

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Halbjahresfinanzbericht  
für den Zeitraum  
1. Januar bis 30. Juni 2018

## Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
	01.01.2018 bis 30.06.2018	01.01.2017 bis 30.06.2017
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzernumsatz Gesamtkonzern	97.922	42.684
Rohergebnis	19.132	14.985
EBIT	14.349	11.200
EBT	8.658	7.533
Konzernergebnis	5.746	5.755
Zinsdeckungsgrad*	3,79	3,96

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

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2018	31.12.2017
	<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	44.938	22.179
Kurzfristige Vermögenswerte	364.576	325.605
Eigenkapital	168.613	153.697
Eigenkapitalquote	41,2 %	44,2 %
Bilanzsumme	409.513	347.785
Loan-to-Value (LTV)*	49,5 %	39,4 %

\* Nettofinanzschulden durch Bruttovermögenswerte

ACCENTRO Real Estate AG	
<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2018	30.317.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	5,95 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2018*	11,50 EUR
Marktkapitalisierung am 29. Juni 2018*	348.656.241 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Konzern-Zwischenlagebericht
- 11 Konzern-Bilanz
- 13 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 16 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 17 Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 19 Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 22 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 23 Finanzkalender
- 23 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 24 Impressum

## ■ Vorwort des Vorstands

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

wir blicken auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr 2018 zurück. Unsere Umsatz- und Ergebniszahlen liegen deutlich über den Vorjahrswerten. Auch die Rahmenbedingungen bleiben positiv. Die Weichen sind für ACCENTRO weiter auf Wachstum gestellt.

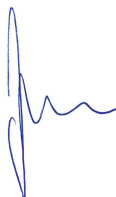
Die Umsatzerlöse stiegen in den ersten sechs Monaten des Jahres um 129,4% auf 97,9 Mio. EUR. Die außergewöhnlich hohe Steigerung ist im Zusammenhang mit unserem Joint Venture in Berlin-Hohenschönhausen zu sehen. Es lieferte im 1. Halbjahr 2018 einen Umsatzbeitrag von rund 42 Mio. EUR und bietet uns auch in der Zukunft ein signifikantes Umsatz- und Ertragspotenzial. Doch auch bereinigt um diese Transaktion konnte ACCENTRO die Umsatzerlöse um über 30% steigern. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf 14,3 Mio. EUR – ein deutliches Plus von 28,1% im Vergleich zum Vorjahrszeitraum.

Erfreut bin ich über die anhaltende Dynamik unseres Privatisierungsgeschäfts. Hier stiegen die Umsätze besonders deutlich. Auch im Neubaubereich haben wir unsere Wachstumsstrategie erfolgreich fortgeführt. Hierbei tragen unsere Kooperationen mit Projektentwicklern erste Früchte. So vervierfachte sich das Dienstleistungsergebnis gegenüber dem Vorjahrszeitraum auf 1,5 Mio. EUR.

Im 1. Halbjahr 2018 haben wir zudem eine gute Grundlage für ein weiterhin starkes Wachstum gelegt. Unser Privatisierungsportfolio wurde mit Zukäufen mit einem Volumen von über 90 Mio. EUR deutlich gestärkt. Gleichzeitig haben wir uns über Joint Ventures an aussichtsreichen Wohnimmobilienportfolios in den Metropolen Berlin und Hamburg beteiligt und uns damit zusätzliches Umsatzpotenzial für das Dienstleistungsgeschäft gesichert. Ermöglicht wurden diese Transaktionen unter anderem durch die im Januar 2018 platzierte Unternehmensanleihe, welche bereits fast vollständig reinvestiert wurde. In diesem Zusammenhang prüfen wir weitere Optionen für unsere Wachstumsfinanzierung.

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung blicken wir optimistisch auf die kommenden Monate. Wir wollen im Jahresverlauf unsere Position als marktführende börsennotierte Gesellschaft für die Wohnungsprivatisierung in Deutschland weiter ausbauen. Entsprechend bestätigen wir unsere Prognose mit einem deutlichen Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich, verbunden mit einem Anstieg des EBIT auf 36 Mio. EUR bis 40 Mio. EUR.

