

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	3. Quartal 2016 01.07.2016 bis 30.09.2016	3. Quartal 2015 01.07.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	21.161	6.469	44.206	41.170
EBIT	19.349	4.971	38.398	35.433
EBT	15.710	2.788	28.425	26.035
Konzernergebnis	9.663	2.185	17.013	22.224

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2016	31.12.2015
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	183.579	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte	218.362	188.462
Eigenkapital	126.348	109.241
Eigenkapitalquote	30,8%	27,6%
Bilanzsumme	409.942	395.205

ACCENTRO Real Estate AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2016	24.715.930 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,16%
Höchstkurs (1. Januar 2016–30. September 2016)*	8,07 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2016–30. September 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 30. September 2016*	7,66 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2016*	189.324.024 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 6 Nachtragsbericht
- 6 Prognosebericht
- 7 Konzern-Bilanz
- 9 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 12 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 13 Segmentinformationen
- 14 Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 17 Finanzkalender
- 17 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 18 Impressum

■ Vorwort des Vorstands

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

wie bereits im Halbjahresbericht angekündigt, konnten wir im 3. Quartal 2016 ein Immobilienportfolio in Berlin verkaufen, was Umsatz und Gewinn des 3. Quartals maßgeblich positiv beeinflusst hat. So liegt das Umsatzvolumen mit 140,5 Mio. EUR nochmals über dem sehr guten Ergebnis des Neunmonatszeitraums des Vorjahrs und das Konzernergebnis bewegt sich im Rahmen der zum Halbjahr nach oben hin angepassten Prognose.

Trotz des mit den Umsatzerlösen verbundenen Abgangs von Immobilien aus dem Handelsbestand im Umfang von fast 74 Mio. EUR ist unser Vorratsvermögen beinahe konstant geblieben. Wir werden die Erlöse aus den Immobilienverkäufen auch weiterhin dazu nutzen, unser Handelsportfolio weiter auszubauen und die Basis für einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu verbreitern. So erwarten wir im 4. Quartal 2016 noch den Übergang von Objekten im Gesamtwert von fast 30 Mio. EUR auf Konzerngesellschaften, da hierfür schon Kaufverträge beurkundet wurden.

Im Bestandssegment ist es uns gelungen, einige Objekte an Nebenstandorten gut zu verkaufen. Da es sich größtenteils um Objekte mit hohem Leerstand gehandelt hat, sinkt durch diese Portfoliobereinigung die Leerstandsquote. Die Erlöse wurden komplett zur Schuldentilgung eingesetzt, so dass wir unseren Verschuldungsgrad in diesem Segment reduzieren konnten und damit die künftige Zinslast.

Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung und hoffen, dass Sie uns weiterhin begleiten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Vorbemerkungen

Die regulatorischen Vorgaben zur Quartalsberichterstattung haben sich europaweit geändert. Zukünftig wird die ACCENTRO Real Estate AG sogenannte Quartalsmitteilungen für die ersten drei und die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs präsentieren. In den Quartalsmitteilungen wird das Konzernergebnis in etwas kürzerer Form dargestellt. Die ACCENTRO Real Estate AG geht davon aus, auch in dieser Form alle für die Aktionäre relevanten Informationen aufbereiten zu können. Der Halbjahresbericht bleibt unverändert.

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

■ Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2016 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	140,5	138,4
EBIT	38,4	35,4
Konzernergebnis	17,0	22,2

Der Konzernumsatz beläuft sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2016 auf 140,5 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Handel: 114,6 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 31,5 Mio. EUR)
- Bestand: 25,9 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 106,9 Mio. EUR)

Die Verteilung des Konzernumsatzes auf die Segmente „Handel“ (81,6 %) und „Bestand“ (18,4 %) spiegelt die angestrebte Ausrichtung des ACCENTRO-Konzerns als Handelsunternehmen wider.

Die erfreuliche Steigerung der Umsatzerlöse im Segment „Handel“ resultiert, neben den Erlösen aus der Einzelprivatisierung von Wohnungen, aus dem Verkauf eines Immobilienportfolios in zentraler Berliner Lage im 3. Quartal 2016.

Der Rückgang der Umsatzerlöse im Segment „Bestand“ zum Vergleichszeitraum 2015 erklärt sich aus dem Wegfall der Mieterlöse aus dem zum 30. Juni 2015 verkauften Wohnungsbestand in Berlin-Hohenschönhausen und dem im Umsatz 2015 enthaltenen Verkaufserlös für dieses Portfolio.

