

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

Zwischenbericht
über die ersten neun Monate 2015

1. Januar 2015 bis 30. September 2015

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	3. Quartal 2015 01.07.2015 bis 30.09.2015	3. Quartal 2014 01.07.2014 bis 30.09.2014	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2014 01.01.2014 bis 30.09.2014
Umsatz und Ertrag	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	6.469	3.900	41.170	17.303
EBIT	4.971	1.733	35.433	5.604
EBT	2.788	-93	26.036	154
Konzernergebnis	2.185	142	22.225	-3.144

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2015	30.09.2014
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	199.194	192.007
Kurzfristige Vermögenswerte	204.431	68.783
Eigenkapital	108.681	78.777
Eigenkapitalquote	26,9%	30,2%
Bilanzsumme	403.625	260.791

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2015	24.678.200 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,02 %
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 30. September 2015*)	3,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 30. September 2015*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. September 2015*	2,73 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2015*	67,37 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 5** Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 8** Konzern-Zwischenlagebericht
- 17** Konzern-Bilanz
- 19** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 20** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 22** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 23** Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 32** Finanzkalender
- 32** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 33** Impressum

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das dritte Quartal 2015 stand im Zeichen anziehender Verkäufe von Vorratsimmobilien. War der Gewinn des ersten Halbjahrs noch von Exits aus dem Anlagevermögen mit außerordentlich guten Ergebnisbeiträgen beeinflusst worden, so enthält das heute präsentierte Q3-Ergebnis kaum noch Sondereffekte dieser Art. Das Kerngeschäft der ACCENTRO Real Estate AG haben wir weiter vorangebracht und die Umsätze mit Vorratsimmobilien um 111 % auf 15,18 Mio. EUR gesteigert. Im Vorjahrsquartal hatten wir hier 7,21 Mio. EUR Erlöst. Dieser Umsatzsprung hat aufgrund von Skaleneffekten unmittelbar positive Auswirkungen gehabt: Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien kletterte um 117 %. Da auch das Vermietungsergebnis um 70 % wuchs, erhöhte sich das Rohergebnis um 66 % auf 6,47 Mio. EUR. So fiel es nicht sonderlich ins Gewicht, dass wir im Geschäft der Wohnungsprivatisierung als Dienstleistung nicht ganz an die guten Ergebnisse der beiden ersten Quartale anknüpfen konnten.

Der deutsche Markt für Eigentumswohnungen bewegt sich weiter auf einem sehr hohen Niveau. Im vergangenen Jahr sind in den 82 größten deutschen Städten rund 129.000 Eigentumswohnungen verkauft worden, 3,3 % weniger als im Vorjahr. Auch in Berlin sind bei leichter Angebotsverknappung die Umsätze und die Verkaufszahlen gesunken.

Insgesamt dürfen wir mit der Entwicklung zufrieden sein. Unsere gute Liquiditätslage hat es uns Mitte Juli ermöglicht, fristgerecht die noch ausstehenden Schuldverschreibungen aus der mit 7,75 % verzinsten Wandelschuldverschreibung 2012/2017, ISIN DE000A1PHDA3, WKN A1PHDA, zum 18. September zu kündigen. Hierzu waren wir berechtigt, weil der noch ausstehende Anleihebetrag mit weniger als 20 % des ursprünglichen Emissionsvolumens nur noch gering war. Indem ein Großteil der Inhaber der Schuldverschreibung von dem attraktiven Wandlungsverhältnis Gebrauch machte, haben wir dieses relativ teure Fremdkapital in Eigenkapital umgewandelt. Das Grundkapital hat sich dadurch zum Ende des Berichtszeitraums auf nunmehr 24,68 Mio. EUR erhöht. Zum Jahresende 2014 hatte es 24,44 Mio. EUR betragen.

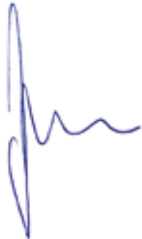
Die Summe unserer Vermögenswerte hat sich weiter erhöht. Unsere Bilanzsumme erreichte mit 403,6 Mio. EUR einen neuen Rekord. Sie liegt, obwohl zwischenzeitlich das Hohenschönhausen-Portfolio erfolgreich veräußert wurde, 1,5 Mio. EUR höher als am Jahresende 2014. Der Zuwachs ist ausschließlich dem um 83 Mio. EUR erhöhten Umfang der Vorratsimmobilien zu verdanken, während die im Anlagevermögen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 70 Mio. EUR zurückgegangen sind. Unsere Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 30. September auf 26,9 %. Zur Erinnerung: Am 31. Dezember 2014 hatte sie 21,3 % betragen.

Wir möchten auch in Zukunft zügig und flexibel sich bietende Kaufgelegenheiten nutzen, um bei Bedarf unsere Bestände für die Wohnungsprivatisierung, die nach unserem Geschäftsmodell naturgemäß einer ständigen Veränderung unterliegen, wieder aufzufüllen.

Da wir mit diesem Geschäftsmodell erfolgreich eine Nische am deutschen Markt besetzen, weist unsere Gesellschaft für die ersten neun Monate erneut eine ansprechende Performance aus. Die Straffung interner Abläufe und die weitere Fokussierung auf das Kerngeschäft haben es ermöglicht, den Personalaufwand im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2014 um über 1,2 Mio. EUR zu verringern. Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen haben wir deutlich reduziert, so dass das EBIT des dritten Quartals signifikant auf 4,97 Mio. EUR zulegte. Nach Zinsen und Steuern erwirtschaftete ACCENTRO bis zum 30. September ein Konzernergebnis von 22,23 Mio. EUR. Der Gewinn je Aktie kletterte auf ausgezeichnete 0,90 EUR (verwässert 0,74 EUR). Das ist das beste Neunmonatsergebnis seit dem Börsengang der damaligen Estavis AG im Jahr 2007, und es bedarf nicht vieler Fantasie, unserer ACCENTRO Real Estate für 2015 den höchsten Jahresüberschuss der Unternehmensgeschichte vorherzusagen.

