

ACCENTRO Real Estate AG

Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland

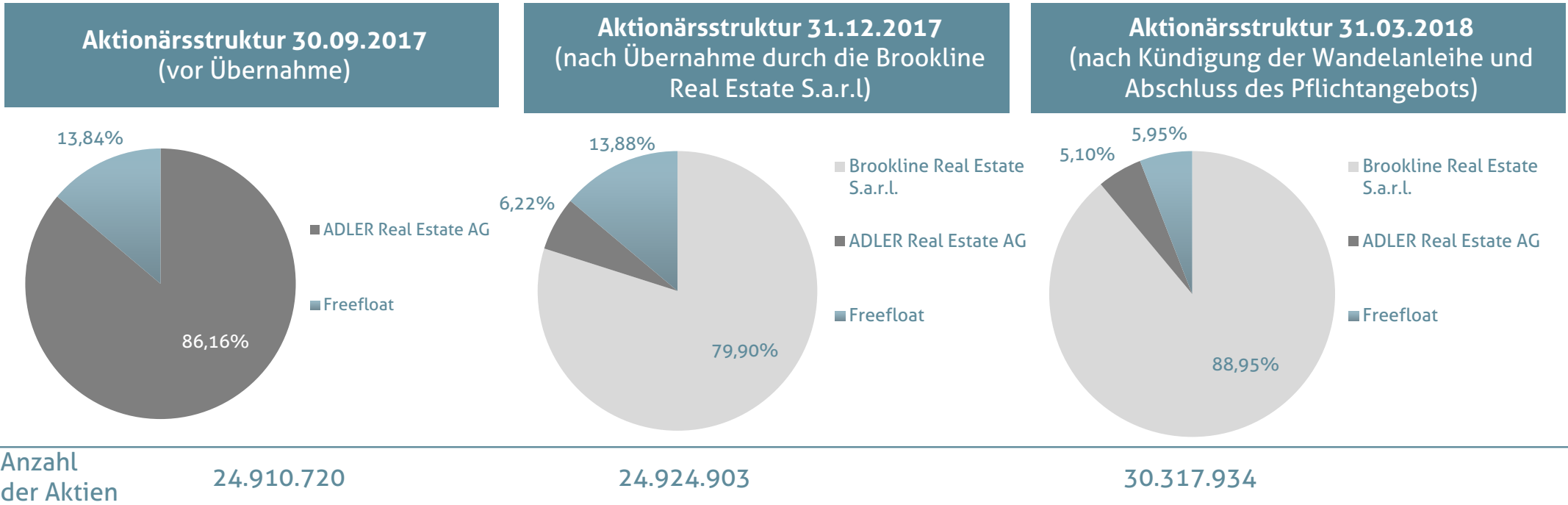
Hauptversammlung 2018

15. Mai 2018

Berlin



Veränderung der Aktionärsstruktur



- Schaffung von zusätzlichen Aktien in Höhe von 5.393.031 Stück durch Kündigung der Wandelanleihe
- Andienung von 2.038.717 Aktien im Rahmen des Pflichtangebots durch die Brookline Real Estate S.a.r.l

Gewinn- und Verlustrechnung Dez. 2017

G&V zeigt hohe Profitabilität des Geschäftsmodells

ACCENTRO

Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	2016	2017	Δ in %
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	116,920	137,859	17.9%
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-80,543	-103,167	28.1%
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	36,377	34,692	-4.6%
Mietergebnis	4,565	5,434	19.0%
Dienstleistungsergebnis	608	947	55.8%
Sonstige betriebliche Erträge	997	3,260	227.0%
Rohergebnis	42,548	44,333	4.2%
Personalaufwand	-2,986	-3,339	11.8%
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-114	-114	0.0%
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-951	0	-100%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,561	-4,465	-2.1%
EBIT	33,936	36,415	7.3%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	514	-14	-102.7%
Übriges Beteiligungsergebnis	18	21	16.7%
Zinsergebnis	-6,695	-9,107	36.0%
EBT	28,070	27,619	-1.6%
Ertragssteuern	-7,390	-7,316	-1.0%
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20,680	20,303	-1.8%
Konzernergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5,792	-197	-3,501.2%
Konzernergebnis	26,473	20,106	-24.1%
Gesamtbruttomarge	50.9%	41.7%	-12.5%
Rohmarge aus Verkäufen (Basis Kosten) in %	45.2%	33.6%	-11.5%
Nettogewinnmarge	21.1%	13.6%	-7.5%
Ergebnis pro Aktie	0.87	0.81	-6.4%