Das Konzernergebnis beläuft sich in der Berichtsperiode auf 17,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 22,2 Mio. EUR) und bewegt sich damit im Rahmen der zum Halbjahr 2016 angepassten Prognose.

Der Personalaufwand lag mit 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahrsniveau von 1,7 Mio. EUR und ist dem Ausbau des Personalbestands auf 34 Personen (29 Personen zum 31.12.2015), welcher hauptsächlich im Vertriebsbereich stattfand, geschuldet.

Das Finanzergebnis im Neunmonatszeitraum 2016 lag mit –10,0 Mio. EUR im Bereich des Finanzergebnisses der Vorperiode (–9,4 Mio. EUR). Durch eine Verringerung der Schuldenlast im Bestandssegment wird hier ab 2017 eine Verbesserung erwartet. Kurzfristig wurde das Bestandssegment aber mit einmaligen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von rund 1 Mio. EUR belastet.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 28,4 Mio. EUR nach 26,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –11,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –3,8 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn in Höhe von 17,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 22,2 Mio. EUR).

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49,5	–70,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14,7	53,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–32,1	17,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	32,0	0,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,0	7,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	39,0	7,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten 2016 auf 49,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –70,0 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit setzt sich aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals zusammen. Positiv wirken sich auf den operativen Cashflow die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich Ertragsteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 14,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 53,7 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen, wie auch schon in der Vergleichsperiode, die zugeflossenen Kaufpreise aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode –32,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 17,0 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 Handels- und dem Bestandssegment sowie dem Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. September 2016 auf 39,0 Mio. EUR gegenüber 7,9 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 126,3 Mio. EUR zum 30. September 2016. Die Erhöhung resultiert nahezu ausschließlich aus dem Konzernergebnis von 17,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 30,8 %, was eine moderate Steigerung im Vergleich zur Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (27,6 %) darstellt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 um 14,7 Mio. EUR auf 410,0 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden verringerten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 9,5 Mio. EUR auf 176,5 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Schulden stiegen um 7,1 Mio. EUR auf 107,0 Mio. EUR im Vergleich zum Jahresende 2015 (99,9 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür sind die geplanten Immobilienverkäufe der nächsten 12 Monate und die damit zusammenhängende Rückführung der Finanzierungen.

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. In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 konnte die avisierte Ergebnisverbesserung im Handelssegment übertroffen werden. Im Bestandsgeschäft wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zum Leerstandsabbau nachhaltig zu Ergebnisverbesserungen beitragen werden. Auf dieser Basis passte der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG die Ergebnisprognose für das Jahr 2016 im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2016 an und erwartet nun ein Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2016 von knapp unter 20 Mio. EUR.

■ Nachtragsbericht

Die ACCENTRO Real Estate AG hat zum 30. November 2016 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen. Grund der Einberufung ist ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der ACCENTRO Real Estate AG und der Accentro Wohneigentum GmbH, welcher von der Hauptversammlung beschlossen werden muss.

■ Prognosebericht

Die im Halbjahresabschluss 2016 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns werden weiterhin aufrechterhalten. Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG geht für das Geschäftsjahr 2016 von einem Konzernergebnis in der Spanne von 18,5 Mio. EUR bis 20,0 Mio. EUR aus.

■ Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		30.09.2016	31.12.2015
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		29	47
Sachanlagen		183	188
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		164.077	168.337
Beteiligungen		0	1.188
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		1.049	1.593
Latente Steueransprüche		465	465
Summe langfristige Vermögenswerte		183.579	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		151.754	156.121
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.170	10.422
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		19.409	14.885
Laufende Ertragsteuerforderungen		46	54
Liquide Mittel		38.982	6.981
Summe kurzfristige Vermögenswerte		218.362	188.462
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		8.001	17.149
Bilanzsumme		409.942	395.205

Konzern-Bilanz Passiva

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2016	31.12.2015
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.716	24.678
Kapitalrücklage	53.152	53.095
Noch nicht verwendete Ergebnisse	47.873	30.873
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	125.741	108.646
Auf nicht-beherrschende Anteile entfallend	607	595
Summe Eigenkapital	126.348	109.241
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	17	17
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.665	154.562
Anleihen	21.511	21.338
Gesellschafterdarlehen	0	2.824
Abfindungsansprüche von GbR-Gesellschaftern und Kommanditisten	291	0
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.080	7.288
Summe langfristige Schulden	176.564	186.027
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.156	2.540
Finanzverbindlichkeiten	59.929	63.804
Anleihen	830	137
Gesellschafterdarlehen	0	0
Erhaltene Anzahlungen	20.320	9.253
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	12.710	2.014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.098	4.114
Sonstige Verbindlichkeiten	3.237	3.655
Summe kurzfristige Schulden	102.280	85.515
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	4.750	14.421
Bilanzsumme	409.942	395.205

