

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT

1. Quartal 2016

1. Januar bis 31. März 2016

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2016 01.01.2016 bis 31.03.2016	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Rohergebnis	8.701	13.294
EBIT	7.463	11.418
EBT	4.191	7.904
Konzernergebnis	2.213	5.009

ACCENTRO Real Estate AG	31.03.2016	31.12.2015
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	190.239	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte	215.303	205.611
Eigenkapital	111.465	109.241
Eigenkapitalquote	27,5 %	27,6 %
Bilanzsumme	405.543	395.205

ACCENTRO Real Estate AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2016	24.682.500
Streubesitz/Freefloat	13,03 %
Höchstkurs (1. Januar 2016 – 31. März 2016)*	5,33 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2016 – 31. März 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 31. März 2016*	5,33 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2016*	131.557.725,00 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 4** Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 6** Konzern-Zwischenlagebericht
- 14** Konzern-Bilanz
- 16** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 17** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 19** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 20** Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 28** Finanzkalender
- 28** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 29** Impressum

■ Vorwort des Vorstands

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

wir haben an das erfolgreiche Jahr 2015 angeknüpft und sind mit einem starken ersten Quartal in das Geschäftsjahr 2016 gestartet. Das gute Quartalsergebnis bestätigt unsere Entscheidung, die ACCENTRO Real Estate AG zu einem der führenden Wohnungsprivatisierer in Deutschland zu entwickeln.

Wir haben unsere Umsatzerlöse auf 24,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahrszeitraum mehr als verdoppelt. Der Schlüssel zum deutlichen Wachstum liegt in der erfreulichen Entwicklung unserer Verkaufsaktivitäten. So haben wir die Umsatzerlöse aus dem Handel mit Immobilien gegenüber dem ersten Quartal 2015 auf 20,5 Mio. EUR mehr als vervierfacht.

Dass wir nicht nur unser Handelsvolumen erhöht haben, sondern auch die Rentabilität deutlich steigern konnten, zeigt sich an der Entwicklung der Rohmarge. Wir haben diese wichtige Kennzahl im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahr auf 41,1% mehr als verdoppelt. Daran zeigt sich: Die strategische Neuausrichtung hin zu einem reinen Wohnungsprivatisierer lässt uns deutlich profitabler werden.

Uns flossen im ersten Quartal 2016 rund 9 Millionen EUR an liquiden Mitteln aus unseren Immobilienverkäufen zu. Diese werden wir zur Schuldenreduzierung einsetzen und gewinnbringend reinvestieren. Unser Ziel ist es, unser Privatisierungsportfolio und unsere Bilanzstruktur weiter zu stärken. Dabei ist und bleibt Berlin unser Schwerpunktmarkt. Darüber hinaus werden wir unser Know-how und unsere Vertriebsstrukturen nutzen, um in andere attraktive Märkte und Geschäftsfelder zu expandieren. Für Objekte in Hamburg und Hannover konnten bereits Kaufverträge unterschrieben werden.

Aus der erfolgreichen operativen Entwicklung ergeben sich auch attraktive Perspektiven für die ACCENTRO-Aktie. Zum 31. März 2016 war die Aktie mit einem Aufschlag von 0,56 EUR auf den EPRA-NAV von 4,77 EUR bewertet. Gerade vor dem Hintergrund, dass unser Privatisierungsbestand im Wesentlichen zu Anschaffungskosten bilanziert wird, sehen wir hier noch erhebliches Potenzial. Ein unter Berücksichtigung der stillen Reserven berechneter NAV würde 6,55 EUR betragen. Dies entspricht einem Kurspotenzial von 23 Prozent.

Wir werden auch im Jahr 2016 unsere Strategie konsequent fortsetzen und blicken optimistisch in die Zukunft. Unsere Prognose für eine deutlich positive Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr bestätigen wir und erwarten insbesondere im Bereich „Handel“ eine positive Ergebnisentwicklung.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns als Aktionär auf diesem Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Jacopo Mingazzini, Vorstand

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Während die weltwirtschaftliche Entwicklung im ersten Quartal 2016 von Unsicherheiten geprägt war, konnte sich die deutsche Wirtschaft deutlich positiv entwickeln. Führende Wirtschaftsinstitute sehen dafür vor allem binnenwirtschaftliche Faktoren als ausschlaggebende Kraft, während Exporte einen vergleichsweise schwachen Beitrag leisteten.

