

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Quartalsmitteilung
für den Zeitraum
1. Januar bis 31. März 2019

Übersicht Finanzkennzahlen

| | 1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019 | 1. Quartal 2018 01.01.2018 bis 31.03.2018 |
|-----------------------------|---|---|
| ACCENTRO Real Estate AG | | |
| Gewinn- und Verlustrechnung | TEUR | TEUR |
| Konzernumsatz Gesamtkonzern | 14.775 | 30.704 |
| Rohergebnis | 4.558 | 10.525 |
| EBIT | 2.018 | 8.404 |
| EBT | 658 | 5.727 |
| Konzernergebnis | 209 | 3.937 |
| Zinsdeckungsgrad* | 3,57 | 4,24 |

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

| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------|------------|------------|
| ACCENTRO Real Estate AG | | |
| Bilanzkennzahlen | TEUR | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | 78.737 | 81.109 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 408.456 | 393.096 |
| Eigenkapital | 199.507 | 199.104 |
| Eigenkapitalquote | 41,0% | 42,0% |
| Bilanzsumme | 487.193 | 474.205 |
| Loan-to-Value (LTV)* | 52,1% | 50,6% |

* Nettofinanzschulden durch Bruttovermögenswerte

| ACCENTRO Real Estate AG | |
|---|------------------|
| Aktie | |
| Börsensegment | Prime Standard |
| ISIN | DE000A0KFKB3 |
| WKN | A0KFKB |
| Anzahl Aktien am 31. März 2019 | 32.437.934 Stück |
| Streubesitz/Freefloat | 12,1% |
| Höchstkurs (1. Januar – 31. März 2019)* | 9,78 EUR |
| Tiefstkurs (1. Januar – 31. März 2019)* | 8,28 EUR |
| Schlusskurs am 29. März 2019* | 8,40 EUR |
| Marktkapitalisierung am 29. März 2019* | 272.478.646 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,

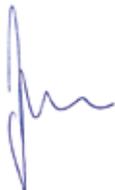
das 1. Quartal 2019 hat allen, die sich mit Wohnungsbaupolitik und der Immobilienbranche beschäftigen, eine nicht für möglich gehaltene Debatte über die Enteignung von Wohnungen gebracht. Statt die unstrittig vorhandene Knappheit an Wohnungen in den Ballungsräumen durch Neubau von Wohnungen abzumildern, beschäftigt sich die Berliner Politik mit der, wie auch immer ausgestalteten, Rückführung von Wohnungen in städtische Hände. Wohnungen, die der Berliner Senat im Jahr 2004 erst verkauft hat. Hier stehen uns sicher noch interessante Debatten bevor.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat im 1. Quartal 2019 die Weichen für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 gestellt. Für etliche eigene Projekte wie auch im Vertrieb für Dritte starten im 2. Quartal 2019 die Verkäufe. Dies spiegelt sich in den aktuellen Zahlen für das 1. Quartal noch nicht wider und auch das laufende 2. Quartal wird vergleichbar aussehen. Durch die Nutzen- und Lastenwechsel im zweiten Halbjahr 2019 rechnen wir mit den entsprechenden Umsätzen und Ergebnisbeiträgen in den letzten beiden Quartalen des Geschäftsjahrs 2019, so dass die ACCENTRO die Prognose für das laufende Geschäftsjahr noch einmal bekräftigt.

Unser Vorratsvermögen an Immobilien haben wir weiter ausgebaut. Hier konnten wir mit Zukäufen in Berlin sowie in Hamburg, Leipzig, Usecum und Ratingen unsere Strategie einer Expansion außerhalb Berlins weiter vorantreiben. Wir sehen die ACCENTRO Real Estate AG auf einem guten Weg und für die Zukunft gewappnet.

Ich hoffe, Sie auf unserer Hauptversammlung am 14. Mai in Berlin begrüßen zu dürfen und verbleibe bis dahin

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.

