

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Quartalsmitteilung
für den Zeitraum
1. Januar bis 30. September 2019

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2019 01.01.2019 bis 30.09.2019	9 Monate 2018 01.01.2018 bis 30.09.2018
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	73.385	136.669
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	22.747	28.149
EBIT	25.959	20.925
EBT	19.210	13.010
Konzernergebnis	13.181	8.594
Zinsdeckungsgrad*	4,88	3,16

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

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	103.302	81.109
Kurzfristige Vermögenswerte	414.546	393.096
Eigenkapital	207.797	199.104
Eigenkapitalquote	40,1 %	42,0 %
Bilanzsumme	517.848	474.205
Loan to Cost (LtC)*	53,8 %	50,6 %
Loan to Value (LtV)**	42,8 %	39,7 %

* Nettofinanzschulden durch Vermögenswerte zu Anschaffungskosten

**Nettofinanzschulden durch Vermögenswerte zu Marktpreisen. Der Wert zum 31.12.2018 basiert auf externem Wertgutachten, der Wert zum 30.9.2019 basiert auf internen Verkaufspreisen der ACCENTRO AG.

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2019	32.437.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	11,91 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2019)*	6,70 EUR
Schlusskurs am 30. September 2019*	8,20 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2019*	265.991.059 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 5** Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 8** Nachtragsbericht
- 8** Prognosebericht
- 9** Konzern-Bilanz
- 11** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 12** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 14** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 15** Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 18** Finanzkalender
- 18** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 19** Impressum

■ Vorwort des Vorstands

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

gegen den Rat zahlreicher Experten hat der Berliner Senat den „Mietendeckel“ beschlossen.

Neben allen inhaltlichen Bedenken zielt die Kritik vor allem auf die fehlende Gesetzgebungskompetenz Berlins. Der Bundesgesetzgeber hat das Mietrecht umfassend geregelt – zuletzt mit der Verlängerung und Verschärfung der „Mietpreisbremse“. Es bleibt kein Raum für eine konkurrierende Landesgesetzgebung. Eine Korrektur durch das Bundesverfassungsgericht erscheint vielen Beobachtern daher nicht unwahrscheinlich zu sein.

Mieteinnahmen bilden einen untergeordneten Teil unseres Ergebnisses – in den ersten drei Quartalen 2019 entfielen 9,7% des Umsatzes und 19,3% des Konzernergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf Mieteinnahmen. Trotzdem ist die Unsicherheit, die durch dieses Gesetz entsteht, insgesamt schädlich. Im Moment bilden unsere Frühindikatoren (Kundenanfragen, Reservierungen etc.) keine Zurückhaltung ab, aber in den Kundengesprächen ist die Verunsicherung natürlich zu spüren. In der Privatisierung für Dritte (Dienstleistungsergebnis) spüren wir per heute ebenfalls keinen Rückgang in der Beauftragung.

Schon vor drei Jahren haben wir mit der räumlichen Expansion in andere Metropolregionen begonnen. Leipzig, Hamburg, Rhein-Ruhr und Rhein-Main haben wir uns als weitere Kernmärkte definiert, da wir glauben, dort eine spürbare Bilanzsumme und Struktur dauerhaft gewinnbringend aufbauen zu können. Darüber hinaus nehmen wir aber Gelegenheiten in ganz Deutschland wahr – im Jahr 2019 z.B. in Rostock, Usedom und Oberbayern. Dieses Jahr haben wir bisher mehr Objektvolumen außerhalb Berlins (71,0 Mio. EUR) als in der Bundeshauptstadt (65,2 Mio. EUR) im Ankauf beurkundet.

Außerdem haben wir vor zwei Jahren bereits begonnen, weitere Nischen zu erschließen – allen voran den Neubau mit kooperativen Strategien. In der Regel arbeiten wir mit erfahrenen Bauträgern zusammen und tragen mit unserer Vertriebs- und Eigenkapitalstärke zum Gelingen der Projekte bei, gern auch als Gesellschafter der Projektgesellschaften.