Politische Einflussfaktoren wie die Schwäche Chinas, die Debatte um ein Ausscheiden Großbritanniens aus der EU (Brexit) und die Folgen der Flüchtlingskrise ebenso wie massive Schwankungen von Wechselkursen und Öl- und anderen Rohstoffpreisen führten zu Verunsicherungen an den Finanzmärkten. Die expansive Geldpolitik von EU-Notenbankchef Mario Draghi bleibt zudem weiterhin umstritten. So senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins am 10. März 2016 auf ein Rekordtief von 0%, mit dem Ziel, der Deflation entgegenzuwirken und die europäische Wirtschaft anzukurbeln.

Dies hatte auch Auswirkungen auf den deutschen Aktienmarkt. Sein bisheriges Jahreshoch erreichte der DAX 30 bereits am ersten Handelstag 2016 und schloss das erste Quartal mit 7% im Minus.

Die lockere Geldpolitik der europäischen Zentralbank und die allgemeine Unsicherheit an den Kapitalmärkten kamen sowohl dem Immobilienmarkt als auch den Immobilienaktien zugute. Niedrige Zinsen forderten Anlagealternativen, die die Immobilienbranche, die durch niedrige Finanzierungskosten selbst von der Niedrigzinspolitik profitierte, zu bieten hatte.

Dem Aufwärtstrend folgte auch die ACCENTRO-Aktie, die sich im 1. Quartal deutlich positiv entwickelte. Nach 3,59 EUR am ersten Handelstag 2016 setzte die Aktie ihren im Vorjahr begonnenen Kurs fort, legte im 1. Quartal um 48% zu und schloss am 31. März, bei einer Marktkapitalisierung von 131.557.725 EUR, mit einem Kurs von 5,33 EUR, dem höchsten Wert der vergangenen acht Jahre.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Quartal 2016 betrug 16.740 Stück (Vorjahrsquartal: 7.320).

Investor-Relations-Aktivitäten

Im 1. Quartal 2016 hatten eine kontinuierliche Berichterstattung über relevante Unternehmensereignisse und der intensive Dialog mit dem Kapitalmarkt hohe Priorität für die ACCENTRO Real Estate AG.

So konnte sich die ACCENTRO Real Estate AG im Februar 2016 auf der Oddo Seydler Small & Mid Cap Conference in Frankfurt am Main mit einem Vortrag und in Einzelgesprächen dem Kapitalmarkt präsentieren. Die Unternehmensentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG wird stetig durch Analysten beobachtet. Derzeit liegt folgende Analysteneinschätzung zur ACCENTRO-Aktie vor:

- 12. April 2016 sc-consult GmbH, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 5,50 EUR

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2016



Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2016	24.682.500
Streubesitz/Freefloat	13,03 %
Höchstkurs (1. Januar 2016 – 31. März 2016)*	5,33 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2016 – 31. März 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 31. März 2016*	5,33 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2016*	131.557.725,00 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ Konzern-Zwischenlagebericht

■ Vorbemerkungen

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

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

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Der ACCENTRO-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten, insbesondere in sogenannten B- und C-Städten sowie in Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt zum einen in der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und zum anderen auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung, was sich in der Gliederung des Geschäfts des ACCENTRO-Konzerns in die Segmente „Bestand“ und „Handel“ widerspiegelt.

Bestand

Im Segment „Bestand“ identifiziert der ACCENTRO-Konzern Wohnungsbestände mit nachhaltig positiven Cashflows und hohem Wertschöpfungspotenzial und nutzt sein Management-Know-how, um diese Potenziale effizient zu heben und durch die Bewirtschaftung der erworbenen Bestände regelmäßige Cashflows zu erzielen.

Handel

Das Segment „Handel“ 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 sozialverträglichen 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.

Die ACCENTRO AG wird sich weiterhin verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen und im Auftrag Dritter konzentrieren. Künftige Akquisitionen von Wohnungsbeständen durch die ACCENTRO AG sollen überwiegend im Geschäftsbereich Privatisierung vollzogen werden.