■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

| | 3 Monate 2019 | 3 Monate 2018 |
|-----------------|---------------|---------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Umsatzerlöse | 14,8 | 30,7 |
| EBIT | 2,0 | 8,4 |
| Konzernergebnis | 0,2 | 3,9 |

Der Konzernumsatz beläuft sich im Dreimonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2019 auf 14,8 Mio. EUR. Bei einem EBIT von 2,0 Mio. EUR wurde ein Quartalsergebnis von 0,2 Mio. EUR erzielt. Dieser verhaltene Start der ACCENTRO Real Estate AG in das Geschäftsjahr 2019 lässt keine Rückschlüsse auf den Verlauf des Gesamtjahrs zu. Der ACCENTRO-Konzern hält an seiner Prognose aus dem am 20. März 2019 veröffentlichten Geschäftsbericht 2018 fest.

Zum Stand 25. April 2019 waren Kaufverträge über Verkäufe in einem Volumen von rund 30,0 Mio. EUR abgeschlossen, aber noch nicht vollzogen. Für mehrere Projekte hat der Vertriebsstart im 2. Quartal 2019 begonnen, so dass mit Ergebnisauswirkungen erst ab dem 3. Quartal 2019 zu rechnen ist. Die Planung der ACCENTRO Real Estate AG sieht für das 3. und 4. Quartal größere Umsatzvolumen und somit auch Ergebnisbeiträge vor.

Der Personalaufwand lag mit 1,3 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode von 1,0 Mio. EUR und ist der deutlich gestiegenen Anzahl an Beschäftigten bei der ACCENTRO Real Estate AG sowie Sonderzahlungen im 1. Quartal 2019 geschuldet.

Das Zinsergebnis in den ersten drei Monaten 2019 (-1,4 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -2,7 Mio. EUR) erklärt sich durch deutlich gestiegene Zinserträge und den Wegfall teurer Finanzierungen im direkten Vergleich der Quartale.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 0,7 Mio. EUR nach 5,7 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -0,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -1,8 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,9 Mio. EUR). Die vergleichsweise hohe Steuerquote resultiert aus dem guten steuerlichen Ergebnis einzelner Tochtergesellschaften, welches auf Konzernebene von negativen Ergebnissen kompensiert wird, ohne dass dies eine steuerliche Entlastungswirkung hätte.

Finanzlage

| Kennzahlen der Kapitalflussrechnung | | |
|---|---------------|---------------|
| | 3 Monate 2019 | 3 Monate 2018 |
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition | 6,6 | -10,1 |
| (-) Zunahme/(+) Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien) | -16,1 | -18,1 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -9,5 | -28,2 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 2,1 | -8,6 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 11,9 | 92,6 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 4,6 | 55,8 |
| (+) Zunahme/(-) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen | 0,1 | 1,0 |
| Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds | -0,0 | 1,0 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 15,5 | 6,5 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 20,1 | 64,4 |

Der positive operative Cashflow vor De-/Reinvestitionen in das Immobilienvorratsvermögen ist im 1. Quartal 2019 wesentlich durch Mittelzuflüsse aus Kaufpreisen für Immobilienportfolios und damit verbunden einer Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geschuldet. Die Steuerzahlungen resultieren aus Steuerzahlungen für bereits erklärte Ertragsteuern zur Vermeidung von späteren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 2,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -8,6 Mio. EUR). Der positive Cashflow resultiert aus der Rückzahlung eines ausgereichten Darlehens eines im Geschäftsjahr 2018 veräußerten Tochterunternehmens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 11,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 92,6 Mio. EUR) und ist maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 24,8 Mio. EUR aus aufgenommenen Bankdarlehen. Für Zins- und Tilgungszahlungen wurden insgesamt 12,9 Mio. EUR verwendet.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2019 auf 20,1 Mio. EUR gegenüber 15,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

Vermögenslage

| Kennzahlen der Bilanz | | |
|---|--------------|--------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Langfristige Vermögenswerte | 78,7 | 81,1 |
| Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude | 23,3 | 23,4 |
| Langfristige Forderungen | 2,4 | 2,4 |
| Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile | 8,0 | 7,7 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 44,6 | 47,6 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 408,5 | 393,1 |
| Vorratsvermögen | 364,4 | 345,2 |
| Forderungen | 9,8 | 18,6 |
| Liquide Mittel | 20,1 | 15,5 |
| Langfristige Schulden | 202,7 | 176,4 |
| Kurzfristige Schulden | 85,0 | 98,7 |
| Eigenkapital | 199,5 | 199,1 |
| Bilanzsumme | 487,2 | 474,2 |

