdeckungsgrads durch Optimierung der Finanzierungsstruktur
- Größenvorteile durch konsequente Expansion des Immobilienvermögens

## FINANZEN – UMSATZ UND ROHERTRAG

Dynamisches Umsatzwachstum bei starker Rohertragsentwicklung

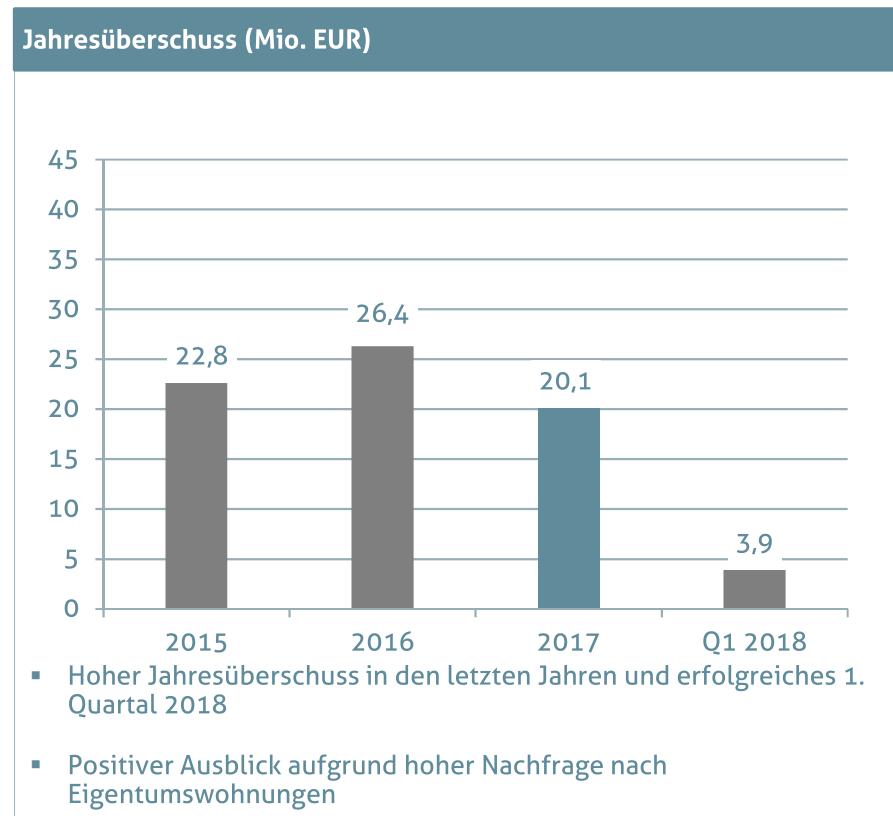
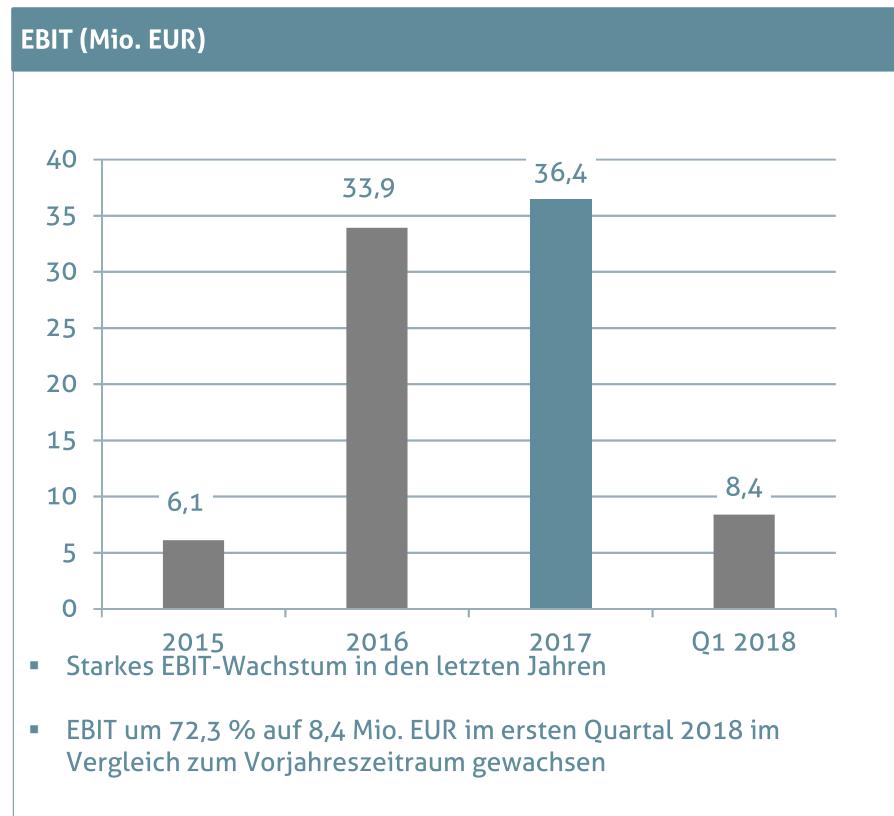
**ACCENTRO**



