

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Halbjahresfinanzbericht
für den Zeitraum
1. Januar bis 30. Juni 2019

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2019 01.01.2019 bis 30.06.2019	1. Halbjahr 2018 01.01.2018 bis 30.06.2018
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	34.540	97.922
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	11.808	19.192
EBIT	6.588	14.409
EBT	3.513	8.658
Konzernergebnis	2.941	5.746
Zinsdeckungsgrad*	4,15	3,79

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

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2019	31.12.2018
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	66.840	81.109
Kurzfristige Vermögenswerte	432.226	393.096
Eigenkapital	197.503	199.104
Eigenkapitalquote	39,6 %	42,0 %
Bilanzsumme	499.067	474.205
Loan-to-Value (LTV)*	55,2 %	50,6 %

* Nettofinanzschulden durch Bruttovermögenswerte

ACCENTRO Real Estate AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2019	32.437.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	12,1 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2019)*	7,00 EUR
Schlusskurs am 28. Juni 2019*	7,20 EUR
Marktkapitalisierung am 28. Juni 2019*	233.553.125 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 5 Konzern-Zwischenlagebericht
- 12 Konzern-Bilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 17 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 18 Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 21 Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 24 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 25 Finanzkalender
- 25 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 26 Impressum

■ Vorwort des Vorstands

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

Berlin ist dabei, eine ganz normale deutsche Großstadt zu werden. Diese sich schnell vollziehende Entwicklung führt zu erheblichen politischen und gesellschaftlichen Diskussionen. In der aktuellen rot-rot-grünen Koalition stellt die Linke die Bausenatorin. Unter ihr sind die genehmigten Wohnungen jedes Jahr zurückgegangen, während gleichzeitig die Zahl der Zuziehenden hoch bleibt. Noch wird das Ungleichgewicht durch hohe Fertigstellungszahlen früher genehmigter Bauvorhaben teilweise aufgefangen, aber auch die Fertigstellungen dürften bald zurückgehen. Wenn der Zuzug dann weiter so anhält, dürften Preise und soziale Probleme in Berlin weiter deutlich steigen.

Mitte Juli wurde der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin veröffentlicht, der das Marktgeschehen 2018 erfasst:

Die Anzahl der verkauften Wohnungen ist um über 10% zurückgegangen. Der Umsatz ist trotzdem um fast 8% gestiegen, obwohl der Anteil der – in der Regel teureren – Neubauwohnungen deutlich gesunken ist. Der Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen ging in Berlin um über 20% zurück.

Diese Entwicklung hat Berlin 2018 erstmals unter die Top Ten der teuersten Städte Deutschlands aufrücken lassen: von Platz 12 im Jahr 2017 direkt auf Platz 5 in 2018. Nur noch Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main und München sind teurer.

Einerseits profitieren wir – was aktuelle Projekte angeht – von steigenden Preisen, andererseits sind die politischen Diskussionen um Enteignungen und einen Mietendeckel natürlich nicht dazu angetan, das Vertrauen von Investoren in die künftige Entwicklung des Standorts zu stärken. Im Moment ist eine Eintrübung des Interesses am Erwerb von Eigentumswohnungen bei uns nicht spürbar – eher ist das Gegenteil der Fall. Wir werden die weitere Entwicklung der Diskussion und des gesellschaftlichen Klimas aber weiter genau beobachten.

Im 1. Halbjahr 2019 haben wir uns planmäßig positiv entwickelt. Erstmals kratzen wir mit unserer Bilanzsumme an der 500-Millionen-Euro-Grenze und werden diese vermutlich im 2. Halbjahr überschreiten. Die Margen bleiben hoch und wir erzielen ein gutes Ergebnis, obwohl die wesentlichen Umsätze erst im 2. Halbjahr erwartet werden.

Wir haben im Verlauf des Geschäftsjahrs 2019 einige sehr interessante Akquisitionen, z.B. in Rostock, Usedom, Düsseldorf, Leipzig und Berlin, getätigt und teilweise bereits ins Portfolio integriert. Insgesamt haben wir 350 Wohnungen in 13 Objekten mit einem Volumen von 72 Mio. EUR eingekauft (beurkundet) und bemühen uns um weitere Projekte im hohen dreistelligen Millionenbereich.