■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung*

	3. Quartal 2016 01.07.2016 bis 30.09.2016	3. Quartal 2015 01.07.2015 bis 30.09.2015	9 Monate 2016 01.01.2016 bis 30.09.2016	9 Monate 2015 01.01.2015 bis 30.09.2015
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	59.505	15.188	108.452	26.022
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-41.696	-11.979	-74.129	-20.996
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	17.809	3.209	34.323	5.027
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2.361	0	16.226	94.428
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2.423	0	-16.377	-78.640
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-62	0	-151	15.788
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17.747	3.209	34.172	20.815
Umsätze aus Vermietung	4.691	4.998	14.666	16.395
Aufwendungen aus Vermietung	-2.307	-1.964	-6.708	-6.515
Mietergebnis	2.384	3.034	7.958	9.879
Dienstleistungsumsätze	361	252	1.157	1.565
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-205	-115	-722	-977
Dienstleistungsergebnis	155	137	435	588
Sonstige betriebliche Erträge	483	79	1.255	1.388
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	391	10	386	8.500
Ergebnis aus sonstigen Erträgen	875	89	1.641	9.888
Rohergebnis	21.161	6.469	44.206	41.170
Personalaufwand	-727	-532	-2.029	-1.744
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-26	-27	-91	-73
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-314	-28	-945	-259
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-744	-910	-2.743	-3.661
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	19.349	4.971	38.398	35.433
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	105	642	476	630
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	18	27
Zinserträge	90	138	294	170
Zinsaufwendungen	-3.834	-2.963	-10.761	-10.225
Zinsergebnis	-3.743	-2.825	-10.467	-10.055
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	15.710	2.788	28.425	26.035
Ertragsteuern	-6.047	-603	-11.412	-3.811
Konzernergebnis	9.663	2.185	17.013	22.224
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	-23	66	12	235
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	9.687	2.119	17.001	21.989
Ergebnis je Aktie (EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,39	0,09	0,69	0,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,33	0,08	0,58	0,75

* Der Ausweis der Umsatzerlöse und Materialaufwendungen wurde rückwirkend zur Erhöhung der Transparenz der Erlös- und Ergebnisquellen detaillierter aufgedgliedert.

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2016 01. 01. 2016 bis 30. 09. 2016	9 Monate 2015 01. 01. 2015 bis 30. 09. 2015
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	17.013	22.224
+ Abschreibungen Anlagevermögen	91	73
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	-494	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-91	914
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	100
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-386	-8.500
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	9.454	5.364
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.488	9.333
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.121	-746
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	0	-10
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	151	-15.801
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-275	-150
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-10	-27
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	45.086	12.776
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	4.389	-82.752
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.476	-69.976
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	15.966	54.614
+ Veränderungen der Verbindlichkeiten aus erhaltene Anzahlungen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	61	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-8	-35
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-76	-92
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.953	-745
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen nach der Equity-Methode bilanzierter Anteile	691	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.681	53.742

Fortsetzung auf Seite 11

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2016 01. 01. 2016 bis 30. 09. 2016	9 Monate 2015 01. 01. 2015 bis 30. 09. 2015
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 10		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	54.208	69.992
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	–81.647	–46.356
– Gezahlte Zinsen	–4.712	–6.611
+ Erhaltene Zinsen	20	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–32.132	17.024
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	32.024	791
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	0
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–23	–604
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.981	7.681
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	38.982	7.868

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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	–	–	17.001	12	17.013
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	17.001	12	17.013
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	–
Unternehmenserwerbe	–	–	–	–	–
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–	–
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Sachkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	38	56	–	–	94
Stand 30. September 2016*	24.716	53.152	47.873	607	126.348

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

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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	432	85.851
Konzernergebnis	–	–	21.990	234	22.224
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	21.990	234	22.224
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	–
Unternehmenserwerbe	–	–	–	26	26
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–	–
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–
Sachkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	–
Wandlungen aus Wandelanleihen	242	338	–	–	580
Stand 30. September 2015*	24.678	53.096	30.215	692	108.681

