

ACCENTRO Real Estate AG

Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland

Update

Unternehmenspräsentation – Mai 2018

Quartalsabschluss 31. März 2018



Kern-geschäft	<ul style="list-style-type: none"> Privatisierung von Wohnimmobilien in attraktiven deutschen Metropolregionen Marketing und Vertrieb für Immobilieninvestoren und Projektentwickler
Erfolgs-bilanz	<ul style="list-style-type: none"> Dynamische Expansion des Privatisierungsportfolios seit 2014 Verkauf von 2.615 Wohnungen im Wert von 314,1 Mio. EUR seit 2015 Erfolgreiche Partnerschaft mit Projektentwicklern im Bereich Verkauf (z.B. T & T)
USPs	<ul style="list-style-type: none"> Starke Verkaufs- und Marketingplattform mit internationaler Reichweite Exklusive Verkaufskooperationen mit Immobilienunternehmen
Regionaler Fokus	<ul style="list-style-type: none"> Heimatmarkt Berlin mit aktuell 1.838 zum Verkauf stehenden Einheiten Erfolgreiche Expansion in Wachstumsmärkten wie z.B. Region Leipzig, Region Hamburg, Hannover, Köln/Bonn, Rhein-Main-Gebiet
Attraktive Pipeline	<ul style="list-style-type: none"> 2.931 Einheiten im Vorratsvermögen und weitere Expansion des Privatisierungsportfolios mit bereits 378 beurkundeten Einheiten in 2018 geplant Verkaufskooperationen mit Investoren/Entwicklern bieten weiteres Potenzial
Kennzahlen und Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> Hochprofitables Kerngeschäft mit einer Bruttogewinnmarge von über 44,7 % Platzierung einer 100 Mio. EUR-Anleihe um das Wachstum zu beschleunigen EBIT Prognose für 2018 zwischen 37 und 40 Mio. EUR



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 Privatisierungsportfolio** 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 Verkaufnetzwerke 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

Deutlicher Umsatz- und Ergebniswachstum in 2018

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

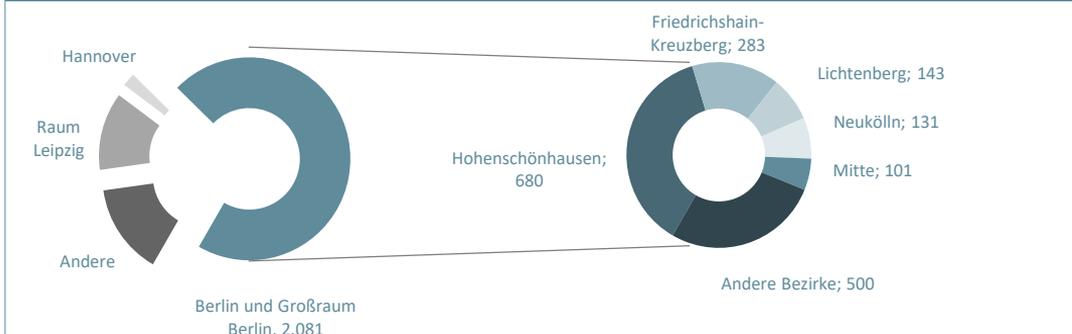
Gute Perspektiven und Dividende erhöht

- 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

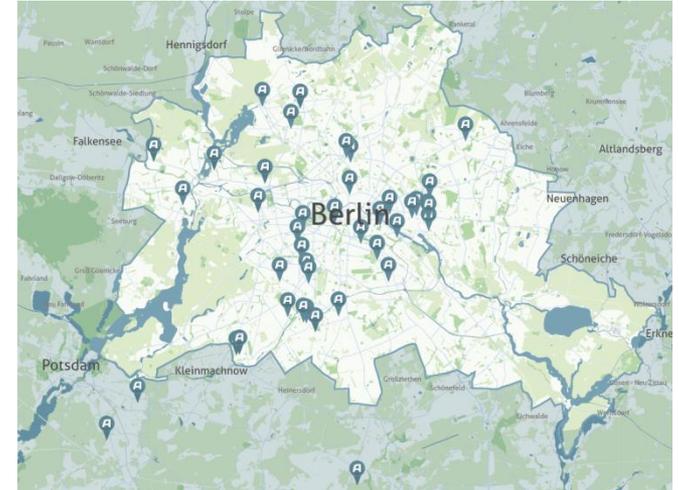
Privatisierungsportfolio zum 31. März 2018

