

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2015

# Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	2015	Rumpfgeschäfts- jahr 2014	2014 (ungeprüft)
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR	TEUR
Rohergebnis	46.993	27.868	41.264
EBIT	38.932	19.350	23.179
EBT	25.533	12.431	12.636
Konzernergebnis	22.786	7.070	3.785

ACCENTRO Real Estate AG	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	189.594	278.092
Kurzfristige Vermögenswerte	188.462	124.103
Eigenkapital	109.241	85.851
Eigenkapitalquote	27,6 %	21,3 %
Bilanzsumme	395.205	402.196

## ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2015	24.678.200 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,02 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2015)*	3,60 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2015)*	1,88 EUR
Schlusskurs am 31. Dezember 2015*	3,60 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2015*	88.841.520,00 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die genannten Fassungen des Geschäftsberichts können Sie im Internet auf unserer Homepage [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:  
ACCENTRO Real Estate AG, Umlandstraße 165, 10719 Berlin.

# Inhalt

---

## BERICHTE

- 7 Vorwort des Vorstands
  - 8 Bericht des Aufsichtsrats
  - 11 Corporate Governance Bericht
  - 14 Die ACCENTRO-Aktie
- 

## KONZERN-LAGEBERICHT

- 20 Vorbemerkungen
  - 20 Grundlagen des Konzerns
  - 22 Wirtschaftsbericht
  - 31 Nachtragsbericht
  - 31 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
  - 41 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
  - 42 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
  - 49 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
  - 49 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder
- 

## KONZERN-ABSCHLUSS

- 52 Bilanz
  - 54 Gewinn- und Verlustrechnung
  - 55 Kapitalflussrechnung
  - 57 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - 58 Anhang
  - 118 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
  - 119 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 

## WEITERE INFORMATIONEN

- 123 Personalia
- 124 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 125 Finanzkalender
- 126 Impressum



## **Berichte**

---

- 7** Vorwort des Vorstands
- 8** Bericht des Aufsichtsrats
- 11** Corporate Governance Bericht
- 14** Die ACCENTRO-Aktie



## ■ Vorwort des Vorstands

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



Jacopo Mingazzini

die Berichtsperiode 2015 war, mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 22,8 Mio. EUR, das erfolgreichste Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte.

Im ersten Halbjahr konnten wir unser Portfolio in Berlin-Hohenschönhausen, bestehend aus 1.174 Wohnungen, mit einem Gewinn von 15,7 Mio. EUR verkaufen. Die Transaktion umfasste, inklusive der von der Erwerberin übernommenen Verbindlichkeiten, ein Volumen von 94,7 Mio. EUR. Uns flossen daraus 51,2 Mio. EUR liquide Mittel zu.

Trotz dieses Verkaufs waren wir durch Einkäufe in der miernahen Wohnungsprivatisierung in der Lage, unsere Bilanzsumme in etwa konstant zu halten. Damit haben wir eine gute Grundlage für die Fortsetzung unserer positiven Entwicklung schaffen können.

Mittelfristig wollen wir als reines Privatisierungsunternehmen aufgestellt sein. Daher werden wir unser Anlagevermögen auch weiterhin zugunsten unseres Umlaufvermögens umschichten. Berlin wird hierbei unser Schwerpunktmarkt bleiben. Angesichts der Preissteigerungen der vergangenen Jahre und unseres bereits hohen Marktanteils in Berlin, werden wir jedoch zunehmend außerhalb Berlins tätig werden. Hierbei kommen vor allem die Metropolregionen Deutschlands in Betracht.

Neben den wesentlichen Kennzahlen hat sich im Berichtsjahr 2015 auch der Aktienkurs mit einer Steigerung um über 79% – von 2,01 EUR am 1. Januar 2015 auf 3,60 EUR am 31.12.2015 – positiv entwickelt.

Zum 31. Dezember war ACCENTRO trotzdem nur mit einem Kurs-Gewinn-Verhältnis von 3,9 und einem Abschlag auf den EPRA-NAV (4,68 EUR) von 1,08 bewertet. Bedenkt man, dass unser gesamter Privatisierungsbestand (Umlaufvermögen) nicht zum Zeitwert sondern im Wesentlichen zu den Anschaffungskosten bilanziert ist, ergeben sich zusätzliche stille Reserven in erheblichem Umfang. Ein unter Berücksichtigung der stillen Reserven berechneter EPRA-NAV würde 6,66 EUR betragen.

Daher sind wir zuversichtlich, die positive Entwicklung fortsetzen zu können, und wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns als Aktionär dabei weiterhin begleiten würden.

Abschließend gilt unser besonderer Dank allen Kolleginnen und Kollegen, die mit großer Leidenschaft und hohem Engagement den geschilderten Erfolg ermöglicht haben.

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

## ■ Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2015 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

### Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

---

Im Geschäftsjahr 2015 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben. Auch im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2015 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Jacopo Mingazzini ist seit dem 1. September 2014 alleiniger Vorstand der Gesellschaft. Er ist in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH.

### Sitzungen

---

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat turnusmäßig zu vier Sitzungen zusammen, und zwar am 18. März, am 16. Juni, am 29. Juli und am 8. Dezember 2015. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungs austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Tatsache, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.



## Corporate Governance

---

Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG vertreten gemeinsam die Auffassung, dass der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) national und international anerkannte Standards guter und verantwortlicher Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015, die am 12. Juni 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) und in diesem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Ferner wird die Entsprechenserklärung zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

## Jahres- und Konzernabschluss

---

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss, der Konzernabschluss einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 29. März 2016 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die AG und den Konzern stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 29. März 2016 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

## Abhängigkeitsbericht 2015

---

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer, die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht ausgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

## Mitglieder des Aufsichtsrats

---

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der ACCENTRO Real Estate AG für ihre Leistungen, ihr hohes Engagement und ihre Loyalität.

Berlin, 29. März 2016

Axel Harloff  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## ■ Corporate Governance Bericht

### Entsprechenserklärung 2016

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015, die am 12. Juni 2015 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) veröffentlicht.

#### **Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:**

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2015 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

#### **Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 (Briefwahl)**

Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, vor und in der Hauptversammlung zusätzlich zur Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter eine Briefwahl durchzuführen, zumal die nach § 118 Abs. 2 AktG dafür erforderliche satzungsmäßige Grundlage nicht vorliegt. Die Einführung der Briefwahl neben der bereits möglichen mittelbaren Mitwirkung an den Abstimmungen der Hauptversammlung in Form einer Stimmrechtsvertretung durch von der Gesellschaft benannte Stimmrechtsvertreter führt nach Ansicht der Gesellschaft nur zu zusätzlichem Aufwand für die Hauptversammlung, ohne wesentliche Vorteile für die Willensbildung der Aktionäre zu bieten. Auch in der letzten Hauptversammlung wurde dies nicht angeboten.

#### **Kodex Ziffer 2.3.3 (Übertragung im Internet)**

Die Gesellschaft hat die Hauptversammlung 2015 nicht übertragen und beabsichtigt auch keine Übertragung der Hauptversammlung 2016 durch moderne Kommunikationsmedien.

#### **Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)**

Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeit keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten.

#### **Kodex Ziffer 4.1.5 (Diversity)**

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG verfolgt die Zielsetzung, Frauen zu fördern und hat sich zum Ziel gemacht, weitere Frauen für Führungspositionen zu gewinnen. Der Vorstand ist aber der Auffassung, dass der Aspekt der Vielfalt, der die Berücksichtigung von Frauen einschließt, kein allein ausschlaggebendes Kriterium für die Besetzung von Führungspositionen sein sollte. Im Interesse des Unternehmens kommt es vielmehr vorrangig auf Führungs- und Managementfähigkeiten sowie die Fachkompetenz in den jeweiligen Geschäfts- und Verantwortungsbereichen und die gewonnene berufliche Erfahrung an.

#### **Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)**

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur aus einer Person. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht.

#### **Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)**

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen.

#### **Kodex Ziffer 5.1.2 (Zusammensetzung des Vorstands, Altersgrenze und Nachfolgeplanung)**

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine langfristige Nachfolgeplanung wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversity) angemessen fördern. Bei der Besetzung des Vorstands legt der Aufsichtsrat ausschließlich Wert auf die Kompetenz, Qualifikation und Erfahrung der infrage kommenden Personen, weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidung deshalb ohne Bedeutung.

#### **Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)**

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht erscheint.

#### **Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

Der Empfehlung des Kodex zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen. Den gesetzlichen Bestimmungen zur Erfüllung einer vorgegebenen Mindestbeteiligung von Frauen wird bei den kommenden Wahlen des Aufsichtsrats entsprochen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind sowohl die Altersgrenze als auch die Begrenzung der Zugehörigkeitsdauer für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

#### **Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist Aufsichtsratsvorsitzender der Adler Real Estate AG, Hamburg, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen, Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin, sowie Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg.

Herr Axel Harloff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin. Herr Carsten Wolff ist Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin.

Seit Mitte 2012 sollen dem Aufsichtsrat keine Mitglieder angehören, die Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern angehören. Dies hätte bei allen drei Aufsichtsräten der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind jedoch nicht aufgetreten.

**Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten und Veröffentlichung der Zwischenberichte)**

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat quartalsweise schriftlich über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte.

Grundsätzlich veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 37w WpHG wird in jedem Fall entsprochen.

Berlin, im März 2016

Vorstand und Aufsichtsrat  
ACCENTRO Real Estate AG

## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Die im Januar von der Europäischen Zentralbank getroffene Entscheidung, bis September 2016 1,1 Billionen EUR durch den Ankauf von Staatsanleihen in die Finanzmärkte zu pumpen, war Hauptgrund für die deutlich positiven Entwicklungen am deutschen Aktienmarkt zu Jahresbeginn. Diese und die andauernde Abwertung des Euro überschatteten zunächst die Diskussion um ein mögliches Ausscheiden Griechenlands aus der Euro-Zone, so dass der DAX 30 am 10. April 2015 sogar einen historischen Rekordwert von 12.390 Punkten erreichen konnte.

Zu Beginn des zweiten Halbjahrs beeinflussten dann die beginnende Flüchtlingskrise und die sich verschärfende Griechenland-Krise die Entwicklungen an den europäischen Finanzmärkten.

Der im September bekannt gewordene VW-Skandal und die Debatte über die durch ungesteuerte Einwanderung entstehenden Kosten für die Bundesrepublik hatten großen Einfluss auf die Entwicklung des DAX 30, der am 29. September 2015 sein Jahrestief von 9.325 Punkten erreichte, sich allerdings im vierten Quartal um 1.080 Punkte erholte und noch einmal auf 10.743 Punkte am letzten Handelstag 2015 zulegen konnte. Mit dieser Entwicklung konnte der DAX 30 das Jahr 2015 immerhin mit rund 10 % Gewinn abschließen.

Die positive Entwicklung des DAX 30 im letzten Quartal 2015 wurde unterstützt durch die Entwicklung des Rohölpreises. Nachdem der Rohölpreis bis Mitte des Jahres einem Aufwärtstrend folgte, fiel er im zweiten Halbjahr um nahezu 40 % von rund 63 US-Dollar am 1. Juli 2015 auf etwa 38 US-Dollar zum Jahresende. Der niedrige Rohölpreis führte im Euroraum, trotz deutlich expansiver Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), zu einer Inflationsrate von nur 0,2 %.

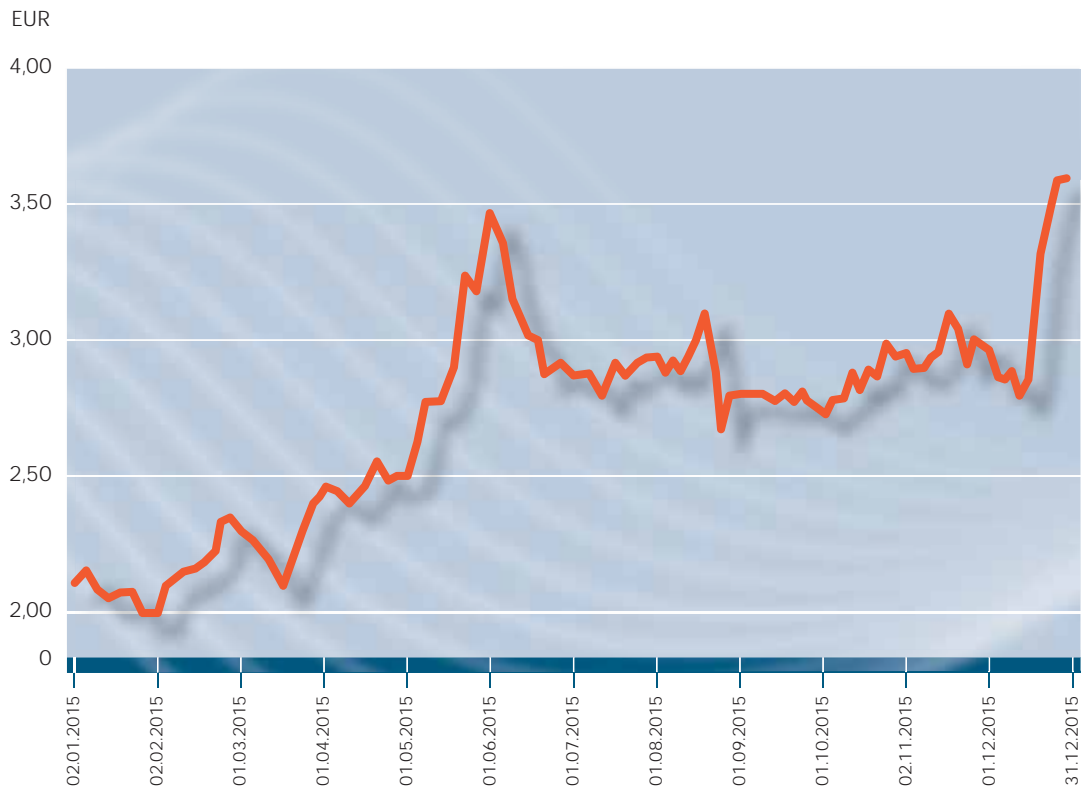
Der Euro führte indes seinen 2014 begonnenen Trend fort und verlor im Kalenderjahr 2015 nahezu 10 % seines Werts. So verringerte sich der Wert des Euro von 1,210 Euro je US-Dollar zu Beginn des Jahres auf 1,093 Euro je US-Dollar am letzten Handelstag 2015, was vor allem exportorientierten Wirtschaftszweigen zugute kam.

Die günstigen Ölpreise, niedrige Zinsen und der schwache Euro trieben den Konsum auch im Jahr 2015 weiter an. So konnte die Deutsche Wirtschaft trotz anhaltender Flüchtlingsdebatte, Terrorgefahr und einer schwächelnden chinesischen Wirtschaft 2015 ein Wachstum von 1,7 % erreichen.

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie am ersten Handelstag 2015 betrug 2,12 EUR und konnte im Jahresverlauf 2015 mit einem Anstieg von fast 70 % aufwarten. So betrug der Schlusskurs am letzten Handelstag 2015 3,60 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 88,84 Mio. EUR entsprach.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2015 betrug 12.595 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2015 bis zum 30. Dezember 2015 2,68 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die im Vergleich zu den Vorjahren relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem auf 13,02 % verminderten Streubesitz.

Der Aktienverlauf profitierte neben den weitestgehend günstigen Bedingungen des Gesamtmarktes vor allem von dem im März 2015 veröffentlichten Geschäftsbericht über das sehr gute Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahrs 2014, dem Verkauf des Hohenschönhausen-Portfolios im Juni 2015 und den sehr guten Prognosen für den Abschluss des Geschäftsjahrs 2015.

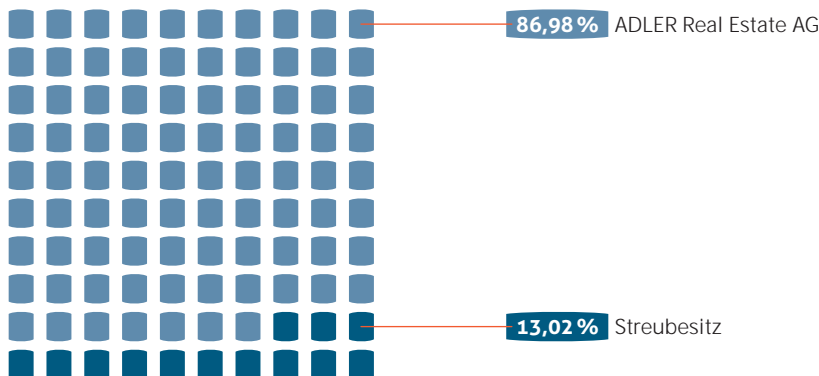


Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2015

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Geschäftsjahrs am 31. Dezember 2015 24,68 Mio. EUR. Es handelt sich um 24.678.200 nennwertlose Stückaktien. Zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Januar 2015 waren es 24.436.464 Stück, das Grundkapital betrug 24.436.464 EUR.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der folgenden Grafik:



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2015 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

---

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2015	24.678.200 Stück
Streubesitz/Freefloat	13,02 %
Höchstkurs (1. Januar–31. Dezember 2015)*	3,60 EUR
Tiefstkurs (1. Januar–31. Dezember 2015)*	1,88 EUR
Schlusskurs am 31. Dezember 2015*	3,60 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2015*	88.841.520,00 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

---

Auch im Geschäftsjahr 2015 hatten eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Priorität.

So konnte sich die ACCENTRO Real Estate AG im Mai 2015 auf der Frühjahrskonferenz der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) in Frankfurt am Main mit einem Vortrag und in Einzelgesprächen dem Kapitalmarkt präsentieren.

