

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Quartalsmitteilung  
für den Zeitraum  
1. Januar bis 30. September 2017

## Übersicht Finanzkennzahlen

	3. Quartal 2017 01.07.2017 bis 30.09.2017	3. Quartal 2016 01.07.2016 bis 30.09.2016	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016
ACCENTRO Real Estate AG				
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	12.731	19.691	27.717	39.296
EBIT	11.055	17.701	22.255	33.581
EBT	9.888	16.427	17.422	29.429
Konzernergebnis	5.914	9.663	11.035	17.013

	30.09.2017	31.12.2016
ACCENTRO Real Estate AG		
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	19.774	18.897
Kurzfristige Vermögenswerte	297.725	259.949
Eigenkapital	144.581	136.836
Eigenkapitalquote	43,2 %	45,5 %
Bilanzsumme	334.894	300.546

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2017	24.910.720 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,84 %
Höchstkurs (1. Januar 2017 – 29. September 2017)*	12,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2017 – 29. September 2017)*	7,34 EUR
Schlusskurs am 29. September 2017*	7,71 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2017*	192.061.151 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 6 Nachtragsbericht
- 7 Prognosebericht
- 8 Konzern-Bilanz
- 10 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 12 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 14 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 15 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,

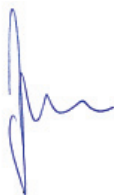
die ADLER Real Estate AG hat am 20. Oktober 2017 den Verkauf der Mehrheit der Anteile an der ACCENTRO bekannt gegeben. Erwerber der Anteile ist eine Partnerschaft, die von der Vestigo Capital Advisors LLP beraten wird. Die Transaktion, deren Vollzug Ende November erwartet wird, wird die Pflicht zu einem Übernahmeangebot auslösen. Sobald die Inhalte des Übernahmeangebots veröffentlicht sind, werden wir dazu Stellung nehmen.

Die positive Entwicklung der letzten Jahre hat sich auch in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres fortgesetzt. Unser Vorratsvermögen ist im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um mehr als 53 Mio. EUR angewachsen – trotz Verkaufsumsätzen in Höhe von 82 Mio. EUR im selben Zeitraum. In diesen Zahlen ist der am 4. Oktober bekannt gegebene Verkauf unseres sogenannten Bali-Portfolios für 43,78 Mio. EUR noch nicht einmal enthalten.

Zunehmend zeigt sich auch, dass unsere Expansion in andere Städte und in den Bereich „Kooperationen mit Bauträgern“ Früchte tragen: Erste Objekte in Bonn wurden bereits mit Erfolg weiterverkauft, Hannover und Leipzig liegen sehr deutlich über unseren Erwartungen und das erste Bauträgerprojekt (Flughafenstraße, Berlin) ist – sechs Monate nach Vertriebsstart und acht Monate vor dem vertraglichen Fertigstellungszeitpunkt – bis auf einige wenige Wohnungen komplett verkauft. Mit dem Bauträger der Flughafenstraße bereiten wir – ebenfalls in Berlin-Neukölln – schon ein Folgeprojekt vor, das Anfang 2018 in den Vertrieb gehen soll. Das alles bestärkt uns, unsere Expansionsstrategie weiter zu intensivieren.

Nicht nur wegen des anstehenden Closings des „Bali-Portfolios“ erwarten wir ein starkes viertes Quartal. Daher bekräftigen wir unsere EBIT- und Umsatzprognose für das Gesamtjahr nochmals. Wie bereits im vergangenen Jahr, möchten wir unsere Aktionäre am Erfolg des Unternehmens teilhaben lassen und planen daher, vorbehaltlich der weiteren Entwicklung im Geschäftsjahr 2017, der Hauptversammlung eine Dividende in mindestens der Höhe des Vorjahrs vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Vorbemerkungen

Die ACCENTRO Real Estate AG hat sich im Dezember 2016 fast komplett von ihren Bestandsimmobilien getrennt und sich zu einem reinen Handelsunternehmen transformiert. Das noch vorhandene letzte Bestandsobjekt soll veräußert werden. Dieses Objekt und unsere restlichen Gesellschaftsanteile an bestandshaltenden Gesellschaften sind in der Bilanz als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge und Aufwendungen aus diesem Objekt sowie die Ergebnisbeiträge aus den bestandshaltenden Gesellschaften saldiert als „Aufgegebener Geschäftsbereich“ ausgewiesen. Eine Segmentberichterstattung entfällt für das Geschäftsjahr 2017 durch den Wegfall des bisherigen Segments „Bestand“. Die Werte der Vergleichsperiode Januar bis September 2016 wurden angepasst.