## FINANZEN – GEWINN

Hohe Profitabilität aufgrund hoher Margen im Privatisierungsgeschäft

**ACCENTRO**



## FINANZEN – FINANZIERUNGSSTRUKTUR

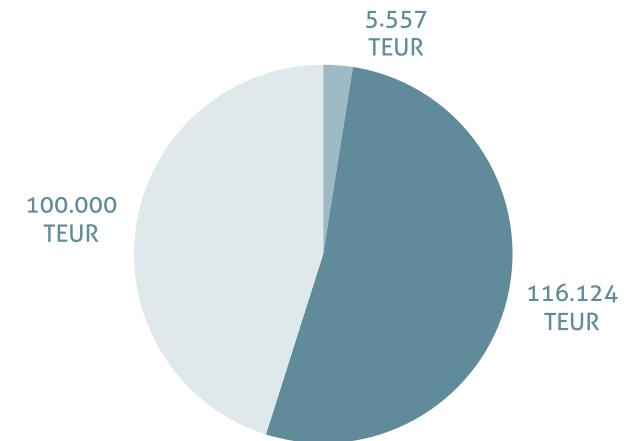
Nutzung des günstigen Finanzierungsumfelds zur Reduktion von Kapitalkosten

**ACCENTRO**

### Finanzierungsstrategie

- Mittelfristiger Verkauf vom ehemaligen Bestandsimmobilien-Portfolio zur Fokussierung auf das Kerngeschäft
- Vorzeitige Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen im März erfolgreich umgesetzt
- Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR und einem Kupon von 3,75 %