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

- 30. November 2015: sc-consult GmbH, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 3,80 EUR
- 2. September 2015: sc-consult GmbH, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 3,80 EUR







## Konzernlagebericht

---

- 20** Vorbemerkungen
- 20** Grundlagen des Konzerns
- 22** Wirtschaftsbericht
- 31** Nachtragsbericht
- 31** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 41** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 42** Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
- 49** Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
- 49** Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

## ■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss 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 geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## ■ 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

---

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

#### **Bestand**

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

#### **Handel**

Das Segment „Handel“ des ACCENTRO-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Fokus liegt hierbei auf der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung. Die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

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

## 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

---

Die ACCENTRO AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussieren. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

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

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

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

Im **Segment „Handel“** dient ebenfalls das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolien beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Privatisierungssegments.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche 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 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 konnte im Jahr 2015 ein Wachstum von 1,7 % erreichen und damit den Aufschwung des Vorjahrs fortsetzen. Nach der Stagnation im Zuge der europäischen Schuldenkrise in den Jahren 2012 (0,4 %) und 2013 (0,3 %) ist die Lage der deutschen Wirtschaft das zweite Jahr in Folge stabil.

Vor allem der niedrige Ölpreis und die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) hatten einen positiven Einfluss auf das Konsumverhalten der Verbraucher, das auch von der sehr guten Situation auf dem Arbeitsmarkt profitierte. So erreichte die Arbeitslosigkeit den niedrigsten Stand seit 1991, die Zahl der Erwerbstätigen lag mit über 43 Mio. Personen auf einem Rekordhoch.

Hinzukamen staatliche Mehrausgaben im Zuge der Flüchtlingskrise, die ebenfalls einen wachstumssteigernden Einfluss hatten.

Die EZB konnte auch trotz unkonventioneller geldpolitischer Maßnahmen ein Absinken der Inflation auf zwischenzeitlich negative Werte nicht verhindern. Die Gefahr einer Deflation bestand jedoch nicht, da der Einbruch der Inflation vor allem Folge dauerhaft niedriger Energiepreise war.

Seit dem Krisenjahr 2009 ist für die gewerbliche Wirtschaft eine deutliche Entspannung am deutschen Kreditmarkt sichtbar. Auch im internationalen Vergleich gibt es kaum Anhaltspunkte für die Entwicklung einer kreditfinanzierten Immobilienblase. Beispielsweise verdreifachten sich die Kredite für den Wohnungsbau in Irland und Spanien während der Boomphase, wohingegen die Immobilienkredite in Deutschland derzeit keinerlei solcher Anzeichen zeigen.

Die deutschen Immobilienmärkte profitieren von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Wohnimmobilien-Unternehmen, die wie die ACCENTRO Real Estate AG ihre Akquisitionen zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, profitieren vor allem von der Niedrigzinspolitik der EZB.

Die ACCENTRO Real Estate AG, die beim Ausbau ihres Portfolios nicht zuletzt auf zinsgünstiges und ausreichendes Fremdkapital angewiesen ist, findet derzeit sehr vorteilhafte Refinanzierungsmöglichkeiten vor.

### 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien verbuchte 2015 ein Rekordjahr. So konnte in 460 Transaktionen mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 25 Mrd. EUR und 360.000 Wohneinheiten eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr erreicht werden.

In nur vier Transaktionen wechselten jeweils mehr als 15.000 Wohnungen den Besitzer. Die mit Abstand größte Transaktion des Jahres stellte dabei mit 8 Mrd. EUR und 144.000 Wohnungen die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington (heute Vonovia SE) dar.

Allein im Großraum Berlin konnten 20 % des Transaktionsvolumens bilanziert werden, wo mit dem Verkauf von Wohnimmobilien rund 5 Mrd. EUR umgesetzt wurden. Dies entspricht einer Steigerung von 60 % im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2015 wurde die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten, die entspannte Lage auf dem Arbeitsmarkt und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien hatten einen deutlich positiven Einfluss.

Die Angebotsmieten von Wohnungen sind 2015 in den deutschen Metropolen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nominal leicht gestiegen. In Berlin, dem wichtigsten Markt für die ACCENTRO Real Estate AG, stiegen die Mietpreise um 4,4 %.

Auch die Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen folgte im Jahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren einem deutlichen Aufwärtstrend. Im Vergleich deutscher Metropolen stiegen die Kaufpreise in Stuttgart (18,8 %), gefolgt von Berlin (14,4 %) und München (12,9 %) am deutlichsten.

Eine Prognose für das Jahr 2016 erweist sich als schwierig und komplex. Während man allgemein davon ausgehen kann, dass der Mietpreiszyklus seinen Zenit erreicht hat und die Durchschnittsmieten in deutschen Metropolen, mit der Ausnahme Berlin, in den kommenden Jahren nur unwesentlich steigen oder gar stagnieren, sind die Auswirkungen der hohen Zuwanderung schwer einzuschätzen. Durch die erhöhte Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnungen steigen und sich der Mietpreiszyklus möglicherweise verlängern. Das Angebot wird die Nachfrage kaum decken können, was zu weiteren Miet- und Kaufpreissteigerungen in deutschen Metropolen führen kann.

Da Berlin weiterhin den für die ACCENTRO Real Estate AG wichtigsten Markt darstellt, schätzen wir das Marktumfeld für das Segment Privatisierung weiterhin als günstig ein. Um unser Angebot zu erweitern, werden wir zukünftig den weiteren Entwicklungen des Wohnimmobilienmarktes folgen und zunehmend auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte erschließen.

### 2.3 Geschäftsverlauf

---

#### **Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2015**

Der deutlich positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2015 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld auf den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment „Bestand“ als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment „Handel“ zu. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete das beste Jahresergebnis seiner Unternehmensgeschichte, womit die Prognosen für den Gesamtkonzern übertroffen wurden.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich an, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen wirkte sich der Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin-Hohenschönhausen aus dem Segment „Bestand“ deutlich positiv aus, zum anderen konnten die Mietergebnisse deutlich verbessert werden. Das Handelsergebnis hat sich planmäßig mehr als verdoppelt. Sowohl beim Mietergebnis als auch beim Handelsergebnis ist ein deutlich vergrößertes bundesweites Angebot an Mietwohnungen als auch an zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde durch den Erwerb von 1.117 Einheiten für das Handelssegment die Basis für weitere stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft gelegt.

Im Segment „Bestand“ wurde durch den Beginn zielgerichteten Leerstandabbaus und Sanierungsmaßnahmen der Weg für eine nachhaltige positive Ertragssituation eingeschlagen.

Die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf des Portfolios Berlin-Hohenschönhausen wurden nicht nur für Neuerwerbungen genutzt, sondern dienten auch zur Ablösung des Gesellschafterdarlehens, wodurch die Zinslast deutlich reduziert wurde.

Aufgrund der Umstellung des Geschäftsjahrs im Jahr 2014 dient als Vergleich des 12 Monate umfassenden Geschäftsjahrs 2015 das nur 6 Monate umfassende geprüfte Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2014. Zur besseren Vergleichbarkeit werden daher ungeprüfte 12 Monate umfassende Vergleichszahlen für das Kalenderjahr 2014 zusätzlich dargestellt.

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2015	Rumpfgeschäfts- jahr 2014	Kalenderjahr 2014 (ungeprüft)
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	157,0	53,7	66,1
EBIT	38,9	19,4	23,2
Konzernergebnis	22,8	7,1	3,8

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Kalenderjahr 2014 um 90,9 Mio. EUR bzw. 137,4 % auf 157,0 Mio. EUR und verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 117,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 38,4 Mio. EUR;  
Vorjahr gesamt: 43,9 Mio. EUR)
- Handel: 39,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 15,4 Mio. EUR;  
Vorjahr gesamt: 22,3 Mio. EUR)
- davon
- übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 0,0 Mio. EUR;  
Vorjahr gesamt: 0,4 Mio. EUR)
- Privatisierung: 39,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 15,4 Mio. EUR;  
Vorjahr gesamt: 21,9 Mio. EUR)

Die Umsatzerlöse im Segment „Bestand“ wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 rückwirkend gegenüber dem geprüften Vorjahr ohne Auswirkung auf das EBIT/den Konzernjahresüberschuss angepasst. Ein im Vorjahr im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesener Verlust aus Entkonsolidierung von 80 TEUR wurde rückwirkend als Umsatz (30.706 TEUR) und Aufwand (30.786 TEUR) aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften gezeigt.

Im Segment „Handel“ entwickelten sich die Umsatzerlöse im Teilbereich Privatisierung deutlich positiv und lagen mit 39,5 Mio. EUR weit über dem Niveau des Vorjahrs. Im Teilbereich des übrigen Handels wurden aufgrund der Veräußerung des kompletten Bereichs keine Umsatzerlöse mehr erzielt (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR).

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Handel“ fiel im Berichtsjahr 2015 mit 7,1 Mio. EUR deutlich positiv aus (Rumpfgeschäftsjahr: 2,1 Mio. EUR; Vorjahr: 2,9 Mio. EUR), was ausschließlich auf der kontinuierlichen Ergebnissteigerung des Teilbereichs Privatisierung mit einem



EBIT von 8,3 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 2,1 Mio. EUR; Vorjahr: 3,0 Mio. EUR) beruht. Aus der Abwicklung und dem Verkauf der Restaktivitäten des Teilbereichs „übriger Handel“ ergab sich ein EBIT in Höhe von –1,2 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: –0,1 Mio. EUR), das maßgeblich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Teilbereichs resultiert.

Das Segment „Handel“ konnte eine Steigerung des EBIT im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2014 um 5,0 Mio. EUR (Vorjahr: 4,2 Mio. EUR) erreichen. Dies resultiert aus einer deutlichen Steigerung des Verkaufsergebnisses der Tochtergesellschaft Accentro Wohneigentum GmbH.

Der Umsatz im Segment „Bestand“ belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf herausragende 117,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 38,4 Mio. EUR; Vorjahr: 43,9 Mio. EUR) und resultierte mit 101,8 Mio. EUR hauptsächlich aus Verkaufserlösen. Die unterjährige Veräußerung eines Berliner Immobilienportfolios trug hierzu mit 93,7 Mio. EUR maßgeblich bei. Die Erlöse aus Vermietung betragen 15,7 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 6,9 Mio. EUR; Vorjahr: 11,9 Mio. EUR). Wie bereits angekündigt, erfolgten im Jahr 2015 keine Bestandszukäufe. Das bereits in der Vorperiode geplante Sanierungs- und Revitalisierungskonzept wurde wie geplant im Berichtszeitraum weitergeführt und zeigt durch ein Sinken der Leerstandsquote erste Erfolge.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Bestand“ belief sich auf 31,8 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 17,3 Mio. EUR; Vorjahr: 20,3 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf:

- Veräußerungserlösen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften in Höhe von 101,8 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 31,4 Mio. EUR; Vorjahr: 31,9 Mio. EUR),
- Umsatzerlösen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 15,7 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 6,9 Mio. EUR; Vorjahr: 11,9 Mio. EUR),
- Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 10,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 18,8 Mio. EUR; Vorjahr: 21,9 Mio. EUR) und
- Aufwendungen für Verwaltung und Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Durch das hohe Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften von 15,8 Mio. EUR und dem erstmaligen vollständigen Ergebnisbeitrag der im Vorjahr erworbenen Wohnungsbestände konnte das EBIT im Segment „Bestand“ von 20,3 Mio. EUR im Kalenderjahr 2014 (Rumpfgeschäftsjahr: 17,3 Mio. EUR) auf 31,8 Mio. EUR in der Berichtsperiode gesteigert werden. Von dem Ergebnisanstieg entfallen 15,7 Mio. EUR auf den Verkauf des Immobilienportfolios in Berlin-Hohenschönhausen.

Eine detaillierte Darstellung der Segmentergebnisse erfolgt im Konzernanhang, Abschnitt 5.

Vor allem durch die in beiden Segmenten erzielten positiven Verkaufserfolge wurde ein positives Konzernergebnis in Höhe von 22,8 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 7,1 Mio. EUR; Vorjahr: 3,8 Mio. EUR) erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 2,1 Mio. EUR – nach 3,2 Mio. EUR im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und 8,8 Mio. EUR im Kalenderjahr 2014 – und enthalten Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR sowie sonstige Erträge aus Forderungsverzichten und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten als Folge der Einrede der Verjährung in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 3,8 Mio. EUR; Vorjahr: 9,6 Mio. EUR) enthalten unter anderem Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeinen strategischen Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten Mietaufwendungen für

die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 2,3 Mio. EUR nur unwesentlich höher als im Rumpfgeschäftsjahr 2014 mit 2,0 Mio. EUR und deutlich unter dem Vorjahr mit 3,9 Mio. EUR. Deutlich beeinflusst wurde der Personalaufwand durch den Wegfall einer Vorstandsposition und Personalreduzierungen.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahrs 2015 betrug –14,0 Mio. EUR nach –7,1 Mio. EUR im Rumpfgeschäftsjahr (Kalenderjahr 2014: –10,7 Mio. EUR). Der deutlich gestiegene Zinsaufwand resultierte aus dem im Berichtsjahr erstmals komplett enthaltenen Zinsaufwand für die Finanzierung des im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios, den Zinsaufwendungen für die teilweise fremdfinanzierten erneuten Investitionen in das Handelsportfolio und Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung von Darlehen verkaufter Objekte.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 25,5 Mio. EUR nach 12,4 Mio. EUR im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und 12,6 Mio. EUR im Kalenderjahr 2014. Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 2,7 Mio. EUR nach 5,4 Mio. EUR im Rumpfgeschäftsjahr 2014 (Kalenderjahr 2014: 8,9 Mio. EUR) und beruhte im Wesentlichen auf latenten Steuereffekten als Folge weiterer Werterhöhungen im Immobilienvermögen. Die im Geschäftsjahr 2015 sehr niedrige Steuerquote von 10,8 % (Rumpfgeschäftsjahr 2014: 43,1 %; Kalenderjahr 2014: 70,0 %) ist auf die weitgehend nach § 8b KStG steuerbefreite Veräußerung von Kapitalgesellschaften zurückzuführen.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang enthalten, Abschnitt 6.15.

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	Geschäftsjahr 2015	Rumpfgeschäfts- jahr 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–74,6	–59,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	68,8	–115,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5,7	176,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–0,1	1,3
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–0,6	–0,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,7	6,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,0	7,7

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die hohen Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien zum weiteren Aufbau des Handelsbestands verwendet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf –74,6 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: –59,4 Mio. EUR). Der negative Cashflow aus dem operativen Bereich stand in direktem Zusammenhang mit Immobilienerwerben im Vorratsver-

mögen, deren Nutzen- und Lastenwechsel im Berichtsjahr erfolgte und deren Anschaffungskosten den operativen Cashflow vermindert um unterjährig veräußerte Vorratsimmobilien in Höhe von 80,2 Mio. EUR belasteten. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals zusammen. Auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wirken sich die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien positiv aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingte Auszahlungen einschließlich der Ertragsteuerzahlungen. Die Erträge aus den unrealisierten Werterhöhungen auf die Immobilienbestände werden außerdem als nicht zahlungswirksam aus dem operativen Cashflow eliminiert. Wir verweisen auf Abschnitt 6.19 im Konzernanhang.

Vor allem der Verkauf von Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte, worunter ebenfalls zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien gefasst sind, sowie Zahlungseingänge aus bereits Ende 2014 erfolgten Veräußerungen von Immobilien-tochterunternehmen führten zu einem deutlich positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 68,8 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: –115,5 Mio. EUR). Das Vorjahr war hingegen geprägt von dem Erwerb eines großen Immobilienportfolios.

Der deutlich gesunkene Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5,7 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 176,3 Mio. EUR) resultierte aus der Rückzahlung eines Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG und der planmäßigen Rückführung von Bankdarlehen aus Immobilienverkäufen, denen im Vergleich zur Vorperiode deutlich geringere Kreditaufnahmen gegenüberstanden. Der Erwerber einer Tochtergesellschaft hat ein Bankdarlehen in Höhe von 38,2 Mio. EUR im Rahmen des Erwerbs einer Immobilienobjektgesellschaft mit übernommen, so dass sich die Reduzierung langfristiger Schulden nicht in diesem Umfang im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit widerspiegelt.

### Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014	
	Mio. EUR		Mio. EUR	
<b>Vermögenswerte</b>	<b>395,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>402,2</b>	<b>100,0%</b>
Langfristige Vermögenswerte	189,6	48,0%	278,1	69,2%
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel*	198,7	50,3%	116,4	28,9%
Liquide Mittel	6,9	1,7%	7,7	1,9%
<b>Schulden und Eigenkapital</b>	<b>395,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>402,2</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	109,2	27,6%	85,9	21,3%
Langfristige Schulden	186,0	47,1%	255,7	63,6%
Kurzfristige Schulden*	100,0	25,3%	60,6	15,1%

\* inklusive zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte/Schulden

Während des Geschäftsjahrs 2015 konnte die Finanzierungsstruktur insbesondere durch die zinsgünstige Finanzierung der erworbenen Handelsbestände erneut stabil gehalten werden.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) hat sich insbesondere durch das deutlich erhöhte Eigenkapital zum Ende des Berichtsjahrs auf 72,4 % (Vorperiode: 78,7 %) verbessert. Bei den Verbindlichkeiten hat sich als Folge der zunehmenden Bedeutung des Handelssegments der Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten deutlich von 15,1 % auf 25,3 %

erhöht. Die im Handelssegment ausgewiesenen Immobilien werden größtenteils durch Darlehen finanziert, die bei Veräußerung einer Wohnung/eines Hauses einen vertraglich vereinbarten Rückzahlungsbetrag vorsehen. Folglich werden diese Verbindlichkeiten als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, da mit ihrer Rückführung im Jahr 2016 auf Basis der aktuellen Verkaufsplanung zu rechnen ist. Im Gegensatz dazu wird das Segment „Bestand“ durch langfristige Darlehen mit Regeltilgung finanziert, bei denen die vertraglich erwartete Regeltilgung für die nächsten 12 Monate als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen wird. Die Verringerung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist vor allem auf den Verkauf von Bestandsimmobilien zusammen mit deren Finanzierungen sowie der teilweisen Umgliederung von langfristigen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen Schulden, korrespondierend mit der Verkaufsplanung 2016, zurückzuführen.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 1,7% unter dem Wert zum Vorjahresstichtag (1,9%). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verringerte sich von 12,7% auf 6,9%.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine rollierende Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen.