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 einiger Dienstleistungsgesellschaften, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussieren. 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 und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus dem Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier, unter dem wesentliche Teile des Bestands geführt werden und mehreren Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände der ACCENTRO-Gruppe sind. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Der ACCENTRO-Konzern untergliedert sich in die zwei Bereiche „Handel“ und „Bestand“. Eine weitere Unterteilung erfolgt nicht. Dieser Unterteilung folgt auch die Segmentberichterstattung. Die Steuerung des Konzerns der ACCENTRO AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Segmente und auf den Gesamtkonzern abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr.

Im Segment „Bestand“ dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis der Objekte, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind.

Im Segment „Handel“ dient ebenfalls das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie 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, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Privatisierungssegments.

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

1.3 Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten sowie dem Handel mit Immobilien betreibt der ACCENTRO-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zur Darstellung im Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2015 nicht wesentlich geändert.

Die im Januar abgegebene Schätzung der Bundesregierung, Deutschland werde im Jahr 2016 ein Wachstum von 1,7 % erreichen, blieb unverändert. Gemäß Frühjahrsbericht führender Wirtschaftsforschungsinstitute wird derweil ein leichter Rückgang auf 1,6 % erwartet.

Staatliche Mehrausgaben im Zuge der Flüchtlingskrise, geringe Inflation und niedrige Zinsen, steigende Löhne und zunehmende Beschäftigung wirkten weiterhin konsumfördernd. Die Zahl der Arbeitnehmer und Selbstständigen erreichte ein neues Rekordniveau von 43,5 Millionen. Laut Gutachten dürften Verbraucher in diesem Jahr 2,1 % mehr ausgeben als noch im Vorjahr, sodass sich die deutsche Wirtschaft in einem moderaten Aufschwung befinde.

Negative Einflüsse kamen mit dem Wachstumseinbruch Chinas, geopolitischen Spannungen und Terrorgefahren in erster Linie aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld.

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Die Niedrigzinspolitik der EZB und die wachsende Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse bei einer allgemeinen Unsicherheit am Kapitalmarkt begünstigten zu Beginn dieses Jahres das weitere Wachstum der Immobilienbranche. Nachdem die EZB am 10. März den Leitzins auf 0 % gesenkt und die Strafzinsen für Finanzinstitute erhöht hatte, schossen die Börsenkurse der Immobilienbranche in die Höhe. Die Notierungen europäischer Immobilienaktien nahmen im März um rund 7 % zu, die ACCENTRO-Aktie stieg derweil um fast 23 %.

Im laufenden Jahr besteht wegen des zu erwartenden Bevölkerungswachstums und der guten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor allem in den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – ein hoher Nachfrageüberhang, der Mietwachstumsperspektiven mit sich bringt und den Wohninvestmentmarkt weiter auf Rekordkurs hält.

Nach Angaben des Immobilienverbands Deutschland IVD nahm die Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen 2015 gegenüber dem Niveau des Vorjahrs zwar ab, durchschnittlich erhöhten sich die Preise bundesweit jedoch um 4,5 % bis 5,8 %.

2016 hat sich das Segment Wohnen für institutionelle Anleger zur zweitstärksten Assetklasse nach Büroimmobilien entwickelt. Nach Angaben des Maklerhauses CBRE wurde im 1. Quartal 2016 bundesweit ein Transaktionsvolumen von rund 2,3 Mrd. EUR mit Wohnpaketen und Wohnanlagen ab 50 Einheiten umgesetzt. Ohne Berücksichtigung der Gagfah-Übernahme durch die Deutsche Annington zu Beginn des Jahres 2015 entspricht dies einem Drittel weniger als noch im Vorjahrsquartal.

Für das Gesamtjahr 2016 rechnet man wegen einer preissteigerungsbedingten Angebotsverknappung mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von 10 bis 12 Mrd. EUR, was einem ähnlichen Niveau der Jahre 2012 bis 2014 entspräche. Einen positiven Einfluss auf den Wohninvestmentmarkt werden das voraussichtlich niedrig bleibende Zinsniveau und der anhaltende Kapitalanlagedruck haben.

