

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Quartalsmitteilung
für den Zeitraum
1. Januar bis 30. September 2018

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2018 01.01.2018 bis 30.09.2018	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	136.669	88.973
Rohergebnis	28.149	27.717
EBIT	20.959	22.255
EBT	13.010	17.422
Konzernergebnis	8.594	12.306
Zinsdeckungsgrad*	3,16	4,14

* um periodenfremde Aufwendungen/Erträge bereinigtes EBIT im Verhältnis zu Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2018	31.12.2017
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	68.961	22.179
Kurzfristige Vermögenswerte	338.959	325.605
Eigenkapital	170.920	153.697
Eigenkapitalquote	41,9 %	44,2 %
Bilanzsumme	407.921	347.785
Loan-to-Value (LTV)*	52,2 %	39,4 %

* Nettofinanzschulden durch Bruttovermögenswerte

ACCENTRO Real Estate AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2018	30.317.934
Streubesitz/Freefloat	5,95 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 28. September 2018*	9,66 EUR
Marktkapitalisierung am 28. September 2018*	292.871.242,44 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 7 Nachtragsbericht
- 7 Prognosebericht
- 8 Konzern-Bilanz
- 10 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 11 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 13 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 14 Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 17 Finanzkalender
- 17 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 18 Impressum

■ Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

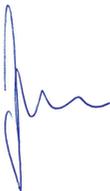
wir haben 2016 begonnen, wieder außerhalb Berlins zu investieren. Insbesondere die Regionen Leipzig, Hamburg, Rhein-Ruhr und Rhein-Main haben wir hierbei im Blick. Mit der Eröffnung eines Büros in Leipzig und dem Abschluss eines Joint Ventures in der Region Rhein-Ruhr haben wir weitere Meilensteine auf unserem Expansionspfad gesetzt und unsere Akquisitionsfähigkeit in diesen Regionen deutlich verstärkt. Auch im Rhein-Main-Gebiet und in Hamburg sollen unsere Präsenzen in absehbarer Zeit verstärkt werden, im Moment unterhalten wir dort Vertriebsbüros. In Leipzig haben wir z. B. im Oktober drei Mehrfamilienhäuser erworben – es war bereits die vierte Akquisition in der Region.

Nach der Anleiheemission über 100 Mio. EUR im Januar haben wir im Oktober eine Barkapitalerhöhung über rund 20 Mio. EUR umgesetzt. Die verstärkten Aktivitäten am Kapitalmarkt werden flankiert durch eine stärkere Research-Coverage (mittlerweile 5 Häuser) und durch eine erhöhte Präsenz auf Kapitalmarkt-Konferenzen. Dies alles soll weiteres Wachstum unterstützen. Ausweislich unseres jährlich erscheinenden ACCENTRO Wohneigentums-Reports beträgt der jährliche Umsatz mit Wohneigentum allein in den deutschen Großstädten 30 Mrd. EUR – ein riesiger und sehr fragmentierter Markt, der noch immense Möglichkeiten bietet.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein des 3. Quartals war der Erwerb eines Bürohauses zur Eigennutzung, das wir 2019 beziehen werden. Damit haben wir eine fast zweijährige Suche erfolgreich abgeschlossen. Berlin hat Frankfurt als wichtigsten deutschen Gewerbeinvestmentmarkt abgelöst. Der gewerbliche Leerstand liegt bei sehr mageren 2%. Die Mieten sind stark gestiegen und werden das mit großer Wahrscheinlichkeit weiter tun. Mit den Mieten werden die Preise steigen. Als Eigentümer einer Büroimmobilie werden wir von dieser absehbaren Entwicklung profitieren.

Das operative Geschäft verläuft ansonsten im Wesentlichen plangemäß, somit bestätigen wir unsere Einschätzung für das Gesamtjahr nochmals.