Die ACCENTRO Real Estate AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten und Schulscheindarlehen nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Darüber hinaus steht der ACCENTRO-Gruppe ein Darlehensrahmen der Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG in Höhe von 30,0 Mio. EUR zur Verfügung. Zum Berichtsstichtag wurde dieser Kreditrahmen in Höhe von 2,8 Mio. EUR (Vorperiode: 34,2 Mio. EUR) in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2015 verringerten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 190,2 Mio. EUR auf 154,6 Mio. EUR. Ursächlich für diesen Rückgang waren hauptsächlich die Übernahme der Finanzierung durch den Erwerber eines Bestandsportfolios sowie Tilgungen aus Verkäufen und die Umgliederung von langfristigen zu kurzfristigen Schulden auf Basis der Verkaufsplanung 2016.

Zum 31. Dezember 2015 betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr 63,8 Mio. EUR beziehungsweise 78,2 Mio. EUR inklusive der Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Vorperiode: 36,4 Mio. EUR).

Die in den Vorjahren ausgegebenen Wandel- und Unternehmensanleihen sind durch Rückwerb und Wandlung in Eigenkapital insgesamt von 21,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 auf 21,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015 leicht zurückgegangen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2015 auf 7,0 Mio. EUR gegenüber 7,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014. Die ACCENTRO Real Estate AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2016 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. In Erwartung weiterhin niedriger Marktzinsen sieht die Gesellschaft hierin eine Chance zur weiteren Optimierung des Zinsaufwands. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO Real Estate AG nicht vereinbart.

Insbesondere der hohe Konzernjahresüberschuss und in geringem Umfang die Wand-

lungen aus den beiden von der ACCENTRO Real Estate AG in den Vorjahren begebenen Wandelschuldverschreibungen (0,6 Mio. EUR) führten zu einer deutlichen Erhöhung des Eigenkapitals von 85,9 Mio. EUR zum Jahresende 2014 auf 109,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015. Dies führte bei leicht geringerer Bilanzsumme zu einer deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalquote von 21,3 % auf 27,6 %.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 6.19, dargestellt.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringerte sich um 7,0 Mio. EUR auf 395,2 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 402,2 Mio. EUR). Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in folgender Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>189,6</b>	<b>278,1</b>	<b>-88,5</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	168,3	257,9	-89,6
Sonstiges langfristiges Vermögen	21,3	20,2	1,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>188,5</b>	<b>124,1</b>	<b>64,4</b>
Vorräte	156,1	75,9	80,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10,4	21,2	-10,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	22,0	27,0	-5,0
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>17,1</b>	<b>0</b>	<b>17,1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>109,2</b>	<b>85,9</b>	<b>23,3</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>186,0</b>	<b>255,7</b>	<b>-69,7</b>
Finanzverbindlichkeiten	154,6	190,1	-35,5
Gesellschafterdarlehen	2,8	34,2	-31,4
Andere langfristige Verbindlichkeiten und Anleihen	28,6	31,4	-2,8
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>85,5</b>	<b>60,6</b>	<b>24,9</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	63,8	36,4	27,4
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	21,7	24,2	-2,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>14,4</b>	<b>0</b>	<b>14,4</b>

Die langfristigen Vermögenswerte enthalten neben den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR. Die deutliche Reduzierung der langfristigen Vermögenswerte um 88,5 Mio. EUR ist daher maßgeblich auf die Veränderung in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von -89,6 Mio. EUR zurückzuführen. Diese verringerten sich durch Verkäufe von Immobilien mit einem Buchwert von 86,0 Mio. EUR und die Umgliederung von Immobilien in die Bilanzposition „Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ mit einem Buchwert von 17,1 Mio. EUR. Gegenläufig wirkten sich das per Saldo positive Bewertungsergebnis in Höhe von 10,5 Mio. EUR sowie als Zugänge zu zeigende Sanierungsmaßnahmen von 2,6 Mio. EUR aus.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 64,4 Mio. EUR auf 188,5 Mio. EUR (Vor-

periode: Rumpfgeschäftsjahr: 124,1 Mio. EUR) und sind ebenfalls maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Die Zunahme ist vor allem auf den für die Privatisierung vorgesehenen Ankauf von rund 1.100 Wohneinheiten im Lauf des Geschäftsjahrs mit Anschaffungskosten von rund 102,4 Mio. EUR zurückzuführen. Per Saldo erhöhte sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig erfolgter Immobilienverkäufe und Sanierungsmaßnahmen um 80,2 Mio. EUR. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund erhaltener Kaufpreiszahlungen aus dem Verkauf von mehreren Tochtergesellschaften zum Jahresende 2014 von 21,2 Mio. EUR auf 10,4 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte verzeichneten im Geschäftsjahr 2015 eine deutliche Abnahme, maßgeblich bedingt durch die Verwendung zweckgebundener finanzieller Mittel (Restricted Cash) von 6,4 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2015 werden in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ mit 17,1 Mio. EUR mehrere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen, mit deren Veräußerung im ersten Halbjahr 2016 zu rechnen ist. Für drei Objekte existieren rechtsverbindliche Kaufverträge. Korrespondierend zu dieser Position werden auch die entsprechenden Schulden gesondert ausgewiesen mit 14,4 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden sind zum Berichtsstichtag mit 186,0 Mio. EUR (Vorjahr: 255,7 Mio. EUR) vor allem infolge des Verkaufs des Portfolios Berlin-Hohenschönhausen deutlich gesunken. Vom Erwerber des Portfolios wurde auch die damit verbundene langfristige Finanzierung übernommen. Aus dem Verkaufserlös wurde das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34,2 Mio. EUR zurückgeführt. Es wurde ein neuer verbesserter Rahmenkreditvertrag in Höhe von 30,0 Mio. EUR mit der Muttergesellschaft abgeschlossen, aus dem bis zum Bilanzstichtag 2,8 Mio. EUR in Anspruch genommen wurden.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 24,9 Mio. EUR auf 85,5 Mio. EUR (Vorperiode: 60,6 Mio. EUR). Dies resultierte im Wesentlichen aus der Verkaufsplanung für das Geschäftsjahr 2016, da die Verbindlichkeiten bei Veräußerung des Beleihungsobjekts zurückgeführt werden müssen.

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

Im vorherigen Geschäftsbericht haben wir ein deutlich steigendes operatives Konzernergebnis prognostiziert. Mit dem im Geschäftsjahr 2015 erreichten besten Ergebnis der Unternehmensgeschichte wurde diese Prognose deutlich übertroffen.

Die erwartete erhebliche Verbesserung des Ergebnisbeitrags im Segment „Handel“ ist, im Vergleich zum Kalenderjahr 2014, mit einer Steigerung der Erlöse um 75,8 % und der Verkaufsergebnisse um 81,0 % beim Verkauf von Vorratsimmobilien eindrucksvoll belegt.

Im Segment „Bestand“ ist das prognostizierte wesentlich höhere Ergebnis, ohne Verkäufe und Bewertungsergebnisse, im Vergleich zum Kalenderjahr 2014 ebenfalls eingetreten. Die Erlöse aus der Vermietung von Bestandswohnungen konnten im Geschäftsjahr 2015 um 31,7 % gesteigert werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Vorstand mit der Ergebnisentwicklung in beiden Segmenten sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung der Ertragslage wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2015 und den Abbau des Leerstands im Bestandssegment geschaffen.

Die Eigenkapitalquote konnte auf 27,6% gesteigert werden (Vorperiode: 21,3%). Hierin spiegelt sich, bei kaum veränderter Bilanzsumme, der Erfolg des Geschäftsjahrs 2015 wider.

## 2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

---

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ACCENTRO-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und etwaigen Änderungen auf dem Arbeitsmarkt bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG, insbesondere im Bereich Handel und Privatisierung, ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft Accentro GmbH. Die Accentro GmbH ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und mittlerweile marktführend. Seit einigen Jahren konzentriert sich die Accentro GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird die Accentro GmbH auch jenseits der Hauptstadt ihre Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der Accentro GmbH im Privatisierungsgeschäft wird durch laufende Kontrolle der verkauften Wohnungen überwacht, so dass die laufende Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt. Im Bestandsgeschäft stellt die Leerstandsquote der verwalteten Immobilien eine wesentliche nicht-finanzielle Kennzahl zur Beurteilung der Geschäftsentwicklung dar.

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die Accentro GmbH weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts, um neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien unterhalb der Portfolioschwelle zu erschließen.

## ■ 3 Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahrs 2015 haben sich keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

## ■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

---

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2015. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesent-

lichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Segmente „Handel“ und „Bestand“ werden auch im Geschäftsjahr 2016 sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG zunehmend auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Die verfolgte Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2016 ein deutlich positives operatives Konzernergebnis im zweistelligen Millionenbereich, wobei das hohe Niveau des Jahres 2015 nicht erreicht werden dürfte. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsportfolios und der weiteren Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird eine weitere Verbesserung des Ergebnisbeitrags des Segments „Handel“ erwartet. Für das Segment „Bestand“ erwartet der Vorstand – ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Wertänderungen auf Immobilien und gegebenenfalls möglichen Immobilienveräußerungen – ein ebenfalls stabiles, leicht steigendes Segmentergebnis in der „Like for Like“-Betrachtung. Das Ergebnis des Segments „Bestand“ wird zukünftig vor allem durch das im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbene Immobilienportfolio getragen. Das 2015 erzielte Veräußerungsergebnis aus Renditeimmobilien wird sich in dieser Form im Jahr 2016 nicht wiederholen. Durch den Wegfall der Ergebnisbeiträge aus den veräußerten Immobilien ist mit einem deutlichen Ergebnisrückgang zu rechnen. Bei einer direkten Betrachtung der noch vorhandenen Bestände im Vergleich wird jedoch 2016 eine Verbesserung der Mietergebnisse und ein weiterer Leerstandsabbau erwartet.

Der massive Ausbau des Handelsvolumens an Wohnungen um 1.117 Einheiten und einem Investitionsvolumen von knapp über 100 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 hat die Erreichung eines im vorangegangenen Geschäftsbericht prognostizierten positiven operativen Cashflows verhindert, da die Auszahlungen für diese Investitionen dem operativen Cashflow zugerechnet werden. Da auch 2016 der Handelsbestand weiter ausgebaut werden soll, ist mit einem positiven operativen Cashflow auch für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund der daraus resultierenden Investitionen nicht zu rechnen.

Die Eigenkapitalquote konnte wie prognostiziert gesteigert werden und beträgt zum Ende des Geschäftsjahrs 27,6%. Aufgrund der positiven Ertragsprognose geht der Vorstand von einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Jahr 2016 aus, ohne dass die Bilanzsumme wesentlich reduziert wird.

Bezüglich der wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine deutliche Erhöhung der Vertriebszahlen im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO. Für die Entwicklung der Leerstandsquote von derzeit 16% zum 31. Dezember 2015 gehen wir davon aus, dass diese Kennzahl 2016 weiter deutlich sinkt. Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2016 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Der Personalbestand wird sich nach Köpfen leicht erhöhen, da eine Anpassung des Bestands an die Unternehmensgröße nötig ist.



## Chancen- und Risikobericht

---

### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns ist darauf ausgerichtet, die Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, welche 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.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt. Im Monatsreporting an den Vorstand wird auch explizit über Risiken der ACCENTRO AG und deren Minimierung berichtet.

Das vom ACCENTRO-Konzern eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand der ACCENTRO AG.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

1. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
2. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in 5 Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.

3. **Berichterstattung:** Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
4. **Risikosteuerung:** Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
5. **Risikocontrolling:** Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der ACCENTRO AG. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

### **Darstellung der Einzelrisiken**

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 auch während des Geschäftsjahrs 2015 fortgesetzt haben.

Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem ebenfalls beendeten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken haben weiterhin an Bedeutung verloren, während die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft und mit dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft verbundenen Risiken an Bedeutung gewonnen haben.

### **Unternehmensbezogene Risiken**

---

#### **a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien**

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten Wohnimmobilien beziehungsweise für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt, beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

**b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken**

Der ACCENTRO-Konzern hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands- und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für die Gesellschaft führen könnten. So könnten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch den ACCENTRO-Konzern verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei vom ACCENTRO-Konzern gehaltenen Immobilienbeständen zu einer übermäßigen Abnutzung kommen, die früher oder in größerem Umfang als ursprünglich geplant Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Zudem kann sich auch herausstellen, dass die baulichen Anlagen einen anfänglich nicht erwarteten Sanierungsbedarf aufweisen, der zu Mehrkosten für die Gesellschaft führt, ohne dass diesen zunächst entsprechende Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren, wie unerwartet auftretende Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen des ACCENTRO-Konzerns können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von ACCENTRO gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis des ACCENTRO-Konzerns auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der vom Konzern gehaltenen Immobilien vergrößert. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken wird mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen begegnet.

**c) Vermietungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Konzerns haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Property-Management begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein, wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

**d) Baurisiken**

Soweit bauliche Maßnahmen an den vermieteten oder zur Privatisierung erworbenen Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Diese Umstände können dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen entweder nicht zu den angenommenen Kosten oder nicht im geplanten Zeitrahmen oder überhaupt durchgeführt werden können. Deshalb werden derartige Risikofaktoren bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

#### **e) Absatz- und Vertriebsrisiken**

Soweit sich der ACCENTRO-Konzern im Bereich „Handel“ beziehungsweise bei der Wohnungsprivatisierung externer Vertriebspartner bedient, hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen und ein großes Objektangebot erreicht werden.

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigennutzern und Kapitalanlegern zum Kauf der angebotenen Wohnungen beeinflusst. Diese Bereitschaft kann zum einen durch Entwicklungen in der Sphäre der betreffenden Immobilien, beispielsweise durch eine Verschlechterung des sozialen Umfelds am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Konjunktur und des Arbeitsmarkts, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insoweit beeinträchtigen, als zum Verkauf bestimmte Wohnungen sich nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

#### **f) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken**

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern der ACCENTRO AG einer Reihe von Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, zu deren Reduzierung die im Folgenden genannten Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen dienen.

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich werden auf Ebene des Gesamtkonzerns, der Geschäftsbereiche und wesentlicher Tochtergesellschaften die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität und eine Liquiditätsvorschau.

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ACCENTRO AG führen. Diesem Risiko wird zum einen durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der Konzern der ACCENTRO AG Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen beispielsweise durch Emission von Anleihen, Wandelschuldverschreibungen oder Schuldscheindarlehen. Zum anderen nutzt die ACCENTRO AG das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum des ACCENTRO-Konzerns negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet der ACCENTRO-Konzern mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Zudem werden neben der Bankenfinanzierung unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung über den Kapitalmarkt genutzt, beispielsweise Emissionen von Anleihen und Schuldscheindarlehen.

Im Privatisierungsbereich besteht das Risiko, dass eine Maßnahme bis zum Ende der Darlehenslaufzeit nicht abgeschlossen werden kann und eine Prolongation gar nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen und/oder mit höheren Kosten gelingt. Diesem Risiko wird durch eine überproportionale Kreditrückführung aus Teilverkäufen und längeren Kreditlaufzeiten Rechnung getragen. Auch hat der ACCENTRO-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen, um entsprechende Risiken zu begrenzen. Darüber hinaus bemüht sich der Konzern fortlaufend um eine Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals, um die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren beziehungsweise an die Vermögensstrukturen anzunähern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 175,5 Mio. EUR (Vorjahr: 207,4 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können die Wandelanleihe und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2015 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

Liquiditätsrisiken bestehen darüber hinaus auch als Folge möglicher Mietausfälle. Um diese Risiken weitestgehend zu reduzieren, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt der ACCENTRO-Konzern für die Finanzierungen im Bereich Bestand in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Im Bereich Privatisierung hingegen werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

### **g) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen im Segment „Handel“ wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen isoliert betrachtet von eher nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung. Trotz dieser Risikostreuung sind im Berichtsjahr aber Wertberichtigungen auf Mietforderungen im Gesamtbetrag von 0,3 Mio. EUR erforderlich geworden.

Ein Bonitätsrisiko trägt der Konzern auch für den Fall, dass er Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer erfolgen, der diese Zahlungen dann an den ACCENTRO-Konzern weiterzuleiten hat. Dies betrifft jedoch nur die Mietanteile, die nicht durch Lastschriftverfahren gezahlt werden und unter 10% der Nettokaltmieten bei den Erwerben liegen.

### **h) Rechtliche Risiken**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

Im Rahmen des Verkaufs von Einzelwohnungen erbringen die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns und ihre externen Vertriebspartner auch Beratungsleistungen, die zu Schadensersatzansprüchen Dritter führen könnten.