Darüber hinaus haben wir weitere Dienstleistungsmandate akquiriert. Zum jetzigen Zeitpunkt verkaufen wir Projekte im Gesamtverkaufsvolumen von 320 Mio. EUR für Dritte, teilweise sind wir an diesen Projekten zusätzlich mit Minderheitsanteilen beteiligt. Diese Mandate umfassen in zunehmendem Maße Neubauten. Ein Bereich, den wir weiter ausbauen wollen, weil der Bedarf in den Metropolregionen so extrem hoch ist.

Insgesamt sehen wir uns für die Zukunft gut aufgestellt und gerüstet.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jacopo Mingazzini', with a stylized flourish at the end.

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Erläuternde Angaben zum Konzern-Zwischenlagebericht

■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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.

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Der ACCENTRO-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Fokus liegt hierbei auf der miaternahen Wohnungsprivatisierung.

Die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

Neben dem Verkauf von Wohnungen ist auch die Bewirtschaftung der eigenen Bestände Teil des Geschäftsmodells des ACCENTRO-Konzerns.

Es erfolgt keine Aufteilung in Segmente.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ACCENTRO-Konzerns sind. Alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert. Der Teilkonzern ACCENTRO Gehrensee GmbH wurde im 2. Quartal 2018 veräußert und endkonsolidiert. Die ACCENTRO AG hält nur noch einen Minderheitsanteil von 25 %, der unter „Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile“ ausgewiesen wird.

Für die ACCENTRO Real Estate AG dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren, etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolien beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden sowie Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften und des Gesamtkonzerns sind Bestandteile dieser Steuerung.

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Der Internationale Währungsfonds IWF hat im Juli 2019 zum dritten Mal in diesem Jahr seine Wachstumsprognose für die weltwirtschaftliche Entwicklung nach unten korrigiert. Grund für die aktualisierte Konjunkturprognose des IWF sind unter anderem der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die vom Brexit ausgelöste Unsicherheit über die künftigen Handelsbeziehungen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union. Auch geopolitische Spannungen in der Golfregion dämpften die Konjunkturperspektiven.

Laut IWF dürfte auch die deutsche Volkswirtschaft aufgrund schwächerer internationaler Nachfrage nach deutschen Produkten mit insgesamt 0,7 % um 0,1 % langsamer wachsen als zunächst angenommen.

Das Ifo-Institut gab im Juni 2019 bekannt, dass es für das 2. Quartal 2019 mit einer Abnahme der deutschen Wirtschaftsleistung rechne, nachdem das deutsche Bruttoinlandsprodukt im 1. Quartal 2019 noch um 0,4 % gewachsen war.

Mario Draghi, noch Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB) bis zum 31. Oktober 2019, deutete nach der Sitzung des Zentralbankrats am 25. Juli 2019 an, im Herbst noch einmal die Zinsen senken und das Ankaufprogramm für Staatsanleihen neu auflegen zu wollen. Es ist anzunehmen, dass auch die designierte EZB-Präsidentin Christine Lagarde die expansive Geldpolitik weiterverfolgen wird, um das europäische Wachstum anzukurbeln.

Vor dem Hintergrund einer nach wie vor, wenn auch langsamer wachsenden deutschen Wirtschaft geht die ACCENTRO AG aktuell von keinem negativen konjunkturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und das Geschäftsmodell der ACCENTRO aus. Diese Einschätzung wird auch durch robuste Arbeitsmarktdaten gestützt. Die Bundesagentur für Arbeit schreibt am 31. Juli 2019 in ihrem Arbeitsmarktbericht für Juli 2019: „Das Risiko, durch den Verlust der Beschäftigung arbeitslos zu werden, ist weiter niedrig und die Chancen, die Arbeitslosigkeit durch Aufnahme einer Beschäftigung zu beenden, liegen auf einem sehr hohen Niveau ...“

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Der von einer niedrigen Angebotselastizität getriebene Wohnungsmangel treibt die Immobilienpreise auch 2019 weiter nach oben. Wie schon 2018 wird auch in diesem Jahr das von der Bundesregierung gesetzte Ziel, ca. 375.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, aller Voraussicht nach nicht erreicht werden. Laut Statistischem Bundesamt wurde in den ersten fünf Monaten 2019 deutschlandweit der Bau von nur 136.257 Wohnungen genehmigt.

Im Juli 2019 hat die aktuelle Bundesregierung ihren ersten Wohngeld- und Mietenbericht vorgelegt – und darin dokumentiert, wie wirkungslos die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre tatsächlich geblieben ist. Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt sei, wie es im Bericht heißt, „in den wirtschaftsstarken Regionen im Berichtszeitraum deutlich angespannt“. Der Berichtszeitraum erstreckt sich von 2016 bis 2018; alle zwei Jahre veröffentlicht die Bundesregierung den Wohngeld- und Mietenbericht.