Mit freundlichen Grüßen



Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Vorbemerkungen

Die ACCENTRO Real Estate AG hat sich im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 komplett von ihren Bestandsimmobilien und den restlichen Gesellschaftsanteilen an bestandshaltenden Gesellschaften getrennt und sich zu einem reinen Handelsunternehmen transformiert. In den Abschlüssen der Geschäftsjahre 2016 und 2017 wurden diese Objekte und Beteiligungen in der Bilanz als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ und in der Gewinn- und Verlustrechnung die Erträge und Aufwendungen als „Aufgegebener Geschäftsbereich“ ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2018 entfällt der Ausweis eines „aufgegebenen Geschäftsbereichs“ beziehungsweise „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2018 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2018	9 Monate 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	136,7	89,0
EBIT	21,0	22,3
Konzernergebnis (2017 nur fortgeführter Geschäftsbereich)	8,6	12,3

Der Konzernumsatz beläuft sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2018 auf 136,7 Mio. EUR und bewegt sich somit wie prognostiziert deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Wie bereits im Halbjahresabschluss dargelegt, stieg das Umsatzvolumen stark an, was sich jedoch planmäßig nicht im Verkaufsergebnis widerspiegelt. Ursächlich ist die Einbringung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH in ein Joint Venture. Das in der ACCENTRO Gehrensee GmbH und ihren Tochterunternehmen gebundene Immobilienvermögen wurde nahezu zum Buchwert eingebracht, weshalb der aus der Transaktion erzielte Umsatz von rund 42,3 Mio. EUR zu keiner wesentlichen Ergebnisauswirkung führt. Auf den Grundstücken (rund 41.500 m² in Berlin-Lichtenberg) sollen Wohngebäude errichtet werden, für welche aktuell die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die getroffenen Vereinbarungen sehen vor, dass die ACCENTRO Real Estate AG mit 25% und einer Mezzanine-Finanzierung weiterhin im ACCENTRO-Gehrensee-Projekt investiert bleibt, so dass die ACCENTRO Real Estate AG an den zukünftigen Projektierungserfolgen direkt partizipieren kann. Im Falle einer Einzelveräußerung besteht eine Vertriebsvereinbarung mit der ACCENTRO GmbH.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 8,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 12,3 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen der Planungen und Prognose. Die ACCENTRO Real Estate AG geht angesichts der erwarteten Geschäftsentwicklung für das letzte Quartal des Geschäftsjahrs 2018 davon aus, dass die Jahresprognose 2018 mit einem EBIT in der Spanne von 36 Mio. EUR bis 40 Mio. EUR und einem Umsatz deutlich über dem Vorjahr (147,3 Mio. EUR) erreicht wird.

Der Personalaufwand lag mit 3,0 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode von 2,2 Mio. EUR und ist der deutlich gestiegenen Anzahl an Beschäftigten bei der ACCENTRO Real Estate AG sowie Sonderzahlungen im 1. Quartal 2018 geschuldet.

Der weitere Anstieg des negativen Zinsergebnisses in den ersten neun Monaten 2018 (-7,9 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -5,0 Mio. EUR) erklärt sich durch die im Januar 2018 begebene Anleihe über 100 Mio. EUR, welche zu einer deutlichen Ausweitung der Finanzverbindlichkeiten und einem damit verbundenen Anstieg des Zinsaufwands führte.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 13,0 Mio. EUR nach 17,4 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -4,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -5,1 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 8,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode fortgeführter Geschäftsbereich: 12,3 Mio. EUR).

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	9 Monate 2018	9 Monate 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition	-26,4	13,1
(-) Zunahme/(+) Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-20,1	-53,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-46,5	-40,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38,7	4,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93,5	25,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8,3	-9,5
(+) Zunahme/(-) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-5,4	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,9	15,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10,7	5,6

Der negative operative Cashflow vor De-/Reinvestitionen in das Immobilienvermögen ist im Neunmonatszeitraum 2018 wesentlich durch höhere Steuerzahlungen (-9,0 Mio. EUR; Vorperiode: -1,2 Mio. EUR), einen Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der deutlichen Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bedingt. Die höheren Steuerzahlungen resultieren maßgeblich aus höher festgesetzten Steuervorauszahlungen sowie einmaligen periodenfremden Steuern.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei -38,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,9 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen die Investitionen in die neue Unternehmenszentrale, eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft mit einem Hamburger Immobilienportfolio sowie die Gewährung von Darlehen an nicht vollkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 93,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 25,8 Mio. EUR) und ist maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 98,5 Mio. EUR aus einer im Januar begebenen Unternehmensanleihe. Für Zins- und Tilgungszahlungen wurden insgesamt 52,8 Mio. EUR verwendet.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2018 auf 10,7 Mio. EUR gegenüber 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz		
	30.09.2018	31.12.2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	69,0	22,2
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,4	0
Langfristige Forderungen	19,0	2,5
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	7,9	1,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	18,7	18,2
Kurzfristige Vermögenswerte	360,3	325,6
Vorratsimmobilien	305,8	304,0
Forderungen	22,5	13,7
Liquide Mittel	10,7	7,9
Langfristige Schulden	135,7	43,4
Kurzfristige Schulden	101,3	150,7
Eigenkapital	170,9	153,7
Bilanzsumme	407,9	347,8

