

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (vormals ESTAVIS AG)

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva			Passiva		
	31.12.2014	30.06.2014		31.12.2014	30.06.2014
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	24.436.464,00	23.338.817,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45.051,24	53.584,24	(Bedingtes Kapital € 12.200.806,00; Vorjahr € 6.913.887,00)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	3.531.519,30	2.333.881,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.436,41	135.979,00	III. Bilanzverlust	-6.361.524,13	-6.898.552,50
III. Finanzanlagen				21.606.459,17	18.774.146,20
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.978.698,74	31.947.985,13	B. Rückstellungen		
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	214.384,84	1. Steuerrückstellungen	16.039,79	145.650,81
	39.143.186,39	32.351.933,21	2. Sonstige Rückstellungen	3.611.105,20	2.526.054,74
				3.627.144,99	2.671.705,55
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Anleihen	24.330.013,42	27.055.643,10
Fertige Erzeugnisse und Waren	75.000,00	0,00	(davon konvertibel € 14.163.540,78 ; Vorjahr € 16.458.825,38)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 166.472,64; Vorjahr € 13.555.643,10)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.747.187,46	184.855,46	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.446.215,55	8.180.571,84
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	69.070.484,20	57.513.995,11	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 28.830,71; Vorjahr € 8.180.571,84)		
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 10.197.872,27; Vorjahr € 731.850,00)			3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.000,00	11.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.715.507,48	873.796,90	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.000,00; Vorjahr € 11.000,00)		
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 36.483,27; Vorjahr € 36.483,27)			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.470.505,78	2.174.862,03
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	415.696,12	2.207.445,20	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.470.505,78; Vorjahr € 2.174.862,03)		
	92.023.875,26	60.780.092,67	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.362.054,62	33.321.624,35
	1.569.721,12	1.598.953,48	(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 35.168.069,65; Vorjahr € 33.321.624,35)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	272.415,58	272.504,83
			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 272.415,58; Vorjahr € 272.504,83)		
			7. Sonstige Verbindlichkeiten	610.973,66	2.268.921,46
			(davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 1.100.210,79)		
			(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 379.752,77; Vorjahr € 1.977.700,57)		
				107.503.178,61	73.285.127,61
	132.736.782,77	94.730.979,36		132.736.782,77	94.730.979,36

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (vormals ESTAVIS AG)

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2014

	01.07.14 bis 31.12.14	01.07.13 bis 30.06.14
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	3.517.160,00	846.729,69
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.308.440,09	1.968.782,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 0,00; Vorjahr € 12,00)	51.979,08	115.533,23
	1.360.419,17	2.084.315,96
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.228,44	74.538,39
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.710.396,40	4.375.000,00
	2.742.624,84	4.449.538,39
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.425.137,81	4.938.746,85
5. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.502.080,05	1.725.080,56
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.261.645,01; Vorjahr € 984.335,34)	1.478.168,47	1.031.837,34
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	4.100.291,83
8. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	172,72	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 1.197.080,60; Vorjahr € 589.701,97) (davon aus Abzinsung: € 7.106,00; Vorjahr € 769,00)	2.455.451,34	3.276.543,32
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.486.397,36	-15.245.788,76
11. Außerordentliche Erträge	2.781.301,24	0,00
12. Außerordentliche Aufwendungen	5.495,13	0,00
13. Außerordentliches Ergebnis	2.775.806,11	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-248.658,62	280.442,61
15. Sonstige Steuern	1.039,00	4.055,64
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	537.028,37	-15.530.287,01
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	8.631.734,51
18. Verlustvortrag aus Vorjahren	-6.898.552,50	0,00
19. Bilanzverlust	-6.361.524,13	-6.898.552,50

ACCENTRO Real Estate AG
(vormals ESTAVIS AG)

Berlin

Anhang

für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 01. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG) wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB (börsennotiertes Unternehmen) gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

Auf der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde beschlossen, dass das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG künftig dem Kalenderjahr entspricht. Bei dem Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 handelt es sich demzufolge um ein Rumpfgeschäftsjahr. Auf Grund des nur sechs Monate umfassenden Berichtszeitraums ist die Vergleichbarkeit mit dem zwölfmonatigen Vorjahreszeitraum nur eingeschränkt gegeben.