Dieses Jahr haben wir uns zusätzlich entschlossen, eines der im Vorjahr erworbenen Portfolios langfristig zu halten und aus dem Vorratsvermögen in das langfristige Vermögen umzugliedern. Hierbei wird es sich um Portfolios handeln, deren stille Reserven in der Form von Neu- und Ausbaupotenzialen erst noch gehoben werden müssen. Da die Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen wie Baugenehmigungen und Planungen Jahre in Anspruch nehmen können, werden wir in dieser Zeit nur die laufenden Mieterträge generieren und die Wertsteigerungen vorbereiten. Im 3. Quartal 2019 haben wir ein erstes Portfolio aus dem Vorratsvermögen umgliedert. Die Entwicklung dieses – in einer speziellen Situation vergleichsweise günstig erworbenen – Portfolios wird Zeit benötigen, die wir uns in diesem Fall nehmen. Hier geht es um den Erwerb weiterer Anteile (ursprünglich ein Fonds) und um die anschließende Hebung von Ausbau- und Nachverdichtungspotenzialen. Der parallele Aufbau eines renditestarken Bestandsportfolios ändert nichts an unserer grundsätzlichen Ausrichtung als Privatisierer. Daher werden solche Opportunitäten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auch zukünftig nicht prägen.

Die Bilanzsumme hat im 3. Quartal die Grenze zur halben Milliarde EUR erstmals deutlich überschritten (Q3 2019: 0,517 Mrd. EUR / Q3 2018: 0,474 Mrd. EUR). EBIT und Konzernergebnis liegen über den Vorjahreszahlen – hierzu haben auch Gewinne aus der Bewertung des Bestandsportfolios beigetragen, wobei in diese Bewertung die erwarteten Nachverdichtungspotenziale noch nicht eingeflossen sind.

Wir halten an der Prognose eines EBIT in Höhe von mindestens 36,0 Mio. EUR fest. Zur Erreichung unserer Umsatzprognose für das Gesamtjahr ist insbesondere ein geplanter Globalverkauf notwendig, der zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung verhandelt wird. Da die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, sind verlässliche Aussagen zur endgültigen Umsatzhöhe für das Gesamtjahr 2019 aktuell schwer möglich.

Unruhige Zeiten wie diese bieten auch immer Chancen. Wir glauben, als Unternehmen gut aufgestellt zu sein, um diese zu antizipieren und zu nutzen und würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Vorbemerkungen

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.

In der vorliegenden Quartalsmitteilung werden Immobilien gemäß IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen. Hiermit weicht die ACCENTRO Real Estate AG von ihrer bisherigen Bilanzierungspraxis ab. Bei den so ausgewiesenen Immobilien handelt es sich um mehrere Immobilien in bevorzugten Berliner Lagen, welche aufgrund der Eigentümerstruktur in einem geschlossenen Immobilienfonds mittelfristig entwickelt werden sollen. Die ACCENTRO sieht in diesen Immobilien durch mögliche Nachverdichtungs- und Neubaupotenziale eine große Entwicklungsreserve, die sich aber erst mittelfristig realisieren lässt. In den nächsten Jahren werden aus diesen Immobilien nur Mieterträge erzielt werden. Des Weiteren geht die ACCENTRO Real Estate AG von möglichen Wertsteigerungen bei diesen Immobilien aus, was durch eine laufende Bewertung dieses Immobilienbestands eruiert wird.

■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2019 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2019	9 Monate 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	73,4	136,7
Fair-Value-Anpassungen	11,4	0,0
EBIT	26,0	21,0
Konzernergebnis	13,2	8,6

Der Konzernumsatz beläuft sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2019 auf 73,4 Mio. EUR. Bei einem EBIT von 26,0 Mio. EUR wurde ein Quartalsergebnis von 13,2 Mio. EUR erzielt. Wesentlich zum Konzernergebnis beigetragen hat eine Fair-Value-Anpassung in Höhe von 11,4 Mio. EUR für ein umgegliedertes Immobilienportfolio.

Der Personalaufwand lag mit 4,0 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode von 3,0 Mio. EUR und ist der deutlich gestiegenen Anzahl an Beschäftigten sowie Gehaltsanpassungen geschuldet. Zum 30. September 2019 waren insgesamt 55 Personen bei der ACCENTRO beschäftigt, im Vergleich zu 47 Personen zum 30. September 2018.

Das Zinsergebnis in den ersten neun Monaten 2019 (–6,8 Mio. EUR; Vergleichsperiode: –7,9 Mio. EUR) erklärt sich durch deutlich gestiegene Zinserträge aus unterjährig im Jahr 2018 gewährten Mezzanine-Finanzierungen und den Wegfall teurer Finanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 19,2 Mio. EUR nach 13,0 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –6,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –4,4 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 13,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 8,6 Mio. EUR).