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 60,1 Mio. EUR auf 407,9 Mio. EUR. Hauptursächlich hierfür ist ein Anstieg des langfristigen Vermögens um 46,8 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die Anschaffungskosten für die neue Firmenzentrale in Berlin in Höhe von 23,4 Mio. EUR, die im Zuge der Veräußerung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH beibehaltene Mezzanine-Finanzierung von 9,8 Mio. EUR sowie zwei Finanzierungen für Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis ohne Vollkonsolidierung von zusammen rund 6,9 Mio. EUR besteht, und die unterjährig eingegangenen Unternehmensbeteiligungen.

Die Struktur der Passiva zum 30. September 2018 gibt die fristgerechte Refinanzierung des ACCENTRO-Konzerns deutlich besser wieder als die Zusammensetzung der Passiva zum 31. Dezember 2017, da zum Jahresende 2017 aufgrund bilanzieller Sonderregeln sämtliche einer Kontrollwechselklausel unterlegenen Finanzverbindlichkeiten als kurzfristig fällig auszuweisen waren. Zum 30. September 2018 entfällt dieser Sonderausweis, da kein Finanzinstitut das Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen hat.

Die langfristigen Schulden sind durch die Emission einer Unternehmensanleihe im Januar 2018 mit einem Nettomittelzufluss in Höhe von 98,5 Mio. EUR im Vergleich zum 31. Dezember 2017 (43,4 Mio. EUR) mit 135,7 Mio. EUR deutlich gestiegen. Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert zudem aus dem oben beschriebenen Umgliederungseffekt von kurzfristigen Schulden zu langfristigen Schulden. Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich um 49,4 Mio. EUR auf 101,3 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2017 (150,7 Mio. EUR), was hauptsächlich dem bereits beschriebenen Umgliederungseffekt geschuldet ist.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 153,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 170,9 Mio. EUR zum 30. September 2018. Die Erhöhung resultiert zum einen aus dem Konzernergebnis von 8,6 Mio. EUR und zum anderem aus den durchgeführten Wandlungen aus der Wandelanleihe 2014/2019 im 1. Quartal 2018. Die

Wandlungen führten zu einem Anwachsen des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG um 5,4 Mio. EUR und der Kapitalrücklage um 7,4 Mio. EUR. Die Dividendenauszahlung im Mai 2018 verringerte das Eigenkapital um 5,2 Mio. EUR. Trotz absolut erhöhtem Eigenkapital reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 44,2 % auf 41,9 %, was im deutlichen Anstieg der Bilanzsumme um 60,1 Mio. EUR begründet ist.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 aufgrund der Emission der Unternehmensanleihe im Januar 2018 verändert. Der LTV (Loan-to-Value) wuchs von 39,4 % auf 52,2 % zum 30. September 2018 an.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2018 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2017, welcher am 16. März 2018 veröffentlicht wurde.

■ Nachtragsbericht

Am 16. Oktober 2018 platzierte die ACCENTRO Real Estate AG eine Barkapitalerhöhung bei institutionellen Investoren. Die Anzahl der Aktien wuchs dadurch um 2.120.000 Stück auf 32.437.934 Aktien, was den Freefloat von 5,95 % auf nun 12,1 % anwachsen ließ. Der Ausgabepreis betrug 9,50 EUR, womit ein Bruttoemissionserlös von rund 20.140 TEUR erzielt wurde.

■ Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 prognostizierte der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 ein Umsatzwachstum im zweistelligen Bereich und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 36 Mio. EUR und 40 Mio. EUR. Auf Basis der präsentierten Zahlen für die ersten drei Quartale 2018 und den erwarteten Ergebnissen des Schlussquartals 2018 bestätigt der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG seine Prognosen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2018	31.12.2017
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.345	0
Sachanlagen und EDV-Software	375	223
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.277	2.477
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	16.725	0
Beteiligungen	3.606	1.247
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.290	264
Latente Steueransprüche	568	193
Summe langfristige Vermögenswerte	68.961	22.179
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	305.770	304.027
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.598	1.152
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	12.275	11.568
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.605	984
Liquide Mittel	10.711	7.875
Summe kurzfristige Vermögenswerte	338.959	325.605
Bilanzsumme	407.921	347.785

■ Konzern-Bilanz Passiva

	30.09.2018	31.12.2017
ACCENTRO Real Estate AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	30.318	24.925
Kapitalrücklage	60.836	53.462
Noch nicht verwendete Ergebnisse	76.625	73.576
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	167.779	151.963
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	3.141	1.734
Summe Eigenkapital	170.920	153.697
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	17	17
Finanzverbindlichkeiten	36.149	42.439
Anleihen	98.441	0
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.137	969
Summe langfristige Schulden	135.743	43.426
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.609	2.271
Finanzverbindlichkeiten	61.456	86.882
Anleihen	625	12.065
Erhaltene Anzahlungen	8.664	19.613
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.423	14.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.891	2.236
Sonstige Verbindlichkeiten	14.588	13.005
Summe kurzfristige Schulden	101.257	150.662
Bilanzsumme	407.921	347.785

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	3. Quartal 2018 01.07.2018 bis 30.09.2018	3. Quartal 2017 01.07.2017 bis 30.09.2017	9 Monate 2018 01.01.2018 bis 30.09.2018	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017
ACCENTRO Real Estate AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	35.964	43.943	127.102	82.034
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-28.916	-33.184	-106.528	-60.694
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.049	10.760	20.574	21.339
Umsätze aus Vermietung	2.522	1.900	7.492	5.726
Aufwendungen aus Vermietung	-985	-510	-2.783	-1.571
Mietergebnis	1.537	1.390	4.709	4.155
Dienstleistungsumsätze	260	445	2.075	1.213
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-81	-108	-350	-524
Dienstleistungsergebnis	179	338	1.725	689
Sonstige betriebliche Erträge	252	244	1.141	1.533
Rohergebnis	9.016	12.731	28.149	27.717
Personalaufwand	-1.047	-768	-2.986	-2.229
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-121	-29	-202	-77
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-190	0	-190	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.047	-879	-3.812	-3.156
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	6.611	11.055	20.959	22.255
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-94	197	-34	197
Übriges Beteiligungsergebnis	9	0	27	0
Zinserträge	84	205	102	440
Zinsaufwendungen	-2.258	-1.568	-8.045	-5.471
Zinsergebnis	-2.174	-1.363	-7.943	-5.030
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	4.352	9.888	13.010	17.422
Ertragsteuern	-1.503	-3.337	-4.416	-5.116
Konzernergebnis	2.849	6.551	8.594	12.306
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	114	22	57	49
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.735	6.529	8.537	12.257

Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)

	EUR	EUR	EUR	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (30.317.934 Aktien; Vorjahr: 24.910.720 Aktien)	0,09	0,26	0,28	0,49

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2018 01. 01. 2018 bis 30. 09. 2018	9 Monate 2017 01. 01. 2017 bis 30. 09. 2017
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	8.594	11.035
+ Abschreibungen Anlagevermögen	202	77
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	-60	1.157
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-661	-1.011
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.175	-3.933
+/- Zinsaufwand/Zinsertrag aus Kaufpreisen Umlaufvermögen	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.768	-8.043
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.886	14.965
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0	41
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-9.003	-1.181
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand	-26.406	13.105
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-20.137	-53.338
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-46.543	-40.233
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		-40.239
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	0	4.663
+ Erhaltene Zinsen	0	423
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-121	-5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.518	-69
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-168
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.695	-144
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-6.390	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	60	223
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.664	4.923
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		6
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		4.917

Fortsetzung auf Seite 12

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 11

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2018 01. 01. 2018 bis 30. 09. 2018	9 Monate 2017 01. 01. 2017 bis 30. 09. 2017
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	-5.154	-3.731
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	151.484	89.237
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-48.837	-68.696
- Gezahlte Zinsen	-4.001	-4.582
+ Erhaltene Zinsen	0	196
+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen	0	13.343
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93.491	25.768
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		25.936
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		-168
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.283	-9.542
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	977	0
- Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-6.424	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.875	15.143
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.711	5.602