Für derzeit bestehende rechtliche Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet worden. Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

## **Marktbezogene Risiken**

---

### **a) Konjunkturelle Risiken**

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

#### **b) Branchenrisiken**

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren und die Erträge im Bereich Privatisierung schmälern. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen (Bestands-)Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen und somit zu Wertverlusten bei den Bestandsimmobilien der ACCENTRO AG sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt. Im Bereich der Accentro GmbH kommt diesem Risiko aufgrund des Abschlusses von Margenvereinbarungen eine besondere Relevanz zu.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte schließlich durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland und einen damit möglicherweise verbundenen sinkenden Wohnraumbedarf negativ beeinflusst werden.

#### **c) Rechtliche Rahmenbedingungen**

Da die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

Der Vorstand hat die am 5. März 2015 gesetzlich beschlossene Mietpreisbremse auf mögliche Auswirkungen auf den ACCENTRO-Konzern geprüft. ACCENTRO ist schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig, allerdings geht der Vorstand auf Basis des derzeitigen Immobilienportfolios für das Segment „Bestand“ von keinen wesentlichen Veränderungen aus, da die derzeit erzielten Mieten in Berlin in der Regel der Marktmiete entsprechen. Für das Segment „Handel“ kann die Auswirkung noch nicht vollumfänglich prognostiziert werden, allerdings erwartet der Vorstand auch in diesem Segment keine nachhaltig negative Auswirkung.

#### **Risikokonzentrationen**

Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns auswirken können.

ACCENTRO tätigt Investitionen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt. Daher könnte eine insgesamt negative Entwicklung des Berliner Immobilienstandortes die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. Derzeit schätzt der Vorstand die Chancen im Berliner Immobilienmarkt deutlich höher ein als mögliche Risiken, insbesondere vor dem Hintergrund der langjährigen Expertise auf dem Berliner Immobiliensektor. Eine Überhitzung des Immobilienmarkts in Berlin ist derzeit nicht erkennbar.

Zudem bestehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen regelmäßig spezifische Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken, die sich im Fall von Baumaßnahmen in vom ACCENTRO-Konzern erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen, manifestieren können.

### Sonstige Einflüsse

---

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns beeinträchtigen.

### Einschätzung des Gesamtrisikos

---

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierungsstruktur des ACCENTRO-Konzerns weiter optimiert werden, da beim Erwerb der Handelsimmobilien im Jahr 2015 vom niedrigen allgemeinen Zinsniveau profitiert werden konnte. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher deutlich verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die nach den erfolgten Immobilienerwerben guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

### Chancen der künftigen Entwicklung

---

Nach erfolgreicher Integration des im November 2014 neu erworbenen Bestands erstreckt sich das Wohnungsportfolio der ACCENTRO AG nun regional über Standorte wie Berlin, Bayern, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Sachsen, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können.

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte innerhalb der Regionen sowie eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen es, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios. Die allgemeine gute Marktlage im Immobiliensektor eröffnet der ACCENTRO AG die Chance, das Bestandsportfolio durch gezielte Verkäufe weiter zu optimieren.

Durch die im Geschäftsjahr 2015 getätigten Zukäufe konnte die ACCENTRO AG ihren Handelsbestand noch weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Berlin. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes zu profitieren. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.



Die Accentro GmbH hat im Bereich der Privatisierung eine führende Marktstellung in Deutschland inne. Dies bietet auch der ACCENTRO AG die Chance, in diesem Segment schneller expandieren zu können als andere Wettbewerber und zugleich leichteren Zugang zu neuen Privatisierungsobjekten zu erhalten. Darüber hinaus bietet die starke Marktposition in Verbindung mit den nachweisbaren bisherigen Vertriebsfolgen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

Alle diese Fakten bilden zusammen die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken erleichtern.

### 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 Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ACCENTRO AG beabsichtigt insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau. Der Konzern plant, im kommenden Jahr ein deutlich positives Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich, jedoch unterhalb des Ergebnisses des Jahres 2015, zu erreichen.

## ■ 5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ACCENTRO-Konzerns ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

Die Angemessenheit des implementierten Risikofrüherkennungssystems wird im Rahmen der jährlichen Prüfung der externen Finanzberichterstattung der ACCENTRO AG durch den Abschlussprüfer überprüft. Dabei erkannte Verbesserungspotenziale werden anschließend in das System umgesetzt.

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die

wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt. Durch die Einbindung in die Konzernstruktur der ADLER Real Estate AG wird die ACCENTRO AG zukünftig in das Risikomanagement- und Früherkennungssystem der ADLER Real Estate AG integriert. Dies wird zu einer weiteren Verbesserung des internen Kontroll- und Risikomanagementprozesses führen.

Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch eine grundsätzlich zentrale Koordination und Durchführung der Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet. Die Verlässlichkeit der IFRS-Buchhaltungswerke der einbezogenen Gesellschaften und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung ist im Wesentlichen durch die Zentralisierung der Konzernbuchführung im Mutterunternehmen gewährleistet. Die aus der Zusammenführung der IFRS-Einzelrechnungslegungen der einbezogenen Gesellschaften erstellte Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen.

## ■ 6 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

Die ACCENTRO Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland und hat stimmberechtigte Aktien ausgegeben, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG), namentlich im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), notiert sind.

### Leitungsorgan

---

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ACCENTRO Real Estate AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach §§ 76, 84, 85 AktG in Verbindung mit § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht danach aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einer Person.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Gegenwärtig sieht der mit dem Vorstand abgeschlossene Vertrag eine Amtszeit von drei Jahren vor. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 84 AktG gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

### Änderungen der Satzung

---

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen. Die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

## Kapitalverhältnisse

---

### Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 24.678.200 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.678.200 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2015 hatte das Grundkapital 24.436.464 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandelschuldverschreibungen der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG vom 16. Februar 2010 ermächtigt bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern beziehungsweise einzuziehen. Innerhalb des Berichtszeitraums hat der Vorstand von dieser Befugnis keinen Gebrauch gemacht.

### Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000 EUR gewährt werden. Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- I. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- II. um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10% des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- III. um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich un-

terschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;

- IV. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von
- V. der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- VI. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss
- VII. des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

Es obliegt dem Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Laufzeit, Ausgabe- und Ausübungszeiträume sowie Kündigung, Ausgabepreis der Schuldverschreibungen, Zinssatz, Stückelung und Anpassung des Bezugspreises und Begründung einer Wandlungspflicht festzusetzen.

#### **Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms 2013**

Ferner ist der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2016 einmalig oder mehrmals bis zu 1.400.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue Aktien der ACCENTRO Real Estate AG zu erwerben (Stock Option Programm 2013). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, wurde der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Stock Option Programms 2013, insbesondere die Festlegung der Anzahl der auf den Einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen, die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen, die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen, die Anpassung des Aktienbezugs bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO Real Estate AG zu bestimmen.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat von der Ermächtigung der Hauptversammlung keinen Gebrauch gemacht.

#### **Bedingtes Kapital**

##### **Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch

Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von 15.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (I.) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder (II.) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, das heißt insbesondere zu mindestens 80% des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2015 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelanleihe um 400 EUR auf 10.534.129 EUR.

#### **Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)**

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach ist das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch

machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2013/II zurückgreift. Die Ausgabe der Aktien aus dem Bedingten Kapital 2013/II erfolgt zu dem Ausgabebetrag, wie er sich aus der Ermächtigung ergibt. Bislang wurde von dieser Ermächtigung noch kein Gebrauch gemacht.

#### **Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu 3.579.838,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.579.838 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung der Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012, das heißt insbesondere zu einem Ausgabebetrag von 2,40 EUR unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß den Bedingungen des vorgenannten Vorstandsbeschlusses zum Zwecke des Verwässerungsschutzes.

Durch die Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelschuldverschreibung hat sich das bedingte Kapital 2010 im Geschäftsjahr 2013/14 um 2.202.582 EUR auf 1.377.256 EUR verringert.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verringerte sich das Bedingte Kapital 2010 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelschuldverschreibung um weitere 1.093.553 EUR auf 283.703 EUR.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen. Im Geschäftsjahr 2015 sind bis zum 18. September 2015 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Schuldverschreibungen weitere 241.336 Inhaber-Stückaktien entstanden.

#### **Genehmigtes Kapital**

##### **Genehmigtes Kapital 2014/II**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 war der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.212.423,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.212.423 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/II). Des Weiteren war der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist das am 27. November 2014 beschlossene genehmigte Kapital 2014/II aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt worden, welches ein größeres Volumen hat (Genehmigtes Kapital 2015).

##### **Genehmigtes Kapital 2015**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.218.232,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Des Weiteren ist der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10% des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer Options- beziehungsweise Wandlungspflicht zustünde; oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

### Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

---

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2015 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

### Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

---

Zum 31. Dezember 2015 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main 86,98 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Zu einer Verringerung der prozentualen Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ACCENTRO Real Estate AG im Vergleich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014 ist es aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG infolge der Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandelschuldverschreibungen gekommen.

Keine von der ACCENTRO Real Estate AG ausgegebenen Aktien beinhalten Rechte, die deren Inhabern besondere Kontrollbefugnisse verleihen.

Informationen über die Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Gesellschaftskapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, liegen nicht vor.

## Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

---

Es bestehen folgende wesentliche Vereinbarungen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten, wie er unter anderem aufgrund eines Übernahmeangebots eintreten kann:

### **Finanzierungsverträge**

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Fall eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehnsnehmers gegenüber dem Darlehnsgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehnsgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 209,9 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel.

### **Wandelschuldverschreibungen und Anleihe**

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2012/2017 (gekündigt zum 18. September 2015) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 (ausstehender Nominalbetrag 13.488.765 EUR – darin nicht enthalten: 600.000 Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2013/14 gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft wurden, 4.094 Schuldverschreibungen für die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde und 400 Schuldverschreibungen für die im Geschäftsjahr 2015 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde) jeweils eine Kontrollwechselklausel. Im Fall ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (I.) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (II.) die Wandlung in ACCENTRO-Real-Estate-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 ist diesbezüglich jedoch spezifiziert, dass kein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen vorliegt, wenn die ADLER Real Estate AG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der ACCENTRO Real Estate AG geworden ist.

Auch die Anleihe 2013/2018 (ausstehender Nominalbetrag 10.000.000,00 EUR) enthält eine Kontrollwechselklausel, nach der jeder Anleihegläubiger im Fall eines Kontrollwechsels berechtigt ist, von der ACCENTRO Real Estate AG Rückzahlung oder, nach Wahl der ACCENTRO Real Estate AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen (Put-Option). Eine solche Ausübung der Put-Option wird jedoch nur wirksam, wenn innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30 % des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen von der Put-Option Gebrauch gemacht haben.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.



## ■ 7 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung.html>

## ■ 8 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

Der zu Beginn des Geschäftsjahrs 2015 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini ist im März 2015 aufgrund der dreijährigen Befristung regulär ausgelaufen. Im März 2015 wurde ein neuer, ebenfalls auf drei Jahre befristeter Vertrag mit Herrn Mingazzini neu gefasst.

Während der Laufzeit des Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Fall eines Kontrollwechsels sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor. Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme zusammen. Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung, und für ihn ist eine Unfall- und Invaliditätsversicherung abgeschlossen. Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ACCENTRO Real Estate AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit dem Vorstand derzeit nicht vereinbart. Dem Vorstand wurden auch weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat.

Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang aufgeführt.

Berlin, den 18. März 2016

Jacopo Mingazzini  
Vorstand



## Konzern-Abschluss

---

- 52** Bilanz
- 54** Gewinn- und Verlustrechnung
- 55** Kapitalflussrechnung
- 57** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 58** Anhang
- 118** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 119** Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte		TEUR	TEUR	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Goodwill	6.1.1	17.776	17.776	
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.1	47	41	
Sachanlagen	6.1	188	171	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.3	168.337	257.861	
Geleistete Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.3	0	0	
Beteiligungen	6.1.6	1.188	1.175	
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.1.5	1.593	1.068	
Latente Steueransprüche	6.10	465	0	
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>189.594</b>	<b>278.092</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	6.2	156.121	75.897	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3	10.422	21.232	
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	6.3	14.885	19.173	
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.3	54	119	
Liquide Mittel	6.4	6.981	7.681	
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>188.462</b>	<b>124.103</b>	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		17.149	0	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>395.205</b>	<b>402.196</b>	

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG			
<b>Eigenkapital</b>		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.5	24.678	24.436
Kapitalrücklage	6.5	53.095	52.757
Noch nicht verwendete Ergebnisse	6.5	30.873	8.225
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		108.646	85.419
Auf Minderheiten entfallend		595	432
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>109.241</b>	<b>85.851</b>
<b>Schulden</b>			
		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	6.7	17	30
Finanzverbindlichkeiten	6.6	154.562	190.152
Anleihen	6.6	21.338	21.463
Gesellschafterdarlehen	6.6	2.824	34.194
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.10	7.288	9.859
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>186.027</b>	<b>255.698</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	6.7	2.540	2.066
Finanzverbindlichkeiten	6.6	63.804	36.434
Anleihen		137	166
Erhaltene Anzahlungen	6.8	9.253	9.084
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.9	2.014	1.363
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.8	4.114	3.147
Sonstige Verbindlichkeiten	6.8	3.655	8.387
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>85.515</b>	<b>60.646</b>
Zur Veräußerung gehaltene Schulden		14.421	0
<b>Bilanzsumme</b>		<b>395.205</b>	<b>402.196</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015\*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2015– 31.12.2015	01.07.2014– 31.12.2014	01.01.2014– 31.12.2014 (ungeprüft)
		TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.11	31.429	12.758	17.364
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.12	-25.876	-10.616	-14.418
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>		<b>5.553</b>	<b>2.142</b>	<b>2.946</b>
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6.11	101.779	31.406	31.910
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6.12	-86.004	-31.453	-31.957
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>		<b>15.775</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		<b>21.329</b>	<b>2.095</b>	<b>2.899</b>
Umsätze aus Vermietung	6.11	21.457	8.048	13.372
Aufwendungen aus Vermietung	6.12	-9.740	-4.732	-6.894
<b>Mietergebnis</b>		<b>11.717</b>	<b>3.316</b>	<b>6.478</b>
Dienstleistungsumsätze	6.11	2.314	1.504	3.488
Aufwendungen aus Dienstleistungen	6.12	-942	-1.073	-2.276
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		<b>1.372</b>	<b>431</b>	<b>1.213</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6.15	2.111	3.180	8.759
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	6.16	10.465	18.846	21.916
<b>Ergebnis aus sonstigen Erträgen</b>		<b>12.576</b>	<b>22.026</b>	<b>30.674</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>46.993</b>	<b>27.868</b>	<b>41.264</b>
Personalaufwand	6.13	-2.256	-2.018	-3.882
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	6.1	-97	-280	-329
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6.14	-1.000	-2.378	-4.236
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.15	-4.708	-3.842	-9.639
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>		<b>38.932</b>	<b>19.350</b>	<b>23.179</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.1.5	525	124	161
Übriges Beteiligungsergebnis	6.1.6	48	18	21
Zinserträge	6.6	306	118	177
Zinsaufwendungen	6.6	-14.279	-7.178	-10.902
<b>Zinsergebnis</b>		<b>-13.973</b>	<b>-7.060</b>	<b>-10.725</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>		<b>25.533</b>	<b>12.431</b>	<b>12.636</b>
Ertragsteuern	6.17	-2.747	-5.361	-8.852
<b>Konzernergebnis</b>		<b>22.786</b>	<b>7.070</b>	<b>3.785</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		148	-64	-46
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		22.638	7.134	3.831
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.18	0,92	0,29	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.18	0,78	0,25	0,16

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

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

ACCENTRO Real Estate AG	01.01.2015– 31.12.2015	01.07.2014– 31.12.2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	22.786	7.070
+ Abschreibungen Anlagevermögen	97	49
–/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen	–525	–124
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	461	768
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	231
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–10.465	–18.846
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	4.016	7.504
–/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	–33
–/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.739	18.426
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–5.518	–8.188
– Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	–10	–6.354
–/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	–15.775	47
–/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	–150	–111
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	–26	–1.075
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>5.631</b>	<b>–636</b>
–/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	–80.224	–58.796
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>–74.593</b>	<b>–59.432</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	71.581	250
+ Erhaltene Zinsen	0	18
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	–35	–3
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–88	–36
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–2.682	–115.700
– Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	–27
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>68.776</b>	<b>–115.498</b>

Fortsetzung auf Seite 56

ACCENTRO Real Estate AG	01.01.2015– 31.12.2015	01.07.2014– 31.12.2014
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 55		
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	75.814	209.145
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–57.477	–27.804
– Gezahlte Zinsen	–12.747	–5.068
+ Erhaltene Zinsen	108	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.698</b>	<b>176.273</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–118	1.343
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	644
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–583	–745
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.681	6.439
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.981</b>	<b>7.681</b>



## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minder- heiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>24.436</b>	<b>52.756</b>	<b>8.225</b>	<b>432</b>	<b>85.851</b>
Konzernergebnis	–	–	22.638	148	22.786
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	22.638	148	22.786
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	0
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	10	15	25
Wandlungen aus Wandelanleihen	242	338	–	–	580
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>24.678</b>	<b>53.095</b>	<b>30.873</b>	<b>595</b>	<b>109.241</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2014

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile Minder- heiten	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Juli 2014</b>	<b>23.339</b>	<b>51.627</b>	<b>1.092</b>	<b>418</b>	<b>76.476</b>
Konzernergebnis	–	–	7.134	–64	7.070
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	7.134	–64	7.070
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–	–	–	0
Unternehmenserwerbe	–	–	–	254	254
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–417	–417
Veränderung nicht beherrschende Anteile	–	–	–	241	241
Wandlungen aus Wandelanleihen	1.098	1.129	–	–	2.227
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>24.436</b>	<b>52.756</b>	<b>8.225</b>	<b>432</b>	<b>85.851*</b>

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

## Konzern-Anhang

---

- 59** 1 Grundlegende Informationen
- 59** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 76** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 77** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 79** 5 Segmentberichterstattung
- 83** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 117** 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 117** 8 Sonstige Angaben

## ■ 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 fungiert am 31. Dezember 2015 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Auf der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde beschlossen, dass das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG künftig dem Kalenderjahr entspricht. Für die Zeit vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 wurde dementsprechend von der Hauptversammlung ein Rumpfgeschäftsjahr beschlossen. Aufgrund des nur sechs Monate umfassenden Berichtszeitraums des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 ist die Vergleichbarkeit mit dem zwölfmonatigen Zeitraum des Geschäftsjahrs 2015 nur eingeschränkt gegeben. Um die Aussagekraft in der Gewinn- und Verlustrechnung zu verbessern, wurde die Gewinn- und Verlustrechnung zusätzlich zu den geprüften Zahlen des vorherigen Rumpfgeschäftsjahrs 2014 um eine gesonderte Spalte für die ungeprüften Zahlenangaben für das Kalenderjahr 2014 ergänzt.