### Finanzierungsstruktur zum 31. März 2018

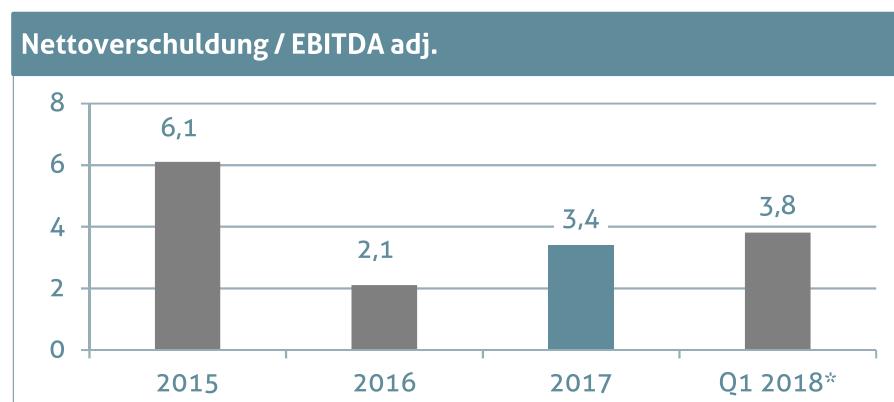
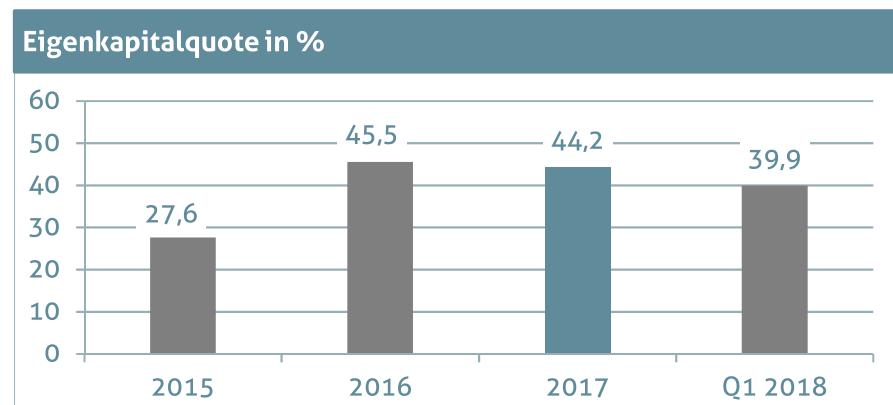
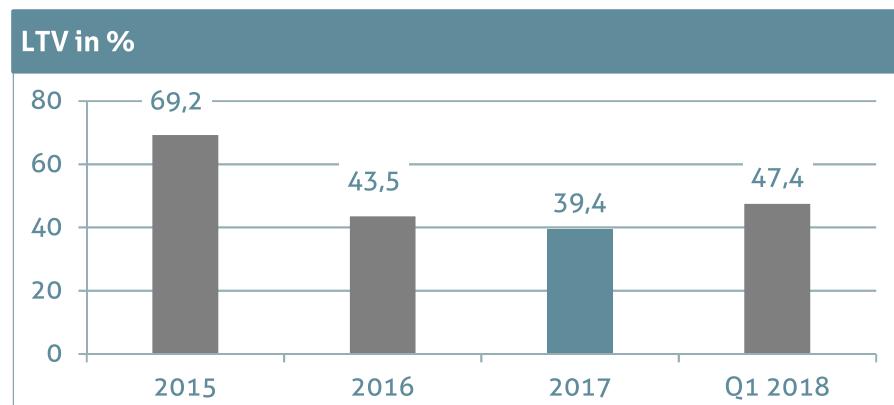


- Darlehensschuld Bestandsportfolio
- Darlehensschuld Privatisierungspfotolio
- Anleihe

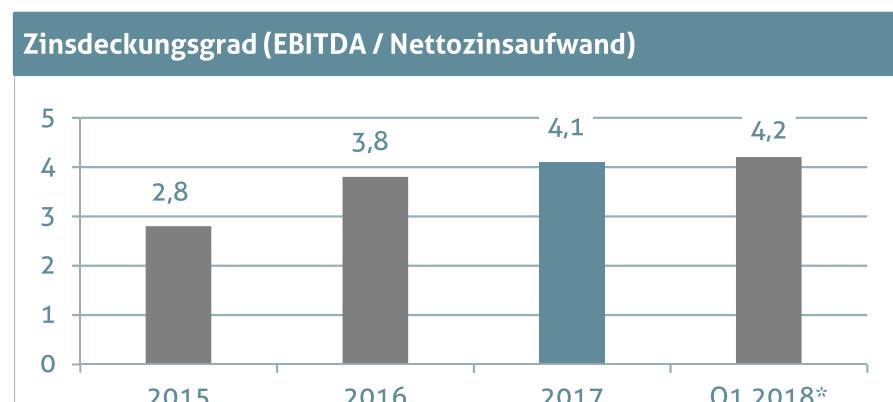
## FINANZEN – ZENTRALE KENNZIFFERN DER FINANZLAGE

Stabile Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 40 %

**ACCENTRO**



\* EBITDA adj. und Zinsdeckungsgrad basieren auf den letzten 12 Monaten



# PROGNOSE

Erfolgreicher Start und positiver Ausblick in das Geschäftsjahr 2018

**ACCENTRO**

Marktumfeld  
bietet  
Opportunitäten

- Angebotsknappheit im Wohnbereich führt zu **steigender Nachfrage für Wohnummobilien**
- Starke Nachfrage führt zu **erhöhtem Mietpreisniveau wie auch Verkaufspreisen** in den Zielmärkten
- **Niedrige Wohneigentumsquote** bietet starkes Umsatzpotenzial für ACCENTRO

Starkes  
operatives  
Geschäft

- **Stetige Erweiterung des Privatisierungspotfolios** in 2018 (Weitere 378 Einheiten in Berlin und Leipziger Umland bereits beurkundet)
- **Platzierung einer 100 Mio. EUR Anleihe** mit einen Kupon von 3,75 % im Januar 2018
- **Gründung eines Joint Venture in der Projektentwicklung** durch den Verkauf von 75 % an der ACCENTRO Gehrensee GmbH
- Geschäftsmodell wird mit **wachsendem Vertriebsnetzwerk** auf attraktive Metropolregionen ausgedehnt

