

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Quartalsmitteilung für den Zeitraum  
1. Januar bis 31. März 2018

## Übersicht Finanzkennzahlen

| ACCENTRO Real Estate AG            | 1. Quartal 2018<br>01.01.2018<br>bis 31.03.2018 | 1. Quartal 2017<br>01.01.2017<br>bis 31.03.2017 |
|------------------------------------|---|---|
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> | <b>TEUR</b>                                     | <b>TEUR</b>                                     |
| Konzernumsatz Gesamtkonzern        | 30.704  | 20.790  |
| Rohergebnis                        | 10.525  | 6.593   |
| EBIT                               | 8.404   | 4.878   |
| EBT                                | 5.727   | 2.996   |
| Konzernergebnis                    | 3.937   | 2.961   |
| Zinsdeckungsgrad                   | 4,24  | 4,08  |

| ACCENTRO Real Estate AG     | 31.03.2018  | 31.12.2017  |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Bilanzkennzahlen</b>     | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b> |
| Langfristige Vermögenswerte | 30.721      | 22.179      |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 403.376     | 325.605     |
| Eigenkapital                | 173.089     | 153.697     |
| Eigenkapitalquote           | 39,9%       | 44,2%       |
| Bilanzsumme                 | 434.097     | 347.785     |
| Loan to Value (LtV)         | 47,4%       | 39,4%       |

| ACCENTRO Real Estate AG                      |                  |
|--|------------------|
| <b>Aktie</b>                                 |                  |
| Börsensegment                                | Prime Standard   |
| ISIN   | DE000A0KFKB3     |
| WKN  | A0KFKB           |
| Anzahl Aktien zum 31. März 2018              | 30.317.934 Stück |
| Streubesitz/Freefloat                        | 5,95%            |
| Höchstkurs (1. Januar 2018 – 29. März 2018)* | 8,44 EUR         |
| Tiefstkurs (1. Januar 2018 – 29. März 2018)* | 7,62 EUR         |
| Schlusskurs am 29. März 2018*                | 7,92 EUR         |
| Marktkapitalisierung zum 29. März 2018*      | 240.118.037 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,

das 1. Quartal 2018 war sehr stark durch finanzielle Weichenstellungen der ACCENTRO AG hin zu einer verbesserten Finanzstruktur geprägt. Im Januar 2018 gelang uns die Platzierung einer Unternehmensanleihe über nominal 100 Mio. EUR. Das ist die entscheidende Weichenstellung für weitere Zukäufe auf einem dynamischen Markt.

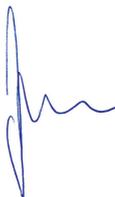
Im Februar und März 2018 wurde die Wandelanleihe 2014/2019 fast komplett gewandelt, der noch ausstehende Rest konnte durch die ACCENTRO AG gekündigt werden. Diese Wandlungen hatten einen großen Einfluss auf die Eigenkapitalsituation der ACCENTRO AG, das Grundkapital ist von 24.924.903 EUR zum 31. Dezember 2017 auf 30.317.934 EUR zum 31. März 2018 gewachsen. Eine deutliche Steigerung um 21,6% und eine deutliche Reduktion des teureren Fremdkapitals.

Operativ sind wir auf Kurs: Trotz eines Verkaufsumsatzes in Höhe von rund 28 Mio. EUR konnten wir unsere Vorratsimmobilien um 18 Mio. EUR erhöhen. Auch unsere Beteiligungsbuchwerte sind – insbesondere durch die Minderheitsbeteiligung an einem Hamburger Premiumlagen-Portfolio – um rund 8 Mio. EUR gewachsen. Wir investieren also laufend die Einnahmen aus der Bondemission und den Mittelzuflüssen aus den Verkäufen und verzichten vorerst weitestgehend auf zusätzliche Bankfinanzierungen.