Mit freundlichen Grüßen



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

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

## ■ 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. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit dem Fokus auf Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Hiermit verbunden ist auch die Bewirtschaftung dieser Bestände. Es erfolgt keine Aufteilung in Segmente.

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.

### 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 Vergleich zur Darstellung im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 nicht wesentlich verändert.

Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) sieht in seinem Konjunkturbericht Nr. 44 vom Juni 2018 die Konjunktur in Deutschland in einer Verschnaufpause, ohne dies als Zeichen für einen beginnenden Abschwung zu deuten. Trotz Verunsicherung über sich verschärfende protektionistische Tendenzen im Welthandel ist die Binnenkonjunktur in Deutschland robust. Die Arbeitslosigkeit in Deutschland lag im Juni mit knapp 2,3 Millionen Arbeitslosen, was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % entspricht, auf dem niedrigsten Stand seit Jahren. Das IfW rechnet immer noch mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um zwei Prozent für das Gesamtjahr 2018.

Die Konjunktur in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften, zu denen auch der Euro-Raum zählt, bleibt laut IfW-Konjunkturbericht Nr. 43 vom Juni 2018 mit moderaten Zuwachsraten weiterhin aufwärtsgerichtet, wenn auch die Dynamik nachlässt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach den Sitzungen des EZB-Rats am 14. Juni 2018 und 26. Juli 2018 verkündet, vorerst keine Änderungen bei den geldpolitischen Instrumenten

vorzunehmen und ihren Kurs der geldpolitischen Lockerung beizubehalten. Damit bleiben die historisch niedrigen Zinsen auf absehbare Zeit bestehen.

## 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Die Situation am deutschen Wohnungsmarkt hat sich die vergangenen sechs Monate nicht verändert. Die Aussagen im Dritten Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und im Wohngeld- und Mietenbericht 2016 vom Juni 2017 hatten damit nach wie vor Gültigkeit: „Im Berichtszeitraum hat sich die seit 2012 zu beobachtende angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in einer Reihe von Städten und Regionen verschärft. Die Dynamik auf den Wohnungsmärkten in den größten Städten, vielen Universitätsstädten und in städtisch geprägten Regionen hält an, nicht zuletzt aufgrund deutlicher Bevölkerungsgewinne aus dem In- und Ausland. Dort sind Wohnungsmarktengpässe mit steigenden Mieten und Preisen zu verzeichnen.“

In regionaler Betrachtung ist die Wohnungsmarktlage allerdings weiterhin sehr unterschiedlich. Den wachstumsstarken Regionen mit Wohnungsknappheiten stehen Regionen mit Leerstand und ausgeglichenen Wohnungsmärkten in ländlichen, peripheren oder strukturschwachen Gebieten gegenüber, in denen die Mieten und Preise stagnieren oder sogar sinken.

Die Ursachen für die hohe Nachfrage auf einer wachsenden Zahl von Wohnungsmärkten sind vielfältig. Zu einem wesentlichen Teil haben Bevölkerungszuwächse in Folge von Wanderungen aus dem In- und Ausland zur Wohnraumverknappung der letzten Jahre beigetragen. Ein ebenso wichtiger Nachfrageimpuls geht von der anhaltend guten konjunkturellen Lage mit steigenden Einkommen und Beschäftigungszahlen aus. Angesichts des anhaltenden Niedrigzinsniveaus und mangels wertstabiler Investmentalternativen sind Immobilien als Kapitalanlage bei deutschen und internationalen Anlegern nach wie vor beliebt. Auch für Selbstnutzer ist Wohneigentum in den letzten Jahren aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen trotz steigender Immobilienpreise erschwinglicher geworden.“

Mit der hohen Preisdynamik im 1. Halbjahr 2018 und der anhaltend hohen Angebotsknappheit, deren Abbau noch viele Jahre dauern dürfte, hat das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen, wobei Berlin hierbei eine Ausnahme bildet. Derzeit sieht der Vorstand trotz zunehmend kritischer medialer Berichterstattung hinsichtlich der Immobilienpreisentwicklung keine Anzeichen für eine baldige Preisumkehr im jeweiligen für ACCENTRO relevanten Marktsegment.