Der vorliegende Konzernabschluss wird voraussichtlich nach der Aufsichtsratssitzung am 29. März 2016 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

## ■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

### 2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2015 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Ausweis der Umsatzerlöse und der Materialaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde rückwirkend angepasst. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 enthielt der sonstige betriebliche Ertrag einen saldierten Aufwand von 80 TEUR aus der Entkonsolidierung von Gewerbeimmobiliengesellschaften. Im Konzernabschluss 2015 wird dieser Aufwand aus der Entkonsolidierung zur besseren Vergleichbarkeit mit Veräußerungen im Geschäftsjahr 2015 unsaldiert als Umsatz aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (31.706 TEUR) und Aufwand aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften (30.786 TEUR) dargestellt. Auf den Jahresüberschuss im Rumpfgeschäftsjahr 2014 hat diese Ausweisänderung keinen Einfluss.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine wesentliche Ausnahme von diesem Grundsatz stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet sind.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde lagen.

#### **Im Geschäftsjahr 2015 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften**

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	geändert/neu
IFRIC 21 Abgaben	neu
IFRS 2011–2013 Verbesserungsprojekt 2011–2013, Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	geändert

#### **IFRIC 21 – Abgaben**

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, zum Beispiel IAS 12. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrunde liegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung.

Für Immobilienunternehmen könnte der IFRIC 21 in Zwischenberichten zu einer unwesentlichen frühzeitigeren Erfassung von Grundsteueraufwand führen.

Auf den Konzernabschluss hat die neue Interpretation keine wesentlichen Auswirkungen.

### Verbesserungsprojekt IFRS 2011–2013

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG.

### Veröffentlichte, aber noch nicht anzuwendende neue Rechnungslegungsvorschriften

Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt. Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den ACCENTRO-Konzernabschluss derzeit geprüft.

Standard/Interpretation	Anwendungs- pflicht für ACCENTRO AG	Übernahme durch die EU (bis 31. Dezember 2015)	Voraussichtliche Auswirkungen
IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Disclosure Initiative	1. Januar 2016	ja	Veränderung der Angabepflichten im Anhang
IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1. Januar 2018	nein	Ersetzt den IAS 39 – die möglichen Auswir- kungen werden noch nicht untersucht.
IFRS 10/ IAS 28 Veräußerung von Vermögens- werten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unterneh- men oder Joint Venture	*	nein	keine
IFRS 10/12/ IAS 28 Konkretisierung der Konsolidie- rungsausnahme für Investment- gesellschaften	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaft- lichen Aktivität	1. Januar 2016	ja	keine
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungs- posten bei Preisregulierung	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	nein	keine wesentlichen Auswirkungen er- wartet
IAS 16/ IAS 38 Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriel- len Vermögenswerten	1. Januar 2016	ja	keine
IAS 19 Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. Februar 2015	ja	keine
IAS 27 Einzelabschlüsse – Anwendung der Equity-Methode	1. Januar 2016	ja	keine
IAS 16/ IAS 41 Fruchttragende Pflanzen: Bilanzie- rung analog zu Sachanlagen	1. Januar 2016	ja	keine
IASB 2012–2014 Verbesserungsprojekt 2014	1. Januar 2016	ja	keine
IASB 2010–2012 Verbesserungsprojekt 2010	1. Februar 2015	ja	keine

\* Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben

### **IFRS 9 – Financial Instruments**

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

IFRS 9 ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Da im ACCENTRO-Konzern Sicherungsbeziehungen und Wertberichtigungen auf Forderungen derzeit von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind, führt die Anwendung von IFRS 9 voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen.

### **IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers**

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

IFRS 15 ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig.

Die Einführung des IFRS 15 führt in Bezug auf die Identifizierung und Realisierung von Leistungsverpflichtungen und die Aktivierung von Kosten der Auftragserlangung zu keiner wesentlichen Änderung in der Darstellung der Umsatzrealisierung im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG.

## **2.2 Konsolidierung**

---

### **a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises**

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die ACCENTRO Real Estate AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen beherrschten Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit dargestellt.

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten

des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte. Vertragliche Vereinbarungen, die der ACCENTRO Real Estate AG keine Gestaltungsrechte einräumen, sondern lediglich ihre Interessen als Gläubiger schützen und insoweit der Sicherung eines Kredits dienen, werden bei der Beurteilung der Entscheidungsgewalt nicht berücksichtigt. Die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit zwei strukturierte Einheiten, die der Konzern trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit faktisch kontrolliert. Hierbei handelt es sich um Objektgesellschaften, bei denen der Privatisierungsprozess und die Finanzierung vom ACCENTRO-Konzern kontrolliert und gesteuert wurden, so dass der ACCENTRO-Konzern maßgeblich an variablen Rückflüssen partizipiert.

#### **b) Tochterunternehmen**

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 e. Alle Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen.

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personenhandelsgesellschaften handelt. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des

Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem Konzerntochterunternehmen gehalten werden. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden im Abschnitt 6.1.4 bereitgestellt.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- beziehungsweise der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt.

### **c) Joint Ventures**

Gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements) basieren auf vertraglichen Vereinbarungen, auf deren Grundlage zwei oder mehr Partner eine wirtschaftliche Aktivität begründen, die der gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn die Partner zusammenwirken müssen, um die relevanten Aktivitäten der gemeinschaftlichen Vereinbarung zu steuern und Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partner erfordern. Um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) handelt es sich bei einer solchen gemeinschaftlichen Vereinbarung dann, wenn die Partner, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte und Pflichten am Nettoreinvermögen der Vereinbarung besitzen.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG besteht wie im Vorjahr ein Joint Venture, das gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert wird.

### **d) Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die ACCENTRO Real Estate AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen zwar einen maßgeblichen, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne diese jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20% oder mehr der Stimmrechte hält. Um ein assoziiertes Unternehmen kann es sich auch dann handeln, wenn die ACCENTRO Real Estate AG über weniger als 20% der Stimmrechte verfügt, aber aufgrund von anderen Faktoren die Möglichkeit der Mitwirkung an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens hat. Dazu zählen insbesondere die Vertretung der ACCENTRO Real Estate AG im Entscheidungsgremium des Unternehmens sowie vertragliche Rechte zur Bewirtschaftung oder Verwertung von Vermögenswerten. Verfügt die ACCENTRO Real Estate AG lediglich über Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Vetorechte, wird nicht von einem maßgeblichen Einfluss ausgegangen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Anteile des Konzerns an dem Gemeinschaftsunternehmen beziehungsweise assoziierten Unternehmen bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und nachfolgend um den Anteil des Konzerns am Gewinn beziehungsweise Verlust des Gemeinschaftsunternehmens beziehungsweise assoziierten Unternehmens erhöht beziehungsweise vermindert. Die betreffenden Anteile werden in der Bilanz in einem



separaten Posten ausgewiesen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unternehmen werden im Abschnitt 6.1.5 dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen beziehungsweise assoziierten Unternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO Real Estate AG Konzerns nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden nach den Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 39 als Finanzinstrumente der Kategorie Available for Sale (AFS) bilanziert und unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Liegen der ACCENTRO Real Estate AG zum Bilanzstichtag keine Informationen vor, die eine zuverlässige Ermittlung des Fair Values für diese Anteile ermöglichen, erfolgt wie auch für nicht-konsolidierte Tochterunternehmen eine Bewertung mit den Anschaffungskosten.

#### **e) Konsolidierungskreis**

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2015 26 (Vorjahr: 27) Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2014 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

#### **Erwerbe von Tochtergesellschaften**

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Konsolidierungskreis um eine Verwaltungsgesellschaft sowie um vier Objektgesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen.

#### **Veräußerungen von Tochtergesellschaften**

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 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 m<sup>2</sup> mit Wirkung zum 1. Juli 2015. 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 letzterer Gesellschaften wurde die Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten abgeschlossen, so dass zukünftig der Teilbereich „übriger Handel“ in der Segmentberichterstattung entfällt. Aus dem Verkauf der drei Gesellschaften erzielte der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn in Höhe von insgesamt 15.240 TEUR.

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen 100 % der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eins ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)*	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)*
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %	100 %
RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %	100 %
RELDA 38. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
RELDA 39. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %	100 %
RELDA 45. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100 %	100 %
Accentro Wohneigentum GmbH (vormals ESTAVIS 5. Wohnen GmbH )	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100 %	100 %
MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG (vormals ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG )	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH	Berlin	100 %	100 %
Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin	100 %	100 %
Accentro Verwaltungs GmbH (erworben im 1. Quartal 2015)	Berlin	100 %	
Koppenstraße Wohneigentum GmbH (erworben im 3. Quartal 2015)	Berlin	100 %	
Stresemannstr. 32 Projekt GmbH (erworben im 4. Quartal 2015)	Berlin	100 %	
<b>Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen</b>			
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	Erlangen	94,9 %	94,9 %
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	50 % + 1 Stimme	50 % + 1 Stimme
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Berlin	94 %	94 %
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94 %	94 %
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	Berlin	38,40 %	
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Berlin	40,80 %	
<b>Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften</b>			
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH	Berlin	100 %	100 %

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr wurden zudem folgende Gesellschaften im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstruktur angewachsen beziehungsweise verschmolzen:

#### Anwachsungen im Geschäftsjahr

Gesellschaft	Sitz	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2015)	Berlin	100 %	100 %
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2015)	Berlin	100 %	100 %
Estavis Grundstücksgesellschaft mbH (Verschmelzung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 1. Juli 2015)	Berlin	100 %	100 %

Die vorstehend als Tochtergesellschaften angeführten Personenhandelsgesellschaften sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit. Die Accentro GmbH ist nach § 264 Abs. 3 HGB ebenfalls von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

#### Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33 %	33,33 %
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %	50 %
Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %	50 %

#### Konzernzugehörigkeit

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

### 2.3 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen „Handel“ und „Bestand“ ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach). Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Zinserträge steuert die Unternehmensleitung die Segmente auf Basis des Finanzergebnisses, das die Saldogröße aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen darstellt.

### 2.4 Fremdwährungsumrechnung

#### a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die ACCENTRO Real Estate AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem die ACCENTRO Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

#### **b) Geschäftsvorfälle und Salden**

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst.

### **2.5 Beizulegender Zeitwert**

---

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöhet und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

- Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden. Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestufteten signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

### **2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

---

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Für diese Objekte werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitaten entfaltet. Sie werden zum Zugangszeitpunkt zu Anschaffungskosten und nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht nach IFRS 13 dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird über ein Discounted-Cashflow-Modell bestimmt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zeitpunkt der Zuordnung zu dieser Kategorie und auch zu den Bilanzstichtagen durch einen unabhängigen Immobiliensachverständigen zum Marktwert bewertet. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über das Discounted-Cashflow-Modell werden die für ein Immobilienobjekt zukünftig zu erwartenden Ein- und Auszahlungen wie nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten unter Berücksichtigung von gegebenenfalls bestehenden Leerständen und dem Mietausfallwagnis und die anfallenden Bewirtschaftungskosten für Instandhaltung, Leerstandskosten und Verwaltung gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Nettozahlungsströme werden mit einem risiko-adequaten Zinssatz (Vergleichsrendite vergleichbarer Objekte) diskontiert. Der sich ergebende Barwert ist der Schätzwert für den beizulegenden Zeitwert der Immobilie.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dann, wenn sich abzeichnet, dass von einer Verkaufsabsicht Abstand genommen und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand geplant ist und die Immobilien langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen sollen.

Bei Veräußerung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wird die Immobilie zum Abgangszeitpunkt mit ihrem Verkaufspreis bewertet und die Differenz zum bisherigen Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

## 2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

---

### a) Goodwill

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mindestens einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

### b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei bis fünf Jahre.

## 2.8 Sachanlagen

---

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Computer-Hardware                      3 Jahre
- Sonstige Büroausstattung            8–13 Jahre
- Kraftfahrzeuge                            6 Jahre

Die Nutzungsdauer für Kraftfahrzeuge orientiert sich an steuerlichen Nutzungsdauern von 6 Jahren, um steuerliche Latenzen zu vermeiden.

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswerts seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt 2.9).

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert ermittelt und im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

## **2.9 Wertminderungen von Vermögenswerten**

---

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwill erfolgt auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

## **2.10 Finanzinstrumente**

---

### **2.10.1 Finanzielle Vermögenswerte**

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. Eine Änderung der Zuord-

nung ist nach IFRIC 9 bei einer Vertragsänderung möglich oder wenn die besonderen Voraussetzungen des IAS 39.50 ff. vorliegen. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

#### **a) Darlehen und Forderungen (LaR)**

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge, soweit sie nicht kurzfristig sind, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Nutzensausfall entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, einer drohenden Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Bei Forderungen aus Vermietung, die länger als drei Monate bestehen, wird deren Buchwert wie in Vorjahren um folgende Anteile wertberichtigt:

- 3 bis 6 Monate: 25 %
- 6 bis 9 Monate: 50 %
- 9 bis 12 Monate: 75 %
- über 12 Monate: 100 %

Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

#### **b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)**

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem

Bilanzstichtag zu veräußern. Zu den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten zählen Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens sowie sonstige langfristige Finanzanlagen.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung angefallener Transaktionskosten. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als Eigenkapitalbestandteil (Sonstiges Ergebnis) ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital ausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.

Die ACCENTRO Real Estate AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20 % unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als einem Jahr durchschnittlich mindestens 10 % niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholungen ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen. Finanzinstrumente, die anderen Kategorien zuzuordnen sind, werden derzeit nicht genutzt und sind deshalb nicht gesondert erläutert.

### **2.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten**

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten (AmC) bewertet. Jede Differenz zwischen dem Zahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktinzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

Der beizulegende Zeitwert für die sich im ACCENTRO-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.



### 2.11 Vorratsimmobilien

---

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilien führen, werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

### 2.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

---

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

### 2.13 Rückstellungen

---

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

### 2.14 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

---

Ein langfristiger Vermögenswert beziehungsweise eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte beziehungsweise Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Wenn die ACCENTRO Real Estate AG einen Entschluss zum Verkauf von Renditeliegenschaften trifft, werden die betroffenen Immobilien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, insofern die Immobilien sofort veräußerbar sind und ab dem Entscheidungszeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Sollte der Verkaufsentschluss einen gesamten Geschäftsbereich umfassen, werden alle Vermögenswerte und Schulden des Geschäftsbereichs als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert. Die Bewertung erfolgt mit dem geringeren Betrag aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Gesamtergebnisrechnung bildet der aufgegebene Geschäftsbereich einen gesonderten Bestandteil. Die Vorjahrsvergleichswerte werden angepasst.

### 2.15 Latente Ertragsteuern

---

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im Sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im Sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

### 2.16 Ertragsrealisation

---

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion geringfügige Sanierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Gesellschaft die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

## 2.17 Provisionen für Geschäftsvermittlung

---

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

## 2.18 Leasingverhältnisse

---

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwerts abgeschrieben.

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 6.21.

## 2.19 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

---

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser

Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

## 2.20 Kapitalflussrechnung

---

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme (Cashflows) des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Gliederung nach der indirekten Methode, wobei das Konzernergebnis um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

## ■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ACCENTRO Real Estate AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Das buchhalterische Eigenkapital des Konzerns fungiert als passives Steuerungskriterium. Als aktive Steuerungsgrößen werden Umsatz und EBIT herangezogen.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlusts, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

## ■ 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über die zukünftig zu erwartende Entwicklung werttreibender Inputfaktoren auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen der Bewertung von Bilanzpositionen angesetzt:

- Im Rahmen des Impairmenttests für den Goodwill, welcher dem Segment „Handel“ zugeordnet ist, bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse sowie die zukünftig erzielbaren Handelsmargen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Verkaufspreise und Absatzmengen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von 5 Jahren ein. Die hierbei ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten sowie eines marktgerechten Risikozinses auf ihren Barwert diskontiert. Aus unterschiedlichen Szenarien wird die Wertermittlung im Jahresabschluss angesetzt, welche, unter Berücksichtigung aller bekannten Inputfaktoren, den Marktwert am adäquatesten spiegelt.
- Die Fair Values der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Wertgutachten unabhängiger, externer Sachverständiger. Diese ermitteln auf Basis künftig zu erwartender Einnahmeüberschüsse mithilfe der Barwertmethode (DCF-Verfahren). Hierbei werden zukünftige Mieterträge, Leerstände und eventuelle Sanierungsmaßnahmen geschätzt. Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der Marktlage sowie der Beschaffenheit und Nutzung der Immobilien werden durch einen marktgerechten Diskontierungszins unter Einbeziehung eines Risikozuschlags abgebildet.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Schätzungen prägen vor allem die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Vermietung. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit einer offenen Forderung

bildet die Altersstruktur der offenen Forderungen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird unterstellt, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen, die länger als drei Monate bestehen, zwischen 25 % und 100 % liegt, so dass für diesen Anteil eine Wertberichtigung erfolgt.

- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Sachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die ACCENTRO Real Estate AG folgende Ermessensentscheidungen getroffen:

- Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Für die im Konzern gehaltenen Immobilien ist zu jedem Bilanzstichtag zu entscheiden, ob diese als Finanzinvestition oder als Vorratsimmobilien zu bilanzieren sind.
- Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher der vier Bewertungskategorien sie zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.
- Die Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden unter 6.1.4 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 39 % beziehungsweise 41 % hält, da der Konzern die wesentlichen operativen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.

Sofern in Perioden nach dem Abschlussstichtag Fehler in den rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Wertansätzen einer Berichtsperiode ersichtlich werden, finden die Regelungen nach IAS 8 Anwendung. Demnach werden wesentliche Auslassungen oder fehlerhafte Darstellungen rückwirkend für alle sie betreffenden Berichtsperioden, bis hin zum aktuellen Abschluss, korrigiert, wenn sie die auf der Basis des Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen der Adressaten beeinflussen könnten.

## ■ 5 Segmentberichterstattung

Der ACCENTRO-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. **Handel:** der An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren verkauft werden. Auch das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung ist in diesem Geschäftsbereich enthalten.
2. **Bestand:** Hierin sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Vorratsimmobilien enthalten, die nicht als Einzelwohnungen verkauft werden sollen.

Wie im Vorjahr wird das Segment „Handel“ in den Teilbereichen „Privatisierung“ und „übriger Handel“ dargestellt. Das Segment „übriger Handel“ umfasst die Abwicklung der Restaktivitäten aus dem ehemaligen Handelsgeschäft mit Denkmalimmobilien.

Die Segmentergebnisse für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014
	2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	39.496	15.361	39.510	15.363	-14	-2	117.482	38.355	156.979	53.716
davon										
Vermietung	5.753	1.138	5.753	1.138			15.703	6.910	21.457	8.048
Verkäufe	31.429	12.758	31.443	12.760	-14	-2	101.779	31.406	133.208	44.164
Vermittlung	2.314	1.465	2.314	1.465				39	2.314	1.504
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							10.465	18.846	10.465	18.846
<b>EBIT</b>	<b>7.095</b>	<b>2.054</b>	<b>8.263</b>	<b>2.100</b>	<b>-1.168</b>	<b>-46</b>	<b>31.838</b>	<b>17.296</b>	<b>38.932</b>	<b>19.350</b>
Ergebnis aus Finanzanlagen	573	124	573	113		11		17	573	142
<b>Finanzergebnis gesamt</b>	<b>-2.321</b>	<b>-1.168</b>	<b>-1.946</b>	<b>-647</b>	<b>-375</b>	<b>-521</b>	<b>-11.078</b>	<b>-5.751</b>	<b>-13.399</b>	<b>-6.919</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.774</b>	<b>886</b>	<b>6.317</b>	<b>1.454</b>	<b>-1.544</b>	<b>-567</b>	<b>20.760</b>	<b>11.545</b>	<b>25.533</b>	<b>12.431</b>

\* Der Ausweis der Umsatzerlöse wurde für das Rumpfgeschäftsjahr angepasst, siehe Abschnitt 2.1

Die nachfolgende Tabelle stellt zur besseren Vergleichbarkeit der Entwicklung der Segmente die geprüften Zahlen des Geschäftsjahrs 2015 den ungeprüften Zahlen für das Kalenderjahr 2014 gegenüber:

	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)	39.496	22.264	39.510	21.911	-14	352	117.482	43.870	156.979	66.134
davon										
Vermietung	5.754	1.451	5.754	1.449		2	15.703	11.921	21.457	13.372
Verkäufe	31.429	17.364	31.443	17.013	-14	350	101.779	31.910	133.208	49.273
Vermittlung	2.314	3.488	2.314	3.488				39	2.314	3.488
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							10.465	21.916	10.465	21.916
<b>EBIT</b>	<b>7.095</b>	<b>2.897</b>	<b>8.263</b>	<b>2.992</b>	<b>-1.168</b>	<b>-95</b>	<b>31.838</b>	<b>20.282</b>	<b>38.932</b>	<b>23.179</b>
Ergebnis aus Finanzanlagen	573	165	573	154		11		17	573	182
<b>Finanzergebnis gesamt</b>	<b>-2.321</b>	<b>-2.324</b>	<b>-1.946</b>	<b>-1.519</b>	<b>-375</b>	<b>-805</b>	<b>-11.078</b>	<b>-8.219</b>	<b>-13.399</b>	<b>-10.542</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.774</b>	<b>573</b>	<b>6.317</b>	<b>1.473</b>	<b>-1.544</b>	<b>-900</b>	<b>20.760</b>	<b>12.003</b>	<b>25.533</b>	<b>12.636</b>

\* ungeprüft

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Kalenderjahr 2014 um 137,4 % auf 157,0 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 117,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 38,4 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 43,9 Mio. EUR)
  - Handel: 39,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 15,4 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 22,3 Mio. EUR)
- davon
- übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 0,0 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 0,4 Mio. EUR)
  - Privatisierung: 39,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 15,4 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 21,9 Mio. EUR)

Im Segment „Handel“ entwickelten sich die Umsatzerlöse im Teilbereich Privatisierung deutlich positiv und lagen mit 39,5 Mio. EUR weit über dem Niveau des Vorjahrs. Im Teilbereich des übrigen Handels wurden aufgrund der Veräußerung des kompletten Bereichs keine Umsatzerlöse mehr erzielt (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR).



Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Handel“ fiel im Berichtsjahr 2015 mit 7,1 Mio. EUR deutlich positiv aus (Rumpfgeschäftsjahr: 2,1 Mio. EUR; Vorjahr: 2,9 Mio. EUR), was ausschließlich auf der kontinuierlichen Ergebnissteigerung des Teilbereichs Privatisierung beruht. Aus der Abwicklung und dem Verkauf der Restaktivitäten des Teilbereichs „übriger Handel“ ergab sich ein EBIT in Höhe von –1,2 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 0,0 Mio. EUR; Vorjahr: –0,1 Mio. EUR).

Der Umsatz im Segment „Bestand“ belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf herausragende 117,5 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 38,4 Mio. EUR; Vorjahr: 43,9 Mio. EUR) und resultiert mit 101,8 Mio. EUR hauptsächlich aus Verkaufserlösen. Die Erlöse aus Vermietung betrugen 15,7 Mio. EUR (Rumpfgeschäftsjahr: 6,9 Mio. EUR; Vorjahr: 11,9 Mio. EUR). Wie bereits angekündigt, erfolgten im Jahr 2015 keine Bestandszukäufe. Das bereits in der Vorperiode geplante Sanierungs- und Revitalisierungskonzept wurde wie geplant im Berichtszeitraum weitergeführt und zeigt durch ein Sinken der Leerstandsquote erste Erfolge.

Durch das hohe Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften von 15,8 Mio. EUR und dem erstmaligen vollständigen Ergebnisbeitrag der im Vorjahr erworbenen Wohnungsbestände konnte das EBIT im Segment „Bestand“ von 20,3 Mio. EUR im Kalenderjahr 2014 (Rumpfgeschäftsjahr: 17,3 Mio. EUR) auf 31,8 Mio. EUR in der Berichtsperiode gesteigert werden.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte sowie die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich im Geschäftsjahr wie folgt auf die Segmente auf:

	Handel		Bestand		Konzern	
	2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	–24	–19	–44	–17	–68	–35
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	–6	–8	–23	–5	–29	–13
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			10.465	18.846	10.465	18.846

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	187.549	206.063	393.612
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593		1.593
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>189.142</b>	<b>206.063</b>	<b>395.205</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>126.811</b>	<b>159.153</b>	<b>285.964</b>
Segmentinvestitionen	102.409	3.164	105.696

Für das Rumpfgeschäftsjahr 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
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>132.142</b>	<b>552.149</b>	<b>41.236</b>	<b>-323.332</b>	<b>402.196</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>87.557</b>	<b>415.434</b>	<b>105.684</b>	<b>-292.330</b>	<b>316.345</b>
Segmentinvestitionen	61.816	130.690			192.505

Aufgrund einer Anpassung der Darstellung des Segmentvermögens, der Segmentschulden und der Segmentinvestitionen im Geschäftsjahr 2015 ist eine Vergleichbarkeit zu den Werten des Rumpfgeschäftsjahrs nur eingeschränkt möglich. Im Geschäftsjahr 2015 wurden sämtliche Konsolidierungsbuchungen auf die jeweiligen Segmente verteilt. Des Weiteren wurden allgemeine Kosten, die zuvor ein wesentlicher Bestandteil der nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden waren, mit einem Schlüssel ebenfalls auf die einzelnen Segmente verteilt, da erstmals ab dem Geschäftsjahr 2015 eine solche interne Abrechnung vorgenommen wurde.

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegen Dritten und gegen das andere Segment. Der Goodwill ist dem Segment „Handel“ zugeordnet.

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.

## ■ 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

### 6.1 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 wie folgt:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	174	688
Kumulierte Abschreibungen	133	517
<b>Buchwert zum 1. Januar 2015</b>	<b>41</b>	<b>171</b>
Zugänge (+)	35	88
Abgänge (-)	0	3
Abschreibungen (-)	29	68
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2015</b>	<b>47</b>	<b>188</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	209	773
Kumulierte Abschreibungen	162	585

Im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	172	686
Kumulierte Abschreibungen	120	482
<b>Buchwert zum 1. Juli 2014</b>	<b>52</b>	<b>204</b>
Zugänge (+)	3	36
Abgänge (-)	1	34
Abschreibungen (-)	13	35
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2014</b>	<b>41</b>	<b>171</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	174	688
Kumulierte Abschreibungen	133	517

### 6.1.1 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Berichtsperioden zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.1.

Der Goodwill ist dem Segment „Handel“ zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags des Segments für Zwecke des Impairmenttests erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts des Segments. Die Berechnung basiert auf prognostizierten Cashflows, die auf der vom Vorstand verabschiedeten Fünfjahres-Planung beruhen. Der Vorstand hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf den positiven Entwicklungen des Privatisierungsgeschäfts in der Vergangenheit und den positiven Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt. Sie gründen auf einer prognostizierten Entwicklung der verkauften beziehungsweise vermittelten Wohnungseinheiten, wobei – ausgehend von einer steigenden Lernkurve im Handelssegment – mit einem wachsenden Ergebnisbeitrag pro Wohneinheit kalkuliert wird.

Die budgetierten Cashflows der Fünfjahres-Planung wurden mit einem gewichteten Kapitalkostensatz von 7,78 % (Rumpfgeschäftsjahr: 9,18 %) diskontiert. Dieser Nachsteuerzins (Vorsteuerzins: 11,14 %) reflektiert die spezifischen Risiken des Handelssegments im Vergleich zum Marktportfolio. Um die Risiken bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung abzubilden, wird für die Cashflows nach dem Fünfjahres-Zeitraum wie im Vorjahr zusätzlich ein Wachstumszuschlag in Höhe von 0,5 % (Rumpfgeschäftsjahr: 1,3 %) angenommen.

Der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest für den Goodwill führte zu einer deutlichen Überdeckung des Goodwill. Als Ergebnis der hohen Überdeckung wird auf die Angabe von Sensitivitäten verzichtet.

### 6.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Computer-Hardware            3 Jahre
- Sonstige Büroausstattung    8–13 Jahre
- Kraftfahrzeuge                6 Jahre

Im Lauf des Geschäftsjahrs 2015 wurden Sachanlagen wie Computer-Hardware und sonstige Büroausstattung in Höhe von 88 TEUR erworben. Den Zugängen stehen Abgänge in Höhe von 3 TEUR gegenüber. Die Werte der übrigen Sachanlagen stellen fortgeführte Anschaffungskosten nach Abschreibungen dar.

### 6.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>257.861</b>	<b>156.168</b>
Zugänge*	0	128.496
Sonstige Zugänge nach Erwerb	600	0
Sanierungen	2.564	2.178
Abgänge	-86.003	-45.649
Aufwertungen	23.427	22.138
Abwertungen	-12.963	-5.470
Umgliederungen	-17.149	0
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>168.337</b>	<b>257.861</b>

\* Die Zugänge im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalten geleistete Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe 14.776 TEUR aus dem Geschäftsjahr 2013/14.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von externen Grundstückssachverständigen mit insgesamt 162.771 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 257.861 TEUR) ermittelt. Für ein Objekt mit einem Buchwert in Höhe von 5.566 TEUR ist aufgrund einer umfangreichen Sanierung gemäß IAS 40.53 kein beizulegender Zeitwert ermittelt worden. Die Buchwerte in Höhe von 162.771 TEUR sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind 2 Gewerbeobjekte (Vorjahr: 3), 110 Wohnobjekte (Vorjahr: 117) und 25 gemischt genutzte Objekte (Vorjahr: 25) enthalten, die 154 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 182) mit 20.138 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 21.791 m<sup>2</sup>) und 3.277 Wohnungen (Vorjahr: 5.268) mit 209.222 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 357.334 m<sup>2</sup>) umfassen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag von 10.465 TEUR per Saldo – in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2015*	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	15.703	6.905
Materialaufwand	-4.433	-1.189
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	-3.854	-3.251

\* In den Mieterlösen sowie in den Materialaufwendungen für das Geschäftsjahr 2015 befinden sich ebenfalls die Objekte, die zum 31. Dezember 2015 in den Bilanzposten zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Von den Aufwendungen entfallen 973 TEUR (Vorjahr: 371 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## Bewertungsansatz

Grundlage für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von 162.771 TEUR (Vorjahr: 257.861 TEUR) ist für die zum 31. Dezember 2015 im Bestand befindlichen Objekte das Discounted-Cashflow(DCF)-Modell. Die Bestimmung der Bewertungsmethoden und -verfahren des Konzerns sowie die Koordination des Prozesses erfolgen durch den Vorstand. Die Bewertung erfolgt durch externe Gutachter auf Grundlage von Daten zum Bewertungsstichtag, die maßgeblich durch das Asset Management der ADLER Real Estate AG zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Bewertung der Immobilien marktgerecht und stichtagsbezogen erfolgt. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte im Vorjahresvergleich werden von der Buchhaltung und dem Asset Management auf Plausibilität geprüft. Anschließend erfolgt eine Erörterung der Bewertungsergebnisse mit dem Vorstand.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode (10 Jahre) die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus den erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatz (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag zum 31. Dezember 2015 abgezinst.

Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2015 im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter			
	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	5,97	5,00–7,05
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	9,53	6,00–12,00
Verwaltungskosten in EUR	Pro Mieteinheit/Jahr	251,75	250–300
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		13,49	8,85–40,53
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	649	270–1.310

Aufgrund einer konzerneinheitlichen Darstellung wurden die Vorjahrsangaben angepasst. Folgende Parameter lagen der Bewertung für 2014 zugrunde:

Bewertungsparameter			
	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	6,3	2,80–8,00
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	9,66	6,00–20,00
Verwaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	4,2	0,99–13,33
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		14,32	7,60–46,59
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	722	88–6.111

Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Sämtliche im Konzern beauftragten Gutachten unterliegen den Regelungen des RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Die Einschätzung des Risikozuschlags könnte unter Kenntnis weiterer, zum Bewertungsstichtag noch nicht vorliegender Informationen höher oder geringer ausfallen. Wäre im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der zugrunde liegende Kapitalisierungszinssatz (Diskontierungszinssatz) für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Marktwert von insgesamt 135.403 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 238.384 TEUR) ergeben. Wäre im umgekehrten Fall der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Marktwert von insgesamt 181.244 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 280.654 TEUR) ergeben.

Die Annahmen über die zu erwartenden Nettomieteträge während der gesamten Detailplanungsperiode unterliegen ebenfalls Unsicherheiten, da sich die Makrolage oder aber auch die Mikrolage des bewerteten Immobilienobjekts in der Zukunft verändern könnte. Wäre im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts die zugrunde liegende Marktmiete um 10% geringer ausgefallen, hätte dies zum Bewertungsstichtag zu einem Marktwert von insgesamt 140.749 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 229.407 TEUR) geführt. Wäre im umgekehrten Fall die Marktmiete um 10% erhöht worden, hätte dies zu einem Marktwert von insgesamt 183.993 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 287.489 TEUR) geführt.

## Überleitungsrechnung

Folgende Überleitungsrechnung zeigt die Entwicklung der Bestandsimmobilien, die zum Fair Value angesetzt werden und der Bewertungsstufe 3 zuzuordnen sind:

Überleitungsrechnung	31.12.2014	Zugang*	Abgang	Umgliederungen	Bewertungsergebnis**	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohn- und Geschäftshäuser	256.092	600	86.003	16.810	12.838	166.717
Gewerbeimmobilien	1.769	0	0	339	190	1.620
<b>Summe</b>	<b>257.861</b>	<b>600</b>	<b>86.003</b>	<b>17.149</b>	<b>13.028</b>	<b>168.337</b>

\* Der Zugang beinhaltet ausschließlich nachträgliche Anschaffungskosten nach dem Erwerb in Höhe von 600 TEUR.