Danken möchte ich vor allem unseren engagierten Mitarbeitern, deren Fleiß und Geschick die positive Entwicklung der ACCENTRO Real Estate, die mich sehr zuversichtlich stimmt, erst ermöglicht hat.

Der Vorstand



Jacopo Mingazzini

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

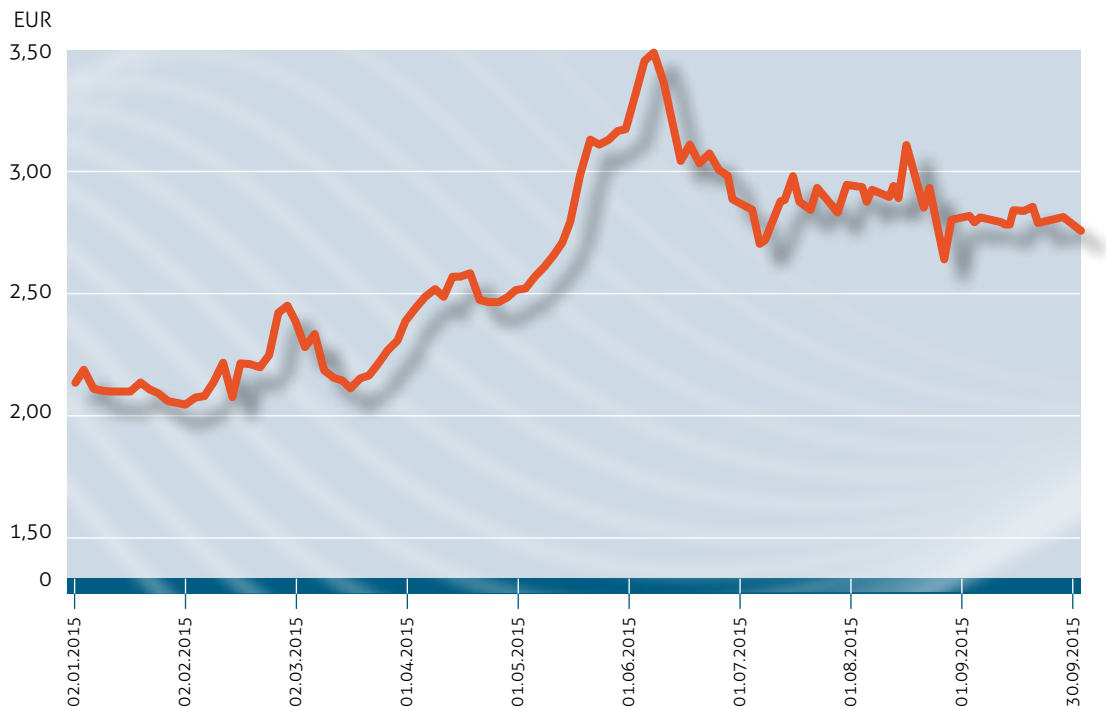
Während des dritten Quartals haben sich weltweit die Börsen nach gutem Auftakt rückläufig entwickelt. Der führende Index frei konvertierbarer chinesischer Aktien, der Hongkonger Hang Seng, verlor im dritten Quartal fast 20 % an Wert. Wegen der gedämpften Wachstumserwartungen sank der Index um etwa 5.000 auf 20.700 Punkte. Auch der deutsche Leitindex DAX 30 konnte sich dieser Sogwirkung nicht entziehen. Das am 20. Juli nochmals erreichte hohe Niveau (über 11.700 Punkte) war bald wieder Makulatur. Nach einer sehr schwachen Entwicklung im August startete der September zwar mit Erholungsansätzen, diese wurden aber durch die Hiobsbotschaften aus dem VW-Konzern rasch wieder zunichte gemacht. Auch die Debatte über die Kosten der ungesteuerten Einwanderung belastete die Stimmung. Mit 9.450 Punkten erreichte der DAX 30 am 29. September sein bisheriges Jahrestief und schloss am 30. September das Quartal bei 9.660 Punkten mit einem Verlust von fast 12 % ab.

Der im Mehrjahresvergleich weiterhin niedrige Ölpreis hat seine Erholungsansätze aus dem zweiten Quartal abgebrochen und gab deutlich von 62 auf etwa 47 US-Dollar nach. Am Devisenmarkt legte der Wert des Euro bei großer Volatilität gegenüber dem Dollar marginal auf 1,12 US-Dollar je Euro zu. Diese beiden Entwicklungen setzten dem Preisauftrieb in Deutschland sehr enge Grenzen. Die Inflation im 12-Monats-Vergleich belief sich auf je 0,2 % im Juli und August und 0,0 % im September. Eine Belebung der Wirtschaft ging von diesen freundlichen Rahmenbedingungen aber nicht aus, und auch ihre Auswirkungen auf die Börse waren nicht messbar.

Neben den Titeln der beiden großen Versorger verloren Volkswagen und K+S überdurchschnittlich an Wert. Mit Vonovia SE, der früheren Deutschen Annington, zählt seit dem 21. September erstmals ein Immobilienunternehmen zum DAX 30.