Gegenüber dem Vorjahr konnten wir im 1. Quartal alle wesentlichen Kennzahlen wie Umsatz (+47,7%), EBIT (+72,3%) oder Konzernergebnis (+32,9%) sehr deutlich erhöhen. Die Profitabilität unseres Kerngeschäfts ist weiter auf einem sehr hohen Niveau und konnte gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 wieder gesteigert werden. Die Rohergebnismarge aus den Verkäufen lag wieder bei 44,7% und damit ähnlich hoch wie im Rekordjahr 2016.

Somit sind wir gut in das aktuelle Berichtsjahr 2018 gestartet und bekräftigen daher die gesetzten Jahresziele nochmals. Unsere Ankaufspipeline ist weiterhin gut gefüllt und daher gehen wir mit großer Zuversicht in die Zukunft.

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 drei Monaten des Geschäftsjahrs 2018 wie folgt entwickelt:

|   | 3 Monate 2018 | 3 Monate 2017 |
|---|---------------|---------------|
|   | Mio. EUR      | Mio. EUR      |
| Umsatzerlöse  | 30,7          | 20,8          |
| EBIT  | 8,4           | 4,9           |
| Konzernergebnis (2017 nur fortgeführter Geschäftsbereich) | 3,9           | 3,0           |

Der Konzernumsatz beläuft sich im Dreimonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2018 auf 30,7 Mio. EUR und bewegt sich somit deutlich über dem Niveau des Vorjahrszeitraums. Getragen wird der Umsatz durch erfreuliche Entwicklungen in der Einzelprivatisierung sowie einer großvolumigen Einzeltransaktion im Januar 2018.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 3,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,0 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen der Planungen und Prognose. Die ACCENTRO Real Estate AG geht von einer konstanten Geschäftsentwicklung aus, so dass die Jahresprognose für das Geschäftsjahr 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 1,0 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode von 0,7 Mio. EUR und ist der gestiegenen Anzahl an Beschäftigten bei der ACCENTRO Real Estate AG sowie Sonderzahlungen im 1. Quartal 2018 geschuldet.

Das Zinsergebnis im 1. Quartal 2018 lag mit –2,7 Mio. EUR deutlich über dem Finanzergebnis der Vergleichsperiode (–1,9 Mio. EUR). Der Anstieg der Zinsaufwendungen erklärt sich durch Effekte aus der Kündigung der im März 2014 begebenen Wandelanleihe über 15 Mio. EUR sowie aus der Aufnahme einer mit 3,75 % verzinsten Unternehmensanleihe im Januar 2018 mit einem Nominalvolumen von 100 Mio. EUR. Die Wandelanleihe 2014/2019 wurde im

1. Quartal 2018 komplett gewandelt oder zurückgezahlt, so dass keine Verbindlichkeiten aus dieser Anleihe bestehen.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 5,7 Mio. EUR nach 3,0 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –1,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –0,04 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 3,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode fortgeführter Geschäftsbereich: 3,0 Mio. EUR).

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

|   | 3 Monate 2018 | 3 Monate 2017 |
|---|---------------|---------------|
|   | Mio. EUR      | Mio. EUR      |
| Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition   | –10,1         | 2,8           |
| (–) Zunahme/(+) Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)   | –18,1         | 11,1          |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit   | –28,2         | –8,3          |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit  | –8,6          | 3,3           |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit   | 92,6          | 3,3           |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds  | 55,8          | –1,6          |
| (–) Zunahme/(+) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen | 1,0           | 0,0           |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 7,9           | 15,1          |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode   | 64,7          | 13,5          |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten 2018 auf –28,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –8,3 Mio. EUR). Der negative operative Cashflow resultiert unter anderem aus Steuerzahlungen in Höhe von 5,7 Mio. EUR und einer Verringerung der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 9,9 Mio. EUR. Investitionen in das Vorratsvermögen an Immobilien führten zu einem Nettomittelabfluss in Höhe von 18,1 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –8,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,3 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen die Investitionen in eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft mit einem Hamburger Immobilienportfolio wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 92,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,3 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 10,7 Mio. EUR verwendet.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2018 auf 64,7 Mio. EUR gegenüber 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 153,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 173,1 Mio. EUR zum 31. März 2018. Die Erhöhung resultiert zum einen aus dem Konzernergebnis von 3,9 Mio. EUR und zum anderen 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. Es ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 39,9% im

Vergleich zu 44,2 % zum 31. Dezember 2017. Die Verringerung der Eigenkapitalquote hat ihre Ursache im starken Anstieg der Bilanzsumme um 86,3 Mio. EUR im 1. Quartal, was einer Steigerung um 24,8 % entspricht. Das Eigenkapital ist im selben Zeitraum um 12,6 % gewachsen.