Die Entwicklungen des Marktumfelds des ACCENTRO-Konzerns sind weiterhin positiv. Trotz zunehmender Angebotsverknappung in Berlin ist es gelungen, in der Hauptstadt lukrative Immobilienportfolien zu erwerben. Darüber hinaus folgen wir den aktuellen Entwicklungen des Wohnimmobilienmarkts und erschließen zunehmend andere deutsche Metropolen sowie Universitätsstädte und urbane Wirtschaftszentren, wobei aktuell der Fokus auf die Region Leipzig gerichtet ist.

## 2.3 Geschäftsverlauf

---

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns im 1. Halbjahr 2018 ist zufriedenstellend. Die Verkaufs- wie auch die Vermietungsumsätze entwickeln sich im Jahr 2018 bisher plangemäß. Das Verkaufsergebnis in Höhe von 13,5 Mio. EUR liegt deutlich über dem Vorjahrshalbjahr mit 10,6 Mio. EUR. Das EBIT von 14,3 Mio. EUR zu 11,2 Mio. EUR im Vergleichszeitraum 2017 liegt im Plan auf dem Weg zum prognostizierten EBIT für das Gesamtjahr in Höhe von 36 Mio. EUR bis 40 Mio. EUR.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hält vor dem Hintergrund der noch zu erwartenden Verkäufe im 3. und 4. Quartal des Geschäftsjahrs an der EBIT-Prognose im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 fest.

Das Grundkapital der Gesellschaft veränderte sich in der Berichtsperiode aufgrund der Wandlung von 4.984.212 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je 1,056999 Aktien und 123.029 Wandelschuldverschreibungen in je 1,0139 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG und betrug 30.317.934,00 EUR zum 30. Juni 2018.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen personellen Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG.

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns (2017 fortgeführter Geschäftsbereich) haben sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2018 wie folgt entwickelt:

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	97,9	42,7
EBIT	14,3	11,2
Konzernergebnis (2017 fortgeführter Geschäftsbereich)	5,7	5,8

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2018 auf 97,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 42,7 Mio. EUR) und liegt somit deutlich über dem Wert des Vorjahresvergleichszeitraums. Wie prognostiziert stieg das Umsatzvolumen stark an, was sich jedoch planmäßig nicht im Verkaufsergebnis widerspiegelt. Ursächlich ist der Verkauf des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH. Das darin gebundene Immobilienvermögen wurde nahezu zum Buchwert veräußert, weshalb der aus der Transaktion erzielte Umsatz von rund 42,3 Mio. EUR zu keiner wesentlichen Ergebnisauswirkung führt. Auf den veräußerten Grundstücken (rund 41.500 m<sup>2</sup> in Berlin-Lichtenberg) sollen Wohngebäude errichtet werden, für welche aktuell die baurechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden. Die Veräußerungsvereinbarung sieht vor, dass ACCENTRO mit 25 % und einer Mezzanine-Finanzierung weiterhin im ACCENTRO-Gehrensee-Projekt investiert bleibt, so dass ACCENTRO an den zukünftigen Projektierungserfolgen direkt partizipieren kann.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich in der Berichtsperiode auf 14,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 11,2 Mio. EUR) und bewegt sich damit im Rahmen unserer Prognose.

Der Personalaufwand lag mit 1,9 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 1,5 Mio. EUR. Die Erhöhung ist Sonderzahlungen im 1. Quartal 2018 und dem Ausbau des Personalbestands im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 und des laufenden Geschäftsjahrs geschuldet.

Der weitere Anstieg des negativen Zinsergebnisses im 1. Halbjahr 2018 (-5,8 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -3,7 Mio. EUR) erklärt sich durch die im Januar 2018 begebene Anleihe über 100 Mio. EUR, welche zu einer deutlichen Ausweitung der Finanzverbindlichkeiten und damit verbunden einem Anstieg des Zinsaufwands führte.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 8,7 Mio. EUR nach 7,5 Mio. EUR im Vergleichshalbjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –2,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –1,8 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 5,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,8 Mio. EUR), wobei der Steueraufwand durch periodenfremde Steuern als Ergebnis einer Betriebsprüfung belastet ist.