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

■ Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 3. Quartal des Geschäftsjahrs 2016 stellen sich im Vergleich zum Vorjahrsquartal wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		Q3/2016	Q3/2015	Q3/2016	Q3/2015
	Q3/2016	Q3/2015	Q3/2016	Q3/2015	Q3/2016	Q3/2015				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	61.546	17.033	61.546	17.033	–	–	5.372	3.405	66.918	20.438
davon										
Vermietung	1.680	1.592	1.680	1.592	–	–	3.011	3.405	4.691	4.998
Verkäufe	59.505	15.188	59.505	15.188	–	–	2.361	0	61.866	15.188
Vermittlung	361	252	361	252	–	–	–	–	361	252
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	–	–	–	–	391	10	391	10
Betriebsergebnis	17.945	3.569	17.945	3.756		–187	1.404	1.402	19.349	4.971
Ergebnis aus Finanzanlagen	105	642	105	642	–	0	0	0	105	642
Finanzergebnis	–762	136	–762	71	–	66	–2.877	–2.319	–3.834	–2.183
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.183	3.705	17.183	3.827	–	–121	–1.473	–917	15.710	2.788

Die Segmentergebnisse für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2016 stellen sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahrszeitraum wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2016	2015	2016	2015
	2016	2015	2016	2015	2016	2015				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	114.640	31.497	114.640	31.497	–	–	25.861	106.896	140.501	138.393
davon										
Vermietung	5.031	3.927	5.031	3.927	–	–	9.635	12.468	14.666	16.395
Verkäufe	108.452	26.005	108.452	26.005	–	–	16.226	94.428	124.678	120.433
Vermittlung	1.157	1.565	1.157	1.565	–	–	–	–	1.157	1.565
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	–	–	–	–	386	8.500	386	8.500
Betriebsergebnis	34.834	4.763	34.834	5.959		–1.196	3.564	30.671	38.398	35.433
Ergebnis aus Finanzanlagen	494	657	494	657	–	–	–	–	494	657
Finanzergebnis	–2.174	–1.102	–2.174	–723	–	–380	–7.799	–8.295	–9.973	–9.397
Ergebnis vor Ertragsteuern	32.660	3.660	32.660	5.237	–	–1.577	–4.236	22.376	28.425	26.036

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2016 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	213.934	194.958	408.893
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.049	–	1.049
Gesamtes Segmentvermögen	214.984	194.958	409.942
Segmentschulden	134.590	149.003	283.593
Segmentinvestitionen	65.929	2.029	67.958

Zum 30. September 2015 ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	215.881	186.155	402.036
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.468	122	1.590
Gesamtes Segmentvermögen	217.349	186.276	403.625
Segmentschulden	139.560	155.384	294.944
Segmentinvestitionen	102.723	469	103.192

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.

Das Segmentvermögen und die Segmentschulden im Bestandssegment haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 proportional verändert, was der Zunahme von Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten geschuldet ist. Im Handelssegment resultiert der Anstieg der Segmentschulden aus den Investitionen in den Handelsbestand an Immobilien, was sich auch in den Segmentinvestitionen widerspiegelt.

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2016 wurden 37.730 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG gewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfallen auf die Wandelanleihe 11.843 TEUR.

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

Ergebnis je Aktie

	9 Monate 2016		9 Monate 2015	
	EUR		EUR	
Unverwässert	0,69		0,90	
Verwässert	0,58		0,75	

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2016

Nach 3,59 EUR am ersten Handelstag 2016 setzte die Aktie ihren im Vorjahr begonnenen Kurs fort und stieg bis zum 30. August 2016 um 124,8 % auf 8,07 EUR.

Die Aktie schloss am letzten Handelstag des 3. Quartals 2016 bei 7,66 EUR und einer Marktkapitalisierung von 189.324.024 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 3. Quartal 2016 betrug 7.304 Stück (3. Quartal 2015: 8.044 Stück).



Aktionärsstruktur

Die Zahl der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG ist bis zum Ende des Berichtszeitraums (30. September 2016) aufgrund von Ausübungen aus der 6,25 %-Wandelschuldverschreibung 2014/2019 ISIN DE000A1YC4S6, WKN A1YC4S auf 24.715.930 Stück nennwertlose Stückaktien gestiegen.

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

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. September 2016	24.715.930 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,16 %
Höchstkurs (1. Januar 2016–30. September 2016)*	8,07 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2016–30. September 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 30. September 2016*	7,66 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. September 2016*	189.324.024 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

■ Finanzkalender

2016

30. November 2016 Außerordentliche Hauptversammlung

2017

31. März 2017 Geschäftsbericht 2016
12. Mai 2017 Quartalsmitteilung 1. Quartal 2017
11. August 2017 Halbjahresfinanzbericht 2017
10. November 2017 Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2017

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

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

Die Quartalsmitteilung der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten neun 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
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