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 um 13,0 Mio. EUR auf 487,2 Mio. EUR. Hauptsächlich hierfür ist ein Anstieg des Vorratsvermögens an Immobilien um 19,2 Mio. EUR. Die liquiden Mittel stiegen um 4,6 Mio. EUR bei gleichzeitiger Verminderung der Forderungen um 8,8 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden sind im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Bankkrediten in Höhe von 24,8 Mio. EUR im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 176,4 Mio. EUR auf 202,7 Mio. EUR moderat gestiegen. Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich um 13,7 Mio. EUR auf 85,0 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2018 (98,7 Mio. EUR), was hauptsächlich Tilgungszahlungen und der im Januar 2019 geleisteten Zinszahlung für die Unternehmensanleihe geschuldet ist.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich von 199,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 199,5 Mio. EUR zum 31. März 2019. Die Erhöhung resultiert zum einen aus dem Konzernergebnis von 0,2 Mio. EUR und zum anderem aus der Ausgabe von Aktien an Beschäftigte des ACCENTRO-Konzerns im Januar 2019. Die ausgegebenen Aktien stammten aus im Dezember 2018 erworbenen eigenen Aktien. Dieser Aktienerwerb führte 2018 zu einer Minderung des Eigenkapitals, welcher im 1. Quartal 2019 wieder ausgeglichen wurde. Darüber hinaus führten der Minderheitenausweis aus dem Zukauf eines vollkonsolidierten Tochterunternehmens wie auch die Anwendung des IFRS 2 zu Eigenkapitalerhöhungen. Trotz absolut erhöhtem Eigenkapital reduzierte sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 42,0% auf 41,0%, was im Anstieg der Bilanzsumme um 13,0 Mio. EUR begründet ist.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2018 nicht wesentlich verändert. Der LTV (Loan-to-Value) wuchs von 50,6% auf 52,1% zum 31. März 2019 an.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten drei 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 1. Quartal 2019 erfolgten keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO AG oder deren Konzernunternehmen.

■ Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 prognostizierte der Vorstand der 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).

Auf Basis der erwarteten Umsätze und Ergebnisse der folgenden Quartale, insbesondere des zweiten Halbjahrs, bestätigt der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG seine Prognosen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

| ACCENTRO Real Estate AG | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|----------------|----------------|
| Vermögenswerte | TEUR | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Goodwill | 17.776 | 17.776 |
| Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude | 23.282 | 23.366 |
| Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte | 506 | 355 |
| Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.357 | 2.357 |
| Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte | 26.199 | 28.814 |
| Beteiligungen | 4.455 | 4.231 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile | 3.524 | 3.518 |
| Latente Steueransprüche | 638 | 692 |
| Summe langfristige Vermögenswerte | 78.737 | 81.109 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Vorratsimmobilien | 364.464 | 345.241 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 9.767 | 18.607 |
| Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte | 13.016 | 12.709 |
| Laufende Ertragsteuerforderungen | 1.119 | 1.074 |
| Liquide Mittel | 20.089 | 15.464 |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | 408.456 | 393.096 |
| Bilanzsumme | 487.193 | 474.205 |