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–53,6	–31,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–14,1	3,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	92,0	20,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24,3	–7,7
(+) Zunahme/(–) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–5,4	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,9	15,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	26,8	7,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten 2018 auf –53,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –31,3 Mio. EUR). Der negative operative Cashflow im 1. Halbjahr ist maßgeblich durch den weiteren Ausbau im Vorratsvermögen verursacht. Unter Berücksichtigung der Zugänge von rund 91,4 Mio. EUR und Abgängen von rund 75,2 Mio. EUR erhöhte sich das Immobilienvorratsvermögen per Saldo um rund 16,3 Mio. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Abgang von Immobilienvorratsvermögen in der Berichtsperiode teilweise zahlungsunwirksam war. Mit Endkonsolidierung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH wurden Immobilien mit einem Buchwert von rund 42 Mio. EUR veräußert, welche in Höhe von 18,5 Mio. EUR nicht zahlungswirksam waren. Für weitere Immobilienverkäufe mit einem Buchwert von rund 5,1 Mio. EUR wurde der Zahlungseingang bereits im Jahr 2017 realisiert, so dass dem bei Abgang einhergehenden positiven Ergebnisbeitrag 2018 kein entsprechender Zahlungseingang gegenübersteht. Folglich hat sich der Saldo der erhaltenen Anzahlungen reduziert. Die Immobilienkäufe von rund 91,4 Mio. EUR wurden jedoch grundsätzlich zahlungswirksam getätigt. Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Der negative operative Cashflow vor De-/Reinvestitionen in das Immobilienvorratsvermögen ist im 1. Halbjahr 2018 wesentlich durch höhere Steuerzahlungen (–7,7 Mio. EUR; Vorperiode: –0,6 Mio. EUR) und einen Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bedingt. Die höheren Steuerzahlungen resultieren maßgeblich aus höher festgesetzten Steuervorauszahlungen sowie einmaligen periodenfremden Steuern.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –14,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,4 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich mit 11,7 Mio. EUR Investitionen in Minderheitsbeteiligungen an Gesellschaften mit Immobilienportfolien in Hamburg, Berlin und Brandenburg an der Havel wider. Auf 2,3 Mio. EUR beziffert sich eine Anzahlung inklusive Nebenkosten für die neue ACCENTRO-Firmenzentrale in Berlin.



Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 92,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 20,2 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch den Mittelzufluss in Höhe von 98,5 Mio. EUR aus einer im Januar 2018 begebenen Unternehmensanleihe sowie einem Mittelabfluss in Höhe von 5,2 Mio. EUR aus Dividendenzahlungen im Mai 2018 beeinflusst (Mai 2017: 3,7 Mio. EUR). Die darüber hinausgehenden Darlehensaufnahmen und Tilgungen entsprechen sich weitgehend.

Der Saldo aus konsolidierungskreisbedingten Änderungen des Finanzmittelfonds von –5,4 Mio. EUR resultiert maßgeblich aus der Veräußerung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2018 auf 26,8 Mio. EUR gegenüber 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

## Vermögenslage

### Kennzahlen der Bilanz

	30.06.2018	31.12.2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>44,9</b>	<b>22,2</b>
Anzahlungen auf selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	2,3	0,0
Langfristige Forderungen	15,5	2,5
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8,5	1,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	18,6	18,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>364,6</b>	<b>325,6</b>
Vorratsvermögen	320,3	304,0
Forderungen	17,5	13,7
Liquide Mittel	26,8	7,9
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>137,5</b>	<b>43,4</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>103,4</b>	<b>150,7</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>168,6</b>	<b>153,7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>409,5</b>	<b>347,8</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 61,8 Mio. EUR auf 409,5 Mio. EUR. Hauptursächlich hierfür ist ein Anstieg des langfristigen Vermögens um 22,8 Mio. EUR. Hierin enthalten sind die unterjährig geleisteten Anzahlungen für die neue Firmenzentrale in Berlin in Höhe von 2,3 Mio. EUR, die im Zuge der Veräußerung des Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH beibehaltene Mezzanine-Finanzierung von 9,8 Mio. EUR, zwei nach der Equity-Methode bilanzierte Investitionen von zusammen rund 6,2 Mio. EUR sowie die unterjährig eingegangenen Unternehmensbeteiligungen. Der Ausbau des Vorratsvermögens um 16,3 Mio. EUR, der Anstieg der Forderungen um 3,8 Mio. EUR sowie das Anwachsen der Barmittelbestände um 18,9 Mio. EUR haben ebenfalls zum Anwachsen der Bilanzsumme beigetragen.