Die Aktie der ACCENTRO Real Estate konnte sich über weite Phasen der insgesamt schwachen Börsenverfassung entziehen. Trotz guter Geschäftslage verzeichnete jedoch auch sie einen Kursverlust von 5,2 % im dritten Quartal. Dahinter standen sicherlich auch Gewinnmitnahmen, denn im ersten Halbjahr war der Kurs unserer Aktie kräftig angestiegen. Am 1. Juli notierte die Aktie bei 2,88 EUR. Am letzten Handelstag des Quartals betrug der Kurs noch 2,73 EUR. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von 67,37 Mio. EUR. Der Nettoinventarwert (NAV) betrug am 30. September 4,77 EUR. Das heißt, unsere Aktie wurde mit einem Abschlag von 42 % auf den NAV gehandelt.

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015



Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie während des dritten Quartals 2015 betrug 8.044 Stück. Das ist nur halb so hoch wie während des ersten Halbjahrs und hängt sicherlich mit dem in dieser Zeit nur spärlichen Nachrichtenfluss zusammen. Die Fungibilität unserer Aktie entsprach etwa der im zweiten Halbjahr 2014. Nur an wenigen Handelstagen direkt vor und nach der Veröffentlichung unseres Halbjahrsberichts zeigte sich ein überdurchschnittliches Investoreninteresse. Insgesamt wurden vom 1. Juli bis zum 30. September 442.000 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG allein im Handelssystem Xetra umgesetzt.

Aktionärsstruktur

Die Zahl der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG ist bis zum Ende des Berichtszeitraums (30. September 2015) aufgrund von Ausübungen aus den Wandelschuldverschreibungen von 24.436.864 auf 24.678.200 gestiegen. Zum Jahresultimo 2014 waren 24.436.464 nennwertlose Stückaktien im Umlauf gewesen.

Die Aktien befinden sich zu 86,98% im Besitz der ADLER Real Estate AG und zu 13,02% in Streubesitz.

Die Aktie der ACCENTRO Real Estate im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2015	24.678.200 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,02 %
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 30. September 2015*)	3,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 30. September 2015*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. September 2015*	2,73 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2015*	67,37 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Die transparente Darstellung des Marktgeschehens, Offenheit im Dialog mit dem Kapitalmarkt und eine kontinuierliche Berichterstattung über alle relevanten Unternehmensereignisse sind für die ACCENTRO auch im Geschäftsjahr 2015 von großer Bedeutung. Der Vorstand hat in mehreren öffentlichen Stellungnahmen in Print- und Onlinemedien seine Unternehmenspolitik und das Geschäftsmodell erläutert und nicht zuletzt den Aktionären immer wieder im direkten Dialog Rede und Antwort gestanden.

■ 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 auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten, insbesondere in sogenannten B- und C-Städten sowie in Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von ACCENTRO 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. Zum Kreis der potenziellen Kunden zählen dabei neben inländischen Käufern in beträchtlichem Umfang auch ausländische Privatinvestoren, die Wohnungen in Deutschland erwerben wollen, um sie selbst zu nutzen oder als Kapitalanlage zu vermieten. 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 Real Estate AG wird sich künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Künftige Akquisitionen von Wohnungsbeständen durch die ACCENTRO Real Estate AG sollen überwiegend im Geschäftsbereich Privatisierung vollzogen werden.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Sie fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften. Sofern die ACCENTRO Real Estate 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 Real Estate AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus dem im vergangenen Geschäftsjahr gegründeten 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 Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert.

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 Real Estate AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Segmente und auf den Gesamtkonzern abgestimmten Steuerungsgrößen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2015 erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Konzernabschluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2014.

Im **Segment Bestand** dient das EBT 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 EBT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen 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 deutsche Volkswirtschaft befindet sich augenblicklich in einer Phase stabilen, aber mäßigen Wachstums. Die im August veröffentlichten Zahlen weisen für das zweite Quartal ein preis- und kalenderbereinigtes BIP-Wachstum von 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal aus. Für das Gesamtjahr werden der deutschen Wirtschaft leicht überdurchschnittliche Wachstumschancen im europäischen Vergleich eingeräumt. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie geht von 1,7 % BIP-Zuwachs aus, der Sachverständigenrat von 1,8 %, die EU-Kommission von 1,9 % und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW, Köln) sogar von 2,25 %. Unter den großen EU-Ländern werden nur Großbritannien und Polen höhere Wachstumsraten zugetraut, während die Länder der Eurozone unter dem Sparkurs leiden. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands, bei dem ein Wert von 100 für eine unveränderte Konjunkturaussicht steht, schwächte sich im Oktober leicht ab, behauptete jedoch mit 108,2 Punkten ein hohes Niveau. Die aktuellen Lageeinschätzungen erreichen nicht ganz die Bestwerte aus 2014.

Die Inflationserwartungen bleiben gedämpft. Während die OECD von einem kaum spürbaren Preisauftrieb (nahe 0,0 %) ausgeht, prognostiziert das Wirtschaftsministerium eine Jahresinflation von 0,3 %. Im dritten Quartal stiegen die Preise im Juli und August um je 0,2 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, im September ergab sich eine Rate von 0,0 %. Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Berichtszeitraum robust. Im September sank die Zahl der Arbeitslosen im Vorjahresvergleich um 99.800 auf 2.708.000. Zugleich wurden 608.000 mehr Arbeitsplätze gezählt, die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse wuchs auf 30,729 Millionen.