Somit entwickelte sich das Marktumfeld für die Aktivitäten des ACCENTRO-Konzerns sowohl im Segment „Bestand“ als auch im Segment „Handel“ insgesamt positiv. Um auch unser Angebot außerhalb Berlins zu erweitern, folgen wir den aktuellen Entwicklungen des Wohnimmobilienmarkts und erschließen zunehmend auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im 1. Quartal 2016 in einem insgesamt positiven Marktumfeld an den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten, d.h. sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment „Bestand“ als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment „Handel“. Nach Steuern erzielte der ACCENTRO-Konzern ein deutlich positives Konzernergebnis.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahrs um 15,1 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Vergleich zum Vorjahrsquartal planmäßig deutlich angestiegen sind.

Das Grundkapital der Gesellschaft veränderte sich in der Berichtsperiode aufgrund der Wandlung von 4.300 Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG und betrug 24.682.500,00 EUR zum 31. März 2016.

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

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2016 wie folgt entwickelt:

	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	24,1	9,0
EBIT	7,5	11,4
Konzernergebnis	2,2	5,0

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2016 auf 24,1 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 3,6 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 4,6 Mio. EUR)
- Handel: 20,5 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 4,4 Mio. EUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultiert im Wesentlichen aus dem Segment „Handel“, in welchem die Verkaufsergebnisse plangemäß deutlich gestiegen sind und die zum Halbjahr 2015 erworbenen Immobilien zu einem Anstieg der Vermietungserlöse im Segment „Handel“ beigetragen haben.

Die Verringerung der Umsatzerlöse im Segment „Bestand“ im Vergleich zum 1. Quartal 2015 resultiert aus dem Wegfall der Mieterlöse aus dem zum 30. Juni 2015 verkauften Wohnungsbestand in Berlin-Hohenschönhausen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Handel“ fiel im 1. Quartal 2016 mit 6,4 Mio. EUR deutlich höher aus als im Vergleichszeitraum (0,5 Mio. EUR). Dies liegt, wie auch bei den Umsatzerlösen beschrieben, am planmäßigen Anstieg des Verkaufsergebnisses und an einem deutlich höheren Mietergebnis im Vergleich zum 1. Quartal 2015.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Bestand“ belief sich auf 1,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 10,9 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der deutliche Unterschied zum Betriebsergebnis der Vergleichsperiode erklärt sich aus dem Wegfall der Mieterträge des Bestands in Berlin-Hohenschönhausen und den Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 8,5 Mio. EUR im 1. Quartal 2015, ebenfalls aus dem Portfolio Berlin-Hohenschönhausen.

Eine detaillierte Darstellung der Segmentergebnisse erfolgt in den erläuternden Angaben zum Quartalsabschluss in Abschnitt 4.1.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 2,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,0 Mio. EUR). Das positive Ergebnis entspricht der im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2015 prognostizierten Entwicklung für das Geschäftsjahr 2016.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen leicht auf 0,4 Mio. EUR nach 0,1 Mio. EUR in der Vergleichsperiode.

Der Personalaufwand lag, trotz der Zunahme um zwei Vollzeitstellen, in der Berichtsperiode mit 0,6 Mio. EUR etwa auf dem Niveau der Vergleichsperiode (0,5 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis des 1. Quartals 2016 lag mit –3,4 Mio. EUR im Bereich des Finanzergebnisses der Vorperiode (–3,5 Mio. EUR). Dies korrespondiert mit der nur marginal geringeren Bilanzsumme im Quartalsvergleich.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 4,2 Mio. EUR nach 7,9 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –2,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –2,9 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn in Höhe von 2,2 Mio. EUR.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7,8	-3,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	17,6	1,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,3	2,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14,1	1,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,0	7,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21,1	8,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Quartal 2016 auf 7,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -3,0 Mio. EUR). Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich Ertragssteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 17,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode 1,9 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen die im 1. Quartal 2016 zugeflossenen Kaufpreise aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften wider, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst zu Beginn des 2. Quartals 2016 erfolgen werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode -11,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,3 Mio. EUR) und setzt sich aus der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands im Handelssegment, Zahlungsausgängen für Tilgungszahlungen auf die Kredite verkaufter Objekte aus dem Handelssegment und dem Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2016 auf 21,1 Mio. EUR gegenüber 7,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 109,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015 auf 111,5 Mio. EUR zum 31. März 2016. Die Erhöhung resultiert aus dem Quartalsergebnis von 2,2 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 27,5%, die nur unwesentlich geringer ist, als der Stand der Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (27,6%).