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2018

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG					
Stand 1. Januar 2018	24.925	53.462	73.576	1.734	153.696
Konzernergebnis	–	–	8.537	57	8.594
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	8.537	57	8.594
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	1.349	1.349
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–334	–	12.768
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–	–5.154
Stand 30. September 2018*	30.318	60.837	76.625	3.141	170.920

* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG					
Stand 1. Januar 2017	24.734	53.180	57.164	1.758	136.836
Konzernergebnis	–	–	10.985	49	11.035
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	10.985	49	11.035
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	177	265	–	–	441
Dividendenzahlungen	–	–	–3.731	–	–3.731
Stand 30. September 2017*	24.911	53.445	64.418	1.808	144.581

* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Im 3. Quartal 2018 blieben die bisherigen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter bestehen. Die populistische Regierung in Italien und die mit dieser einhergehenden politischen Unwägbarkeiten, die beständigen Diskussionen um den nahenden Brexit und der Handelskonflikt mit den USA ließen Anleger und Investoren vorsichtiger agieren. Zudem hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen zwar noch nicht erhöht, reduziert allerdings langsam den Umfang ihrer Wertpapierankäufe und sorgt so für zusätzliche Unsicherheit am Kapitalmarkt.

Der deutsche Aktienindex DAX fiel nach seinem bisherigen Jahreshoch am 23. Januar 2018 von 13.596 Punkten auf 12.247 Punkte am 28. September 2018, dem letzten Handelstag des 3. Quartals 2018.

In der letzten Woche des 3. Quartals 2018 fielen sowohl der DAX als auch der MDAX, der Auswahlindex für 50 mittelgroße deutsche Unternehmen. Ein Trend, dem sich auch die ACCENTRO-Aktie nicht entziehen konnte.

Nachdem sich die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG zu Beginn des 3. Quartals 2018 noch um die 11-Euro-Marke bewegte, verlor sie Ende September ebenfalls an Wert. Im Vergleich zum Kurs der Aktie am ersten Handelstag des Jahres erreichte die ACCENTRO-Aktie jedoch am 28. September 2018 mit einem Schlusskurs von 9,66 EUR immer noch ein Plus von 18,4%.

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2018

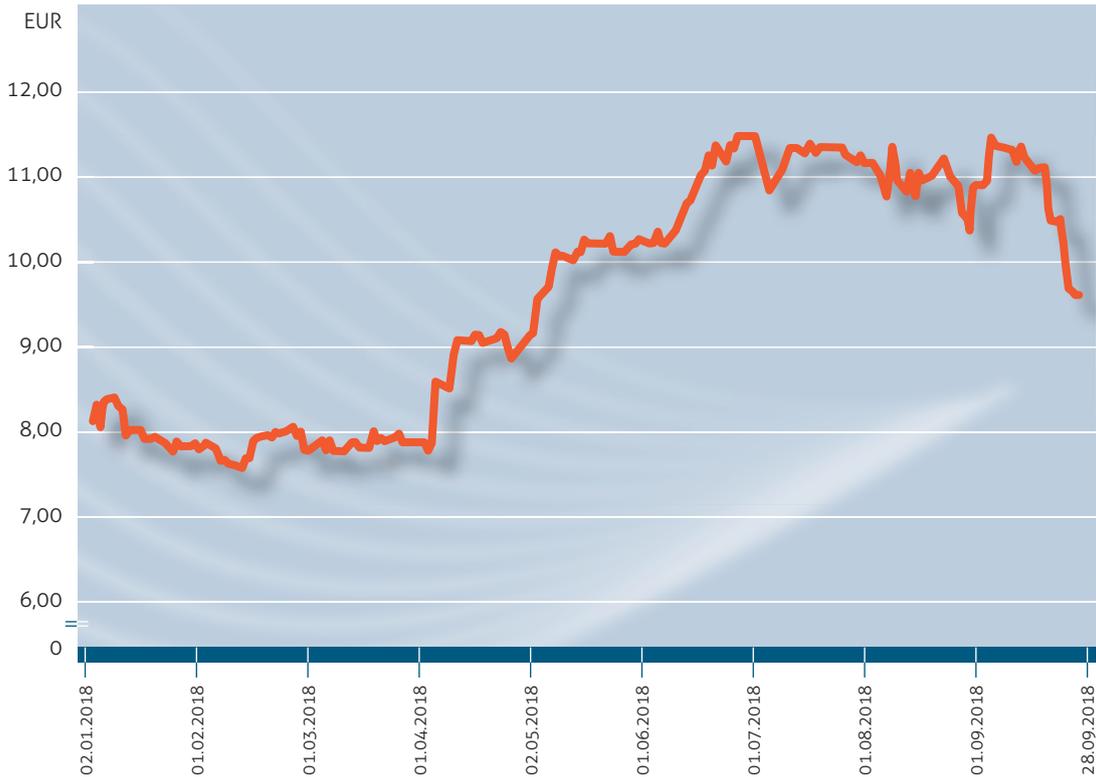
Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2018 (Xetra) 8,16 EUR, erholte sich im 2. Quartal und stieg auf 11,50 EUR am letzten Handelstag des 1. Halbjahrs 2018. Dieses Niveau hielt die Aktie noch zu Beginn des 3. Quartals, schloss am letzten Handelstag des 3. Quartals allerdings mit 9,66 EUR, dem niedrigsten Wert seit Mai 2018.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie in den ersten neun Monaten 2018 betrug 4.376 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2018 bis zum 28. September 2018 0,83 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 5,95% relativ geringen Streubesitz.