Anmerkungen
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Profitabilität durch Verkaufsmargen über 30% Annähernd gleich hohes Ergebnis im fortgeführten Geschäftsbereich wie im Vorjahr 2016 Ergebnis je Aktie über 0,80 Cent. Vorschlag einer Dividendenzahlung in Höhe von 0,17 Cent im Jahr 2018 Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen auf einen niedrigen Level im Vergleich zu den Umsätzen

Bilanz 31. Dezember 2017

Bilanz mit hohen stillen Reserven

ACCENTRO

Bilanz (in TEUR)	2016	2017	Δ in %
Goodwill	17,776	17,776	0.0 %
Andere langfristige Vermögenswerte	1,122	4,404	292.5%
Summe langfristige Vermögenswerte	18,897	22,179	17.4%
Vorratsimmobilien	223,565	304,027	36.0%
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21,241	13,704	-35.5%
Liquide Mittel	15,143	7,875	-48.0%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	259,949	325,605	25.3%
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21,700	0	-100.0%
Bilanzsumme	300,546	347,785	15.7%

Gezeichnetes Kapital	24,734	24,925	0.8%
Kapitalrücklage	53,180	53,462	0.5%
Noch nicht verwendete Ergebnisse	57,164	73,576	28.7%
Auf nicht beherrschende Gesellschaften entfallend	1,758	1,734	-1.4%
Summe Eigenkapital	136,836	153,697	12.3%
Finanzverbindlichkeiten	64,360	42,439	-34.1%
Andere langfristige Verbindlichkeiten	868	986	13.6%
Summe langfristige Schulden	65,228	43,425	-33.4%
Finanzverbindlichkeiten	64,807	98,946	52.7%
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	27,483	51,715	88.2%
Summe kurzfristige Schulden	92,290	150,662	63.2%
Summe kurzfristige und langfristige Schulden	157,518	194,088	23.2%
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	6,192	0	-100.0%
Bilanzsumme	300,546	347,785	15.7%

LTV	43.5%	39.4%	-4.1%
Eigenkapitalquote	45.5%	44.2%	-1.3%

Anmerkungen

- Sehr gute Finanzierungsstruktur aufgrund eines geringen LtV
- Immobilienvermögen weiter ausgebaut
- Komfortable Eigenkapitalquote von über 40% und das trotz Dividendenausschüttung
- Weiterer Verkauf von Vermögenswerten aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich
- Vorzeitige Rückzahlung der Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR in 2017

PRIVATISIERUNGSPORTFOLIO

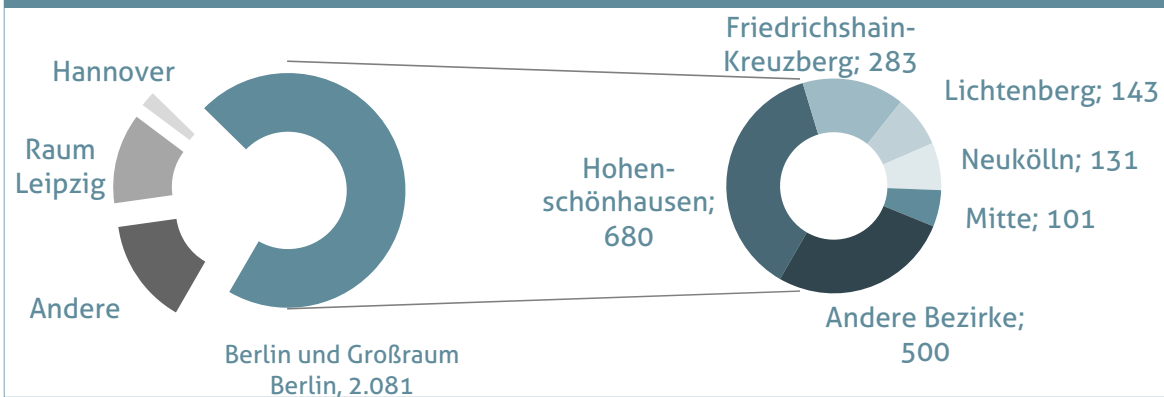
Werthaltiges Privatisierungsportfolio mit Schwerpunkt auf Berlin