Wohnungsimmobiliën-Unternehmen wie die ACCENTRO Real Estate AG, die auf Fremdkapital angewiesen sind, haben auch im dritten Quartal günstige Rahmenbedingungen für Finanzierungen vorgefunden. Andererseits erwiesen sich der Mangel an Investitionsalternativen und die enorme Liquidität, zu der auch das Anleiheaufkaufprogramm der EZB beiträgt, als Preistreiber am Wohnimmobiliënmarkt.

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Im dritten Quartal blieben spektakuläre Investments wie die im Vorjahr registrierten Übernahmen der Gagfah durch Deutsche Annington oder der GSW Immobilien durch die Deutsche Wohnen AG aus. Mit knapp 1,9 Mrd. EUR wurden im längerfristigen Vergleich gleichwohl auch zwischen Juli und September beachtliche Umsätze am deutschen Wohnungsmarkt erzielt. Gemessen am ersten Halbjahr, als noch Wohnungsportfolios für über 15 Mrd. EUR den Besitzer wechselten, war ein Rückgang zu verzeichnen.

Nach Erhebungen von BNP Paribas Real Estate entfielen fast 70 % der Transaktionen auf das Marktsegment unterhalb von 25 Mio. EUR. Respektable 8 % betrafen die Verkäufe von Projektentwicklern. Als Käufer traten ganz überwiegend Immobilien-Aktiengesellschaften auf, in großem Abstand gefolgt von Spezialfonds, privaten Anlegern und sonstigen Immobilienunternehmen. 88 % der Investmentumsätze gingen auf das Konto von einheimischen Käufern. Für das Gesamtjahr 2015 ist ein Volumen von mindestens 20 Mrd. EUR zu erwarten.

Deutsche Wohnimmobilien sind als Assetklasse seit 2010 bei Investoren aus dem In- und Ausland sehr stark ins Rampenlicht gerückt. Dieser Trend führte zuerst in den gefragtesten deutschen Großstädten (Berlin, München, Hamburg, Köln und Frankfurt) zu einem Preisaufschwung, später auch abseits der Metropolen. Diese positive Entwicklung wird auch aus dem im September veröffentlichten Wohneigentums-Report 2015 der ACCENTRO Real Estate AG deutlich. Obwohl 2014 die Anzahl der verkauften Wohnungen in den Metropolen um 3,3% sank, haben sich im Gegenzug die Verkaufspreise im gleichen Zeitraum um 3,6% erhöht. Im Kernmarkt Berlin sind in allen Wohnlagen die Preise weiterhin angestiegen. Da Berlin den bedeutendsten Markt für den Konzern darstellt, insbesondere im Segment Privatisierung, stufen wir das Marktumfeld für unser Geschäftsmodell weiterhin als günstig ein.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 in einem insgesamt positiven Marktumfeld an den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten. Dies 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 erwirtschaftete der ACCENTRO-Konzern, getrieben durch den Verkauf von einer Gesellschaft aus dem Bestandssegment und einer deutlichen Steigerung der Verkäufe im Privatisierungsgeschäft, das erfolgreichste Neunmonatsergebnis der Unternehmensgeschichte. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete bisher ein deutlich positives Konzernergebnis, womit die Prognose für den Gesamtkonzern erfüllt wurde.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum Neunmonatszeitraum des Vorjahrs um 21,4 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen sind die Vermietungsumsätze im Segment Bestand im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr durch die Ende 2014 erfolgten Bestandszukäufe planmäßig deutlich angestiegen. Zum anderen konnte im Segment Handel der Umsatz durch die Privatisierung von im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Objekten wie prognostiziert 2015 deutlich gesteigert werden. Lediglich die Dienstleistungsumsätze konnten sich bisher nicht im gewünschten Umfang entwickeln, so dass ihr Anteil am Gesamtumsatz um rund 1 Mio. EUR gesunken ist.

Durch den Verkauf ihrer Beteiligung an einer Gesellschaft mit einem Wohnimmobilienportfolio in Berlin-Hohenschönhausen mit insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m² und den Verkauf von Gesellschaften aus der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten konnte die ACCENTRO AG einen Gewinn aus den Endkonsolidierungen von 15.951 TEUR erzielen.

Das Grundkapital der Gesellschaft veränderte sich in der Berichtsperiode aufgrund einer Wandlung von 400 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 und der Wandlung von 241.336 Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelanleihe 2012/2017 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG und betrug 24.678.200,00 EUR zum 30. September 2015. Die letztgenannte Wandelanleihe 2012/2017 wurde ankündigungsgemäß im September 2015 abgelöst.

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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2015 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	44,7	23,3
EBIT	35,4	5,6
Konzernergebnis	22,2	-3,1

Der Konzernumsatz belief sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2015 auf 44,7 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 13,2 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 8,6 Mio. EUR)
- Handel: 31,5 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 14,7 Mio. EUR)
 - davon
 - übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 0,4 Mio. EUR)
 - Privatisierung: 31,5 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 14,7 Mio. EUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultierte sowohl aus dem Segment Bestand als auch dem Segment Handel. Der Teilbereich übriger Handel im Segment Handel trägt entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel fiel im Berichtszeitraum 2015 mit 5,0 Mio. EUR höher aus als im Vergleichszeitraum (2,0 Mio. EUR). Dies lag vor allem an einer Steigerung der Verkäufe und an der Steigerung der Mieterlöse aus einem deutlich umfangreicheren Privatisierungsportfolio.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im Berichtszeitraum 2015 auf 13,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 8,6 Mio. EUR). Der Anstieg der Vermietungsumsätze ist im Wesentlichen auf die Umsatzzuwächse zurückzuführen, die aus den 2014 erfolgten Bestandszukaufen resultieren. Gegenläufig wirkte sich der Wegfall der Mieterlöse aus dem verkauften Portfolio Hohenschönhausen aus.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 30,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,8 Mio. EUR). Der Anstieg im Vergleich zum entsprechenden Vorjahrszeitraum resultierte im Wesentlichen aus einem umfangreicheren Bestandportfolio, Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus einem erzielten Gewinn aus der Endkonsolidierung der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH.