Darüber hinaus wurde auf der Hauptversammlung die Umfirmierung von der ESTAVIS AG in die ACCENTRO Real Estate AG beschlossen.

1.1 Ausweis der nach § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB zusammengefassten Posten

Die Anlagen 1 und 2 zum Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150,00 EUR, aber nicht mehr als 1.000,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgte zum Nennwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

2.2 Ausweisänderungen und gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.

Auf Grund des nur sechs Monate umfassenden Berichtszeitraums ist die Vergleichbarkeit mit dem zwölfmonatigen Vorjahreszeitraum nur eingeschränkt gegeben.

Aufgrund der wesentlichen Höhe wurden Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten (3b) „Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten“ ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde rückwirkend zur besseren Vergleichbarkeit angepasst, indem Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 2.475.000,00 EUR aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Posten (3b) umgliedert wurden.

2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Rumpfgeschäftsjahr wurden die Beteiligungen an sechs Tochtergesellschaften verkauft. Des Weiteren wurden die Anteile an zwei Gesellschaften zu 100 % bzw. 94,1% sowie zu 50%+1 Stimme an einer weiteren Gesellschaft erworben. Im Rahmen einer Umstrukturierung hat die ACCENTRO Real Estate AG 94,9% ihrer Anteile an neun Gesellschaften in eine Tochtergesellschaft eingebracht. Im Wege der Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG sind die Beteiligungen an drei Gesellschaften abgegangen und zwei Beteiligungen zugegangen.

2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

Die Geschäftsjahresabschreibung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Zusätzlich wurden den üblichen Umfang übersteigende Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 2.710.396,40 EUR separat ausgewiesen. Weitere Wertberichtigungen auf Forderungen werden - soweit diese den üblichen Umfang nicht überschreiten - im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

2.5 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Ebenfalls in dieser Position ausgewiesen wird der Anspruch der ACCENTRO Real Estate AG aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Accentro GmbH in Höhe von 629.262,68 EUR sowie der im Rahmen der Anwachsung übergegangene Anspruch aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der ESTAVIS Wohneigentum GmbH in Höhe von 1.872.817,37 EUR.

Die im letzten Geschäftsjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Bankdarlehen, die die ACCENTRO Real Estate AG für verschiedene Tochterunternehmen zur Finanzierung deren Anlage- bzw. Umlaufvermögens aufgenommen hatte, wurden im Rumpfgeschäftsjahr abgelöst bzw. im Rahmen des Verkaufs dieser Gesellschaften an den neuen Eigentümer verkauft.

Darüber hinaus beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgereichte Darlehen (inklusive Zinsen) an die folgenden Tochtergesellschaften:

RELDA 45. Wohnen GmbH	1.768.509,85 EUR
RELDA Bernau Wohnen GmbH	1.463.422,78 EUR
ESTAVIS 5. Wohnen GmbH	10.907.408,47 EUR
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	8.009.979,92 EUR
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	6.171.453,36 EUR
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	1.526.188,55 EUR
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	1.322.817,50 EUR
Magnus-Relda Holding Vier GmbH	8.559.245,53 EUR
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	174.259,20 EUR
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	9.199.467,20 EUR

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinnahmt hat. Darüber hinaus beinhalten diese Konten die noch ausstehenden Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Des Weiteren besteht gegenüber der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 24.303.263,69 EUR sowie gegenüber der ADLER Real Estate AG eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 34.193.984,97 EUR.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Beträge, die für die Beteiligungsgesellschaft geleistet bzw. für diese erhalten wurden.

2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die in den vorangegangenen Geschäftsjahren ausgegebenen Wandelanleihen abzugrenzende Disagio in Höhe von insgesamt 1.333.842,90 EUR.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

2.7 **Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Im Posten sonstige Rückstellungen sind im Wesentlichen die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.011.793,14 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	458.710,25 EUR
Rückstellungen für Personalkosten	300.836,10 EUR
Rückstellungen für Tantieme	515.674,03 EUR
Rückstellungen für Prozesskosten	193.434,96 EUR

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten in Höhe von 1.062.817,60 EUR Effekte aus der Anwachsung einer Tochtergesellschaft auf die ACCENTRO Real Estate AG.