Grund für die Diskrepanz zwischen benötigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen sind aus unserer Sicht unter anderem überlastete Baubehörden, der Mangel an Bauland, hohe Baukosten und der Arbeitskräftemangel im Baugewerbe, die den Neubau dringend benötigten Wohnraums verzögern.

Laut Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung stiegen die Angebotsmieten in den Metropolkernen zwischen 2016 und 2018 jährlich um 6%; in ganz Deutschland betrug der durchschnittliche jährliche Anstieg 5%. Neubaumieten betragen 2018 in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern im Schnitt bereits 12,68 EUR je Quadratmeter, und selbst für den Bestand stiegen die Mieten bei Wiedervermietung und gutem Wohnwert auf durchschnittlich 11,46 EUR.

In Berlin, dem größten und wichtigsten Markt für die ACCENTRO AG, dämpft nun auch die zunehmende Politisierung des Berliner Wohnungsthemas den Anreiz, neuen Wohnraum zu schaffen. Im März 2019 begann, als eine Folge der zunehmenden Berliner Mietpreisentwicklung, eine Debatte um die Enteignung von großen Berliner Wohnungskonzernen.

Bis Ende August 2019 wird nun zudem ein Entwurf für ein „Berliner Mietengesetz“ vorgelegt, dessen Ziel es ist, eine allgemeingültige Mietobergrenze zu schaffen und die Mieten berlinweit für fünf Jahre einzufrieren. Von der Wohnungswirtschaft wird hierbei vor allem befürchtet, dass Wohnungsbestände verfallen und Modernisierungen gestoppt werden würden und der Anreiz zum Neubau gedämpft werde.

Die ACCENTRO AG begegnet den turbulenten Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt mit der Expansion in andere Metropolregionen in Deutschland. So konzentrieren wir uns mittlerweile auch auf andere vielversprechende Lagen wie den Großraum Hamburg, Leipzig, Rhein-Ruhr und Rhein-Main.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns im 1. Halbjahr 2019 ist zufriedenstellend. Die Verkaufs- wie auch die Vermietungsumsätze entwickeln sich im Jahr 2019 bisher plangemäß. Der operative Cashflow vor Reinvestition in das Immobilienvermögen ist deutlich positiv, der Immobilienbestand konnte weiter planmäßig ausgebaut werden.

Die ACCENTRO Real Estate AG hält vor dem Hintergrund der noch zu erwartenden Transaktionen vor allem im 4. Quartal des Geschäftsjahrs an den Prognosen zur Umsatzentwicklung und zum EBIT im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 fest.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 32.437.934,00 EUR zum 30. Juni 2019.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen personellen Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG. Der Aufsichtsrat, bestehend aus den Herren Axel Harloff (Vorsitz), Dr. Dirk Hoffmann und Natig Ganiyev, wurde auf der Ordentlichen Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG am 14. Mai 2019 für eine neue Amtszeit bestätigt.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	34,5	97,9
EBIT	6,6	14,4
Konzernergebnis	2,9	5,7

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2019 auf 34,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 97,9 Mio. EUR) und liegt damit deutlich unter dem Wert des Vorjahresvergleichszeitraums, welcher durch die umsatzwirksame Einbringung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH in ein Gemeinschaftsunternehmen geprägt war.

Der Personalaufwand lag mit 2,6 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 1,9 Mio. EUR. Die Erhöhung ist Sonderzahlungen im 1. Quartal 2019 und dem weiteren Ausbau des Personalbestands geschuldet.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich in der Berichtsperiode auf 6,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 14,4 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen unserer Prognose.