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 im fortgeführten Geschäftsbereich haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2017 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2017	9 Monate 2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	89,0	114,7
EBIT	22,3	33,6
Konzernergebnis fortgeführter Geschäftsbereich	12,3	18,8

Der Konzernumsatz beläuft sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2017 auf 89,0 Mio. EUR und bewegt sich somit unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Durch großvolumige Transaktionen im Schlussquartal 2017 wird sich das Umsatzvolumen zum Jahresende hin deutlich steigern.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 12,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 18,8 Mio. EUR) und bewegt sich damit im Rahmen der Planungen und Prognose. Die ACCENTRO Real Estate AG geht von einem deutlichen Anstieg bei Umsatz und EBIT im Schlussquartal des Geschäftsjahrs 2017 aus, so dass die Jahresprognose mit einem EBIT von 34 Mio. EUR und einem Umsatz deutlich über dem Vorjahr (125,1 Mio. EUR) erreicht wird.

Der Personalaufwand lag mit 2,2 Mio. EUR leicht über dem Niveau der Vergleichsperiode von 2,0 Mio. EUR und ist dem weiteren moderaten Ausbau des Personalbestands im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 geschuldet.

Das Zinsergebnis im Neunmonatszeitraum 2017 lag mit –5,0 Mio. EUR leicht unter dem Finanzergebnis der Vergleichsperiode (–4,6 Mio. EUR). Der Anstieg der Zinsaufwendungen erklärt sich durch Effekte aus dem Rückkauf der im November 2013 begebenen Anleihe über 10 Mio. EUR sowie aus dem Anwachsen des Vorratsvermögens und der damit korrespondierenden gestiegenen Bankverbindlichkeiten.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 17,4 Mio. EUR nach 29,4 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –5,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –10,6 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich in Höhe von 12,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 18,8 Mio. EUR).

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich zusammengefasst)

	9 Monate 2017	9 Monate 2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–40,3	49,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,9	14,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	25,8	–32,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–9,5	32,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15,1	7,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,6	39,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten 2017 auf –40,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 49,5 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow vor Investitionen in Höhe von 13,1 Mio. EUR und dem Nettomittelabfluss aus der Investition in den Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien in Höhe von –53,3 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 4,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 14,7 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen, wie auch schon in der Vergleichsperiode, die zugeflossenen Kaufpreise aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften wider, welche dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 25,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –32,1 Mio. EUR) und beinhaltet 13,3 Mio. EUR Zuflüsse aus der Rückzahlung ausgereicherter Darlehen. Die verbleibenden 12,5 Mio. EUR setzen sich zusammen aus der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands im Vorratsvermögen, Zahlungsausgängen für Tilgungszahlungen auf die Kredite verkaufter Objekte aus dem Vorratsvermögen sowie dem Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten. Darüber hinaus wird die Dividendenzahlung in Höhe von 3,7 Mio. EUR sowie die vorfristige Rückzahlung der Anleihe 2013/2018 in Höhe von 10,2 Mio. EUR im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2017 auf 5,6 Mio. EUR gegenüber 15,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 136,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 144,6 Mio. EUR zum 30. September 2017. Die Erhöhung resultiert nahezu ausschließlich aus dem Konzernergebnis aus fortgeführtem und aufgegebenem

nem Geschäftsbereich von 11,0 Mio. EUR, vermindert um die Dividendenzahlung im Mai 2017 in Höhe von 3,7 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 43,2 %, welche im Wesentlichen der Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (45,5 %) entspricht.

### Vermögenslage

---

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 um 34,3 Mio. EUR auf 334,9 Mio. EUR. Hauptursächlich hierfür ist der Ausbau des Vorratsvermögens um 53,3 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden sind im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (65,2 Mio. EUR) mit 86,0 Mio. EUR deutlich gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen dem Ausbau des Vorratsvermögens geschuldet, was mit einem Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 30,5 Mio. EUR korrespondiert.

Die kurzfristigen Schulden stiegen um 5,9 Mio. EUR auf 104,4 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2016 (98,5 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür ist ein Anstieg der Ertragsteerverbindlichkeiten um 4,4 Mio. EUR und Sanierungs- und Fertigstellungsverpflichtungen bei bereits veräußerten Eigentumswohnungen in Höhe von 7,8 Mio. EUR. Gegenläufig wirkte sich ein Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 11,3 Mio. EUR aus.