Konzern-Bilanz Passiva

| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG | | |
| Eigenkapital | TEUR | TEUR |
| Gezeichnetes Kapital | 32.438 | 32.431 |
| Kapitalrücklage | 78.553 | 78.433 |
| Noch nicht verwendete Ergebnisse | 86.510 | 86.284 |
| Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend | 197.501 | 197.149 |
| Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend | 2.006 | 1.956 |
| Summe Eigenkapital | 199.507 | 199.104 |
| Schulden | TEUR | TEUR |
| Langfristige Schulden | | |
| Rückstellungen | 18 | 18 |
| Finanzverbindlichkeiten | 102.933 | 76.773 |
| Anleihen | 98.727 | 98.561 |
| Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten | 1.036 | 1.080 |
| Summe langfristige Schulden | 202.713 | 176.431 |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Rückstellungen | 306 | 843 |
| Finanzverbindlichkeiten | 44.984 | 54.357 |
| Anleihen | 625 | 1.563 |
| Erhaltene Anzahlungen | 11.482 | 7.033 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 9.918 | 13.261 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.729 | 4.816 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 14.927 | 16.798 |
| Summe kurzfristige Schulden | 84.972 | 98.669 |
| Bilanzsumme | 487.193 | 474.205 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| | 1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019 | 1. Quartal 2018 01.01.2018 bis 31.03.2018 |
|---|--|--|
| ACCENTRO Real Estate AG | | |
| | TEUR | TEUR |
| Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 12.583 | 27.867 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien | -9.730 | -19.265 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 2.853 | 8.603 |
| Umsätze aus Vermietung | 2.057 | 2.415 |
| Aufwendungen aus Vermietung | -675 | -886 |
| Mietergebnis | 1.382 | 1.529 |
| Dienstleistungsumsätze | 135 | 422 |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen | -111 | -254 |
| Dienstleistungsergebnis | 24 | 168 |
| Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen | 91 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 207 | 226 |
| Zwischenergebnis | 4.558 | 10.525 |
| Personalaufwand | -1.324 | -962 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | -169 | -36 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.046 | -1.122 |
| EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern) | 2.018 | 8.404 |
| Ergebnis aus Beteiligungen | 9 | 9 |
| Zinserträge | 580 | 9 |
| Zinsaufwendungen | -1.948 | -2.695 |
| Zinsergebnis | -1.369 | -2.686 |
| EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern) | 658 | 5.727 |
| Ertragsteuern | -450 | -1.791 |
| Konzernergebnis | 209 | 3.937 |
| davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend | -18 | -72 |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | 226 | 4.009 |
| Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis) | | |
| | EUR | EUR |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 30.317.934 Aktien) | 0,01 | 0,13 |

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

| ACCENTRO Real Estate AG | 1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019 | 1. Quartal 2018 01.01.2018 bis 31.03.2018 |
|---|---|---|
| | TEUR | TEUR |
| Konzernergebnis | 209 | 3.937 |
| + Abschreibungen Anlagevermögen | 169 | 36 |
| -/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen | 100 | 0 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -1.964 | -864 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 958 | 7.019 |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 8.840 | -4.570 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.080 | -9.933 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen | 0 | 0 |
| +/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen | -3.777 | -5.716 |
| = Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Immobilienhandelsbestand | 6.615 | -10.092 |
| -/+ Zahlungswirksame Investitionen in den Immobilienhandelsbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme) | -16.119 | -18.138 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -9.504 | -28.230 |
| + Erhaltene Zinsen | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen | -3 | -114 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -36 | -79 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -224 | -8.364 |
| - Auszahlungen für ausgereichte Darlehen | 0 | 0 |
| + Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen | 0 | 173 |
| + Rückzahlung ausgereichter Darlehen* | 2.404 | 0 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 2.141 | -8.558 |

* Umgliederung von Einzahlungen aus ausgereichten Darlehen aus dem Finanzierungsbereich in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Fortsetzung auf Seite 12

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 11

| ACCENTRO Real Estate AG | 1. Quartal 2019 | 1. Quartal 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 01.01.2019 bis 31.03.2019 | 01.01.2018 bis 31.03.2018 |
| | TEUR | TEUR |
| + Einzahlungen von Gesellschaftern | 0 | 0 |
| – Dividendenzahlungen an Gesellschafter | 0 | 0 |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 24.845 | 103.345 |
| – Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | –10.294 | –9.872 |
| – Gezahlte Zinsen | –2.604 | –843 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 11.947 | 92.631 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 4.584 | 55.843 |
| + Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen | 108 | 977 |
| Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/Anpassung Finanzmittelfonds | –66 | 1.023 |
| – Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen | 0 | 0 |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 15.464 | 6.541 |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 20.089 | 64.384 |