Die deutliche Reduzierung des negativen Zinsergebnisses im 1. Halbjahr 2019 (–3,1 Mio. EUR; Vergleichsperiode: –5,8 Mio. EUR) erklärt sich durch die signifikante Steigerung der Zinserträge um über 1,4 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019. An Gesellschaften, die at-equity bilanziert werden oder über Vertriebsverträge mit dem ACCENTRO-Konzern verbunden sind, erfolgten Ausleihungen in Höhe von rund 30 Mio. EUR. Aus Zinserträgen im Zusammenhang mit Steuererstattungen stammen 0,3 Mio. EUR.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 3,6 Mio. EUR nach 8,7 Mio. EUR im Vergleichshalbjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –0,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –2,9 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 2,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,7 Mio. EUR). Der Steueraufwand ist durch periodenfremde Steuern als Ergebnis einer Betriebsprüfung reduziert. Durch die Steuererstattung ergibt sich eine Steuerquote von 16,0%.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14,5	-53,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2,2	-14,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7,8	92,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4,5	24,3
Veränderung verfügbarsbeschränkter Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	-0,1	1,3
(+) Zunahme/(-) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0,2	-5,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15,5	6,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11,1	26,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten 2019 auf -14,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -53,6 Mio. EUR). Der negative operative Cashflow im 1. Halbjahr 2019 ist maßgeblich durch den weiteren Ausbau im Vorratsvermögen verursacht. Hier wurden zahlungswirksame Investitionen in Höhe von 29,5 Mio. EUR getätigt, 13,9 Mio. EUR Investitionen in das Vorratsvermögen erfolgten durch Schuldübernahme im Rahmen von Share Deals. Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Der positive operative Cashflow vor De-/Reinvestitionen in das Immobilienvorratsvermögen in Höhe von 15,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019 (Vergleichsperiode: -18,9 Mio. EUR) ist wesentlich durch Mittelzuflüsse aus Kaufpreisen für Immobilienportfolien und die damit verbundene Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geschuldet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 2,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -14,1 Mio. EUR). Der positive Cashflow resultiert hauptsächlich aus der Rückzahlung eines ausgereichten Darlehens in Höhe von 2,4 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 7,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 92,0 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch Mittelzufluss in Höhe von 37,5 Mio. EUR aus Darlehensaufnahmen sowie 24,5 Mio. EUR Mittelabfluss für Zins- und Tilgungszahlungen geprägt. Für Dividendenzahlungen im Mai 2019 wurden 5,2 Mio. EUR verwendet (Mai 2018: 5,2 Mio. EUR).

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2019 auf 11,1 Mio. EUR gegenüber 15,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz

	30.06.2019	31.12.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	66,8	81,1
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,3	23,4
Langfristige Forderungen	0,0	2,4
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8,3	7,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	35,2	47,6
Kurzfristige Vermögenswerte	432,2	393,1
Vorratsvermögen	388,6	345,2
Forderungen	6,2	18,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26,3	13,8
Liquide Mittel	11,1	15,5
Langfristige Schulden	169,7	176,4
Kurzfristige Schulden	131,9	98,7
Eigenkapital	197,5	199,1
Bilanzsumme	499,1	474,2

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 um 24,9 Mio. EUR auf 499,1 Mio. EUR. Hauptsächlich hierfür ist ein Anstieg des Vorratsvermögens um 43,4 Mio. EUR und mit gegenläufigem Effekt eine Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 12,4 Mio. EUR und ein Absinken des Barmittelbestands um 4,4 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden sind durch die Unternehmensanleihe aus dem Januar 2018 und Finanzverbindlichkeiten bei Banken geprägt. Im Vergleich zum Jahresende 2018 sind die langfristigen Schulden im Wesentlichen unverändert. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 33,2 Mio. EUR auf 131,9 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2018 (98,7 Mio. EUR). Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten spiegelt die Verkaufsplanung des ACCENTRO-Konzerns und die damit verbundene Kreditrückführung aus Kaufpreisen wider.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns verringerte sich im Berichtszeitraum von 199,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 197,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2019. Dem positiven, im 1. Halbjahr 2019 erwirtschafteten Konzernergebnis von 2,9 Mio. EUR stehen Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 5,2 Mio. EUR gegenüber. Die Eigenkapitalquote sank von 42,0% zum 31. Dezember 2018 auf 39,6% zum 30. Juni 2019.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2018 nicht wesentlich verändert. Aufgrund des Anwachsens des aufgenommenen Kreditvolumens erhöhte sich der Loan-to-Value (LTV) von 50,6% am Jahresende 2018 auf 55,2% zum 30. Juni 2019.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

■ 3 Nachtragsbericht

Für die ACCENTRO Real Estate AG sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2019 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

■ 4 Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 prognostizierte die ACCENTRO AG für das Geschäftsjahr 2019 einen leicht steigenden Umsatz im Vergleich zum um die Gehrensee-Transaktion bereinigten Umsatz von 163,3 Mio. EUR und ein moderat wachsendes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im niedrigen zweistelligen Prozentbereich. Aufgrund der Marktsituation mit weiterhin konstanter Nachfrage nach Eigentumswohnungen an den Hauptmärkten der ACCENTRO AG, verknüpft mit den weiterhin positiven gesamtwirtschaftlichen Signalen für 2019, hält die ACCENTRO Real Estate AG an ihrer Prognose fest.