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

Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf 22,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -3,1 Mio. EUR). Das deutlich positive Ergebnis entspricht der im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2014 prognostizierten Entwicklung für das Geschäftsjahr 2015.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich auf 17,1 Mio. EUR nach 5,8 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Maßgeblich für den Anstieg ist der Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohen-schönhausen GmbH.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 1,7 Mio. EUR niedriger als noch in der Vergleichsperiode des Vorjahrs (3,0 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereffekten und auf die verringerte Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist, welche auf den Verkäufen der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beruht.

Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten 2015 betrug –9,4 Mio. EUR nach –5,5 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultierte im Wesentlichen aus der Finanzierung der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 26,0 Mio. EUR nach 0,2 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –3,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –3,3 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn in Höhe von 22,2 Mio. EUR.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–70,0	–15,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	53,7	–37,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17,0	51,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,8	–1,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,7	6,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,9	5,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Neunmonatszeitraum 2015 auf –70,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –15,6 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 Ertragsteuerzahlungen. Erträge aus den unrealisierten Werterhöhungen auf die Immobilienbestände werden außerdem als nicht zahlungswirksam aus dem operativen Cashflow eliminiert. Darüber hinaus beeinflussen Gewinne beziehungsweise Verluste aus der Veräußerung von Tochterunternehmen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der mit –70,0 Mio. EUR hohe negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Mittelabflüssen für die Zukäufe bei Handelsimmobilien, deren Bestand um 82,8 Mio. EUR angewachsen ist.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 53,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –36,9 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen die im 1. Halbjahr 2015 geflossenen Kaufpreise für mehrere verkaufte Tochtergesellschaften wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 17,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 51,3 Mio. EUR) und setzt sich aus der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands, den Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten und der zeitweisen vollständigen Rückführung des Gesellschafterdarlehens an die Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG sowie Tilgungszahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Handelsimmobilien zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2015 unter Einbezug der zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften auf 7,9 Mio. EUR gegenüber 7,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 85,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 auf 108,7 Mio. EUR zum 30. September 2015. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der ersten neun Monate von 22,2 Mio. EUR und der Erhöhung aus Wandlungen von Wandelanleihen in Eigenkapital in Höhe von 0,6 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 26,9 %, die deutlich höher ist als der Stand der Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (21,3 %).

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

Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 1,4 Mio. EUR auf 403,6 Mio. EUR leicht an. Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch den Verkauf eines Portfolios in Berlin-Hohenschönhausen wurde durch den Zukauf im Handelsbestand geringfügig überkompensiert.

Die langfristigen Schulden verringerten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 33,9 Mio. EUR. Die Abnahme betrifft im Wesentlichen die Rückführung des Gesellschafterdarlehens, die Reduzierung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aufgrund der Veräußerung von mehreren Gesellschaften sowie die Umgliederung von Verbindlichkeiten in kurzfristige Schulden im Zusammenhang mit geplanten Verkäufen und den damit zusammenhängenden Darlehenstilgungen.

Die kurzfristigen Schulden stiegen um 12,5 Mio. EUR auf 73,1 Mio. EUR (Vorjahr: 60,6 Mio. EUR). Diese Steigerung hat im Wesentlichen ihre Ursachen in der Umgliederung von ursprünglich langfristigen Schulden, welche vor dem Hintergrund geplanter Verkäufe und den damit zusammenhängenden Tilgungen zu kurzfristigen Schulden werden.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im letzten Geschäftsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 ging der Vorstand von einem deutlich steigenden operativen Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2015 aus. Zur Erreichung des Ziels prognostizierte der Vorstand eine deutliche Ergebnisverbesserung im Segment Handel und einen nachhaltig stabilen Ergebnisbeitrag im Segment Bestand. Im Berichtszeitraum konnte eine Steigerung des Ergebnisses im Segment Handel erreicht werden. Durch eine kontinuierliche Verbesserung des Vermietungsstandes befindet sich das Segment Bestand auf dem Weg zu einem nachhaltig positiven Ergebnisbeitrag. Durch den Verkauf von Gesellschaften konnte ein Gewinn in Höhe von 16,0 Mio. EUR erzielt werden. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG weiterhin von einer deutlich positiven Ertragsentwicklung für das gesamte Geschäftsjahr 2015 aus.

■ 3 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten Beurkundungen von Objektverkäufen aus dem Bestands- und Privatisierungssegment in Höhe von 7.545 TEUR mit insgesamt 95 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 3.596 m² beziehungsweise einer Gesamtgewerbefläche von 270 m² in Berlin und Nürnberg, deren rechtlicher Übergang im 4. Quartal sehr wahrscheinlich ist.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des 3. Quartals 2015 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die im Konzernabschluss 2014 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 vorangegangene Rumpfgeschäftsjahr 2014 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 künftig 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, insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung, ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage.

Die sich im 3. Quartal 2015 abzeichnende deutliche Zuwanderungsbewegung in Richtung Deutschland wird sich nach Einschätzung der Gesellschaft nachhaltig auf den Mietimmobilienmarkt auswirken. Hier bieten vor allem Immobilienbestände mit derzeit höheren Leerständen deutliche Entwicklungschancen. Die ACCENTRO AG sieht in dieser aktuellen Entwicklung auch deutliche Chancen für eine positive nachhaltige Weiterentwicklung im Bestandssegment.