Die Struktur der Passiva zum 30. Juni 2018 gibt die fristgerechte Refinanzierung des ACCENTRO-Konzerns deutlich besser wieder, als die Zusammensetzung der Passiva zum 31. Dezember 2017, da zum Jahresende 2017 aufgrund bilanzieller Sonderregeln sämtliche einer Kontrollwechselklausel unterlegenen Finanzverbindlichkeiten als kurzfristig fällig aus-

zuweisen waren. Zum 30. Juni 2018 entfällt dieser Sonderausweis, da kein Finanzinstitut das Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen hat.

Die langfristigen Schulden sind durch die Emission einer Unternehmensanleihe im Januar 2018 mit einem Nettomittelzufluss in Höhe von 98,5 Mio. EUR im Vergleich zum 31. Dezember 2017 (43,4 Mio. EUR) mit 137,5 Mio. EUR deutlich gestiegen. Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert zudem aus dem oben beschriebenen Umgliederungseffekt von kurzfristigen Schulden zu langfristigen Schulden. Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich um 47,3 Mio. EUR auf 103,4 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2017 (150,7 Mio. EUR), was hauptsächlich dem bereits beschriebenen Umgliederungseffekt geschuldet ist.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 153,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 168,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2018. Dem positiven Konzernergebnis von 5,7 Mio. EUR stehen Dividendenzahlungen in Höhe von 5,2 Mio. EUR gegenüber. Die Ausübung von Wandlungsrechten stärkte das Eigenkapital um 12,8 Mio. EUR. Trotz absolut erhöhtem Eigenkapital reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 44,2 % auf 41,2 %, was im deutlichen Anstieg der Bilanzsumme um 61,7 Mio. EUR begründet ist.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2017 aufgrund der Emission der Unternehmensanleihe im Januar 2018 verändert. Der Loan-to-Value (LTV) erhöhte sich von 39,4 % auf 49,5 % zum 30. Juni 2018.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

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

### ■ 3 Nachtragsbericht

Für die ACCENTRO Real Estate AG sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2018 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

### ■ 4 Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 prognostizierte der Vorstand der ACCENTRO AG für das Geschäftsjahr 2018 ein Umsatzwachstum im zweistelligen Bereich und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 36 Mio. EUR und 40 Mio. EUR. Aufgrund der Marktsituation an den Hauptmärkten der ACCENTRO AG, verknüpft mit den weiterhin positiven gesamtwirtschaftlichen Signalen für 2018, hält der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG an seiner Prognose fest.

### ■ 5 Chancen- und Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahrs 2018 haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Der Vorstand sieht keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Chancen- und Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2017, S. 33 ff.).

## Konzern-Bilanz Aktiva

	30.06.2018	31.12.2017
ACCENTRO Real Estate AG		
<b>Vermögenswerte</b>	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Anzahlung auf selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	2.267	0
Sachanlagen und EDV-Software	369	223
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.277	2.477
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	13.184	0
Beteiligungen	2.047	1.247
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.488	264
Latente Steueransprüche	530	193
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>44.938</b>	<b>22.179</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	320.290	304.027
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.854	1.152
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	10.237	11.568
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.374	984
Liquide Mittel	26.820	7.875
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>364.576</b>	<b>325.605</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>409.513</b>	<b>347.785</b>