Finanzlage
Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	9 Monate 2019	9 Monate 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition	-0,4	-26,4
(-) Zunahme/(+) Abnahme des Bestands an Handelsimmobilien	-14,4	-20,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14,8	-46,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,5	-38,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13,9	93,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4,5	8,3
(+) Zunahme/(-) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-1,0	-5,3
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	-1,2	1,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15,5	6,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18,9	10,6

Der Cashflow vor De-/Reinvestition ist im Vorjahrsvergleich mit -0,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -26,4 Mio. EUR) deutlich verbessert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Zahlungseingang aus im Vorjahr verkauften Immobilien zurückzuführen. Das verbesserte Konzernergebnis war hingegen durch den nicht liquiditätswirksamen Bewertungsgewinn aus der Umgliederung der Immobilien von 11,4 Mio. EUR geprägt, der den Cashflow nicht belastete. Wie in den Vorjahren ist der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit durch unsere Investitionen in den Handelsbestand beeinflusst. Unser seit Jahren konstantes Wachstum im Immobilienbestand mündet daher wie in den Vorjahren in einen insgesamt negativen operativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 5,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -38,7 Mio. EUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung ausgereicherter Darlehen und Mittelzuflüssen aus dem Verkauf nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmensanteile. Zudem enthielt der Vorjahrs-Cashflow Auszahlungen für ausgereichte Darlehen, die 2019 nicht im vergleichbaren Umfang wiederholt wurden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 13,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 93,5 Mio. EUR) und ist maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 60,1 Mio. EUR aus aufgenommenen Finanzierungen. Dem gegenüber stehen Zins- und Tilgungszahlungen von 41,1 Mio. EUR und Dividendenzahlungen in Höhe von 5,2 Mio. EUR.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2019 auf 18,9 Mio. EUR gegenüber 15,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz		
	30.09.2019	31.12.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	103,3	81,1
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,5	23,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34,4	0,0
Langfristige Forderungen	0,0	2,4
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8,1	7,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	37,3	47,6
Kurzfristige Vermögenswerte	414,6	393,1
Vorratsimmobilien	362,6	345,2
Forderungen	33,1	32,4
Liquide Mittel	18,9	15,5
Langfristige Schulden	194,0	176,4
Kurzfristige Schulden	116,0	98,7
Eigenkapital	207,8	199,1
Bilanzsumme	517,9	474,2

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 um 43,6 Mio. EUR auf 517,9 Mio. EUR. Hauptursächlich hierfür ist unsere Investition in das Vorratsvermögen an Immobilien um 17,3 Mio. EUR. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Vorratsvermögen zum 31. Dezember 2018 noch Immobilien mit einem Buchwert von 23,0 Mio. EUR enthielt, die nach Aufwertung von 11,4 Mio. EUR in der neuen Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden. Die liquiden Mittel stiegen um 3,4 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden sind im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Finanzierungen und den Anstieg passiver latenter Steuern im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 176,4 Mio. EUR auf 194,0 Mio. EUR moderat gestiegen. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 17,6 Mio. EUR auf 116,0 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2018 (98,7 Mio. EUR), was hauptsächlich einem Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten geschuldet ist. Hier spiegelt sich die Verkaufsplanung der nächsten 12 Monate und der damit verbundenen Darlehensrückführung wider. Wie im Vorjahr übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 199,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 207,8 Mio. EUR zum 30. September 2019. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus dem Konzernergebnis von 13,2 Mio. EUR. Darüber hinaus führten der Minderheitenausweis aus dem Zukauf eines vollkonsolidierten Tochterunternehmens sowie auch die Anwendung des IFRS 2 zu Eigenkapitalerhöhungen. Die Dividende von 5,2 Mio. EUR hingegen belastete das Eigenkapital. Trotz absolut erhöhtem Eigenkapital reduzierte sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 42,0% auf 40,1%, was im Anstieg der Bilanzsumme um 43,6 Mio. EUR begründet ist.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2018 nicht wesentlich verändert. Der LtC (Loan-to-Cost) wuchs von 50,6 % auf 53,8 % zum 30. September 2019 an.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2019 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2018, welcher am 20. März 2019 veröffentlicht wurde.

■ Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Quartalsmitteilung für das 3. Quartal 2019 erfolgten keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO AG oder deren Konzernunternehmen.

■ Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 prognostizierte die ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2019 einen leicht steigenden Umsatz im Vergleich zum um die Veräußerung des Gehrensee-Portfolios bereinigten Vorjahrsniveau (Basis: 163,3 Mio. EUR), verbunden mit einem moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Zur Erreichung dieser EBIT-Prognose für das Gesamtjahr ist insbesondere ein geplanter Globalverkauf notwendig, der zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung verhandelt wird. Unter Zugrundelegung dieser Transaktion und der erwarteten Umsätze und Ergebnisse des Schlussquartals 2019 bestätigt die ACCENTRO Real Estate AG ihre Prognosen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

zum 30. September 2019

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2019	31.12.2018
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.500	23.366
Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte	479	355
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.410	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.357
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	17.848	28.814
Beteiligungen	4.455	4.231
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	3.658	3.518
Latente Steueransprüche	1.176	692
Summe langfristige Vermögenswerte	103.302	81.109
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	362.575	345.241
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.989	18.607
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	24.264	12.709
Laufende Ertragsteuerforderungen	869	1.074
Liquide Mittel	18.850	15.464
Summe kurzfristige Vermögenswerte	414.546	393.096
Bilanzsumme	517.848	474.205

■ Konzern-Bilanz Passiva

zum 30. September 2019

	30.09.2019	31.12.2018
ACCENTRO Real Estate AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.431
Kapitalrücklage	78.626	78.433
Noch nicht verwendete Ergebnisse	94.279	86.284
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	205.343	197.149
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	2.454	1.956
Summe Eigenkapital	207.797	199.104
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	18	18
Finanzverbindlichkeiten	90.296	76.773
Anleihen	99.064	98.561
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.667	1.080
Summe langfristige Schulden	194.045	176.431
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	526	843
Finanzverbindlichkeiten	78.948	54.357
Anleihen	625	1.563
Erhaltene Anzahlungen	8.927	7.033
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	10.461	13.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.842	4.816
Sonstige Verbindlichkeiten	13.677	16.798
Summe kurzfristige Schulden	116.007	98.669
Bilanzsumme	517.848	474.205

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

	3. Quartal 2019 01.07.2019 bis 30.09.2019	3. Quartal 2018 01.07.2018 bis 30.09.2018	9 Monate 2019 01.01.2019 bis 30.09.2019	9 Monate 2018 01.01.2018 bis 30.09.2018
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	34.207	35.964	63.840	127.102
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-27.407	-28.916	-49.654	-106.528
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6.800	7.049	14.186	20.574
Umsätze aus Vermietung	2.676	2.522	7.126	7.492
Aufwendungen aus Vermietung	-751	-985	-2.105	-2.783
Mietergebnis	1.925	1.537	5.021	4.709
Dienstleistungsumsätze	1.962	260	2.419	2.075
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-545	-81	-847	-350
Dienstleistungsergebnis	1.418	179	1.571	1.725
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	797	-94	1.258	-34
Sonstige betriebliche Erträge	0	252	710	1.141
Zwischenergebnis	10.939	8.922	22.747	28.114
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.399	0	11.399	0
Personalaufwand	-1.393	-1.047	-4.031	-2.986
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-187	-121	-537	-202
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	-190	0	-190
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.388	-1.047	-3.619	-3.812
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	19.370	6.518	25.959	20.925
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9	27	27
Zinserträge	523	84	1.949	102
Zinsaufwendungen	-4.205	-2.258	-8.725	-8.045
Zinsergebnis	-3.682	-2.174	-6.776	-7.943
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	15.697	4.352	19.210	13.010
Ertragsteuern	-5.457	-1.503	-6.029	-4.416
Konzernergebnis	10.240	2.849	13.181	8.594
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	7	114	-4	57
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	10.233	2.735	13.185	8.537

Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)

	EUR	EUR	EUR	EUR
Unverwässertes (=verwässertes) Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 30.317.934 Aktien)	0,32	0,09	0,41	0,28

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2019 01. 01. 2019 bis 30. 09. 2019	9 Monate 2018 01. 01. 2018 bis 30. 09. 2018
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	13.181	8.594
+ Abschreibungen Anlagevermögen	537	202
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	-1.258	-60
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-316	-661
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-20.973	1.175
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.975	-10.768
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	69	-15.886
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-4.612	-9.003
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Immobilienhandelsbestand	-396	-26.406
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in den Immobilienhandelsbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	-14.409	-20.137
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.806	-46.543
+ Erhaltene Zinsen	384	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-60	-121
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-489	-23.518
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-248	-8.695
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-1.040	-6.390
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	1.091	60
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	5.822	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.459	-38.664