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 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 | – | – | 226 | 226 | –18 | 209 |
| Veränderung nicht-beherrschende Anteile | – | – | – | – | 68 | 68 |
| EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2 | – | 59 | – | 59 | – | 59 |
| Erwerb/Veräußerung eigener Anteile | 7 | 60 | – | 67 | – | 67 |
| Stand 31. März 2019* | 32.438 | 78.552 | 86.508 | 197.500 | 2.008 | 199.507 |

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

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 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 | – | – | 4.009 | 4.009 | –72 | 3.937 |
| Veränderung nicht-beherrschende Anteile | – | – | – | – | 2.687 | 2.687 |
| Wandlungen aus Wandelanleihen | 5.393 | 7.375 | – | 12.768 | – | 12.768 |
| Dividendenzahlungen | – | – | – | – | – | – |
| Stand 31. März 2018* | 30.318 | 60.837 | 77.585 | 168.740 | 4.349 | 173.089 |

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

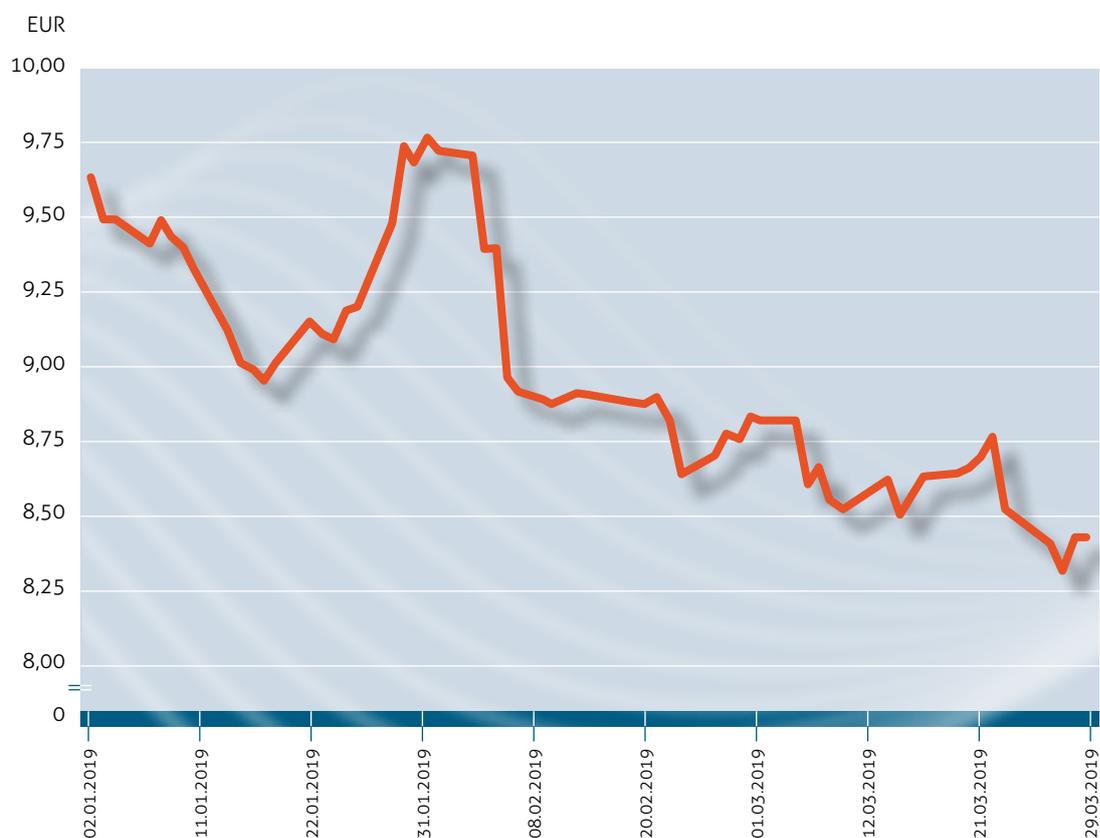
■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2019 (Xetra) 9,68 EUR. Dieses Niveau konnte im Verlauf des 1. Quartals nicht gehalten werden. So erreichte die Aktie am 29. März 2019, dem letzten Handelstag des 1. Quartals 2019, einen Schlusskurs von 8,40 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Quartal 2019 betrug 1.645 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2019 bis zum 29. März 2019 0,10 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 die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG im 1. Quartal 2019 von 314,0 Mio. EUR um 41,5 Mio. EUR auf 272,48 Mio. EUR gesunken.