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
Total	318,1	2.931	190.861	2.149

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

Immobilienportfolio – Ankäufe 2017/2018

Weitere Expansion des Immobilienportfolios

ACCENTRO

Marktzugang durch exzellentes Netzwerk >
15 Jahre Erfahrung

Der erfolgreiche Ausbau des Immobilienportfolios in 2017/2018 zeigt die exzellente
Akquisitiosnfähigkeit

Akquisitionsprofil

- Wohnimmobiliengesellschaften
- Wohnimmobilien- Portfolien
- Wohngebäude
- Eigentumswohnungen

Investitionszielgebiete

- Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern und positive demografischer Entwicklung
- Top 7 Städte, Berlin und Umgebung

Ankäufe 2017/2018 (beurkundet)

Stadt / Bezirk	Einheiten	m ²	Kaufpreis (€/m ²)
Hannover	56	4.812	1.922
Köln	49	2.574	2.040
Leipzig Umland	403	23.916	648
Strausberg	40	2.629	1.225
Berlin – Friedrichshain	17	1.114	2.648
Berlin – Gesundbrunnen	15	905	1.867
Berlin – Johannisthal	23	1.702	1.675
Berlin – Köpenick	21	1.703	2.408
Berlin – Kreuzberg	436	32.538	3.458
Berlin – Lichtenberg	28	1.754	2.252
Berlin – Lichtenrade	49	2.969	1.598
Berlin – Moabit	86	6.011	2.163
Berlin – Neukölln	27	1.477	2.268
Berlin – Prenzlauer Berg	35	2.252	2.486
Berlin – Schöneberg	29	1.812	1.830
Berlin – Schöneweide	27	2.455	1.996
Berlin – Steglitz	34	1.979	2.307
Berlin – Tegel	20	1.217	1.684
Berlin – Wedding	86	5.870	2.104
Berlin – Weißensee	16	1.151	2.129
Total	1.497	100.840	2.158

Projekt "360°"
Koppenstraße/Lange Straße, Berlin



Siedelmeisterweg, Waldstraße, Berlin



Projekt Phoenix F1, Berlin



Einheiten	172	165	294
Fläche	11.649	8.573	17.406
Verkaufte Einheiten (2017)	47	96	98
Umsatz in (2017)	8,6 Mio. EUR	9,3 Mio. EUR	8,6 Mio. EUR
Rohergebnismarge (2017)	51 %	49 %	64 %
Rohergebnis (2017)	2,9 Mio. EUR	3,1 Mio. EUR	3,4 Mio. EUR

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Nutzung des günstigen Finanzierungsumfelds zur Reduktion von Kapitalkosten