\*\* Das Bewertungsergebnis enthält Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 2.564 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte eine Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte in Höhe von 17.149 TEUR. Die Klassifizierung erfolgte aufgrund der Entscheidung der ACCENTRO Real Estate AG zum Verkauf der Renditeliegenschaften. Der Konzern geht von einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres aus. Von den zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von 17.149 TEUR liegen über 13.849 TEUR bereits notariell beurkundete Verkaufsverträge vor.

Die ergebniswirksamen Wertänderungen sind auf die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich ausnahmslos zum 31. Dezember 2015 im Bestand befinden, zurückzuführen.

### 6.1.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

Die nachfolgende Tabelle enthält detaillierte Informationen zu Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen Dritter:

Name	Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %)	Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis	Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2015	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	5,1	-4	332	-
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 -1 Stimme	168	215	-
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	6	1	242	-
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	61	-89	-34	-
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	59	-15	0	-



Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 dargestellt:

31.12.2015	Phoenix F1 Neubranden- burgstrasse GmbH	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	RELDA Bernau Wohnen Verwal- tungs GmbH	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a GbR	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	13.412	2.646	2.661	4.287	522
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	54	13.434	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	6.179	2.271	2.157	4.342	523
Summe der langfristigen Schulden	721	0	9.898	0	0
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>5.462</b>	<b>6.031</b>	<b>819</b>	<b>145</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-75</b>	<b>336</b>	<b>-12</b>	<b>-143</b>	<b>-26</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	-71	168	-11	-55	-11
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-4	168	-1	-88	-15

31.12.2014	Phoenix F1 Neu- brandenburgstrasse GmbH	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	RELDA Bernau Wohnen Verwal- tungs GmbH
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	16.732	7.276	2.437
Summe der langfristigen Vermögenswerte	9	146	12.400
Summe der kurzfristigen Schulden	10.154	1.516	10.506
Summe der langfristigen Schulden	0	5.693	279
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>279</b>	<b>180</b>	<b>421</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>53</b>	<b>-96</b>	<b>22</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	50	-48	21
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	3	-48	1

### 6.1.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>1.068</b>	<b>947</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	3
Abschreibungen	-122	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	646	124
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>1.593</b>	<b>1.068</b>

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 dargestellt:

31.12.2015	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	1.565	0	7.428
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	142	-263	1.734
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	886	118	7.931
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	718	161	3.668
Summe der langfristigen Schulden	0	0	0
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	186	-48	4.527
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	47 %	33,33 %
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	83	0	1.509

31.12.2014	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	1.112	0	6.479
Jahresergebnis	80	-263	574
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	1.931	373	13.677
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	1.879	161	1.424
Summe der langfristigen Schulden	0	0	7.750
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	52	212	4.503
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	50 %	50 %	33,33 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	16	121	931

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 6.23.

### 6.1.6 Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen den Anteil von 5,1% an der Immeo Berlin C GmbH mit einem Buchwert in Höhe von 1.188 TEUR, der den Anschaffungskosten entspricht. Im Geschäftsjahr 2015 wurden hieraus Erträge in Höhe von 48 TEUR realisiert.

## 6.2 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	155.337	75.897
Geleistete Anzahlungen	784	0
<b>Summe</b>	<b>156.121</b>	<b>75.897</b>

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten und Herstellungskosten für aufgelaufene Sanierungskosten bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen durch Belastung mit Grundschulden als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 76.652 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 42.565 TEUR) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

### 6.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisforderungen und aus Mieterforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	10.926	21.506
Wertberichtigungen	-504	-274
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>10.422</b>	<b>21.232</b>

Die Fälligkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.422	21.232
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	1.980	19.239
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	1.347	488
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	514	161
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	370	408
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	297	422
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	1.261	263
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	4.545	109
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108	142

Die nicht-überfälligen und noch nicht wertberichtigten Forderungen entfallen zum Großteil auf Forderungen aus veräußerten Denkmalimmobilien und resultieren unter anderem aus Kaufpreiseinbehalten und aus Kaufpreisforderungen für Objekte bei denen die Fälligkeitsvoraussetzungen noch nicht erfüllt sind.

Die Einzelwertberichtigungen (EWB) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 1. Januar/1. Juli</b>	<b>274</b>	<b>1.805</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-1	-216
Zuführungen (Wertminderungen)	327	201
Umgliederungen in die Wertberichtigungen sonstige Forderungen	0	-254
Auflösungen	-93	-
Ausbuchungen	-4	-1.262
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>504</b>	<b>274</b>

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	9.843	5.860
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	2.898	6.380
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	426	419
Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen	0	53
Übrige sonstige Forderungen	1.718	6.461
<b>Summe</b>	<b>14.885</b>	<b>19.173</b>

Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten betreffen Ansprüche aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten. Die Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion dürfen nur zur Tilgung bestimmter kurzfristiger Finanzschulden oder für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen genutzt werden und werden daher nicht in den liquiden Mitteln, sondern als sonstige Forderungen ausgewiesen. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften stammen aus einem an die Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH verauslagten Darlehen sowie aus Forderungen gegen die Wohneigentum Berlin GbR.

Die übrigen sonstigen Forderungen summieren sich auf 1.718 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 6.461 TEUR). Sie enthalten eine Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 975 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 3.086 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Diesen Forderungsposten stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR gegenüber. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen. Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 442 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 660 TEUR).

Die restlichen Forderungen haben einen kurzfristigen Charakter, da sie aus Vertragsverhältnissen resultieren, die binnen eines Jahres abgerechnet werden.

## 6.4 Liquide Mittel

---

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

## 6.5 Eigenkapital

---

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG beträgt am Bilanzstichtag 24.678 TEUR und entfällt auf 24.678.200 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2015 hatte das Grundkapital 24.436.464 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandelschuldverschreibungen der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 242 TEUR erhöht. Wir verweisen auf die Ausführungen zum Bedingten Kapital.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2015 und im Vorjahr keine eigenen Aktien erworben.

Die Kapitalrücklage resultiert aus den bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielten Beträgen abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten wurden der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2015 338 TEUR zugeführt.

Das noch nicht verwendete Ergebnis enthält das Ergebnis des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, das nicht ausgeschüttet wurde.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### **Bedingtes Kapital und Genehmigtes Kapital**

Auf Basis der Hauptversammlungsbeschlüsse der vergangenen Jahre steht folgendes Bedingtes Kapital und Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

#### **Bedingtes Kapital**

##### **Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom

27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von 15.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das Bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (I.) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder (II.) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, das heißt insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2015 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelanleihe um 400 EUR auf 10.534.129 EUR.

#### **Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)**

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach ist das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2013/II zurückgreift. Die Ausgabe der Aktien aus dem Bedingten Kapital 2013/II erfolgt zu dem Ausgabebetrag, wie er sich aus der Ermächtigung ergibt. Bisher wurde von dieser Ermächtigung noch kein Gebrauch gemacht.

### **Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu 3.579.838,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 3.579.838 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2010). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung der Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012, das heißt insbesondere zu einem Ausgabebetrag von 2,40 EUR unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß den Bedingungen des vorgenannten Vorstandsbeschlusses zum Zweck des Verwässerungsschutzes.

Durch die Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelschuldverschreibung hat sich das bedingte Kapital 2010 im Geschäftsjahr 2013/14 um 2.202.582 EUR auf 1.377.256 EUR verringert.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verringerte sich das Bedingte Kapital 2010 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Wandelschuldverschreibung um weitere 1.093.553 EUR auf 283.703 EUR.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen. Im Geschäftsjahr 2015 sind bis zum 18. September 2015 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Schuldverschreibungen weitere 241.336 Inhaber-Stückaktien entstanden.

### **Genehmigtes Kapital**

#### **Genehmigtes Kapital 2014/II**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 war der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.212.423,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.212.423 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/II). Des Weiteren war der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist das am 27. November 2014 beschlossene Genehmigte Kapital 2014/II aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt worden, welches ein größeres Volumen hat (Genehmigtes Kapital 2015).

#### **Genehmigtes Kapital 2015**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.218.232,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Des Weiteren ist der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:



- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10% des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer Options- beziehungsweise Wandlungspflicht zustünde; oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

## 6.6 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft dargestellt:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.562	190.152
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.338	21.463
Gesellschafterdarlehen	2.824	34.194
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>178.724</b>	<b>245.809</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.804	36.434
Verbindlichkeiten aus Anleihen	137	166
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>63.941</b>	<b>36.600</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>242.665</b>	<b>282.409</b>

### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 37.388 TEUR (Vorjahr: 71.588 TEUR) und mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren 117.175 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 118.594 TEUR).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 67.085 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der unterjährigen Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens gegenüber der ADLER Real Estate AG sowie aus den beim Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit abgegangenen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 38.643 TEUR.

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 27.341 TEUR begründet sich hauptsächlich aus der Verkaufsplanung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen für das Geschäftsjahr 2016 mit denen Sondertilgungen der Kreditverbindlichkeiten verbunden sind. Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Immobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 voraussichtlich auf 64.843 TEUR.

### **Verbindlichkeiten aus Anleihen**

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lauteten Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25 % verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Bis zum 31. Dezember 2015 wurden 600.000 Anleihen zurückerworben und 4.494 Anleihen wurden in Aktien umgewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfallen auf die Wandelanleihe 2014/2019 mit einer Restlaufzeit von 3 Jahren 11.768 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 11.345 TEUR).

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen. Im Geschäftsjahr 2015 sind bis zum 18. September 2015 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Schuldverschreibungen weitere 241.336 Inhaber-Stückaktien entstanden.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf Anleihen in Höhe von 137 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 166 TEUR) enthalten.

Darüber hinaus enthalten die Verbindlichkeiten aus Anleihen eine im November 2013 platzierte Unternehmensanleihe mit fünfjähriger Laufzeit und einem Volumen von 10 Mio. EUR. Die Stückelung beträgt 1.000,00 EUR je Anleihe. Die Anleihe wird mit 9,25 % verzinst. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 14. November 2018 und wird vollständig in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Buchwert der Anleihe beträgt 9.570 TEUR (Vorjahr: 9.449 TEUR).

### **Gesellschafterdarlehen**

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des im Berichtsjahr realisierten Erwerbs von Immobilienportfolien einen Darlehensrahmen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Von den 30.000 TEUR wurden bis zum 31. Dezember 2015 2.824 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 34.194 TEUR) abgerufen. Das Darlehen ist am 30. Juni 2017 vollständig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgte ursprünglich mit 6,25 % p. a. und reduzierte sich ab dem 1. Juli 2015 auf 5 % p. a. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile an der Accentro Wohneigentum GmbH besichert.

### Sicherheiten und Financial Covenants

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 184.826 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 257.861 TEUR) und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind die Finanzierungen der Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 155.044 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 75.897 TEUR) besichert. Des Weiteren bestehen verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von 2.898 TEUR.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 175.493 TEUR vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), um die Darlehen und Unternehmensanleihen aufrechtzuerhalten. Dabei muss je nach beliehenem Immobilienobjekt ein Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) zwischen 101 % und 105 %, ein Zinsdeckungsgrad (ICR) von mindestens 1,1 beziehungsweise 2,11 sowie ein Loan to Value (LtV) zwischen 75 % und 80 % beziehungsweise ein Loan-to-Mortgage Lending Value (LtMLV) von nicht höher als 60 % erreicht werden. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügbarsbeschränkten Konten vorzuhalten.

### Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 11.938 TEUR (Vorjahr: 5.236 TEUR), für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 2.341 TEUR (Vorjahr: 1.199 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr: 118 TEUR) gegenüber.

## 6.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	31.12.2014	Abgang aus Unternehmens- verkäufen	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	10	0	0	0	1.042	1.052
Rückstellungen für Personalkosten	377	0	371	0	9	15
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.679	12	655	134	595	1.473
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	30	0	0	16	3	17
<b>Summe</b>	<b>2.096</b>	<b>12</b>	<b>1.026</b>	<b>150</b>	<b>1.648</b>	<b>2.557</b>

Die Zuführung in den Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen beinhaltet eine Garantie gegenüber dem Erwerber aus dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 1.028 TEUR.

Die am 31. Dezember 2014 bestehenden Rückstellungen für Personalkosten betrafen im Wesentlichen die Vergütungsansprüche eines ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds in Höhe von 280 TEUR, die im Geschäftsjahr verbraucht wurden.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für noch anfallende Bauleistungen in Höhe von 539 TEUR, Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 426 TEUR und Rückstellungen für Mieterabfindungen im Rahmen von Privatisierungsbestrebungen in Höhe von 75 TEUR.

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 2.540 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 2.065 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

	01.07.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	10	0	0	0	10
Rückstellungen für Personalkosten	592	356	197	338	377
Rückstellungen für sonstige Kosten	651	367	99	1.494	1.679
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	75	2	43	0	30
<b>Summe</b>	<b>1.328</b>	<b>725</b>	<b>339</b>	<b>1.832</b>	<b>2.096</b>

## 6.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltenen Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	3.147
Erhaltene Anzahlungen	9.253	9.084
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	346	272
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3.309	8.115
<b>Summe</b>	<b>17.022</b>	<b>20.618</b>

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.581 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 6.240 TEUR) und in Höhe von 672 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 2.844 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 3.309 TEUR. Sie enthalten unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 677 TEUR, Verbindlichkeiten aus Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 495 TEUR und Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von 299 TEUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 3.086 TEUR), die mit dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung stehen. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

### 6.9 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 2.014 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 1.363 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 967 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 1.245 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 1.047 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 117 TEUR).

### 6.10 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	465	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.288	9.859

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-11.086	-5.058
Latente Steuerforderungen	1.227	0
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-9.859</b>	<b>-5.058</b>
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-1.034	-5.460
Abgänge aus Verkauf von Objektgesellschaften	4.070	659
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-6.823</b>	<b>-9.859</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Differenzen bei	als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	Immobilien im Vorrats- vermögen	sonstigen Forderungen	sonstigen Posten	Verlust- vorträ- gen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>31. Dezember 2014 (vor Saldierung) – latenten Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>-9.320</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>	<b>-1.730</b>	<b>0</b>	<b>-11.086</b>
<b>31. Dezember 2014 (vor Saldierung) – latenten Steuerforderungen</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>674</b>	<b>1.227</b>
<b>31. Dezember 2014 (nach Saldierung)</b>						<b>-9.859</b>
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-11.047	-1.694	0	7.641	4.066	-1.034
Abgang durch Verkauf von Objektgesellschaften	12.030	0	0	-6.714	-1.245	4.071
<b>31. Dezember 2015 (vor Saldierung) – latenten Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>-8.336</b>	<b>-1.780</b>	<b>0</b>	<b>-1.319</b>		<b>-11.435</b>
<b>31. Dezember 2015 (vor Saldierung) – latenten Steuerforderungen</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>1.062</b>	<b>3.495</b>	<b>4.613</b>
<b>31. Dezember 2015 (nach Saldierung)</b>						<b>-6.822</b>

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die auf sonstigen Differenzen beruhenden latenten Steuern resultieren zum einen aus der nach IFRS anderen Bewertung von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode) und aus steuerlich gebildeten Instandhaltungsrücklagen.

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

## 6.11 Umsatzerlöse

	2015	Rumpfgj. 2014*	2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	31.429	12.758	17.364
Vermittlungsumsätze	2.314	1.504	3.488
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.748	6.910	11.921
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	5.754	1.138	1.451
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	101.779	31.406	31.910
<b>Summe</b>	<b>156.979</b>	<b>53.716</b>	<b>66.134</b>

\* Der Ausweis der Umsatzerlöse wurde rückwirkend geändert, siehe Abschnitt 2.1.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich im Vergleich zum Kalenderjahr 2014 um 14.065 TEUR erhöht. Maßgeblich für die Entwicklung war der Vertriebsstart für ein im Rumpfgeschäftsjahr 2014 angekauftes Privatisierungsportfolios von 859 Einheiten.

Die Mieterlöse sind sowohl für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch für die Immobilien im Vorratsvermögen um insgesamt 8.085 TEUR gestiegen. Hintergrund ist die Erweiterung des Bestandssegments und des Privatisierungssegments im Rahmen des im Oktober 2014 erfolgreich abgeschlossenen Portfolioerwerbs von etwa 4.300 Einheiten. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2015 1.117 Einheiten in Berlin für das Vorratsvermögen angekauft.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften in Höhe von 101.779 TEUR beinhalten im Wesentlichen den Verkauf der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche 76.386 m<sup>2</sup>.

## 6.12 Materialaufwand

	2015	Rumpfgj. 2014	2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	25.876	10.616	14.418
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	942	1.073	2.276
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.287	4.140	6.199
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	1.453	592	695
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	86.004	667	31.957
<b>Summe</b>	<b>122.562</b>	<b>17.088</b>	<b>55.545</b>

Der im Handelsegment gestiegene Umsatz spiegelt sich auch in den Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten wider. Gleichzeitig sind durch das reduzierte Volumen im Vermittlungsbereich die bezogenen Leistungen für die Vermittlungsumsätze auf 942 TEUR gesunken.

Aufgrund des Portfolioankaufs von rund 4.300 Einheiten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und weiteren 1.117 Einheiten für das Vorratsvermögen im Jahr 2015 sind korrespondierend zum Anstieg der Mieterlöse auch die Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 8.287 TEUR und die Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens auf 1.453 TEUR gestiegen.

In den Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften befinden sich im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH.