Der Konzern plant weiterhin im laufenden Jahr ein deutlich positives Ergebnis zu erreichen.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

		30.09.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG			
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		55	41
Sachanlagen		188	171
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		178.399	257.861
Beteiligungen		1.188	1.175
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		1.590	1.068
Summe langfristige Vermögenswerte		199.194	278.092
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien		158.649	75.897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.308	21.232
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		17.305	19.173
Laufende Ertragsteuerforderungen		44	119
Liquide Mittel		7.868	7.681
Summe kurzfristige Vermögenswerte		194.174	124.103
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		10.257	–
Bilanzsumme		403.625	402.196

Konzern-Bilanz Passiva

	30.09.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG		
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.678	24.436
Kapitalrücklage	53.117	52.757
Noch nicht verwendete Ergebnisse	30.194	8.225
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	107.989	85.419
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	692	432
Summe Eigenkapital	108.681	85.851
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	30	30
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.321	190.152
Anleihen	21.194	21.463
Gesellschafterdarlehen	0	34.194
Latente Steuern	8.270	9.859
Summe langfristige Schulden	221.815	255.698
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.612	2.066
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.082	36.434
Anleihen	836	166
Erhaltene Anzahlungen	10.250	9.084
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	284	1.363
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.523	3.147
Gesellschafterdarlehen	2.305	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.462	8.387
Summe kurzfristige Schulden	68.355	60.646
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	4.774	–
Bilanzsumme	403.625	402.196

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	3. Quartal 2015 01.07.2015 bis 30.09.2015	3. Quartal 2014 01.07.2014 bis 30.09.2014	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2014 01.01.2014 bis 30.09.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	15.188	7.206	26.022	11.812
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-11.979	-5.581	-20.996	-9.382
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	3.209	1.625	5.027	2.430
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	250	740	754
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	-217	-740	-721
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0	33	0	33
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.209	1.658	5.027	2.463
Umsätze aus Vermietung	4.998	2.874	16.395	8.198
Aufwendungen aus Vermietung	-1.964	-1.088	-6.515	-3.251
Mietergebnis	3.034	1.786	9.879	4.948
Dienstleistungsumsätze	252	571	1.565	2.555
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-115	-378	-977	-1.581
Dienstleistungsergebnis	137	193	588	974
Sonstige betriebliche Erträge	79	226	17.176	5.811
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	10	37	8.500	3.107
Ergebnis aus sonstigen Erträgen	89	263	25.676	8.918
Rohergebnis	6.469	3.900	41.170	17.303
Personalaufwand	-532	-1.087	-1.744	-2.951
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-27	-23	-73	-73
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-28	-137	-259	-1.994
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-910	-920	-3.661	-6.681
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	4.971	1.733	35.433	5.604
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	642	0	657	41
Zinsertrag	138	74	170	134
Zinsaufwand	-2.963	-1.900	-10.225	-5.624
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	2.788	-93	26.036	154
Ertragsteuern	-603	234	-3.811	-3.298
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2.185	142	22.224	-3.209
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0	0	65
Konzernergebnis	2.185	142	22.224	-3.144
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	66	-9	235	9
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	2.119	150	21.990	-3.153
Ergebnis je Aktie (EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,09	0,01	0,90	-0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,02	0,75	-0,09

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2014 01.01.2014 bis 30.09.2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	22.224	-3.144
+ Abschreibungen Anlagevermögen	73	73
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	914	932
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	100	0
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.500	-3.390
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.364	3.481
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	-32
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-73.420	-15.651
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-746	2.768
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	-10	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-15.951	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-27	-673
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-69.976	-15.637
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Vermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	0	12
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	650
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	54.614	58
+ Erhaltene Zinsen	0	2
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-35	-4
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-92	-50
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-745	-21.475
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.175
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	-14.935
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	53.742	-36.917

Fortsetzung auf Seite 21

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2014 01.01.2014 bis 30.09.2014
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 20		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	3.612
– Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	69.992	62.143
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	–46.356	–10.819
– Gezahlte Zinsen	–6.611	–3.644
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.024	51.292
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	791	–1.262
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	175
– Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–604	–38
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.681	6.674
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.868	5.549

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2015	24.436	52.757	8.225	85.419	432	85.851*
Konzernergebnis	–	–	21.990	21.990	234	22.224
Sonstiges Ergebnis	–	–				
Konzern-Gesamtergebnis	–	–				
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	26	26
Wandlungen aus Wandelanleihen	242	338		580		580
Stand 30. September 2015	24.678	53.096	30.215	107.410	692	108.681

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

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 30. September 2014

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2014	18.233	44.489	4.395	67.117	368	67.485
Konzernergebnis	–	–	–3.153	–3.153	–5	–3.158
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–3.153	–3.153	–5	–3.158
Sachkapitalerhöhung	1.097	1.597		2.694	46	2.740
Eigenkapitalbeschaffungskosten		–236		–236		–236
Unternehmenserwerbe				0	–67	–67
Unternehmensverkäufe				0		0
Veränderung nicht beherrschende Anteile				0		0
Ausgabe Wandelanleihen		1.739		1.739		1.739
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806		3.612		3.612
Wandlungen aus Wandelanleihen	3.300	3.362		6.662		6.662
Stand 30. September 2014	24.436	52.757	1.242	78.435	342	78.777

■ 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 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. September 2015 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im November 2015 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 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2015, das am 30. September 2015 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 2014 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 2014 zugrunde liegen.