Fortsetzung auf Seite 13

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

Fortsetzung von Seite 12

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2019 01. 01. 2019 bis 30. 09. 2019	9 Monate 2018 01. 01. 2018 bis 30. 09. 2018
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
– Dividendenzahlungen an Gesellschafter	–5.190	–5.154
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	60.111	151.484
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–34.683	–48.837
– Gezahlte Zinsen	–6.367	–4.001
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.870	–93.491
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.524	8.283
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	241	977
+/- Veränderung verfügbarsbeschränkter Liquider Mittel / Anpassung Finanzmittelfonds	–1.206	1.174
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–173	–6.424
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.464	6.541
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.850	10.551

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens entfallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
Stand 1. Januar 2019	32.431	78.433	86.284	197.148	1.956	199.104
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	13.185	13.185	–4	13.181
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	503	503
Dividendenzahlungen	–	–	–5.190	–5.190	–	–5.190
Kapitalbeschaffungskosten	–	–41	–	–41	–	–41
Eigenkapitalveränderung aus Anwendung IFRS 2	–	173	–	173	–	173
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
Stand 30. September 2019*	32.438	78.626	94.279	205.343	2.454	207.797

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

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens entfallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
Stand 1. Januar 2018	24.925	53.462	73.576	151.963	1.734	153.696
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	8.594	8.537	57	8.594
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	1.349	1.349
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–334	12.434	–	12.434
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–5.154	–	–5.154
Stand 30. September 2018*	30.318	60.837	76.682	167.779	3.141	170.920

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

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

In den ersten neun Monaten 2019 konnte der deutsche Aktienindex DAX einen Anstieg von rund 17% erreichen, was wohl vor allem der aktuellen geldpolitischen Ausrichtung der Notenbanken zu verdanken ist.

Vor allem im 2. Quartal entzogen sich deutsche Immobilienaktien dieser Entwicklung, insbesondere die der Berliner Immobilien-Aktiengesellschaften. Zunehmende Diskussionen um Enteignungen von Berliner Immobilienunternehmen und ein geplanter fünf Jahre andauernder „Mietendeckel“ verunsicherten Immobilieninvestoren wie auch Immobilienaktien-Investoren.

Trotz der turbulenten Stimmung am Berliner Immobilienmarkt erholte sich die ACCENTRO-Aktie im 3. Quartal 2019 und stieg bis zum 30. September 2019 um rund 14%.

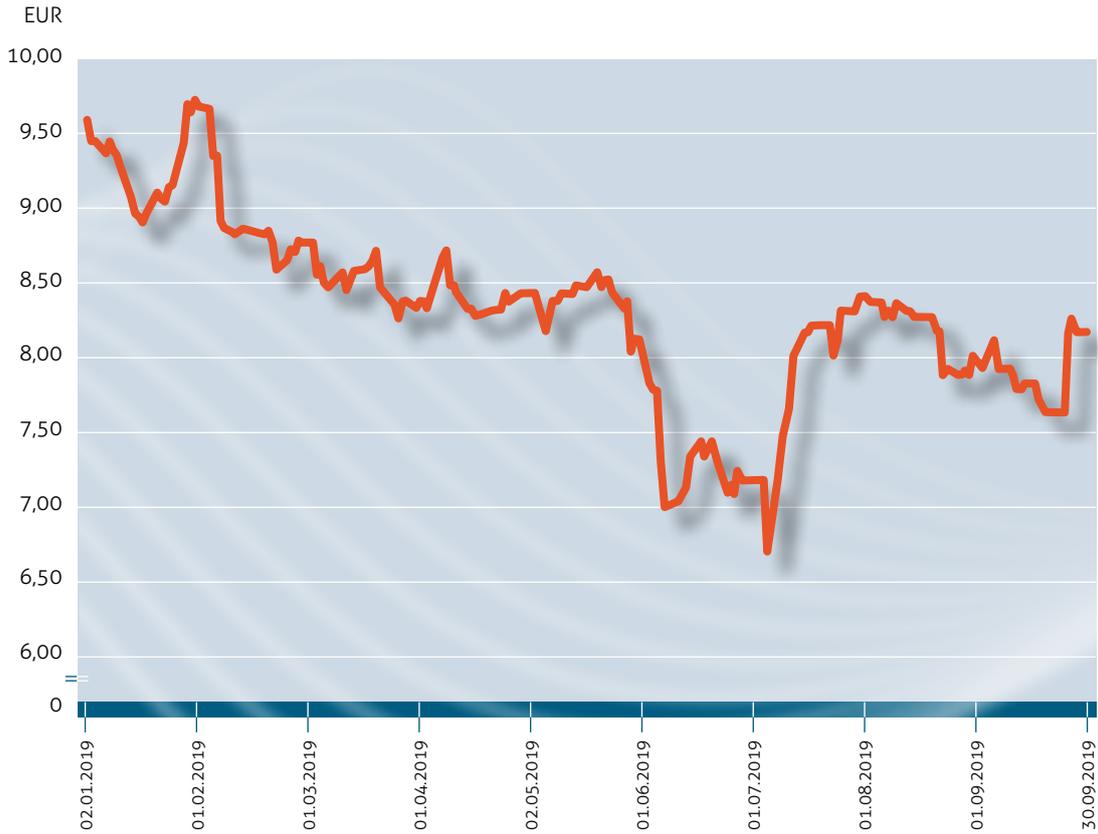
Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2019