### Vermögenslage

#### Kennzahlen der Bilanz

|   | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
|   | Mio. EUR   | Mio. EUR   |
| Vorratsvermögen                             | 322,2      | 304,0      |
| Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte | 16,5       | 13,7       |
| Liquide Mittel                              | 64,7       | 7,9        |
| Langfristige Schulden                       | 159,6      | 43,4       |
| Kurzfristige Schulden                       | 101,4      | 150,7      |
| Eigenkapital                                | 173,1      | 153,7      |

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 86,3 Mio. EUR auf 434,1 Mio. EUR. Hauptsächlich hierfür ist die Aufnahme einer Unternehmensanleihe im Januar 2018 mit einem Nettomittelzufluss in Höhe von 98,5 Mio. EUR.

Dadurch sind die langfristigen Schulden im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (43,4 Mio. EUR) mit 159,6 Mio. EUR deutlich gestiegen. Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert zudem noch aus einem Umgliederungseffekt von kurzfristigen Schulden zu langfristigen Schulden. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 war aufgrund von Kontrollwechselklauseln in diversen Kreditverträgen eine Umgliederung von Finanzverbindlichkeiten notwendig. Kein Kreditinstitut hat von der Möglichkeit der Kreditkündigung auf Basis einer Kontrollwechselklausel Gebrauch gemacht, so dass die entsprechenden Kreditverträge nun wieder als langfristig ausgewiesen werden.

Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich um 49,3 Mio. EUR auf 101,4 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2017 (150,7 Mio. EUR). Hierzu verweisen wir auf die vorgemachten Angaben zu Umgliederungseffekten.

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 47,4 % zum 31. März 2018 an.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten drei 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

Für die ACCENTRO Real Estate AG sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2018 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

## ■ 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 das 1. Quartal 2018 bekräftigt der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG seine Prognosen.

## ■ Konzern-Bilanz Aktiva

|   |  | 31.03.2018     | 31.12.2017     |
|---|--|----------------|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG                                     |  |                |                |
| Vermögenswerte  |  | TEUR           | TEUR           |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                          |  |                |                |
| Goodwill  |  | 17.776         | 17.776         |
| Sachanlagen und EDV-Software                                |  | 378            | 223            |
| Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     |  | 2.477          | 2.477          |
| Beteiligungen   |  | 9.611          | 1.247          |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile     |  | 264            | 264            |
| Latente Steueransprüche                                     |  | 215            | 193            |
| <b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>                    |  | <b>30.721</b>  | <b>22.179</b>  |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                          |  |                |                |
| Vorratsimmobilien   |  | 322.165        | 304.027        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                  |  | 6.572          | 1.152          |
| Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte |  | 8.835          | 11.568         |
| Laufende Ertragsteuerforderungen                            |  | 1.109          | 984            |
| Liquide Mittel  |  | 64.695         | 7.875          |
| <b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>                    |  | <b>403.376</b> | <b>325.605</b> |
| <b>Bilanzsumme</b>  |  | <b>434.097</b> | <b>347.785</b> |