Überzeugende  
Finanz-  
Kennzahlen

## 2018 1. Quartal

- Umsatzwachstum um 47,7 % auf 30,7 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- EBIT mit 8,4 Mio. EUR um 72,3 % höher im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

## 2018 FC

- Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich
- EBIT zwischen 36 und 40 Mio. EUR

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Profitables Geschäftsmodell – attraktives Marktumfeld – erhebliches Wachstumspotenzial

**ACCENTRO**

1

Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland mit besonderem Fokus auf Berlin und andere hochattraktive Wohnimmobilienmärkten

2

Hoch profitables Geschäftsmodell basierend auf einer starken Marketing- und Vertriebsplattform

3

Attraktives Privatisierungsportfolio mit über 2.931 Einheiten und hohen stillen Reserven von 92,0 Mio. EUR

4

Exzellente Wachstumsmöglichkeiten durch Expansion des Portfolios mit Vorratsimmobilien und Partnerschaften mit Immobilieninvestoren und Entwicklern

5

Attraktive Bedingungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: Nachfrage übersteigt Angebot, niedrige Zinssätze, unzureichende Neubauaktivitäten

6

Überzeugende Start ins Geschäftsjahr 2018: zweistelliges Umsatzwachstum, EBIT Marge > 25 %, Eigenkapitalquote ca. 40 %



ACCENTRO Projekt Koppensee/Langestraße, Berlin

# FINANCIALS – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – März 2018

## G&V zeigt hohe Profitabilität des Geschäftmodells

**ACCENTRO**

Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	3M-2017	3M-2018	Δ in %
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	18.495	27.867	50,7 %
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-14.129	-19.265	36,4 %
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>4.366</b>	<b>8.603</b>	<b>97,0 %</b>
Mietergebnis	1.492	1.529	2,5 %
Dienstleistungsergebnis	135	168	24,4 %
Sonstige betriebliche Erträge	599	226	-62,3 %
<b>Rohergebnis</b>	<b>6.593</b>	<b>10.525</b>	<b>59,6 %</b>
Personalaufwand	-682	-962	41,1 %
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-27	-36	33,3 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.006	-1.122	11,5 %
<b>EBIT</b>	<b>4.878</b>	<b>8.404</b>	<b>72,3 %</b>
Übriges Beteiligungsergebnis	0	9	-
Zinsergebnis	-1.882	-2.686	42,7 %
<b>EBT</b>	<b>2.996</b>	<b>5.727</b>	<b>91,2 %</b>
Ertragssteuern	-35	-1.791	5017,1 %
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.961</b>	<b>3.937</b>	<b>33,0 %</b>
<b>Gesamtbruttomarge</b>	<b>44,5 %</b>	<b>51,6 %</b>	<b>16,0 %</b>
<b>Rohmarge aus Verkäufen (Basis Kosten) in %</b>	<b>30,9 %</b>	<b>44,7 %</b>	<b>44,7 %</b>
<b>Nettогewinnmarge</b>	<b>14,2 %</b>	<b>12,8 %</b>	<b>-10,0 %</b>
<b>Ergebnis pro Aktie</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0 %</b>

Anmerkungen
▪ Hohe Profitabilität durch Verkaufsmargen über 40%
▪ Umsatzsteigerung aus Verkäufen von 50,7% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
▪ Ergebnis je Aktie von 0,13 Cent im ersten Quartal 2018
▪ Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen auf einem niedrigen Level im Vergleich zu den Umsätzen
▪ Negatives Zinsergebnis aufgrund einer erfolgreichen Platzierung einer Anleihe um 42,7 % angestiegen