Die Struktur der Bilanz hat sich ebenfalls im Vergleich zum Jahresende 2016 deutlich verbessert. Durch den Rückkauf der Anleihe im ersten Halbjahr 2017 und durch die konsequente Rückführung der Finanzverbindlichkeiten aus den Verkaufserlösen konnte der LTV (Loan-To-Value) von 51,6 % auf 47,2 % zum 30. September 2017 gesenkt werden.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

---

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2017 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2016, welcher am 10. März 2017 veröffentlicht wurde.

## ■ Nachtragsbericht

Am 4. Oktober verkaufte die ACCENTRO Real Estate AG ein Wohnimmobilienportfolio aus insgesamt acht Objekten mit zusammen 259 Wohneinheiten für 43,78 Mio. EUR. Die Transaktion wird im vierten Quartal 2017 ergebniswirksam.

Am 20. Oktober 2017 hat die ADLER Real Estate AG bekannt gegeben, dass sie eine Vereinbarung über den Verkauf von ca. 80 % der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG sowie von ca. 92 % der von der ACCENTRO Real Estate AG begebenen Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 getroffen hat. Erwerber ist eine Partnerschaft, die von der Vestigo Capital Advisors LLP beraten wird, einem von der britischen Finanzaufsicht (Financial Conduct Authority) autorisierten und regulierten Unternehmen.

Der Vollzug der Transaktion ist für spätestens Ende November geplant.

## ■ Prognosebericht

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 prognostizierte der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 ein Umsatzwachstum im zweistelligen Bereich und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 34 Mio. EUR und 36 Mio. EUR. Auf Basis der präsentierten Zahlen für die ersten neun Monate des Jahres 2017 und der im Nachtragsbericht dargestellten Transaktion sowie den für November und Dezember erwarteten Geschäftsabschlüssen hält der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG an seiner Prognose fest.

## ■ Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		30.09.2017	31.12.2016
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		22	30
Sachanlagen		191	185
Beteiligungen		125	26
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		255	472
Latente Steueransprüche		1.405	408
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>19.774</b>	<b>18.897</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien		276.903	223.565
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.338	2.010
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		12.111	18.751
Laufende Ertragsteuerforderungen		771	480
Liquide Mittel		5.602	15.143
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>297.725</b>	<b>259.949</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		17.394	21.700
<b>Bilanzsumme</b>		<b>334.894</b>	<b>300.546</b>



## Konzern-Bilanz Passiva

	30.09.2017	31.12.2016
ACCENTRO Real Estate AG		
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.911	24.734
Kapitalrücklage	53.444	53.180
Noch nicht verwendete Ergebnisse	64.418	57.164
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	142.773	135.078
Auf nicht-beherrschende Gesellschaften entfallend	1.808	1.758
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>144.581</b>	<b>136.836</b>
<b>Schulden</b>	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	17	17
Finanzverbindlichkeiten	73.246	42.716
Anleihen	11.946	21.644
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	753	851
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>85.963</b>	<b>65.228</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	2.018	3.030
Finanzverbindlichkeiten	53.531	64.807
Anleihen	0	138
Erhaltene Anzahlungen	9.834	8.503
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.642	9.269
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.515	3.365
Sonstige Verbindlichkeiten	12.581	3.178
Gesellschafterdarlehen	4.018	0
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>98.139</b>	<b>92.290</b>
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	6.211	6.192
<b>Bilanzsumme</b>	<b>334.894</b>	<b>300.546</b>

## ■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	3. Quartal 2017 01.07.2017 bis 30.09.2017	3. Quartal 2016 01.07.2016 bis 30.09.2016	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	43.943	59.505	82.034	108.452
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-33.184	-41.696	-60.694	-74.129
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>10.760</b>	<b>17.809</b>	<b>21.339</b>	<b>34.323</b>
Umsätze aus Vermietung	1.900	1.777	5.726	5.128
Aufwendungen aus Vermietung	-510	-533	-1.571	-1.502
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.390</b>	<b>1.244</b>	<b>4.155</b>	<b>3.626</b>
Dienstleistungsumsätze	445	361	1.213	1.157
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-108	-205	-524	-722
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>338</b>	<b>155</b>	<b>689</b>	<b>435</b>
Sonstige betriebliche Erträge	244	483	1.533	912
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.731</b>	<b>19.691</b>	<b>27.717</b>	<b>39.296</b>
Personalaufwand	-768	-727	-2.229	-2.029
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-29	-26	-77	-91
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	-314	0	-945
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-879	-923	-3.156	-2.650
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>11.055</b>	<b>17.701</b>	<b>22.255</b>	<b>33.581</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	197	105	197	476
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	0	18
Zinserträge	205	90	440	233
Zinsaufwendungen	-1.568	-1.468	-5.471	-4.879
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-1.364</b>	<b>-1.378</b>	<b>-5.030</b>	<b>-4.646</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>9.888</b>	<b>16.427</b>	<b>17.422</b>	<b>29.429</b>
Ertragsteuern	-3.337	-5.896	-5.116	-10.620
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>6.551</b>	<b>10.531</b>	<b>12.306</b>	<b>18.809</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-636	-869	-1.271	-1.796
<b>Aufgebener Geschäftsbereich</b>	<b>-636</b>	<b>-869</b>	<b>-1.271</b>	<b>-1.796</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.914</b>	<b>9.663</b>	<b>11.035</b>	<b>17.013</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	22	-23	49	12
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	5.893	9.687	10.985	17.001