■ 5 Chancen- und Risikobericht

Das Geschäftsjahr 2019 ist in Berlin als Hauptmarkt der ACCENTRO AG von politischen Diskussionen über die Enteignung von Immobilienunternehmen, Mietpreisbeschränkungen und seit Juni 2019 auch über einen Mietendeckel geprägt. Ohne dass hierzu konkret ausgestaltete Gesetzentwürfe vorliegen, herrscht bei etlichen Marktteilnehmern Verunsicherung über die weitere Entwicklung. Von der Enteignungsdebatte sieht sich die ACCENTRO mit ihrer Bestandsgröße nicht direkt bedroht, die weitere politische Dynamik der Enteignungsidee lässt sich jedoch nur schwer einschätzen. Ein mögliches Mietenmoratorium ab 2020 würde das Geschäftsmodell der ACCENTRO nicht gefährden. Zwar würde eine Einschränkung bei Mieterhöhungen das Mietergebnis im ACCENTRO-Konzern auf dem aktuellen Niveau einfrieren, dies wäre jedoch ohne signifikanten negativen Einfluss auf das Gesamtergebnis. Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist durch einen Mietendeckel nicht gefährdet. Ein Selbstnutzer einer erworbenen Wohnung wird zwischen seiner aktuellen Miete und der Belastung durch Zins und Tilgung vergleichen, die Kaufentscheidung von Kapitalanlegern wird durch die Zinspolitik der EZB oder alternativen sicheren Anlagemöglichkeiten beeinflusst. Aktuell kann die ACCENTRO AG kein nachlassendes Interesse an Eigentumswohnungen feststellen.

Die ACCENTRO AG sieht die aktuelle politische Diskussion auch als Chance, da wir davon ausgehen, dass die Verunsicherung über die weitere Entwicklung Immobilienbesitzer auch dazu veranlassen kann, sich von ihren Objekten zu trennen. Dies kann für die ACCENTRO AG zu interessanten Erwerbsmöglichkeiten in der Hauptstadt führen.

Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Chancen- und Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2018, S. 40 ff.).

Konzern-Bilanz Aktiva

	30.06.2019	31.12.2018
ACCENTRO Real Estate AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.283	23.366
Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte	471	355
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.357
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	16.247	28.814
Beteiligungen	4.455	4.231
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	3.835	3.518
Latente Steueransprüche	774	692
Summe langfristige Vermögenswerte	66.840	81.109
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	388.641	345.241
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.174	18.607
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	25.532	12.709
Laufende Ertragsteuerforderungen	799	1.074
Liquide Mittel	11.080	15.464
Summe kurzfristige Vermögenswerte	432.226	393.096
Bilanzsumme	499.067	474.205

Konzern-Bilanz Passiva

	30.06.2019	31.12.2018
ACCENTRO Real Estate AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.431
Kapitalrücklage	78.568	78.433
Noch nicht verwendete Ergebnisse	84.046	86.284
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	195.052	197.149
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	2.451	1.956
Summe Eigenkapital	197.503	199.104
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	18	18
Finanzverbindlichkeiten	69.824	76.773
Anleihen	98.895	98.561
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	969	1.080
Summe langfristige Schulden	169.706	176.431
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	456	843
Finanzverbindlichkeiten	91.994	54.357
Anleihen	1.563	1.563
Erhaltene Anzahlungen	12.884	7.033
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.529	13.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.666	4.816
Sonstige Verbindlichkeiten	13.766	16.798
Summe kurzfristige Schulden	131.858	98.669
Bilanzsumme	499.067	474.205

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2. Quartal 2019 01.04.2019 bis 30.06.2019	2. Quartal 2018 01.04.2018 bis 30.06.2018	1. Halbjahr 2019 01.01.2019 bis 30.06.2019	1. Halbjahr 2018 01.01.2018 bis 30.06.2018
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	17.051	63.270	29.633	91.137
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-12.517	-58.348	-22.247	-77.612
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.534	4.923	7.386	13.525
Umsätze aus Vermietung	2.393	2.555	4.450	4.970
Aufwendungen aus Vermietung	-679	-911	-1.354	-1.797
Mietergebnis	1.714	1.644	3.096	3.173
Dienstleistungsumsätze	321	1.393	456	1.815
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-192	-15	-303	-269
Dienstleistungsergebnis	129	1.378	154	1.546
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	370	60	461	60
Sonstige betriebliche Erträge	503	663	710	889
Zwischenergebnis	7.250	8.667	11.808	19.192
Personalaufwand	-1.314	-977	-2.638	-1.939
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-181	-45	-350	-80
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.185	-1.642	-2.231	-2.765
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	4.570	6.004	6.588	14.409
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9	18	18
Zinserträge	846	9	1.426	18
Zinsaufwendungen	-2.571	-3.092	-4.520	-5.786
Zinsergebnis	-1.725	-3.083	-3.094	-5.769
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	2.854	2.931	3.513	8.658
Ertragsteuern	-122	-1.122	-572	-2.913
Konzernergebnis	2.732	1.809	2.941	5.746
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	6	16	-12	-56
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.726	1.793	2.952	5.802

Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)

	EUR	EUR	EUR	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 30.317.934 Aktien)	0,08	0,06	0,09	0,19

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2019 01.01.2019 bis 30.06.2019	1. Halbjahr 2018 01.01.2018 bis 30.06.2018
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	2.941	5.746
+ Abschreibungen Anlagevermögen	350	80
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	479	-60
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-386	-619
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-384	5
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.790	-8.798
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.121	-7.625
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-3.881	-7.655
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Immobilienhandelsbestand	15.030	-18.927
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in den Immobilienhandelsbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	-29.525	-34.673
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.496	-53.600
+ Erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-6	-114
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-55	-2.381
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-235	-11.663
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	0	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	70	60
+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen	2.404	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.178	-14.099

Fortsetzung auf Seite 16

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 15

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
	01.01.2019 bis 30.06.2019	01.01.2018 bis 30.06.2018
	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	37.487	134.994
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–20.999	–36.384
– Gezahlte Zinsen	–3.504	–1.430
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.795	92.026
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–4.524	24.326
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	241	977
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/Anpassung Finanzmittelfonds	–101	1.334
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	–6.358
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.464	6.541
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.080	26.820

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 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	–	–	2.952	2.952	–12	2.940
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	507	507
Dividendenzahlungen	–	–	–5.190	–5.190	–	–5.190
Barkapitalerhöhung	–	–41	–	–41	–	–41
Eigenkapitalveränderung aus Anwendung IFRS 2	–	118	–	118	–	118
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
Stand 30. Juni 2019*	32.438	78.569	84.045	195.052	2.451	197.503

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 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	–	–	5.802	5.802	–56	5.746
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	1.557	1.557
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–	12.768	–	12.768
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–5.154	–	–5.154
Stand 30. Juni 2018*	30.318	60.837	74.224	165.378	3.235	168.613

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

■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen, dessen Kerngeschäft im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung besteht. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungierte am 30. Juni 2019 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im August 2019 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2019 ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zugrunde liegen.

Im Geschäftsjahr 2019 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften:

IFRS 16 – Leasing

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurde zum 1. Januar 2019 erstmals durch den ACCENTRO-Konzern angewendet. IFRS 16 sieht für den Leasingnehmer ein Bilanzierungsmodell vor, in dem sämtliche Nutzungsrechte an Vermögenswerten (right-of-use assets) und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell nicht wesentlich von jenem in IAS 17 „Leasingverhältnisse“, das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen. ACCENTRO stuft die als Leasinggeber eingegangenen Leasingverhältnisse (insbesondere die Vermietung von Wohnraum) weiterhin als Operate Leasing ein.

Die Vermögenswerte und Schulden sind auf Basis ihres wirtschaftlichen Gehalts unter den bereits bilanzierten Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen.

Die Erstanwendung von IFRS 16 erfolgte im ACCENTRO-Konzern entsprechend der modifizierten retrospektiven Methode. Der ACCENTRO-Konzern bewertet hierzu die Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten mit dem Barwert der verbliebenen Leasingzahlungen unter Berücksichtigung des Grenzfremdkapitalzinsatzes von 3,75 % (zum 1. Januar 2019). Das aktivierte Nutzungsrecht wurde zum 1. Januar 2019 in gleicher Höhe wie die Leasingverbindlichkeit erfasst, so dass die erstmalige Bilanzierung aller Leasingverhältnisse keine Auswirkung auf das Eigenkapital hatte. Der ACCENTRO-Konzern macht von einer Erleichterungsvorschrift in IFRS 16 Gebrauch und bilanziert Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter 12 Monaten nicht.