### 6.13 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 30 Mitarbeiter (Vorjahr: 42). Hiervon sind 3 Mitarbeiter (Rumpfgeschäftsjahr: 3 Mitarbeiter) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse, die restlichen Mitarbeiter in Vollzeit als Angestellte tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	Rumpfgj. 2014	2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.051	1.891	3.634
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	205	127	248
<b>Summe</b>	<b>2.256</b>	<b>2.018</b>	<b>3.882</b>

Die Veränderungen im Personalbestand ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Verkauf der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH 12 Mitarbeiter den Konzern im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verlassen haben.

Der Rückgang der Personalaufwendungen in Höhe von 1.626 TEUR im Vergleich zum Kalenderjahr 2014 basiert neben der Verminderung der Mitarbeiterzahl maßgeblich auf einer deutlich effizienteren Konzernstruktur mit nur einem Vorstand. Des Weiteren wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 die Personalkosten aufgrund von Vergütungsansprüchen eines ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds außerordentlich belastet.

### 6.14 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen in Höhe von 1.000 TEUR (Vorjahr: 4.236 TEUR) enthalten Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 305 TEUR (Vorjahr: 1.439 TEUR), Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von 574 TEUR (Vorjahr: 2.796 TEUR) sowie Abschreibungen auf das Umlaufvermögen in Höhe von 121 TEUR.



## 6.15 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	Rumpfgj. 2014	2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Accruals	515	339	1.203
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	94	1.411	1.620
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.502	1.430	5.936
<b>Summe</b>	<b>2.111</b>	<b>3.180</b>	<b>8.759</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge summieren sich auf 2.111 TEUR (Vorjahr: 8.759 TEUR). In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen des Geschäftsjahrs 2015 befinden sich ausgebuchte verjährte Verbindlichkeiten in Höhe von 736 TEUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	Rumpfgj. 2014	2014 (ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	1.531	1.281	2.103
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	819	388	708
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	434	456	752
EDV-Kosten	337	150	278
Mietaufwendungen	233	127	269
Rückstellung für noch anfallende Kosten im Rahmen von verkauften Objekten	0	643	643
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.354	797	4.886
<b>Summe</b>	<b>4.708</b>	<b>3.842</b>	<b>9.639</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.708 TEUR enthalten Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.531 TEUR. Diese setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemein strategische Fragestellungen zusammen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.354 TEUR (Vorjahr: 4.886 TEUR) beinhalten im Wesentlichen nachgelagerte Grunderwerbsteuern und sonstige Aufwendungen aus veräußerten Tochterunternehmen in Höhe von 481 TEUR sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte in Höhe von 107 TEUR.

## 6.16 Bewertungsergebnis aus Renditelienschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditelienschaften mit dem beizulegenden Zeitwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter 6.1.3.

## 6.17 Ertragsteuern

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	1.713	-99
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.034	5.460
<b>Summe</b>	<b>2.747</b>	<b>5.361</b>

Im laufenden Steueraufwand/-ertrag sind 197 TEUR Ertrag für Vorjahre (Rumpfgeschäftsjahr: 293 TEUR) enthalten.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

### Steuerüberleitungsrechnung

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	25.533	12.431
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	7.705	3.751
Effekte aus Gewerbesteuer	699	57
Saldo aus steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-6.548	15
Wertberichtigung auf aktive latente Steuern	267	1.410
Steuern für Vorjahre		
Latente Steuern	948	0
Originäre Steuern	-197	-293
Sonstige Ursachen	-127	421
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.747</b>	<b>5.361</b>

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %) zugrunde gelegt.

Die Steuerquote von 10,8 % (Vorjahr: 43,1 %) ist maßgeblich durch die im Rechtskleid eines Share Deals erfolgte Veräußerung des Berliner Immobilienportfolios bedingt, da der steuerliche Veräußerungsgewinn von Anteilen an Kapitalgesellschaften steuerlich nach § 8b KStG weitgehend freigestellt ist. Das Vorjahr war hingegen von Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern belastet.

## 6.18 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2015	Rumpfgj. 2014	2014 (ungeprüft)
<b>Konzernergebnis</b>	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	22.786	7.070	3.785
Zinsaufwendungen auf Anleihen	612	447	809
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	23.398	7.517	4.594
<b>Anzahl der Aktien</b>	Tausend Stück	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	24.678	24.436	24.436
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	24.534	24.252	22.370
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	5.396	5.677	5.677
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	29.930	29.929	28.047
<b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>	EUR	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	0,92	0,29	0,15
gewichtet – unverwässert	0,93	0,29	0,17
gewichtet – verwässert	0,78	0,25	0,16

Die von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihen 2012/2017 und 2014/2019 wurden im Abschnitt 6.6 beschrieben. Zum Stichtag bestehen aus der Wandelanleihe 2012/2017 keine beziehungsweise aus der Wandelanleihe 2014/2019 5.395.506 Wandlungsrechte, die das Ergebnis je Aktie verwässern können.

### 6.19 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der nach der indirekten Methode ermittelte Cashflow aus laufender Tätigkeit ist mit –74.593 TEUR negativ (Vorjahr: –59.432 TEUR) und maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Handelsbestands geprägt. Das Vorratsvermögen veränderte sich durch Investitionen in den Handelsbestand und durch Verkäufe in Höhe von 80.224 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 58.796 TEUR). Das sonstige Working Capital als Saldogröße aus anderen betrieblichen Aktiva und Passiva ist hingegen im Vorjahresvergleich von 10.238 TEUR auf 5.521 TEUR gesunken, verbleibt aber positiv. Der operative Cashflow wurde des Weiteren um nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen aus dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (10.465 TEUR; Rumpfgeschäftsjahr: 18.846 TEUR), sonstige zahlungsunwirksame Positionen (4.016 TEUR; Rumpfgeschäftsjahr: 7.551 TEUR) und das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften von 15.775 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: –80 TEUR) bereinigt. Das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften wird, soweit zahlungswirksam, im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf 68.776 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: –115.498 TEUR) und resultiert überwiegend aus Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten) in Höhe von 71.581 TEUR. Das Vorjahr war hingegen geprägt vom Erwerb eines großen Immobilienportfolios. Die Einzahlungen betreffen zum einen Kaufpreiseingänge von in Vorjahren bereits veräußerten Immobiliengesellschaften in Höhe von 32.898 TEUR und zum anderen die Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung

von drei Immobiliengesellschaften im Jahr 2015. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde um die nicht-zahlungswirksame Schuldübernahme in Höhe von 39.950 TEUR durch den Käufer im Rahmen eines Share Deals gekürzt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 5.698 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 176.273 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen den Mittelabfluss aus der zwischenzeitigen Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens inklusive Zinsen in Höhe von 32.313 TEUR. Darüber hinaus kam es zu weiteren Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 26.951 TEUR. Zur Finanzierung des weiteren Erwerbs von Immobilien im Segment „Handel“ wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 75.814 TEUR aufgenommen.

Im Geschäftsjahr wurden 3 vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert. In Zusammenhang mit dieser Veräußerung reduzierten sich die Barmittel um 582 TEUR.

## 6.20 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen nach IAS 17 unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	296	233
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	341	129
Mehr als 5 Jahre	0	0

Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Kaufverträgen aus dem Erwerb von 4 Mehrfamilienhäusern in Berlin in Höhe von 6.250 TEUR, deren Übergang im Februar und März 2016 erwartet wird.

Konzerngesellschaften haften aus ihrer Stellung als Gesellschafter für Schulden für zwei Gesellschaften in der Rechtsform einer GBR in Höhe von 4.342 TEUR und 3.668 TEUR.

Die ACCENTRO Real Estate AG haftet gegenüber einem Erwerber einer Konzerngesellschaft für das Risiko aus einem Rechtsprozess. Der bisherige Streitwert des Rechtsprozesses beträgt 8.321 TEUR und könnte auf 17.845 TEUR erweitert werden. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt ihrerseits Rückgriffsansprüche in gleicher Höhe und schätzt nach Rücksprache mit ihren Anwälten das Risiko einer Inanspruchnahme als gering ein. Die Rückgriffsansprüche sind durch Barmittel hinterlegung von 1.000 TEUR besichert.

## 6.21 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
	2015	2016	2017 bis 2020	ab 2021
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	6.877	6.877	0	0

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
	2014	2015	2016 bis 2019	ab 2020
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	6.728	6.728	0	0

## 6.22 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

### a) Klassen und Bewertungskategorien

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:

Geschäftsjahr 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen*	1.188	AfS	1.188	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.422	LaR	10.422	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.497	LaR	10.497	Stufe 3
Liquide Mittel	6.981	–	6.981	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>29.088</b>		<b>29.088</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.562	AmC	154.562	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.474	AmC	27.637	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	2.824	AmC	2.824	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	78.224	AmC	78.224	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	AmC	4.114	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.608	AmC	1.608	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>262.807</b>		<b>268.969</b>	

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

\*\* In dieser Position sind die zur Veräußerung gehaltenen Schulden miteinbezogen.

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

Rumpfgeschäftsjahr 2014	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.232	LaR	21.232	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	17.291	LaR	17.291	Stufe 3
Liquide Mittel	7.681	–	7.681	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>47.379</b>		<b>47.379</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.152	AmC	190.152	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.629	AmC	23.952	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
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>290.745</b>		<b>291.423</b>	

\* Da für die 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 in der Folge 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.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)		Financial Liabilities measured at Amortized Cost (AmC)	
	2015	Rumpfgj. 2014	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	306	118	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–14.279	–6.435
Ergebnis aus Wertberichtigungen	–562	–2.378	–	–
Ertrag/Aufwand aus Ausbuchung von Finanzinstrumenten	317	–	–	736
<b>Nettoergebnis</b>	<b>–694</b>	<b>2.260</b>	<b>–13.142</b>	<b>–6.435</b>

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge werden in den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen, sonstige betriebliche Erträge und in der Position Wertminderung von Vorräten und Forderungen ausgewiesen. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 305 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 1.069 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 574 TEUR (Rumpfgeschäftsjahr: 1.309 TEUR) auf die sonstigen Forderungen. Der Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten resultiert aus der Möglichkeit zur Geltendmachung der Einrede der Verjährung.

#### **b) Finanzielle Risiken**

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 4 im Lagebericht verwiesen.



**Liquiditätsrisiko**

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	31. Dezember 2015					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>256.947</b>	<b>324.309</b>	<b>87.886</b>	<b>70.033</b>	<b>35.976</b>	<b>130.414</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	4.114	4.114	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.530	1.530	1.530	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.644</b>	<b>5.644</b>	<b>5.644</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>262.592</b>	<b>329.954</b>	<b>93.531</b>	<b>70.033</b>	<b>35.976</b>	<b>130.414</b>

	31. Dezember 2014					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>282.408</b>	<b>366.843</b>	<b>48.598</b>	<b>86.764</b>	<b>76.048</b>	<b>155.434</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.147	3.147	3.147	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	5.189	5.189	5.189	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>8.336</b>	<b>8.336</b>	<b>8.366</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>290.744</b>	<b>375.179</b>	<b>56.934</b>	<b>86.764</b>	<b>76.048</b>	<b>155.434</b>

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie aus zur Veräußerung gehaltenen Schulden beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf 73.341 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zins und Regeltilgung werden im nächsten Jahr insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 87.886 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 6.981 TEUR (Vorperiode: 7.681 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 10.621 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 79.469 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.581 TEUR stehen kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 9.843 TEUR gegenüber.

### **Financial Covenants**

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Anleihen über insgesamt rund 175,5 Mio. EUR (Vorjahr: 207,4 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird im Rahmen eines regelmäßigen Kontakts mit den Banken frühzeitig begegnet. Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Ein Bruch von Covenants kann dazu führen, dass die Bank berechtigt ist, Teile von Darlehen fällig zu stellen und die Gesellschaft mit ungeplanten Liquiditätsabflüssen rechnen muss.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 6.6 des Konzernanhangs bei den Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt.

### **Forderungsausfallrisiko**

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des ACCENTRO-Konzerns dar. Aufgrund seiner Geschäftstätigkeit ist der ACCENTRO-Konzern keinen wesentlichen Risiken aus Forderungsausfällen ausgesetzt.

### **Zinsänderungsrisiko**

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten sind überwiegend kurzfristig und können damit in lediglich begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern mit variabler Verzinsung das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Analog zu den Zinsszenarien für die Wertermittlung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden bei den Darlehen zwei Zinsszenarien berücksichtigt. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 459 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

### 6.23 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

---

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber dem assoziierten Unternehmen SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr: 273 TEUR). Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften. Die im Vorjahr bestehende Verbindlichkeit wurde ertragswirksam aufgelöst.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 1.861 TEUR. Des Weiteren bestehen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 211 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 gegen das assoziierte Unternehmen Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung aus einem Darlehen inklusive darauf angefallener Zinsen beträgt 221 TEUR. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 6 TEUR aus Vertriebsprovisionen.

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des im Berichtsjahr realisierten Erwerbs von Immobilienportfolien einen Kreditrahmen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Von den 30.000 TEUR wurden zum 31. Dezember 2015 2.824 TEUR (Vorjahr: 34.194 TEUR) abgerufen. Das Darlehen ist am 30. Juni 2017 vollständig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgte ursprünglich mit 6,25 % p. a. und reduzierte sich ab dem 1. Juli 2015 auf 5 % p. a. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile an der Accentro Wohneigentum GmbH besichert.

Die ADLER Real Estate AG erbrachte im Geschäftsjahr 2015 für mehrere Objektgesellschaften im Konzernkreis der ACCENTRO Real Estate AG Asset-Managementdienstleistungen (214 TEUR) sowie rechtliche (164 TEUR) und technische (102 TEUR) Beratungsdienstleistungen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2015 eine Immobilie zum gutachterlich ermittelten Wert von 740 TEUR an eine Konzerngesellschaft der ADLER Real Estate AG veräußert. Parallel und unabhängig zur Übernahme der Westgrund AG durch die ADLER Real Estate AG wurde von einer Tochtergesellschaft der Westgrund AG ein Immobilienportfolio in Berlin zu einem Kaufpreis von 33,3 Mio. EUR erworben.

Die Vorstände der ACCENTRO Real Estate AG haben folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

	Geschäftsjahr 2015			Rumpfgeschäftsjahr 2014		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	271	204	475	120	102	222
Torsten Cejka (bis 31.8.2014)	280	47	327	241	59	300

Die im Einzelabschluss für den aktiven Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 451 TEUR und entfallen auf feste Bezüge von 271 TEUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (180 TEUR). Die Tantieme war 2015 noch nicht zur Zahlung fällig.

Insgesamt beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2015 auf 475 TEUR. Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung von 271 TEUR den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (204 TEUR).

Für den im Vorjahr ausgeschiedenen Vorstand wurden variable Vergütungen und Abfindungen in Höhe von 327 TEUR gezahlt. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden verbraucht. Für einen weiteren ehemaligen Vorstand erfolgte eine letzte Auszahlung von 2,5 TEUR Anfang 2015.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die dargestellten Geschäftsjahre ausschließlich fixe Vergütungen erhalten:

	2015	Rumpfgeschäftsjahr 2014
	fest	fest
	TEUR	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender seit 1.9.2014)	40	13
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender seit 1.9.2014)	30	10
Carsten Wolff (seit 1.9.2014)	20	7
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender bis 10.1.2014)	0	18
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender bis 10.1.2014)	0	17
Dr. Philipp K. Wagner (bis 10.1.2014)	0	12
Thomas Bergander (Vorsitzender vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	0	7
Alexandra Timoschenko (vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	0	3
André Pernhold (stellv. Vorsitzender vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	0	5
<b>Summe</b>	<b>90</b>	<b>92</b>

## ■ 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Geschäftsjahr 2015 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

## ■ 8 Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Vergütungen für an den ACCENTRO-Konzern erbrachte Leistungen erhalten:

	2015	Rumpfgj. 2014
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen*	302*	190
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	3	0
<b>Summe</b>	<b>305</b>	<b>190</b>

\* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 63 TEUR auf das Vorjahr. Darüber hinaus sind in diesem Posten 29 TEUR aus einem einmaligen Aufwand im Zusammenhang mit der Prüfung der unterjährig veräußerten ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 18. März 2015 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([www.accentro.ag](http://www.accentro.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 18. März 2016

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 18. März 2016

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 18. März 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister  
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer





## weitere Informationen

---

**123** Personalia

**124** Zukunftsgerichtete Aussagen

**125** Finanzkalender

**126** Impressum



## ■ Personalia

### Der Aufsichtsrat

---

**Axel Harloff** (Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014

Vorstand der ADLER Real Estate AG

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin

**Dr. Dirk Hoffmann** (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014

Rechtsanwalt

weitere Mandate:

Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main

Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen

Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin

Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg

**Carsten Wolff**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014

Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG

Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin

### Der Vorstand

---

**Jacopo Mingazzini**

Erstmals bestellt am 16. März 2012

Zurzeit bestellt bis 15. März 2018

Kaufmann

## ■ Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht 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 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 wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

## ■ Finanzkalender

**2016**

---

<b>9.–11. Mai 2016</b>	DVFA Frühjahrskonferenz 2016
<b>13. Mai 2016</b>	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
<b>2. Juni 2016</b>	Ordentliche Hauptversammlung 2016
<b>12. August 2016</b>	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016 – Halbjahrsbericht
<b>11. November 2016</b>	Zwischenbericht 3. Quartal 2016 – Neunmonatsbericht

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

## ■ Impressum

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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

### Vorstand

---

Jacopo Mingazzini

### Aufsichtsratsvorsitzender

---

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

---

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

### Konzept und Redaktion

---

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

### Layout und Satz

---

Power-DesignThing GmbH  
[www.derthing.de](http://www.derthing.de)

### Bildnachweis

---

Vorstandsfoto: Art & Photo Urbschat, Marco Urban



**ACCENTRO**

REAL ESTATE AG