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

Standard/Interpretation	
IFRS 2010–2012	Verbesserungsprojekt der IFRS 2010–2012
IFRS 2011–2013	Verbesserungsprojekt der IFRS 2011–2013
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer

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. Da sich der Konsolidierungskreis durch erfolgte wesentliche Erwerbe und Verkäufe von Immobilienportfolien seit dem ersten Halbjahr des Kalenderjahrs 2014 deutlich verändert hat, ist auch die Vergleichbarkeit der Quartalszahlen nur bedingt gegeben. Darüber hinaus wurde die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung an die marktübliche Darstellung der Branche angepasst.

■ 3 Konsolidierung

3.1 Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG hat zum 30. September 2015 28 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Bis zum 30. September 2015 des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2014 (27 Tochtergesellschaften, ein Joint Venture, zwei assoziierte Unternehmen) um den Erwerb von einer Vorratsgesellschaft und drei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen. Des Weiteren wurden bis zum 30. September 2015 drei Tochtergesellschaften veräußert.

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

3.2 Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Im Zuge der stärkeren strategischen Fokussierung auf das Privatisierungssegment hat die Gesellschaft im 2. Quartal die Gesellschaften ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG und die ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH veräußert.

Mit Vertrag vom 30. April 2015 veräußerte die ACCENTRO Real Estate AG ihre Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m². Darüber hinaus wurden im 2. Quartal sämtliche Anteile an der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG und deren Komplementärgesellschaft ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Mit dem Verkauf der Gesellschaften wurde die Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten abgeschlossen, so dass zukünftig der Teilbereich „übriger Handel“ in der Segmentberichterstattung entfällt. Aus den Endkonsolidierungen der drei Gesellschaften erzielt der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn in Höhe von 15.951 TEUR.

Im 1. Halbjahr 2015 wurden bereits vorbereitende Maßnahmen für den Verkauf der MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG) umgesetzt. Die Absicht einer kurzfristigen Veräußerung der Gesellschaft wird jedoch derzeit nicht weiterverfolgt.

Die zukünftige Konzentration auf das Privatisierungssegment wurde auch im 3. Quartal weiter vorangetrieben. In den nächsten 12 Monaten ist der rechtliche Übergang von vier Objekten aus dem Bestandssegment sehr wahrscheinlich. 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 sehr 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 gehaltenen Vermögen“.

■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2015 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2015	2014	2015	2014
	2015	2014	2015	2014	2015	2014				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	17.033	7.898	17.033	7.898	0	0	3.405	3.003	20.438	10.901
davon										
Vermietung	1.592	121	1.592	121	0	0	3.405	2.753	4.998	2.874
Verkäufe	15.188	7.206	15.188	7.206	0	0	0	250	15.188	7.456
Vermittlung	252	571	252	571	0	0	0	0	252	571
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							10	37	10	37
Betriebsergebnis	3.569	975	3.756	1.139	-187	-164	1.402	756	4.971	1.732
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	642	0	642	0					642	0
Finanzergebnis	136	-495	71	-258	66	-237	-2.319	-1.330	-2.183	-1.825
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.705	480	3.827	881	-121	-401	-917	-573	2.788	-93

Das positive Finanzergebnis im Privatisierungssegment resultiert im Wesentlichen aus dem einbezogenen Ergebnis aus assoziierten Unternehmen.

Die Segmentergebnisse für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2015 stellen sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahrszeitraum wie folgt dar:

	gesamt		Privatisierung		Handel übriger Handel		Bestand		Konzern	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	31.497	14.676	31.497	14.321	0	354	13.225	8.643	44.723	23.319
davon										
Vermietung	3.927	309	3.927	307	0	2	12.468	7.889	16.395	8.198
Verkäufe	26.005	11.812	26.005	11.459	0	352	740	754	26.762	12.566
Vermittlung	1.565	2.555	1.565	2.555	0	0	0	0	1.565	2.555
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							8.500	37	8.500	37
Betriebsergebnis	4.763	1.818	5.959	2.031	-1.196	-213	30.671	3.784	35.433	5.603
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	657	41	657	41	0		0		657	41
Finanzergebnis	-1.102	-1.610	-723	-1.089	-380	-521	-8.295	-3.839	-9.397	-5.449
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.660	208	5.237	942	-1.577	-734	22.376	-54	26.036	154

Das Ergebnis des Teilbereichs Privatisierung im Segment Handel in den ersten neun Monaten 2015 hat sich im Vergleich zum Vorjahrszeitraum im Wesentlichen durch eine gestiegene Anzahl von Verkäufen und durch höhere Mieterlöse aus zur Privatisierung vorgesehenen Immobilien erhöht.

Der Teilbereich übriger Handel im Segment Handel trägt entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei. Das Teilbereichsergebnis ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Konzernumlagen und der Endkonsolidierung der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG.