2.8 **Anleihen**

Am 30. Mai 2012 beschloss der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG am 16. Februar 2010 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu 7.159.676 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,40 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 17.183.222,40 EUR zu begeben. Den Aktionären der ACCENTRO Real Estate AG wurde ein mittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahrs, in dem sie ausgegeben werden. Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils zwei Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 2:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 1. Juni 2012 um 24:00 Uhr (MEZ).

Am 19. Juni 2012 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe, eingeteilt in 3.579.838 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben (Anleihe 2012/17). Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug 8.591.611,20 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 7,75 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2017. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 25. Juni 2013 und letztmals am 25. Juni 2017. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft betrug 2,40 EUR.

Der Wandlungspreis wurde aufgrund des Ablaufs der Annahmefrist sowie des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der ADLER Real Estate AG an die Aktionäre der ACCENTRO Real Estate AG und dem damit ausgelöstem Kontrollwechsel am 26. Mai 2014 angepasst und betrug zeitweise 2,0861 EUR. Das Wandlungsverhältnis betrug 1,1504 ACCENTRO Real Estate AG-Aktien je gewandelter Teilschuldverschreibung. Verbleibende Bruchteile von Aktien wurden ausgeglichen. Die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung hatten bis 8. Juli 2014 das Recht die Rückzahlung zu verlangen oder die Wandelschuldverschreibung in Aktien der ACCENTRO Real Estate AG zu einem reduzierten Wandlungspreis zu wandeln. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden 432.348 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,40 EUR zurückgekauft und 1.914.646 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden 952.116 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Der durch die Übernahme durch die Adler Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Wandelanleihe 2012/17 zur Anwendung des §14 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, mittels einer Rückzahlungserklärung zum Wirksamkeitstag, der auf den 08. Juli 2014 festgesetzt wurde, die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Daher wurde der zum 30. Juni 2014 bestehende Buchwert der Teilschuldverschreibungen nach Wandlung in Höhe von 2.959 TEUR als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Ausübung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist die Wandelanleihe 2012/17 nach Ablauf des Wirksamkeitszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Am 14. November 2013 hat die Gesellschaft eine Anleihe 2013/18, eingeteilt in 10.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 10.000.000,00 EUR. Die Schuldverschreibung wird mit 9,25 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 14. November 2018. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 14. November 2014 und letztmals am 14. November 2018.

Der durch die Übernahme durch die Adler Real Estate AG veranlasste Kontrollwechsel führte bei der Anleihe 2013/18 zur Anwendung des § 8 Absatz 1 der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von 30 Tagen beginnend mit dem 30. Juni 2014, die vorzeitige Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen durch die Emittentin (oder auf ihre Veranlassung durch einen Dritten) zum Vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen. Daher wurde der Buchwert der Anleihe 2013/18 in Höhe von 10.000 TEUR als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums von der Ausübung der Put-Option Gebrauch gemacht hat, ist die Anleihe 2013/18 nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Am 05. März 2014 beschloss der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG am 27. Februar 2013 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu 6.000.000 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,50 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,00 EUR zu begeben. Den Aktionären der ACCENTRO Real Estate AG wurde ein unmittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung für alle Geschäftsjahre für die die Hauptversammlung zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausgabe der Aktien noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat. Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils fünf Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 5:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 7. März 2014 um 24:00 Uhr (MEZ).