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung dargestellt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 10,3 Mio. EUR auf 405,5 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden verringerten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 0,8 Mio. EUR auf 185,3 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Schulden stiegen um 8,9 Mio. EUR auf 94,4 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2015 (85,5 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür sind erhaltene Anzahlungen auf Immobilienkaufpreise mit Nutzen- und Lastenwechsel im 2. Quartal 2016.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 prognostizierte der Vorstand der ACCENTRO AG ein deutlich positives operatives Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2016. Zur Erreichung des Ziels sollte eine deutliche Ergebnisverbesserung im Segment „Handel“ und ein nachhaltig stabiler Ergebnisbeitrag im Segment „Bestand“ beitragen. Im 1. Quartal 2016 konnte die avisierte Ergebnisverbesserung im Handelssegment erreicht werden. Im Bestandsgeschäft wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zum Leerstandsabbau nachhaltig zu Ergebnisverbesserungen beitragen werden. Auf dieser Basis geht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG weiterhin von einem deutlich positiven Ergebnis im unteren zweistelligen Millionenbereich für das laufende Geschäftsjahr aus. Aktuell erwartet der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 ein Konzernergebnis von rund 10 Mio. EUR.

■ 3 Nachtragsbericht

Nach Schluss des 1. Quartals 2016 haben sich keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die im Konzernabschluss 2015 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns sind weiterhin gültig.

Die ACCENTRO Real Estate AG wird sich bei ihrer weiteren Expansion und ihren Akquisitionen künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren.

Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

In der Berichtsperiode haben sich keine wesentlichen Änderungen der Chancen und Risiken für den ACCENTRO-Konzern gegenüber der Darstellung im Konzernlagebericht für das vergangene Geschäftsjahr 2015 ergeben, so dass insoweit auf diese Aussagen verwiesen wird.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von weiter wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder – im Falle der Eigennutzer – auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ACCENTRO Real Estate AG beabsichtigt, vor allem durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung, ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Der Konzern plant weiterhin im laufenden Jahr das prognostizierte Ergebnis im unteren zweistelligen Millionenbereich zu erreichen. Aktuell erwartet der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 ein Konzernergebnis von rund 10 Mio. EUR.

Konzern-Bilanz Aktiva

	31.03.2016	31.12.2015
ACCENTRO Real Estate AG		
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen	40	47
Sachanlagen	184	188
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	168.993	168.337
Beteiligungen	1.188	1.188
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593	1.593
Latente Steueransprüche	465	465
Summe langfristige Vermögenswerte	190.239	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	150.143	156.121
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.707	10.422
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	16.286	14.885
Laufende Ertragsteuerforderungen	47	54
Liquide Mittel	21.107	6.981
Summe kurzfristige Vermögenswerte	198.289	188.462
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17.014	17.149
Bilanzsumme	405.543	395.205

Konzern-Bilanz Passiva

	31.03.2016	31.12.2015
ACCENTRO Real Estate AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.683	24.678
Kapitalrücklage	53.102	53.095
Noch nicht verwendete Ergebnisse	33.091	30.873
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	110.876	108.646
Auf nicht-beherrschende Anteile entfallend	590	595
Summe Eigenkapital	111.465	109.241
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	17	17
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.580	154.562
Anleihen	21.469	21.338
Gesellschafterdarlehen	2.845	2.824
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.352	7.288
Summe langfristige Schulden	185.263	186.027
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.545	2.540
Finanzverbindlichkeiten	56.037	63.804
Anleihen	367	137
Erhaltene Anzahlungen	24.287	9.253
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.985	2.014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.010	4.114
Sonstige Verbindlichkeiten	3.164	3.655
Summe kurzfristige Schulden	94.394	85.515
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	14.421	14.421
Bilanzsumme	405.543	395.205