Fortsetzung auf Seite 11

## ■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Fortsetzung von Seite 10

	3. Quartal 2017 01.07.2017 bis 30.09.2017	3. Quartal 2016 01.07.2016 bis 30.09.2016	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016
ACCENTRO Real Estate AG	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (24.910.720 Aktien; Vorjahr: 24.687.130 Aktien)	0,24	0,39	0,44	0,69
Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.146.020 Aktien; Vorjahr: 30.073.906 Aktien)	0,18	0,33	0,32	0,58
<b>Ergebnis je Aktie (Fortgeführter Geschäftsbereich)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (24.910.720 Aktien; Vorjahr: 24.687.130 Aktien)	0,26	0,43	0,49	0,76
Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.146.020 Aktien; Vorjahr: 30.073.906 Aktien)	0,21	0,34	0,36	0,60

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2017 01.01.2017 bis 30.09.2017	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	11.035	17.013
+ Abschreibungen Anlagevermögen	77	91
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	1.157	-494
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.011	-91
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-386
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.933	9.454
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.043	-1.488
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.965	21.121
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	41	151
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	-275
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-1.181	-10
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>13.105</b>	<b>45.086</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-53.338	4.389
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-40.233</b>	<b>49.476</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-40.239</b>	<b>48.152</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>6</b>	<b>1.324</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	4.663	15.966
+ Erhaltene Zinsen	423	61
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-5	-8
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-69	-76
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-168	-1.953
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-144	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	223	691
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>4.923</b>	<b>14.681</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>6</b>	<b>-84</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>4.917</b>	<b>14.074</b>

Fortsetzung auf Seite 13

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

Fortsetzung von Seite 12

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2017 01. 01. 2017 bis 30. 09. 2017	9 Monate 2016 01. 01. 2016 bis 30. 09. 2016
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	-3.731	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	89.237	54.208
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-68.696	-81.647
- Gezahlte Zinsen	-4.582	-4.712
+ Erhaltene Zinsen	196	20
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	13.343	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>25.768</b>	<b>-32.132</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>25.936</b>	<b>-13.404</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-168</b>	<b>-18.728</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.542	32.024
- Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	-23
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.143	6.981
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.602</b>	<b>38.982</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schende Gesell- schaften	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG					
<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	–	–	10.985	49	11.035
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	10.985	49	11.035
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	177	265	–	–	441
Dividendenzahlungen	–	–	–3.731	–	–3.731
<b>Stand 30. September 2017*</b>	<b>24.911</b>	<b>53.445</b>	<b>64.418</b>	<b>1.808</b>	<b>144.581</b>

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

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schende Gesell- schaften	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG					
<b>Stand 1. Januar 2016</b>	<b>24.678</b>	<b>53.095</b>	<b>30.873</b>	<b>595</b>	<b>109.241</b>
Konzernergebnis	–	–	17.001	12	17.013
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	17.001	12	17.013
Wandlungen aus Wandelanleihen	39	56	–	–	94
<b>Stand 30. September 2016*</b>	<b>24.716</b>	<b>53.152</b>	<b>47.873</b>	<b>607</b>	<b>126.348</b>

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

## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Aus der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 bestanden zum 31. Dezember 2016 noch 5.339.675 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten. Durch die unterjährigen Wandlungen liegt ein Verwässerungseffekt vor.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2017 wurden 176.689 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG gewandelt. Der komplette Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von 11.946 TEUR entfällt auf die Wandelanleihe.