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

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

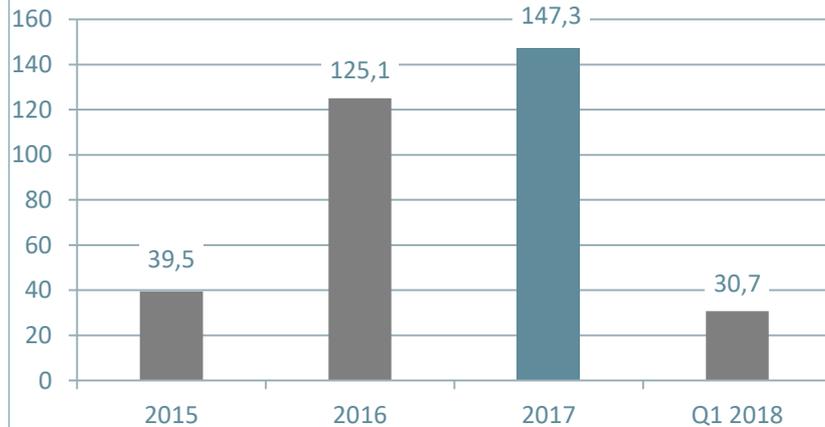
- Expansion der Marketing- und Vertriebskooperationen mit Projektentwicklern und Wohnimmobilieninvestoren
- Vertriebspartnerschaften mit Grundstücksentwicklern durch den Erwerb und Verkauf aller fertiggestellten Einheiten
- Vertrieb von Einheiten im Auftrag eines Immobilieninvestors

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

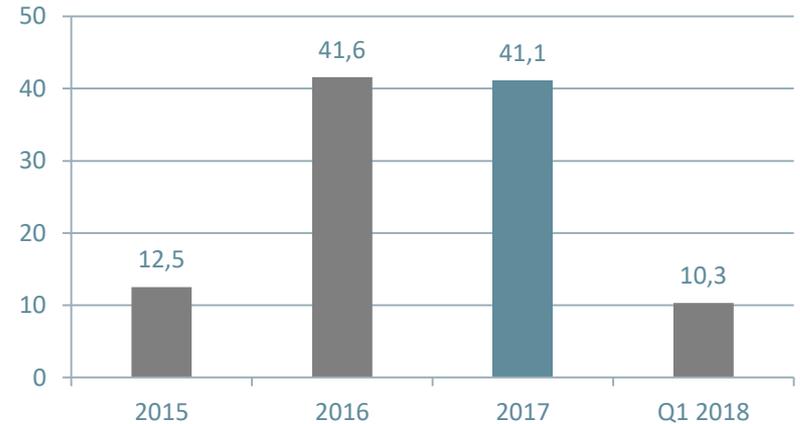
Kommentare	
▪	Mieteinnahmen p.a. auf 9,1 Mio. EUR erhöht
▪	Nachhaltige Verbesserung des Zinsdeckungsgrads durch Optimierung der Finanzierungsstruktur
▪	Größenvorteile durch konsequente Expansion des Immobilienvermögens

Gesamtumsätze (Mio. EUR)



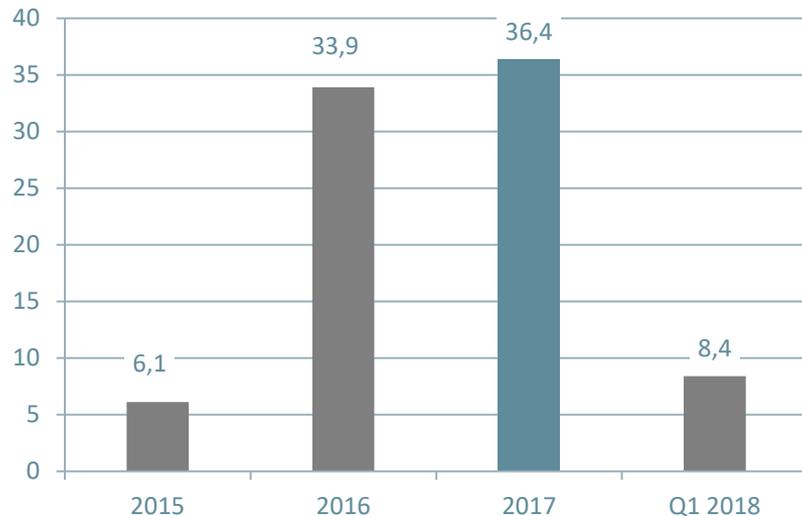
- Erfolgreicher Start ins Geschäftsjahr 2018 mit einem Gesamtumsatz von 30,7 Mio. EUR in den ersten 3 Monaten.
- Erfolgreiche Immobilienverkäufe als Hauptwachstumstreiber mit einem Umsatzanteil von mehr als 91 % im ersten Quartal 2018

Rohertrag (Mio. EUR)