Gemäß Emissionsvereinbarung vom 5. März 2014 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe eingeteilt in 6.000.000 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 15.000.000,00 EUR (Anleihe 2014/19). Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25% p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich jeweils am 27. März, 27. Juni, 27. September und 27. Dezember eines jeden Jahres gezahlt, erstmals am 27. Juni 2014 und letztmals am 27. März 2019. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,50 EUR. Das Wandlungsrecht kann durch den jeweiligen Anleihegläubiger ab dem 01. Juli 2014 ausgeübt werden. Die Anleihe wurde in 3 Tranchen ausgegeben.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Die 1. Tranche in Höhe von 11.261.690,00 EUR am 07. März 2014, die 2. Tranche in Höhe von 1.016.602,50 EUR am 01. April 2014 sowie die 3. Tranche in Höhe von 2.721.707,50 EUR am 04. April 2014. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden 600.000 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden 4.094 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

2.9 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die nachfolgende Darstellung zeigt Sicherungsrechte an den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeit	Verbindlichkeit Betrag EUR	Sicherung Betrag EUR	Vermerk
Gegenüber Kreditinstituten	11.417.384,84	12.000.000,00	Grundschulden, Verpfändung von Kontenguthaben
Sonstige Verbindlichkeiten	351.220,89	351.220,89	Bürgschaft

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

2.10 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag
aus Bürgschaften für verbundene Unternehmen	13.695.000,00 EUR
aus Bankdarlehen gegenüber Dritten	6.502.210,36 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	8.321.114,32 EUR

Den Bürgschaften gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 13.695.000,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 10.694.552,16 EUR gegenüber. Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaft wird seitens der ACCENTRO Real Estate AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Gegenüber der Westdeutschen ImmobilienBank AG bestehen zum 31. Dezember 2014 von Seiten der ACCENTRO Real Estate AG noch Haftungsverhältnisse aus Darlehensverbindlichkeiten von zwei verkauften Tochterunternehmen in Höhe von insgesamt 6.502.210,36 EUR. Zur Absicherung hat die ACCENTRO Real Estate AG ein Kontenguthaben verpfändet, welches zum 31. Dezember 2014 einen Kontostand von 641.270,88 EUR ausweist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist kein Risiko für eine Inanspruchnahme der ACCENTRO Real Estate AG zu erkennen, da die Ansprüche der Westdeutschen ImmobilienBank AG durch Grundschuldeintragungen besichert sind.

Weiterhin besteht gegenüber der Estavis Grundstücksgesellschaft mbH, einem 100%ige Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG, eine uneingeschränkte und unbefristete Patronatserklärung.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

2.11 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen außerbilanzielle Geschäfte in Form von Leasingverträgen, die zur Vermeidung von sofortigen Liquiditätsabflüssen im jeweiligen Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	41.353,70 EUR	50.863,69 EUR

2.12 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 422.575,18 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 406.162,26 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	161.763,50 EUR	0,00 EUR
Beratungsverträge	<u>244.398,76 EUR</u>	<u>16.412,92 EUR</u>
	406.162,26 EUR	16.412,92 EUR

2.13 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.916.316,99 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 424.129,11 EUR enthalten, die im Wesentlichen aus Forderungsverlusten resultieren.

2.14 Außerordentliche Erträge und Aufwendungen

Aus dem Anwachsungseffekt einer Tochtergesellschaft entstand ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 2.781.301,24 EUR. Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 5.495,13 EUR resultieren ebenfalls aus den Anwachsungseffekten zweier Tochtergesellschaften.

2.15 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Der Ausweis betrifft in Höhe von 629.262,68 EUR den aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführten Gewinn der Accentro GmbH. Weiterhin wird in dieser Position der abgeführte Gewinn der ESTAVIS Wohneigentum GmbH in Höhe von 1.872.817,37 EUR ausgewiesen, deren Ergebnisabführungsvertrag im Rahmen der Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG übergegangen ist.

2.16 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die aus dem Halten, Verwalten und Managen von Beteiligungen besteht, und sind im Wesentlichen periodenfremd.