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

|  | 31.03.2018     | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG                              |                |                |
| <b>Eigenkapital</b>                                  | TEUR           | TEUR           |
| Gezeichnetes Kapital                                 | 30.318         | 24.925         |
| Kapitalrücklage                                      | 60.837         | 53.462         |
| Noch nicht verwendete Ergebnisse                     | 77.586         | 73.576         |
| Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend | 168.740        | 151.963        |
| Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend    | 4.349          | 1.734          |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                            | <b>173.089</b> | <b>153.697</b> |
| <b>Schulden</b>                                      | TEUR           | TEUR           |
| <b>Langfristige Schulden</b>                         |                |                |
| Rückstellungen                                       | 17             | 17             |
| Finanzverbindlichkeiten                              | 60.132         | 42.439         |
| Anleihen   | 98.127         | 0              |
| Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten                | 1.325          | 969            |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>                   | <b>159.601</b> | <b>43.426</b>  |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                         |                |                |
| Rückstellungen                                       | 1.406          | 2.271          |
| Finanzverbindlichkeiten                              | 64.316         | 86.882         |
| Anleihen   | 625            | 12.065         |
| Erhaltene Anzahlungen                                | 9.495          | 19.613         |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten               | 10.494         | 14.591         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 1.922          | 2.236          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                           | 13.147         | 13.005         |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>                   | <b>101.406</b> | <b>150.662</b> |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>434.097</b> | <b>347.785</b> |

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

|   | 1. Quartal 2018<br>01.01.2018<br>bis<br>31.03.2018 | 1. Quartal 2017<br>01.01.2017<br>bis<br>31.03.2017 |
|---|--|--|
| ACCENTRO Real Estate AG   |  |  |
|   | TEUR   | TEUR   |
| Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien   | 27.867   | 18.495   |
| Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien                                      | -19.265  | -14.129  |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>                                  | <b>8.603</b>                                       | <b>4.366</b>                                       |
| Umsätze aus Vermietung  | 2.415  | 1.943  |
| Aufwendungen aus Vermietung   | -886   | -450   |
| <b>Mietergebnis</b>   | <b>1.529</b>                                       | <b>1.492</b>                                       |
| Dienstleistungsumsätze  | 422  | 352  |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen   | -254   | -218   |
| <b>Dienstleistungsergebnis</b>  | <b>168</b>   | <b>135</b>   |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 226  | 599  |
| <b>Rohergebnis</b>  | <b>10.525</b>                                      | <b>6.593</b>                                       |
| Personalaufwand   | -962   | -682   |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen                               | -36  | -27  |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen   | 0  | 0  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -1.122   | -1.006   |
| <b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>                                 | <b>8.404</b>                                       | <b>4.878</b>                                       |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen   | 0  | -  |
| Übriges Beteiligungsergebnis  | 9  | -  |
| Zinserträge   | 9  | 149  |
| Zinsaufwendungen  | -2.695   | -2.031   |
| <b>Zinsergebnis</b>   | <b>-2.686</b>                                      | <b>-1.882</b>                                      |
| <b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>   | <b>5.727</b>                                       | <b>2.996</b>                                       |
| Ertragsteuern   | -1.791   | -35  |
| <b>Konzernergebnis</b>  | <b>3.937</b>                                       | <b>2.961</b>                                       |
| davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend                    | -72  | 22   |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend                           | 4.009  | 3.103  |
| <b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>   |  |  |
|   | EUR  | EUR  |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie<br>(30.317.934 Aktien; Vorjahr: 24.871.295 Aktien) | 0,13   | 0,13   |

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

| ACCENTRO Real Estate AG   | 1. Quartal 2018<br>01.01.2018<br>bis 31.03.2018 | 1. Quartal 2017<br>01.01.2017<br>bis 31.03.2017 |
|---|---|---|
|   | TEUR  | TEUR  |
| Konzernergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)   | 3.937   | 3.120   |
| + Abschreibungen Anlagevermögen   | 36  | 27  |
| -/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen  | 0   | -120  |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen  | -864  | 757   |
| +/- Wertänderung der als zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien   | 0   | 0   |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | 7.019   | -405  |
| +/- 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        | -4.570  | -230  |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -9.933  | -208  |
| - Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands   | 0   | 0   |
| -/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften   | 0   | 41  |
| -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen   | 0   | 0   |
| +/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen  | -5.716  | -141  |
| <b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand</b>  | <b>-10.092</b>                                  | <b>2.841</b>                                    |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)   | -18.138   | -11.128   |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-28.230</b>                                  | <b>-8.287</b>                                   |
| <b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>   |   | <b>-8.420</b>                                   |
| <b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>  |   | <b>135</b>                                      |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)  | 0   | 3.500   |
| + Erhaltene Zinsen  | 0   | 1   |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen   | -114  | 0   |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen  | -79   | -41   |
| - Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 0   | -161  |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen  | -8.364  | -137  |
| + Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen   | 0   | 173   |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-8.558</b>                                   | <b>3.335</b>                                    |
| <b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>   |   | <b>-4</b>                                       |
| <b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>  |   | <b>3.339</b>                                    |