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
	01.01.2016 bis 31.03.2016	01.01.2015 bis 31.03.2015
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	18.470	2.712
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-13.094	-2.267
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	5.376	445
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	135	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-188	0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-53	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.323	445
Umsätze aus Vermietung	5.211	5.705
Aufwendungen aus Vermietung	-2.300	-1.668
Mietergebnis	2.911	4.037
Dienstleistungsumsätze	299	571
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-181	-328
Dienstleistungsergebnis	118	243
Sonstige betriebliche Erträge	353	79
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	-4	8.490
Ergebnis aus sonstigen Erträgen	349	8.569
Rohergebnis	8.701	13.294
Personalaufwand	-561	-531
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-27	-23
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-30	-42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-620	-1.280
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	7.463	11.418
Übriges Beteiligungsergebnis	9	0
Zinserträge	75	20
Zinsaufwendungen	-3.357	-3.534
Zinsergebnis	-3.281	-3.514
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	4.191	7.904
Ertragsteuern	-1.978	-2.895
Konzernergebnis	2.213	5.009
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-6	-107
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.219	5.116
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,09	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,18

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2016 01. 01. 2016 bis 31. 03. 2016	1. Quartal 2015 01. 01. 2015 bis 31. 03. 2015
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	2.213	5.009
+ Abschreibungen Anlagevermögen	27	23
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	-9	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	5	-409
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	0
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	-8.216
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.050	2.824
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.708	-3.915
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.450	6.238
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	0	-10
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-53	0
+/- Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-275	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-10	-25
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	1.794	1.521
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	6.000	-4.507
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.794	-2.986
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	9.337	2.202
+ Veränderungen der Verbindlichkeiten aus erhaltene Anzahlungen	8.954	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-1	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15	-45
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-650	-274
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	17.625	1.883

Fortsetzung auf Seite 18

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2016 01.01.2016 bis 31.03.2016	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 17		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	7.061	6.695
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	–17.462	–3.488
– Gezahlte Zinsen	–869	–909
+ Erhaltene Zinsen	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–11.270	2.298
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.149	1.195
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	0
– Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–23	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.981	7.681
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.107	8.876

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Nicht- beherrschende Anteile	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2016	24.678	53.095	30.873	595	109.241
Konzernergebnis	–	–	2.219	–6	2.213
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	2.219	–6	2.213
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	0
Unternehmenserwerbe	–	–	–	–	0
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–	0
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	0
Sachkapitalerhöhung	–	–	–	–	0
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	0
Wandlungen aus Wandelanleihen	4	6	–	–	11
Stand 31. März 2016*	24.683	53.102	33.091	590	111.465

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2015

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Nicht- beherrschende Anteile	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2015	24.436	52.757	8.225	433	85.851
Konzernergebnis	–	–	5.116	–107	5.010
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	5.116	–107	5.010
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	–
Unternehmenserwerbe	–	–	–	35	35
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–	–
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Sachkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	–	–	–	–	–
Stand 31. März 2015	24.436	52.757	13.342	360	90.895

■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandshalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Umlandstraße 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 31. März 2016 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Mai 2016 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft und keiner prüferischen Durchsicht 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. Quartal des Geschäftsjahrs 2016, das am 31. März 2016 endete, 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 letzten Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Regelungen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 1	Darstellung des Abschlusses – Disclosure Initiative	1. Januar 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Aktivität	1. Januar 2016
IAS 16/IAS 38	Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	1. Januar 2016
IAS 27	Einzelabschlüsse – Anwendung der Equity-Methode	1. Januar 2016
IAS 16/IAS 41	Fruchtttragende Pflanzen: Bilanzierung analog zu Sachanlagen	1. Januar 2016
IASB 2012-2014	Verbesserungsprojekt 2014	1. Januar 2016

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG keine wesentlichen Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

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 31. März 2016 28 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Bis zum 31. März 2016 des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2015 (26 Tochtergesellschaften, ein Joint Venture, zwei assoziierte Unternehmen) um drei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen. Des Weiteren wurde bis zum 31. März 2016 eine Tochtergesellschaft veräußert.

Der ACCENTRO-Konzern wird in den Zwischenabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen.

3.2 Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die zukünftige Konzentration auf das Privatisierungssegment wurde auch im 1. Quartal weiter vorangetrieben. In den nächsten 12 Monaten ist der rechtliche Übergang von 11 Objekten aus dem Bestandssegment sehr wahrscheinlich. Für 7 Objekte wurden bis zum 31. März 2016 bereits Kaufverträge abgeschlossen.