## Konzern-Bilanz Passiva

	30.06.2018	31.12.2017
ACCENTRO Real Estate AG		
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	30.318	24.925
Kapitalrücklage	60.836	53.462
Noch nicht verwendete Ergebnisse	74.224	73.576
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	165.378	151.963
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	3.236	1.734
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>168.613</b>	<b>153.697</b>
<b>Schulden</b>	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	17	17
Finanzverbindlichkeiten	38.006	42.439
Anleihen	98.283	0
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.238	969
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>137.544</b>	<b>43.426</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.651	2.271
Finanzverbindlichkeiten	55.038	86.882
Anleihen	1.563	12.065
Erhaltene Anzahlungen	13.544	19.613
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.112	14.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.415	2.236
Sonstige Verbindlichkeiten	15.033	13.005
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>103.356</b>	<b>150.662</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>409.513</b>	<b>347.785</b>

## ■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2. Quartal 2018 01.04.2018 bis 30.06.2018	2. Quartal 2017 01.04.2017 bis 30.06.2017	1. Halbjahr 2018 01.01.2018 bis 30.06.2018	1. Halbjahr 2017 01.01.2017 bis 30.06.2017
ACCENTRO Real Estate AG				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	63.270	19.595	91.137	38.090
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-58.348	-13.382	-77.612	-27.511
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>4.923</b>	<b>6.213</b>	<b>13.525</b>	<b>10.579</b>
Umsätze aus Vermietung	2.555	1.883	4.970	3.826
Aufwendungen aus Vermietung	-911	-610	-1.797	-1.061
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.644</b>	<b>1.273</b>	<b>3.173</b>	<b>2.765</b>
Dienstleistungsumsätze	1.393	415	1.815	768
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-15	-198	-269	-416
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>1.378</b>	<b>217</b>	<b>1.546</b>	<b>352</b>
Sonstige betriebliche Erträge	663	690	889	1.289
<b>Rohergebnis</b>	<b>8.607</b>	<b>8.393</b>	<b>19.132</b>	<b>14.985</b>
Personalaufwand	-977	-778	-1.939	-1.460
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-45	-21	-80	-48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.642	-1.272	-2.765	-2.277
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>5.944</b>	<b>6.322</b>	<b>14.349</b>	<b>11.200</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	60	0	60	0
Übriges Beteiligungsergebnis	9	0	18	0
Zinserträge	9	86	18	236
Zinsaufwendungen	-3.092	-1.871	-5.786	-3.902
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-3.083</b>	<b>-1.785</b>	<b>-5.769</b>	<b>-3.667</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>2.931</b>	<b>4.537</b>	<b>8.658</b>	<b>7.533</b>
Ertragsteuern	-1.122	-1.743	-2.913	-1.778
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.809</b>	<b>2.794</b>	<b>5.746</b>	<b>5.755</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	16	22	-56	52
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	1.793	2.772	5.802	5.703

### Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)

	EUR	EUR	EUR	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (30.317.934 Aktien; Vorjahr: 24.906.258 Aktien)	0,06	0,11	0,19	0,23

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2018 01.01.2018 bis 30.06.2018	1. Halbjahr 2017 01.01.2017 bis 30.06.2017
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	5.746	5.120
+ Abschreibungen Anlagevermögen	80	48
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	-60	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-619	-1.083
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5	581
+/- Zinsaufwand/Zinsertrag aus Kaufpreisen Umlaufvermögen	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.798	-2.585
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.625	3.371
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0	41
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-7.655	-621
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand</b>	<b>-18.927</b>	<b>4.872</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-34.673	-36.173
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-53.600</b>	<b>-31.301</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>-31.586</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>284</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	0	3.500
+ Erhaltene Zinsen	0	1
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-114	-5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.381	-41
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-165
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.663	-144
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	60	223
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.099</b>	<b>3.370</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>34</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>3.335</b>