Leasingverträge bestehen im ACCENTRO-Konzern insbesondere im Zusammenhang mit Büroflächen, Pkw und technischen Anlagen. Beim Ansatz der Leasingverbindlichkeit wurden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen berücksichtigt, sofern die ACCENTRO AG hinreichend sicher war, dass diese Optionen zukünftig ausgeübt werden. Die ACCENTRO AG bilanziert grundsätzlich Nichtleasingkomponenten wie Serviceleistungen getrennt von den Leasingzahlungen.

Mit der Anwendung von IFRS 16 erhöhte sich die Bilanzsumme zum 1. Januar 2019 durch Zugang von Vermögenswerten für Nutzungsrechte an Leasinggegenständen und Leasingverbindlichkeiten nur unwesentlich um rund 170 TEUR.

Der ergebniswirksame Abschreibungsaufwand beträgt ca. 80 TEUR p.a.

Ausgehend von den kumulierten Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018 lässt sich wie folgt auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 überleiten:

	TEUR
Kumulierte Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018	503
Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-332
Brutto Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	171
Abzinsung	1
Barwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	170

Die Änderungen an IFRS 9 „Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung“, die Änderungen im Rahmen des „Annual Improvement Projects 2015–2017“ sowie IFRIC 23 „Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“ hatten keine Auswirkungen auf den ACCENTRO-Konzern.

Änderungen an IAS 28 „Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“

Mit Einführung von IAS 28.14A wurde klargestellt, dass langfristige und eigenkapitalersetzende Finanzierungen an at-equity bilanzierten Unternehmen zum einen an der Verlustpartizipation nach IAS 28.38 partizipieren und zusätzlich dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 unterliegen. ACCENTRO bilanziert Ausleihungen im Konzernabschluss, die von dieser Klarstellung betroffen sind. Zum 1. Januar 2019 hatte die Klarstellung jedoch keine Auswirkung.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten sind in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summen-

werte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ 3 Konsolidierung

3.1 Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG hat zum 30. Juni 2019 35 Tochterunternehmen sowie sechs Joint Ventures in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Bis zum 30. Juni 2019 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2018 (30 Tochtergesellschaften und sechs Joint Ventures) um fünf Gesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert. Eine Gesellschaft wurde neu gegründet, vier Gesellschaften wurden erworben. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen. Endkonsolidiert wurde keine Gesellschaft.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG erfolgt ohne regionale Unterteilung oder sonstige Segmentierung.

4.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum gab es keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

4.3 Mitarbeiter

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum Halbjahresende 56 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2018 waren 51 Mitarbeiter beschäftigt. Es ist beabsichtigt, den Mitarbeiterstamm im Verlauf des 2. Halbjahrs 2019 weiter moderat auszubauen.

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Im 1. Halbjahr 2019 erreichte der deutsche Aktienindex DAX mit einem Anstieg von rund 17% das beste Ergebnis der letzten 12 Jahre, was wohl vor allem der aktuellen geldpolitischen Ausrichtung der Notenbanken zu verdanken ist.

Dieser Entwicklung entzogen sich deutsche Immobilienaktien, insbesondere die der Berliner Immobilien-Aktiengesellschaften. Zunehmende Diskussionen um Enteignungen von Berliner Immobilienunternehmen und ein geplanter, fünf Jahre andauernder Mietendeckel verunsichern Immobilieninvestoren wie auch Immobilienaktien-Investoren.

Auch wenn die ACCENTRO Real Estate AG nicht von der Enteignungsdebatte betroffen ist, litt vor allem im Juni 2019 die ACCENTRO-Aktie unter der turbulenten Stimmung am Berliner Immobilienmarkt.