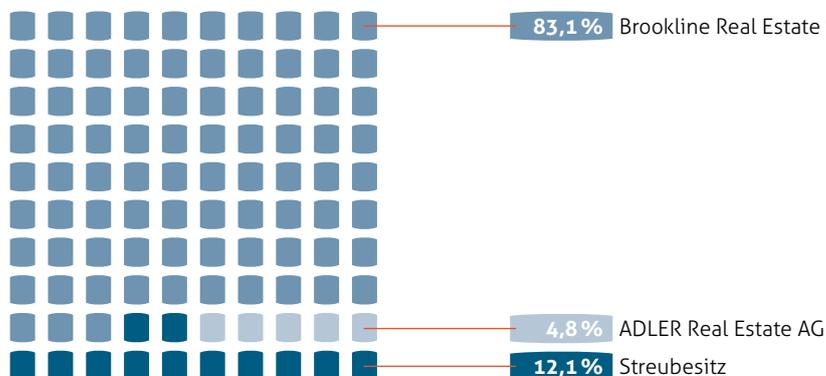
Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2019



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. Quartals 2019 nicht verändert.

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



Aktionärsstruktur am 31. März 2019 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

| | |
|---|------------------|
| Börsensegment | Prime Standard |
| ISIN | DE000A0KFKB3 |
| WKN | A0KFKB |
| Anzahl Aktien am 31. März 2019 | 32.437.934 Stück |
| Streubesitz/Freefloat | 12,1 % |
| Höchstkurs (1. Januar – 31. März 2019)* | 9,78 EUR |
| Tiefstkurs (1. Januar – 31. März 2019)* | 8,28 EUR |
| Schlusskurs am 29. März 2019* | 8,40 EUR |
| Marktkapitalisierung am 29. März 2019* | 272.478.646 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:

- 2. April 2019: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 11,50 EUR
- 25. März 2019: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 12,00 EUR
- 21. März 2019: Kepler Cheuvreux, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 18. Februar 2019: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 10,50 EUR
- 7. Februar 2019: Baader Helvea Equity Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel: 13,10 EUR

■ Finanzkalender

2019

| | |
|---------------------------|--|
| 14. Mai 2019 | Ordentliche Hauptversammlung, Berlin |
| 12. Juni 2019 | Quirin Champions 2019 Investorenkonferenz, Frankfurt am Main |
| 8. August 2019 | Halbjahresfinanzbericht 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.

Die Quartalsmitteilung der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten drei 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

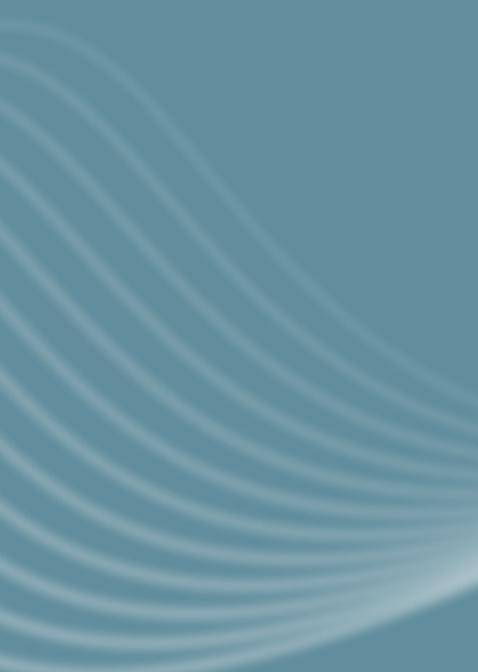
Axel Harloff, Hamburg

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