Fortsetzung auf Seite 15

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 14

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
	01.01.2018 bis 30.06.2018	01.01.2017 bis 30.06.2017
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	-5.154	-3.731
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	134.994	56.087
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-36.384	-43.343
- Gezahlte Zinsen	-1.430	-2.346
+ Erhaltene Zinsen	0	196
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	0	13.343
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>92.026</b>	<b>20.207</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>20.207</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24.326	-7.725
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	977	0
- Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-6.358	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.875	15.143
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>26.820</b>	<b>7.418</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>24.925</b>	<b>53.462</b>	<b>73.576</b>	<b>1.734</b>	<b>153.696</b>
Konzernergebnis	–	–	5.802	–56	5.746
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	5.802	–56	5.746
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	1.557	1.557
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–	–	12.768
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–	–5.154
<b>Stand 30. Juni 2018*</b>	<b>30.318</b>	<b>60.837</b>	<b>74.224</b>	<b>3.235</b>	<b>168.613</b>

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

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2017</b>	<b>24.734</b>	<b>53.180</b>	<b>57.164</b>	<b>1.758</b>	<b>136.836</b>
Konzernergebnis	–	–	5.068	52	5.120
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	5.068	52	5.120
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	172	258	–	–	430
Dividendenzahlungen	–	–	–3.731	–	–3.731
<b>Stand 30. Juni 2017*</b>	<b>24.906</b>	<b>53.438</b>	<b>58.501</b>	<b>1.810</b>	<b>138.656</b>

\* 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 2018 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im August 2018 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 2018 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 2017 zu lesen.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zugrunde liegen.

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 Summenwerte 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 2018 25 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und vier assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Bis zum 30. Juni 2018 des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2017 (28 Tochtergesellschaften, zwei Joint Ventures, zwei assoziierte Unternehmen) um vier Gesellschaften für den Privatisierungsbereich und zwei assoziierte Unternehmen erweitert. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen. Endkonsolidiert wurden sieben Gesellschaften.

## ■ 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 44 Mitarbeiter. Im Vorjahrshalbjahr waren es 38 Mitarbeiter. Es ist beabsichtigt, den Mitarbeiterstamm im Verlauf des 2. Halbjahrs 2018 weiter auszubauen.

## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Im 1. Halbjahr 2018 führten Unsicherheiten über die politische Entwicklung in Italien, der nahende Brexit oder ein drohender Handelskrieg sowie die Sorge um steigende Zinsen zu Unsicherheiten am Kapitalmarkt. Der deutsche Aktienindex DAX fiel nach seinem bisherigen Jahreshoch am 23. Januar 2018 von 13.596 Punkten auf 11.726 Punkte am 26. März 2018. Trotz der im Frühjahr gedämpften konjunkturellen Erwartungen in Deutschland erholte sich der DAX und schloss am 29. Juni 2018, dem letzten Handelstag des ersten Halbjahrs, mit 12.306 Punkten.

Die ACCENTRO-Aktie konnte sich im 1. Halbjahr 2018 dieser Entwicklung entziehen und erreichte am letzten Handelstag mit 11,50 EUR ihr bisheriges Jahreshoch.