Aufgrund dessen wird die Aktivität als Abgangsgruppe beziehungsweise zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hoch wahrscheinlich ist. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte, um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder um aufzugebende Geschäftsbereiche handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, sind Bestandteil einer Veräußerungsgruppe beziehungsweise eines aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert als kurzfristig ausgewiesen. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und sind zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung von aufgegebenen Geschäftsbereichen mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten werden ebenso wie die Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit beziehungsweise aus der Veräußerung dieser Geschäftsbereiche als Ergebnis aus nicht-fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Dagegen werden Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen bis zu deren endgültiger Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Darstellung der Veräußerungsgruppe erfolgt durch einen

separaten Ausweis der wesentlichen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz unter den Positionen „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ beziehungsweise „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen“.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2016 stellen sich im Vergleich zum Vorjahrsquartal wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015
	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2016	Q1/2015				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	20.520	4.440	20.510	4.440	–	–	3.595	4.549	24.115	8.988
davon										
Vermietung	1.751	1.157	1.751	1.157	–	–	3.460	4.549	5.211	5.705
Verkäufe	18.470	2.712	18.470	2.712	–	–	135		18.605	2.712
Vermittlung	299	571	299	571	–	–			299	571
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	–	–	–	–	–4	8.490	–4	8.490
Betriebsergebnis	6.417	530	6.417	767		–237	1.046	10.888	7.463	11.418
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finanzergebnis	–897	–598	–897	–266	–	–332	–2.375	–2.915	–3.272	–3.514
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.520	–69	5.520	501	–	–570	–1.328	7.973	4.191	7.904

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2016 auf 24.115 TEUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 3.595 TEUR (Vorjahrszeitraum: 4.549 TEUR)
- Handel: 20.520 TEUR (Vorjahrszeitraum: 4.440 TEUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultiert im Wesentlichen aus dem Segment „Handel“, in welchem die Verkaufsergebnisse plangemäß deutlich gestiegen sind und die zum Halbjahr 2015 erworbenen Immobilien zu einem Anstieg der Vermietungserlöse im Segment „Handel“ beigetragen haben.

Die Verringerung der Umsatzerlöse im Segment „Bestand“ im Vergleich zum 1. Quartal 2015 resultiert aus dem Wegfall der Mieterlöse aus dem zum 30. Juni 2015 verkauften Wohnungsbestand in Berlin-Hohenschönhausen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Handel“ fiel im 1. Quartal 2016 mit 6.417 TEUR deutlich höher aus als im Vergleichszeitraum (530 TEUR). Dies liegt, wie schon bei den Umsatzerlösen beschrieben, am planmäßigen Anstieg des Verkaufsergebnisses und an einem deutlich höheren Mietergebnis im Vergleich zum 1. Quartal 2015.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Bestand“ belief sich auf 1.046 TEUR (Vergleichsperiode: 10.888 TEUR) und basiert im Wesentlichen auf der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der deutliche Unterschied zum Betriebsergebnis der Vergleichsperiode erklärt sich aus dem Wegfall der Mieterträge des Bestands in Berlin-Hohenschönhausen und den Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.490 TEUR im 1. Quartal 2015, ebenfalls aus dem Portfolio Berlin-Hohenschönhausen.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2016 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	183.662	220.288	403.950
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593	–	1.593
Gesamtes Segmentvermögen	185.255	220.288	405.543
Segmentschulden	113.480	180.598	294.078
Segmentinvestitionen	6.800	650	7.450

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahrs 2015 ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	187.549	206.063	393.612
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593	–	1.593
Gesamtes Segmentvermögen	189.142	206.063	395.205
Segmentschulden	126.811	159.153	285.964
Segmentinvestitionen	102.409	3.287	105.696

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment „Handel“ zugeordnet.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Die Veränderung des Segmentvermögens und der Segmentschulden im Bestandssegment resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für zur Veräußerung gehaltene Vermögens-

werte, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst nach dem 31. März 2016 stattfindet. Im Handelsssegment konnte aufgrund der überproportionalen Rückführung von Finanzverbindlichkeiten aus den Verkaufserlösen eine weitere Verbesserung des Verhältnisses von den Segmentschulden zum Segmentvermögen erreicht werden.