Die Marktkapitalisierung der ACCENTRO Real Estate AG ist in den ersten neun Monaten 2018 von 209,6 Mio. EUR um 83,3 Mio. EUR auf 292,9 Mio. EUR gestiegen. Neben dem um 18,4% gestiegenen Aktienkurs war auch die Wandlung des überwiegenden Teils der im März 2014 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 ausschlaggebend. Dies erklärt den deutlichen Anstieg der Anzahl der Aktien um 5.393.031 Stück.

In Anbetracht der deutlich gewachsenen Anzahl von Aktien ist der um 18,4% gestiegene Aktienkurs in den ersten neun Monaten 2018 ein erfreuliches Zeichen.

Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2018



Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des 3. Quartals 2018 30,32 Mio. EUR. Es handelt sich um 30.317.934 nennwertlose Stückaktien.

Zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Januar 2018 waren es 24.924.903 Stück, das Grundkapital betrug 24.924.903 EUR.

Zum 30. September 2018 befanden sich 88,95 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 5,10 % im Besitz der ADLER Real Estate AG und 5,95 % im Streubesitz.

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2018	30.317.934
Streubesitz/Freefloat	5,95 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 28. September 2018*	9,66 EUR
Marktkapitalisierung am 28. September 2018*	292.871.242,44 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2018 genießen eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Priorität. In diesem Jahr nimmt die ACCENTRO Real Estate AG an den folgenden Analystenveranstaltungen teil:

- 7. Juni 2018: Quirin Champions-Konferenz 2018, Frankfurt am Main
- 6. September 2018: SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt am Main
- 27. September 2018: 7. Baader Investment Konferenz, München
- 26.–28. November 2018: Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 11./12. Dezember 2018: Münchener Kapitalmarkt Konferenz, München

Die Unternehmensentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG wird stetig durch Analysten beobachtet. Derzeit liegen folgende Analysteneinschätzungen zur ACCENTRO-Aktie vor:

- 9. August 2018: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,00 EUR
- 13. August 2018: ODDO BHF, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 10,70 EUR
- 13. August 2018: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 12,70 EUR
- 15. August 2018: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,50 EUR
- 16. August 2018: Baader Helvea Equity Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,10 EUR

■ Finanzkalender

2019

20. März 2019	Geschäftsbericht 2018
3. Mai 2019	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2019
8. August 2019	Halbjahresfinanzbericht 2019
6. November 2019	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2019

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website www.accentro.ag.

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO Real Estate AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ACCENTRO Real Estate AG ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO Real Estate AG unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

Die Quartalsmitteilung der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2018 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:

ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin

■ Impressum

ACCENTRO Real Estate AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@accentro.ag
Home: www.accentro.ag

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor & Public Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 799
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 779
E-Mail: ir@accentro.ag

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de



ACCENTRO

REAL ESTATE AG