# FINANCIALS – BILANZ – 31. März 2018

## Bilanz mit hohen stillen Reserven

**ACCENTRO**

Bilanz (in TEUR)	31 Dez. 2017	31 März 2018	Δ in %
Goodwill	17.776	17.776	0,0 %
Andere langfristige Vermögenswerte	4.404	12.945	193,9 %
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>22.179</b>	<b>30.721</b>	<b>38,5 %</b>
Vorratsimmobilien	304.027	322.165	6,0 %
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.704	16.516	20,5 %
Liquide Mittel	7.875	64.695	721,5 %
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>325.605</b>	<b>403.376</b>	<b>23,9 %</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>347.785</b>	<b>434.097</b>	<b>24,8 %</b>
Gezeichnetes Kapital	24.925	30.318	21,6 %
Kapitalrücklage	53.462	60.837	13,8 %
Noch nicht verwendete Ergebnisse	73.576	77.586	5,5 %
Auf nicht beherrschende Gesellschaften entfallend	1.734	4.349	150,8 %
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>153.697</b>	<b>173.089</b>	<b>12,6 %</b>
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	42.439	158.259	272,9 %
Andere langfristige Verbindlichkeiten	986	1.342	36,1 %
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>43.425</b>	<b>159.601</b>	<b>267,5 %</b>
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	98.946	64.941	-34,4 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	51.715	36.464	-29,5 %
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>150.662</b>	<b>101.406</b>	<b>-32,7 %</b>
<b>Summe kurzfristige und langfristige Schulden</b>	<b>194.088</b>	<b>261.007</b>	<b>34,5 %</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>347.785</b>	<b>434.097</b>	<b>24,8 %</b>
LTV	39,4 %	47,4 %	20,3 %
Eigenkapitalquote	44,2 %	39,9 %	-9,7 %

Anmerkungen
▪ Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an einem Hamburger-Portfolio und Sicherung eines Vertriebsauftrages
▪ Immobilienvermögen weiter ausgebaut
▪ Komfortable Eigenkapitalquote von ca. 40 %
▪ Aufnahme einer Unternehmensanleihe in Höhe von 100 Mio. EUR um das Wachstum weiter voranzutreiben
▪ Kündigung der Wandelanleihe im März erfolgreich umgesetzt

# ACCENTRO

ACCENTRO REAL ESTATE AG  
Jacopo Mingazzini  
Uhlandstrasse 165  
D-10719 Berlin  
Phone: +49 (0)30 887 181 0  
Fax: +49 (0)30 – 887 181 11  
[mail@accentro.ag](mailto:mail@accentro.ag)  
[www.accentro.de](http://www.accentro.de)

Dieses Dokument ist kein Wertpapierprospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder in der Bundesrepublik Deutschland noch in einem anderen Land ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren der ACCENTRO AG dar, insbesondere dann nicht, wenn ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung verboten oder nicht genehmigt ist.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen nicht außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verbreitet werden, insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten, an U.S.-Personen (wie in Regulation S unter dem United States Securities Act von 1933 definiert) oder an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den Vereinigten Staaten, soweit eine solche Verbreitung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht durch zwingende Vorschriften des jeweils geltenden Rechts vorgeschrieben ist. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoß gegen wertpapierrechtliche Vorschriften bestimmter Länder, insbesondere der Vereinigten Staaten, darstellen. Wertpapiere der ACCENTRO AG werden außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht öffentlich zum Kauf angeboten.

Dieses Dokument enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Unternehmensleitung der ACCENTRO AG beruhen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind gekennzeichnet durch die Verwendung von Wörtern wie erwarten, beabsichtigen, planen, vorhersagen, annehmen, glauben, schätzen, antizipieren und ähnliche zukunftsgerichtete Formulierungen. Solche Aussagen sind nicht als Garantie zu verstehen, dass sich diese Erwartungen als richtig erweisen werden. Insbesondere sind alle Aussagen zu Akquisitionen von der Unterzeichnung der erforderlichen Verträge abhängig bzw. von einer erfolgreichen Mittelbeschaffung des erforderlichen Eigen- und Fremdkapitals. Die zukünftige Entwicklung und die tatsächlich erzielten Ergebnisse der ACCENTRO AG und ihrer verbundenen Unternehmen sind von einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten abhängig und können daher wesentlich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Viele dieser Faktoren liegen außerhalb der Kontrolle der ACCENTRO AG und können nicht im Voraus genau abgeschätzt werden, wie z. B. das zukünftige wirtschaftliche Umfeld oder die Handlungen von Wettbewerbern und anderen am Markt Beteiligten. Die ACCENTRO AG beabsichtigt nicht, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.