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen dem handels- und dem steuerbilanziellen Ansatz bestehen bei der ACCENTRO Real Estate AG im Bereich der Buchwerte der Finanzanlagen und den sonstigen Rückstellungen. Steuerliche Verlustvorträge sind vorhanden. Der für die Bewertung grundsätzlich zu Grunde zu legende Steuersatz beträgt 30,175 %. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

2.17 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurden durch die Ausübung von Wandlungsrechten 1.197.637,60 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.18 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 537.028,37 EUR. Der Bilanzverlust von 6.361.524,15 EUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

3. Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem **Vorstand** an:

Jacopo Mingazzini, Berlin weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Mitglied des Aufsichtsrates der J2P Real Estate AG, Aue	Kaufmann
---	--	----------

Torsten Cejka, Berlin (bis 31.08.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Vorsitzender des Aufsichtsrates der J2P Real Estate AG, Aue	Rechtsanwalt
---	---	--------------

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Thomas Begander (Vorsitzender) (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014)	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
--	-------------------	----------

Andrè Pernhold (stellv. Vorsitzender) (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Mitglied des Aufsichtsrates der Swiss Areal Holding AG, Schweiz	Kaufmann
---	---	----------

Alexandra Timoschenko (seit 10.01.2014 bis 31.08.2014)	ausgeübter Beruf:	Kauffrau
---	-------------------	----------

Axel Harloff (Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	ausgeübter Beruf: Vorstandsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	
--	---	--

Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) (seit 01.09.2014) weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	ausgeübter Beruf: Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main Mitglied des Aufsichtsrates der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen	Rechtsanwalt
---	--	--------------

Carsten Wolff (seit 01.09.2014)	ausgeübter Beruf: Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	
------------------------------------	---	--

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf 521.913,93 EUR. Die im Einzelabschluss für den Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 960.325,62 EUR. Die variablen Bezüge wurden bereits in den Vorjahren in den Aufwendungen erfasst (160.487,31 EUR). Die Differenz zwischen den erhaltenen festen Bezügen von 361.426,62 EUR und den im Abschluss erfassten Aufwendungen von 960.325,62 EUR ist auf noch nicht fällige Rückstellungen für Tantieme (318.899,00 EUR) und Abfindungen (280.000,00 EUR) zurückzuführen. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf 91.531,50 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 8, Vergütungsbericht, dargestellt.

3.3 Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Es wurden keine Kredite an Vorstände oder Aufsichtsräte vergeben.

3.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 % der Anteile

Gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR	
1.	RELDA 36. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co.KG), Berlin	29.	94,90	5,10	73.119,22	0,00	*
2.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-2.266.569,89	-675.009,02	
3.	RELDA 38. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co.KG), Berlin	29.	94,90	5,10	104.083,42	0,00	*
4.	RELDA 39. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co.KG) , Berlin	29.	94,90	5,10	110.283,40	0,00	*
5.	ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-98.759,22	486.584,68	
6.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-250.109,24	12.239,38	
7.	RELDA 45. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co.KG), Berlin	29.	94,90	5,10	110.714,19	0,00	*
8.	Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG, Berlin	11.	5,10	94,90	66.778,13	14.093,33	
9.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.309,62	0,00	*
10.	ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin			100,00	71.668,05	-9.849,70	
11.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	4.008.640,93	487.397,05	
12.	Estavis Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin			100,00	-261.665,92	342,13	
13.	SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	11.	100,00		- 596.126,86	-184.278,24	
14.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	11.	50,00		-38.557,59	221,03	*
15.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	11.	6,00	94,00	2.929.301,10	0,00	*

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
16.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin			100,00	25.000,00	0,00 *
17.	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (vormals ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co.KG), Berlin	29.	94,00		137.168,19	0,00 *
18.	ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, Berlin	11.	6,00	94,00	22.647.356,33	505.378,53
19.	Wohneigentum Berlin GbR, Berlin	15.	33,33		4.502.601,79	573.694,28
20.	ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co.KG, Berlin			100,00	-187.968,23	-109.509,32
21.	ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,00	22.962,82	212,62
22.	ESTAVIS 5. Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-443.404,00	-374.977,50
23.	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, Berlin	29.	94,90	5,10	-83.747,83	0,00 *
24.	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, Berlin	29	94,90	5,10	-73.154,47	0,00 *
25.	ESTAVIS 8.Wohnen GmbH, Berlin	29.	94,90	5,10	-1.828,08	0,00 *
26.	ESTAVIS 9.Wohnen GmbH, Berlin	29.	94,90	5,10	647,99	0,00 *
27.	Malplaquetstr.23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	15.	50,00		51.657,29	70.524,16
28.	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH, Berlin			50,00	66.261,89	-242.614,56 *
29.	Magnus-Relda Holding Vier GmbH, Berlin			100,00	-1.880.569,78	-4.316.634,56 *
30.	Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH, Erlangen			94,10	358.748,23	66.997,93 *

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind die direkten und indirekten Beteiligungen gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB der ACCENTRO Real Estate AG aufgeführt.