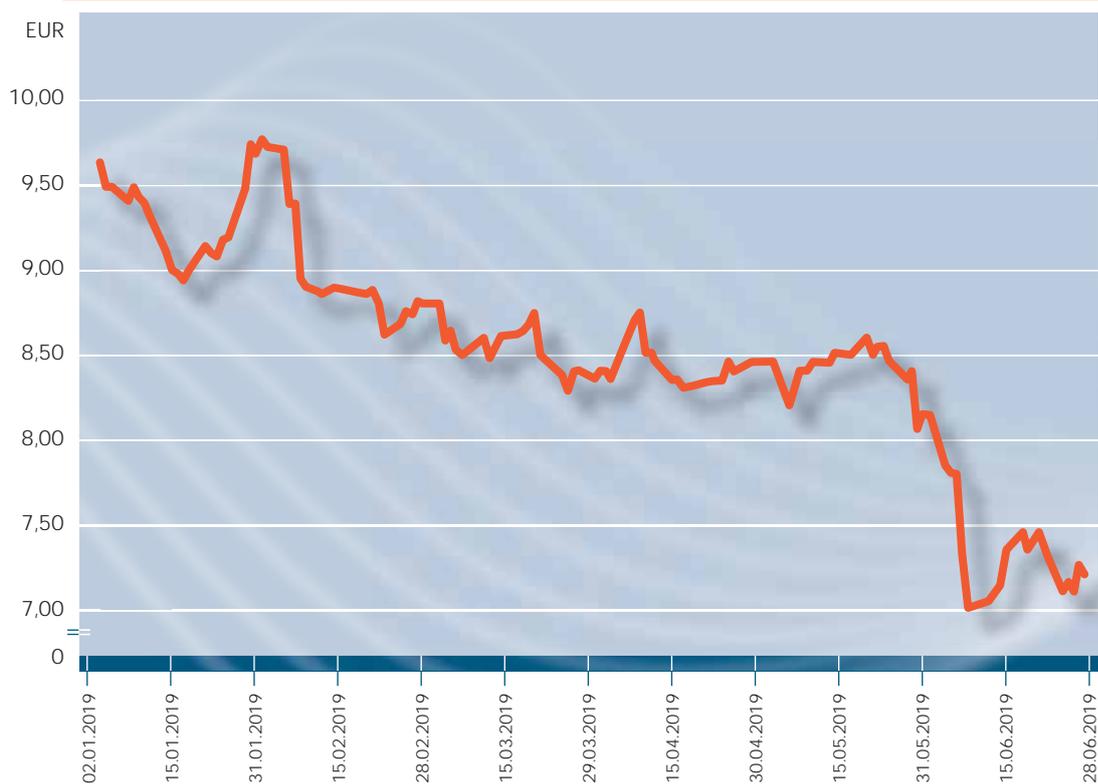
Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2019 (Xetra) 9,68 EUR. Dieses Niveau konnte im Verlauf des 1. Halbjahrs nicht gehalten werden. So erreichte die Aktie am 28. Juni 2019, dem letzten Handelstag des 1. Halbjahrs 2019, einen Schlusskurs von 7,20 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Halbjahr 2019 betrug 2.455 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2019 bis zum 28. Juni 2019 0,30 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 12,1% relativ geringen Streubesitz.

Aufgrund des gesunkenen Aktienkurses ist auch die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG im 1. Halbjahr 2019 von 314,0 Mio. EUR um 80,4 Mio. EUR auf 233,6 Mio. EUR gesunken.

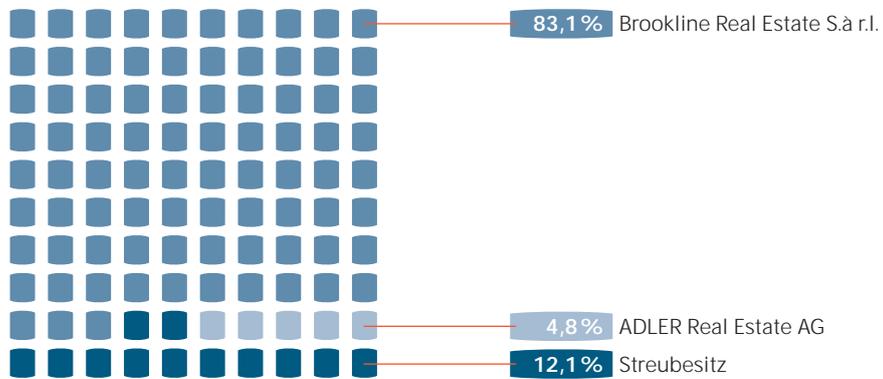
Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. Juni 2019



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 Laufe des 1. Halbjahrs 2019 nicht verändert.

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



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

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2019	32.437.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	12,1 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2019)*	7,00 EUR
Schlusskurs am 28. Juni 2019*	7,20 EUR
Marktkapitalisierung am 28. Juni 2019*	233.553.125 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 nimmt 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:

- 15. Mai 2019: Kepler Cheuvreux, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 8. Mai 2019: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 11,60 EUR
- 7. Mai 2019: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 6. Mai 2019: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 12,00 EUR
- 7. Februar 2019: Baader Helvea Equity Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 13,10 EUR

■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, den 8. August 2019

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Finanzkalender

2019

- 3. September 2019 SRC Forum Financials & Real Estate 2019, Frankfurt am Main
- 23.–26. Sept. 2019 Baader Investment Conference 2019, München
- 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.

Der Halbjahresfinanzbericht 2019 der ACCENTRO Real Estate AG 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

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