Fortsetzung auf Seite 12

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 11

| ACCENTRO Real Estate AG  | 1. Quartal 2018<br>01.01.2018<br>bis 31.03.2018 | 1. Quartal 2017<br>01.01.2017<br>bis 31.03.2017 |
|--|---|---|
|  | TEUR  | TEUR  |
| - Dividendenzahlungen an Gesellschafter  | 0   | 0   |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 103.345   | 14.558  |
| - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten                   | -9.872  | -10.465   |
| - Gezahlte Zinsen  | -843  | -845  |
| + Erhaltene Zinsen   | 0   | 0   |
| + Rückzahlung ausgereichter Darlehen   | 0   | 87  |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                     | <b>92.631</b>                                   | <b>3.335</b>                                    |
| <b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>                                      |   | <b>3.206</b>                                    |
| <b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>                                       |   | <b>129</b>                                      |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                                 | 55.843  | -1.616  |
| + Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen   | 977   | 0   |
| - Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen   | 0   | 0   |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 7.875   | 15.143  |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                       | <b>64.695</b>                                   | <b>13.527</b>                                   |

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2018

|   | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Noch nicht<br>verwendete<br>Ergebnisse | Anteile<br>nicht-<br>beherr-<br>schender<br>Gesell-<br>schafter | Summe          |
|---|-------------------------|----------------------|--|---|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG                 |                         |                      |  |   |                |
|   | TEUR                    | TEUR                 | TEUR                                   | TEUR  | TEUR           |
| <b>Stand 1. Januar 2018</b>             | <b>24.925</b>           | <b>53.462</b>        | <b>73.576</b>                          | <b>1.734</b>  | <b>153.696</b> |
| Konzernergebnis                         | –                       | –                    | 4.009                                  | –72   | 3.937          |
| Sonstiges Ergebnis                      | –                       | –                    | 0                                      | 0   | 0              |
| Konzern-Gesamtergebnis                  | –                       | –                    | 4.009                                  | –72   | 3.937          |
| Veränderung nicht-beherrschende Anteile | –                       | –                    | –                                      | 2.687   | 2.687          |
| Wandlungen aus Wandelanleihen           | 5.393                   | 7.375                | –                                      | –   | 12.768         |
| <b>Stand 31. März 2018*</b>             | <b>30.318</b>           | <b>60.837</b>        | <b>77.585</b>                          | <b>4.349</b>  | <b>173.089</b> |

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

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2017

|   | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Noch nicht<br>verwendete<br>Ergebnisse | Anteile<br>nicht-<br>beherr-<br>schender<br>Gesell-<br>schafter | Summe          |
|---|-------------------------|----------------------|--|---|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG                 |                         |                      |  |   |                |
|   | TEUR                    | TEUR                 | TEUR                                   | TEUR  | TEUR           |
| <b>Stand 1. Januar 2017</b>             | <b>24.734</b>           | <b>53.180</b>        | <b>57.164</b>                          | <b>1.758</b>  | <b>136.836</b> |
| Konzernergebnis                         | –                       | –                    | 3.103                                  | 22  | 3.125          |
| Sonstiges Ergebnis                      | –                       | –                    | 0                                      | 0   | 0              |
| Konzern-Gesamtergebnis                  | –                       | –                    | 3.103                                  | 22  | 3.125          |
| Veränderung nicht-beherrschende Anteile | –                       | –                    | 4                                      | –   | 4              |
| Wandlungen aus Wandelanleihen           | 137                     | 206                  | –                                      | –   | 343            |
| <b>Stand 31. März 2017*</b>             | <b>24.871</b>           | <b>53.386</b>        | <b>60.271</b>                          | <b>1.780</b>  | <b>140.307</b> |