Die Segmentinvestitionen beinhalten im Wesentlichen Zugänge für Immobilien, die dem Handelsbestand zuzuordnen sind.

4.2 Ergebnis je Aktie

Aus der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 bestanden zum 31. Dezember 2015 5.395.506 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.

Im 1. Quartal 2016 wurden 4.300 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG gewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfällt auf die Wandelanleihe 11.867 TEUR.

Das Ergebnis je Aktie für die ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2016 stellte sich im Vergleich zum Vorjahrszeitraum wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie

	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
	EUR	EUR
Unverwässert	0,09	0,21
Verwässert	0,08	0,18

4.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

31. März 2016	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.188	AfS	1.188	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.707	LaR	10.707	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	15.212	LaR	15.212	Stufe 3
Liquide Mittel	21.107	–	21.107	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	48.213		48.213	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.580	AmC	153.580	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.836	AmC	35.712	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	2.845	AmC	2.845	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	70.458	AmC	70.458	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.010	AmC	4.010	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.346	AmC	1.346	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	254.075		267.951	

* Da für Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

** In dieser Position sind die zur Veräußerung gehaltenen Schulden miteinbezogen.
AfS = Available for Sale; LaR = Loans and Receivables; AmC = Amortized Cost

Geschäftsjahr 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.188	AfS	1.188	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.422	LaR	10.422	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.497	LaR	10.497	Stufe 3
Liquide Mittel	6.981	–	6.981	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	29.088		29.088	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.562	AmC	154.562	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.474	AmC	27.637	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	2.824	AmC	2.824	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	78.224	AmC	78.224	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	AmC	4.114	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.608	AmC	1.608	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	262.806		268.969	

* Da für Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

** In dieser Position sind die zur Veräußerung gehaltenen Schulden miteinbezogen.
AfS = Available for Sale; LaR = Loans and Receivables; AmC = Amortized Cost

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des ACCENTRO-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Gleichzeitig wird dem Buchwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der beizulegende Zeitwert gegenübergestellt.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert wurde. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus

Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

4.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber dem assoziierten Unternehmen SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 17 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus bestehen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 151 TEUR, denen eine Verbindlichkeit gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 329 TEUR gegenübersteht.

Der ACCENTRO-Konzern hat Forderungen aus Vertriebsprovisionen und einem Darlehen gegenüber dem assoziierten Unternehmen Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung aus einem Darlehen inklusive darauf angefallener Zinsen umfasst 223 TEUR. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 6 TEUR aus Vertriebsprovisionen.

Des Weiteren hat die Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG ab dem 1. Oktober 2014 im Rahmen von abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen das Asset-Management für die Bestandsgesellschaften innerhalb der Magnus-Relda Holding Vier GmbH des ACCENTRO-Konzerns übernommen.

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des im Berichtsjahr realisierten Erwerbs von Immobilienportfolien ein langfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Von den 30.000 TEUR wurden bis zum 31. März 2016 2.845 TEUR abgerufen. Das Darlehen ist am 30. Juni 2017 vollständig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgt mit 5 % p.a. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile an der Accentro Wohneigentum GmbH besichert.

Die Adler Real Estate AG erbrachte im Geschäftsjahr 2016 für mehrere Objektgesellschaften im Konzernkreis der ACCENTRO Real Estate AG Asset-Managementdienstleistungen sowie rechtliche und technische Beratungsdienstleistungen in Höhe von 67 TEUR.

4.5 Mitarbeiter

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum Ende des 1. Quartals 29 Mitarbeiter. Zum Ende des Vorjahrsquartals waren es 23 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Geschäftsjahr 30 Mitarbeiter im Konzern tätig.

4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Abschluss des 1. Quartals 2016 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ Finanzkalender

2016

- | | |
|-------------------|---|
| 2. Juni 2016 | Ordentliche Hauptversammlung 2016 |
| 12. August 2016 | Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016 – Halbjahrsbericht |
| 11. November 2016 | Zwischenbericht 3. Quartal 2016 – Neunmonatsbericht |

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website www.accentro.ag.

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

Der Quartalsbericht der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2016 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:
ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin

■ Impressum

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de



ACCENTRO

REAL ESTATE AG