Das Segmentergebnis Bestand ist wesentlich durch den Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH im 2. Quartal 2015 geprägt. Zusammenhängend mit diesem Verkauf fand im 1. Quartal eine Neubewertung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 8.490 TEUR statt. Des Weiteren wird das Segmentergebnis durch die Verbreiterung der Umsatzbasis im Bestandssegment infolge des Erwerbs eines Immobilienportfolios von rund 3.400 Einheiten im 4. Quartal 2014 verbessert.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2015 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	215.881	164.159	21.996	402.036
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.468	122		1.590
Gesamtes Segmentvermögen	217.349	164.281	21.996	403.625
Segmentschulden	124.560	128.864	41.520	294.944
Segmentinvestitionen	102.723	469		103.192

Zum Bilanzstichtag des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	131.195	552.025	41.236	-323.328	401.128
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	947	124		-3	1.068
Gesamtes Segmentvermögen	132.142	552.149	41.236	-323.332	402.196
Segmentschulden	87.557	415.434	105.684	-292.330	316.345
Segmentinvestitionen	61.816	130.690			192.505

Aufgrund einer Anpassung der Darstellung des Segmentvermögens, der Segmentschulden und der Segmentinvestitionen zum Halbjahr 2015 ist eine Vergleichbarkeit zu den Werten des Rumpfgeschäftsjahrs nur eingeschränkt möglich.

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. Nicht zugeordnet sind Beteiligungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Lizenzen und Konzessionen.

Die Veränderung des Vermögens resultiert im Wesentlichen aus der Darstellungsänderung. Darüber hinaus haben sich das Segmentvermögen und die Segmentschulden für die Bestandsimmobilien aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, die ein Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten im Bestandssegment umfasste, deutlich reduziert. Im Gegenzug konnte das Privatisierungsportfolio weiterhin ausgebaut werden, so dass sich das dazugehörige Segmentvermögen und die Segmentschulden erhöht haben.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER Real Estate AG, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verringerung der Segmentschulden steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH und deren Finanzverbindlichkeiten sowie der Rückführung des Gesellschafterdarlehens gegenüber der ADLER Real Estate AG.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten sowie bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien für den Handelsbestand.

4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Im Zuge einer unterjährigen Neubewertung des Immobilienbestands durch einen externen Gutachter und aufgrund von bereits abgeschlossenen Kaufverträgen für Objekte aus dem Bestandssegment konnte ein Bewertungsergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 8.500 TEUR realisiert werden. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties setzt sich zusammen aus Erträgen aus den Fair Value-Anpassungen in Höhe von 17.979 TEUR sowie aus Aufwendungen aus den Fair Value-Anpassungen in Höhe von 9.479 TEUR zusammen.

4.3 Ergebnis je Aktie

Zum 18. September 2015 ist die Kündigung und damit die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags erfolgt. Aus der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 bestehen weiterhin 5.395.906 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 2. Quartal 2015 wurden 400 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG getauscht.

Im 3. Quartal 2015 wurden im Rahmen der Kündigung 241.336 Wandelschuldverschreibungen aus der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 vor Ablauf der Frist gewandelt.

Das Ergebnis je Aktie für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2015 stellt sich im Vergleich zum Vorjahrszeitraum wie folgt dar:

	2015	2014
	EUR	EUR
Ergebnis je Aktie		
unverwässert	0,90	-0,15
verwässert	0,75	-0,09

4.4 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:

30. September 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.188	AfS	1.188	n/a
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.308	LaR	10.308	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	15.560	LaR	15.560	Stufe 3
Liquide Mittel	7.868	LaR	7.868	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	34.924		34.924	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	192.321	AmC	192.321	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	22.030	AmC	25.615	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	2.305	AmC	2.305	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	42.082	AmC	42.082	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.523	AmC	3.523	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.914	AmC	3.914	Stufe 3
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	4.774	AmC	4.774	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	270.949		274.534	

* 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.

AfS = Available for Sale; LaR = Loans and Receivables; AmC = Amortized Cost

Rumpfgeschäftsjahr 2014	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.232	LaR	21.232	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	17.291	LaR	17.291	Stufe 3
Liquide Mittel	7.681	–	7.681	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	47.379		47.379	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.152	AmC	190.152	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.629	AmC	24.779	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	34.194	AmC	34.194	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.434	AmC	36.434	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.147	AmC	3.147	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.189	AmC	5.189	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	290.745		293.895	

* 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.

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 des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten 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 infolge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. 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.

4.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber der assoziierten Beteiligung an der SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 272 TEUR. Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 2.555 TEUR. Des Weiteren bestehen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 344 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 Malplaquetstraße 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung aus einem Darlehen inklusive darauf angefallener Zinsen umfasst 429 TEUR. Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 129 TEUR.

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber der ADLER Real Estate AG eine Verbindlichkeit in Höhe von 2.305 TEUR aus einem mit 5 % verzinsten Gesellschafterdarlehen.

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.

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2015 hat der ACCENTRO-Konzern 419 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 22.186 m² und einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von 1,5 Mio. EUR in zentraler Lage Berlins für einen Kaufpreis von 33,3 Mio. EUR erworben. Der Erwerb erfolgte von der Westgrund AG, die im Juni 2015 von der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG übernommen wurde.

4.6 Mitarbeiter

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum Ende des 3. Quartals 24 Mitarbeiter. Im Vorjahr zum Quartalsende waren es 34 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Rumpfgeschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die Veränderung im Personalbestand ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Verkauf der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH 12 Mitarbeiter den Konzern verlassen haben.

4.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten Beurkundungen von Objektverkäufen aus dem Bestands- und Privatisierungssegment in Höhe von 7.545 TEUR mit insgesamt 95 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 3.596 m² beziehungsweise einer Gesamtgewerbefläche von 270 m² in Berlin und Nürnberg, deren rechtlicher Übergang im 4. Quartal sehr wahrscheinlich ist.

■ Finanzkalender

2016

21. März 2016

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015

Dieser Termin ist 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 und der Lagebericht des Konzerns für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2015 liegen auch in englischer Sprache vor.

Die genannten Fassungen 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 und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de



ACCENTRO

REAL ESTATE AG