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

---

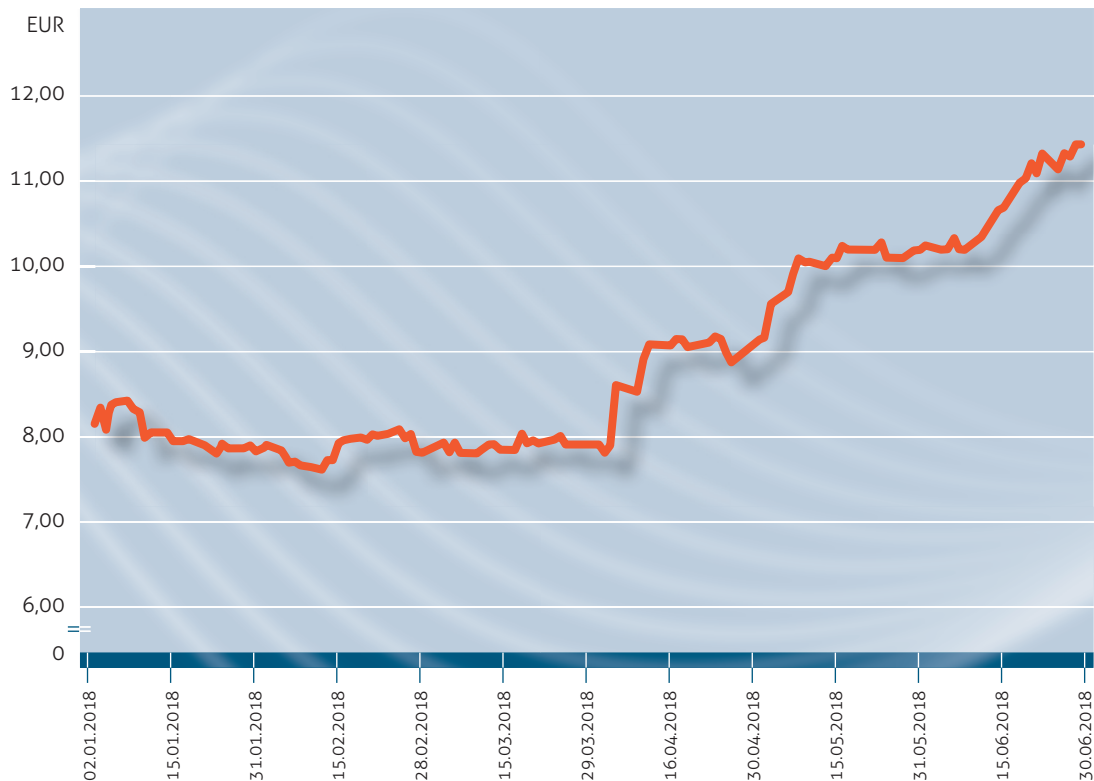
Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2018 (Xetra) 8,16 EUR. Obgleich dieses Niveau im 1. Quartal 2018 nicht gehalten werden konnte, erholte sich die Aktie im 2. Quartal und stieg auf 11,50 EUR am 29. Juni 2018, dem letzten Handelstag des 1. Halbjahrs 2018. Bei einer Marktkapitalisierung in Höhe von 348,7 Mio. EUR stellte dies zudem den höchsten Wert des 1. Halbjahrs 2018 dar.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Halbjahr 2018 betrug 5.178 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2018 bis zum 29. Juni 2018 0,65 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 5,95 % relativ geringen Streubesitz.

Die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG ist im 1. Halbjahr 2018 von 209,6 Mio. EUR um 139,1 Mio. EUR auf 348,7 Mio. EUR gestiegen. Neben dem um 40 % gestiegenen Aktienkurs war auch die Wandlung des überwiegenden Teils der im März 2014 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 ausschlaggebend. Dies erklärt auch den deutlichen Anstieg der Anzahl der Aktien um 5.393.031 Stück.

In Anbetracht der deutlich gewachsenen Anzahl von Aktien ist der um 40 % gestiegene Aktienkurs im 1. Halbjahr 2018 ein erfreuliches Zeichen.

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



## Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des 2. Quartals 2018 30,32 Mio. EUR. Es handelt sich um 30.317.934 nennwertlose Stückaktien.

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

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

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2018	30.317.934 Stück
Streubesitz/Freefloat	5,95 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 29. Juni 2018*	11,50 EUR
Marktkapitalisierung am 29. Juni 2018*	348.656.241 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

---

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

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

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

- 22. Mai 2018: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,00 EUR
- 8. Mai 2018: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 12,25 EUR
- 7. Mai 2018: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,40 EUR

## ■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 9. August 2018

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Finanzkalender

2018

---

<b>6. September 2018</b>	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt am Main
<b>27. September 2018</b>	7. Baader Investment Konferenz, München
<b>6. November 2018</b>	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2018
<b>26.–28. November 2018</b>	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
<b>11./12. Dezember 2018</b>	Münchener Kapitalmarkt Konferenz, München

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag).

## ■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

Der Halbjahresfinanzbericht 2018 der ACCENTRO Real Estate AG liegt auch in englischer Sprache vor.

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

ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin

## ■ Impressum

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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

### Vorstand

---

Jacopo Mingazzini

### Aufsichtsratsvorsitzender

---

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

---

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

### Konzept, Redaktion, Layoutsatz

---

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





# **ACCENTRO**

REAL ESTATE AG