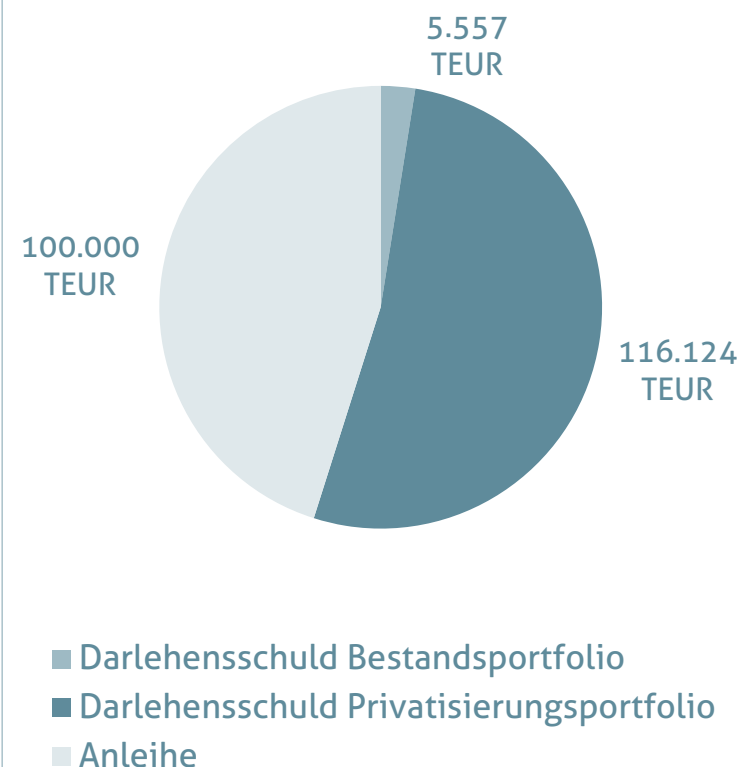
ACCENTRO

Finanzierungsstrategie

- Kündigung der hochverzinslichen Anleihe in 2017 (Kupon 9,25 %)
- Vorzeitige Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen im März 2018 erfolgreich umgesetzt
- Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR und einen Kupon von 3,75 % im Januar 2018

Finanzverbindlichkeiten	Nominalvolumen (TEUR)	Durchschnittliche Verzinsung (%)	Durchschnittliche Kreditdauer (Jahre)
Darlehensschuld ehemaliges Bestandsportfolio	5.557	2,21	21,6
Darlehensschuld Privatisierungsportfolio	116.124	2,70	2,27
Anleihe (2018/2021)	100.000	3,75	2,84
Summe	221.681	3,16	3,01

Finanzierungsstruktur zum 31. März 2018



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – März 2018

G&V zeigt hohe Profitabilität des Geschäftsmodells

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

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

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 %
Summe langfristige Vermögenswerte	22.179	30.721	38,5 %
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 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	325.605	403.376	23,9 %
Bilanzsumme	347.785	434.097	24,8 %

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 %
Summe Eigenkapital	153.697	173.089	12,6 %
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	42.439	158.259	272,9 %
Andere langfristige Verbindlichkeiten	986	1.342	36,1 %
Summe langfristige Schulden	43.425	159.601	267,5 %
Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	98.946	64.941	-34,4 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	51.715	36.464	-29,5 %
Summe kurzfristige Schulden	150.662	101.406	-32,7 %
Summe kurzfristige und langfristige Schulden	194.088	261.007	34,5 %
Bilanzsumme	347.785	434.097	24,8 %

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

Marktumfeld bietet Opportunitäten

- Angebotsknappheit im Wohnbereich führt zu **steigender Nachfrage für Wohnimmobilien**
- 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 Privatisierungsportfolios** in 2018 (Weitere 378 Einheiten in Berlin und Leipziger Umland bereits beurkundet)
- **Platzierung einer 100 Mio. EUR Anleihe** mit einem Kupon von 3,75 % im Januar 2018
- **Gründung eines Joint Venture in der Projektentwicklung** durch den Verkauf von 75 % an der ACCENTRO Gehensee 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 37 und 40 Mio. EUR

Tagesordnung und die anstehenden Entscheidungen

- Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des vom Aufsichtsrat gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 mit dem Bericht des Aufsichtsrats und dem Bericht des Vorstands mit den erläuternden Angaben gemäß §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB
- Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, Vorschlag der Dividendenzahlung von EUR 0,17 je dividendenberechtigter Stückaktie
- Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017
- Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017
- Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
- Beschlussfassung über die Wahl zum Aufsichtsrat
- Beschlussfassung über die Aufhebung eines bestehenden genehmigten Kapitals, über die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2018 zur Bar- und/oder Sachkapitalerhöhung mit der Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss sowie über entsprechende Satzungsänderungen
- Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten(n) sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts
- Beschlussfassung über die Aufhebung eines bestehenden bedingten Kapitals, über die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals 2018 sowie über entsprechende Satzungsänderungen