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

## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Das bisherige Börsenjahr 2018 war von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Aktienindex DAX gab von seinem Höchstwert von 13.596 am 23. Januar 2018 im 1. Quartal rund 1.463 Punkte ab und schloss am letzten Handelstag des 1. Quartals 2018 (29. März 2018) mit 12.097 Punkten. Der DAX folgte den negativen Vorgaben der Wall Street. Sorgen um steigende Zinsen sowie ein drohender weltweiter Handelskonflikt trübten die Stimmung an den Börsen zusätzlich ein.

Die deutschen Immobilienaktien und mit ihnen auch die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG konnte sich diesem Trend nicht entziehen.

### Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2018

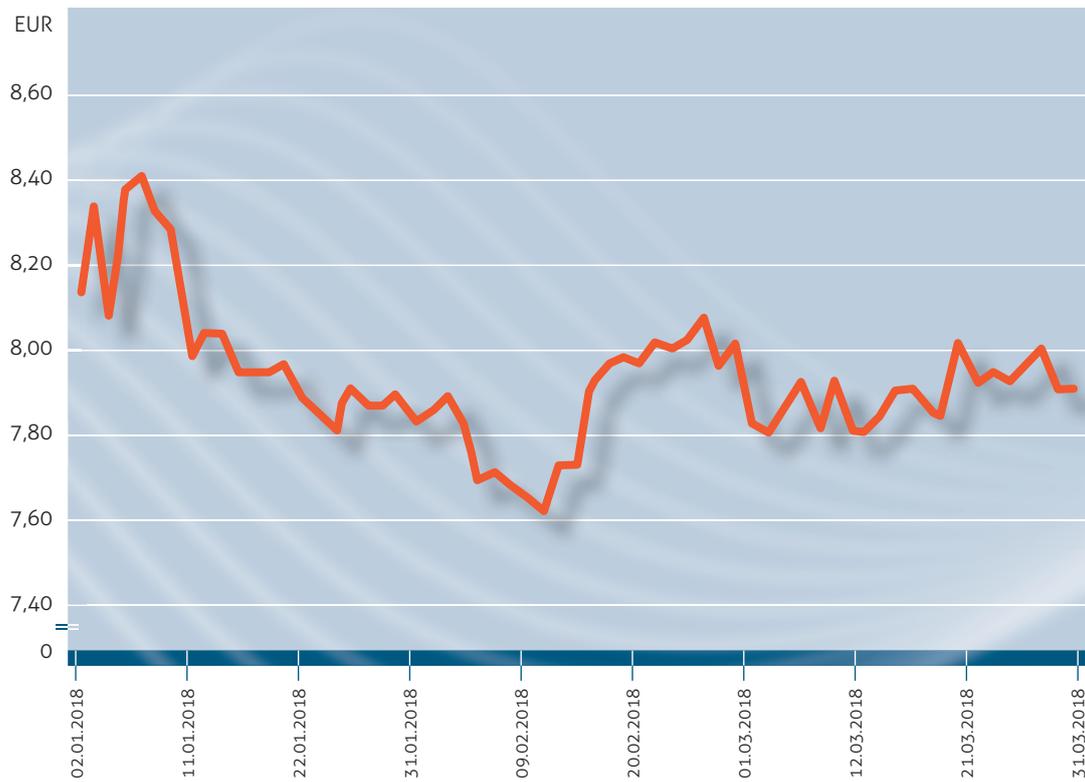
---

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2018 (Xetra) 8,16 EUR. Dieses Niveau konnte im Verlauf des 1. Quartals nicht gehalten werden. So erreichte die Aktie am letzten Handelstag des 1. Quartals 2018 einen Schlusskurs von 7,92 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 240,12 Mio. EUR entsprach.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Quartal 2018 betrug 4.097 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2018 bis zum 29. März 2018 0,26 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.