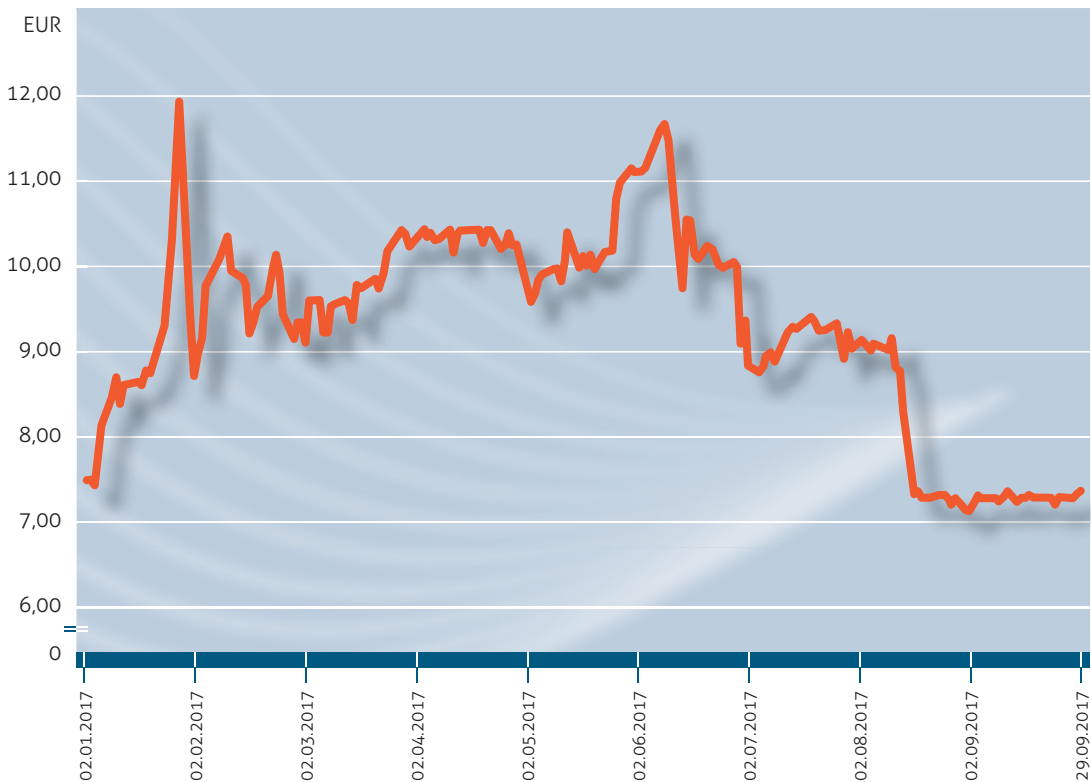
Das Ergebnis je Aktie für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2017 stellte sich im Vergleich zum Vorjahrszeitraum wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	9 Monate 2017		9 Monate 2016	
		EUR		EUR
Gesamtergebnis – unverwässert		0,44		0,69
Gesamtergebnis – verwässert		0,32		0,58
Fortgeführter Geschäftsbereich – unverwässert		0,49		0,76
Fortgeführter Geschäftsbereich – verwässert		0,36		0,60

### Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2017

Nach 7,39 EUR am ersten Handelstag 2017 stieg die Aktie bis zum 27. Januar 2017 um 63,1 % auf 12,05 EUR. Die Aktie schloss am letzten Handelstag des 3. Quartals 2017 bei 7,71 EUR und einer Marktkapitalisierung von 192.061.151 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 3. Quartal 2017 betrug 11.057 Stück (3. Quartal 2016: 7.304 Stück).



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 29. September 2017

### Aktionärsstruktur

Die Zahl der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG ist bis zum Ende des Berichtszeitraums (30. September 2017) aufgrund von Ausübungen aus der 6,25 %-Wandelschuldverschreibung 2014/2019 ISIN DE000A1YC4S6, WKN A1YC4S auf 24.910.720 Stück nennwertlose Stückaktien gestiegen.

Die Aktien befinden sich zu 86,16 % im Besitz der ADLER Real Estate AG und zu 13,84 % im Streubesitz.

### Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2017	24.910.720 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,84 %
Höchstkurs (1. Januar 2017 – 29. September 2017)*	12,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2017 – 29. September 2017)*	7,34 EUR
Schlusskurs am 29. September 2017*	7,71 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2017*	192.061.151 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel



## ■ Finanzkalender

2018

---

<b>16. März 2018</b>	Geschäftsbericht 2017
<b>4. Mai 2018</b>	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2018
<b>10. August 2018</b>	Halbjahresfinanzbericht 2018
<b>6. November 2018</b>	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2018

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

## ■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

Die Quartalsmitteilung der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2017 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