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2019 (Xetra) 9,68 EUR. Dieses Niveau konnte im Verlauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2019 nicht gehalten werden. So erreichte die Aktie am 30. September 2019 einen Schlusskurs von 8,20 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie in den ersten neun Monaten 2019 betrug 2.485 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 0,47 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 11,91% relativ geringen Streubesitz.

Aufgrund des gesunkenen Aktienkurses ist auch die Marktkapitalisierung der ACCENTRO Real Estate AG in den ersten neun Monaten 2019 von 314,0 Mio. EUR um 48,0 Mio. EUR auf rund 266,0 Mio. EUR gesunken.

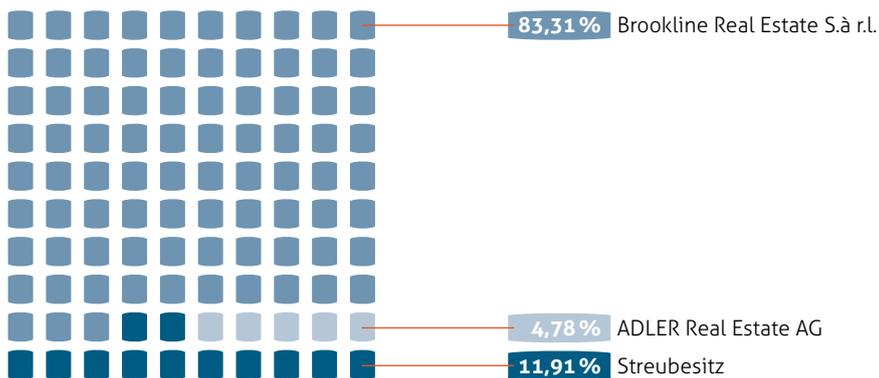
Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2019



Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug zum 1. Januar 2019 32,44 Mio. EUR. Es handelt sich um 32.437.934 nennwertlose Stückaktien und hat sich im Lauf der ersten neun Monate 2019 nicht verändert.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der folgenden Grafik:



Aktionärsstruktur am 30. September 2019 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2019	32.437.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	11,91 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2019)*	6,70 EUR
Schlusskurs am 30. September 2019*	8,20 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2019*	265.991.059 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2019 genießen eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Prioritäten. Die ACCENTRO Real Estate AG nahm im laufenden Geschäftsjahr 2019 an den folgenden Analystenveranstaltungen teil:

- 19./20. Februar 2019: 13. ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main
- 12. Juni 2019: Quirin Champions 2019 Investorenkonferenz, Frankfurt am Main
- 3. September 2019: SRC Forum Financials & Real Estate 2019, Frankfurt am Main
- 23.–26. September 2019: Baader Investment Conference 2019, München

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

- 16.09.2019: Baader Helvea Equity Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,00 EUR
- 12.08.2019: Kepler Cheuvreux, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 12.08.2019: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 09.08.2019: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 12,00 EUR
- 09.08.2019: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 11,60 EUR
- 19.06.2019: ODDO BHF, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel: 8,00 EUR

■ Finanzkalender

2020

26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
14. Mai 2020	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2020
13. August 2020	Halbjahresfinanzbericht 2020
12. November 2020	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2020

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 2019 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