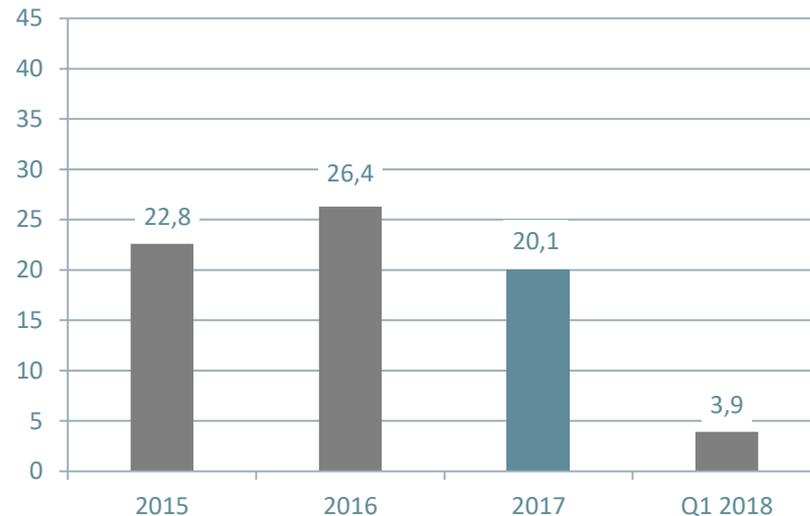
- Erfolgreiche Immobilienverkäufe sind Haupttreiber des Ertragswachstums mit 84 % im ersten Quartal 2018
- Rohertrag in den ersten 3 Monaten beläuft sich auf 10,3 Mio. EUR und konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 71,9 % gesteigert werden

EBIT (Mio. EUR)



- Starkes EBIT-Wachstum in den letzten Jahren
- EBIT um 72,3 % auf 8,4 Mio. EUR im ersten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gewachsen

Jahresüberschuss (Mio. EUR)



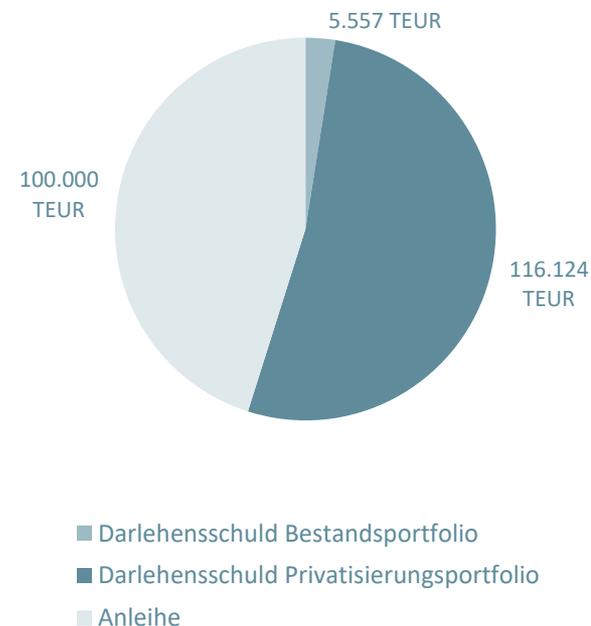
- Hoher Jahresüberschuss in den letzten Jahren und erfolgreiches 1. Quartal 2018
- Positiver Ausblick aufgrund hoher Nachfrage nach Eigentumswohnungen

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 einen Kupon von 3,75 %

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



Stabile Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 40 %

LTV in %



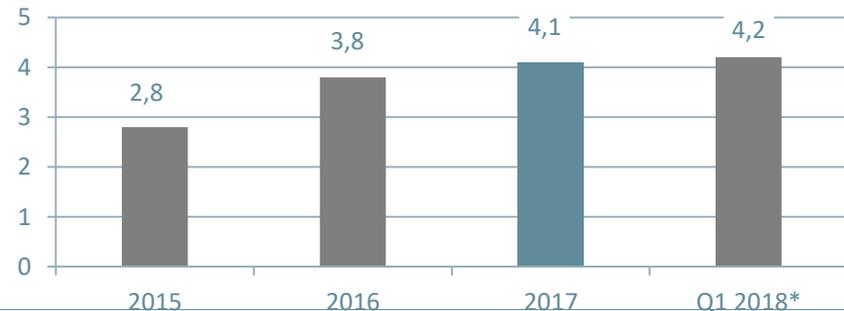
Eigenkapitalquote in %



Nettoverschuldung / EBITDA adj.



Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Nettozinsaufwand)



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

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 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 37 und 40 Mio. EUR

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 Koppfenstraße/Langstraße, Berlin

G&V zeigt hohe Profitabilität des Geschäftsmodells

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 mit hohen stillen Reserven

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

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
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.