Einen weiteren Einfluss auf die ACCENTRO-Aktie hatte das Pflichtangebot der Brookline Real Estate S.à r.l. vom 30. November 2017 an die Aktionäre der ACCENTRO AG. Bis zum 8. Februar 2018 konnten die Aktionäre der ACCENTRO AG ihre Aktien zu einem Kurs von 7,69 EUR der Brookline Real Estate S.à r.l. andienen. Im Rahmen dieses Pflichtangebots wurden 2.038.717 Aktien der ACCENTRO AG der Brookline Real Estate S.à r.l. übereignet. Dies entsprach im Februar 2018 7,08 % des Grundkapitals der ACCENTRO.

Trotz eines gesunkenen Aktienkurses ist die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG im 1. Quartal 2018 von 209,6 Mio. EUR um 30,5 Mio. EUR auf 240,1 Mio. EUR gestiegen. Ausschlaggebend hierfür war die Wandlung des überwiegenden Teils der im März 2014 begebenen Wandelanleihe 2014/2019. Dies erklärt auch den deutlichen Anstieg der Anzahl der Aktien um 5.393.031 Stück. In Anbetracht der deutlich gewachsenen Anzahl von Aktien ist der nur moderate Rückgang des Aktienkurses ein erfreuliches Zeichen.



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2018

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des 1. Quartals 2018 zum 31. März 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.

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

|  |                  |
|--|------------------|
| Börsensegment                                | Prime Standard   |
| ISIN   | DE000A0KFKB3     |
| WKN  | A0KFKB           |
| Anzahl Aktien zum 31. März 2018              | 30.317.934 Stück |
| Streubesitz/Freefloat                        | 5,95 %           |
| Höchstkurs (1. Januar 2018 – 29. März 2018)* | 8,44 EUR         |
| Tiefstkurs (1. Januar 2018 – 29. März 2018)* | 7,62 EUR         |
| Schlusskurs am 29. März 2018*                | 7,92 EUR         |
| Marktkapitalisierung zum 29. März 2018*      | 240.118.037 EUR  |

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2018 werden eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Prioritäten genießen.

So wird sich die ACCENTRO Real Estate AG Anfang September 2018 auf dem SRC Forum Financials & Real Estate und auf dem deutschen Eigenkapitalforum vom 26. bis 28. November 2018, beides in Frankfurt/Main, präsentieren. Vom 11. bis 12. Dezember 2018 wird die ACCENTRO Real Estate AG auf der Münchener Kapitalmarkt Konferenz präsent sein.

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

- 23. März 2018: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,20 EUR
- 9. November 2017: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,60 EUR
- 17. August 2017: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,50 EUR

## ■ Finanzkalender

2018

---

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>15. Mai 2018</b>          | Ordentliche Hauptversammlung 2018, Berlin                            |
| <b>7. Juni 2018</b>          | Quirin Champions-Konferenz 2018, Frankfurt am Main                   |
| <b>10. August 2018</b>       | Halbjahresfinanzbericht 2018   |
| <b>6. September 2018</b>     | SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt am Main                |
| <b>6. November 2018</b>      | Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2018 |
| <b>26.–28. November 2018</b> | Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main                       |
| <b>11./12. Dezember 2018</b> | Münchener Kapitalmarkt Konferenz, München                            |

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://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 drei Monate des Geschäftsjahrs 2018 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:

ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin

## ■ Impressum

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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](mailto:mail@accentro.ag)  
Home: [www.accentro.ag](http://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](mailto:ir@accentro.ag)

### Konzept, Redaktion, Layoutsatz

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund-kommunikation.de](http://www.goldmund-kommunikation.de)



**ACCENTRO**

REAL ESTATE AG