- * Für die unter der laufenden Nummer 1, 3, 4, 7, 17, 23, 24, 25 und 26 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Beherrschungsverträge zur Muttergesellschaft. Für die unter der laufenden Nummer 9, 15 und 16 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge zur Muttergesellschaft. Für die unter der laufenden Nummer 14 ausgewiesene Gesellschaft betreffen die Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis den Stand per 30.06.2013.

Die Gesellschaften mit der laufenden Nummer 28, 29 und 30 wurden zum 01. Juli 2014, zum 10. September 2014 sowie zum 01. Oktober 2014 erworben.

Die Anteile an den Gesellschaften mit der laufenden Nummer 15 und 16 sind im Rahmen der Anwachsung direkt auf die ACCENTRO Real Estate AG übergegangen.

Mit Wirkung vom 31. Dezember 2014 wurden 6 Gesellschaften veräußert.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Im Rumpfgeschäftsjahr sind zudem folgende Gesellschaften im Rahmen der Umstrukturierung auf die ACCENTRO Real Estate AG angewachsen:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	2.863.933,15	14.600,56
2.	ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-2.824,40	-956,71
3.	ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-8.345,99	-962,66

3.5 **Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 21 Abs. 1, 1a WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind**

Frau Alexandra Timoshenko, Österreich hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 75%, 50%, 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.06.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.06.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 20.06.2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat. 0% der Stimmrechte (das entspricht 0 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ESTAVIS AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 92,71% (das entspricht 21465229 Stimmrechten) betragen hat

Durch Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 und 2014/2019 hat sich das Grundkapital im Berichtszeitraum erhöht, wodurch sich der Stimmrechtsanteil der ADLER Real Estate AG von anfänglichen 92,71% (das entspricht 21.465.229 Stimmrechten) auf 87,84% verringert hat.

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2014 erstellt. Der offen gelegte Konzernabschluss wird im e Bundesanzeiger hinterlegt. Die ACCENTRO Real Estate AG wird in den übergeordneten Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, der im Bundesanzeiger hinterlegt wird.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2014 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0
Angestellte	13
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	11
teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	2
Auszubildende	1

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 17 (16 Angestellte, davon 3 teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter, sowie 1 Auszubildende).

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

3.8.1 Angaben über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien

Zum 31. Dezember 2014 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2014 betrug das Grundkapital 24.436.464,00 EUR, Vorjahresstichtag 23.338.817,00 EUR

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

24.436.464 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Das Grundkapital hat sich wie folgt verändert:

Stand 30. Juni 2014	23.338.817 EUR
Kapitalerhöhung durch Ausübung des Wandlungsrechts	1.097.647 EUR
Stand 31. Dezember 2014	24.436.464 EUR

3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 09. Januar 2019 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 9.116.469 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 9.116.469,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014). Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das genehmigte Kapital 2014 am 27. November 2014 noch 8.019.065,00 EUR.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 ist das am 10. Januar 2014 beschlossene genehmigte Kapital 2014 aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, welches ein größeres Volumen hat (genehmigtes Kapital 2014/II).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu EUR 12.212.423,00 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).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Februar 2015 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 20.000.000,00 EUR, nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen, zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Konzerngesellschaften begeben werden, an denen die ACCENTRO Real Estate AG mit mindestens 75 % beteiligt ist. Dementsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 3.239.770,00 EUR bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2010/I).

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 wurde das bedingte Kapital 2010/I wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 3.579.838,00 EUR bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Die Gesellschaft hat aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 3.579.838 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,40 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 6. August 2012 möglich. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurde nach Maßgabe der Anleihebedingungen das Wandlungsrecht für insgesamt 952.116 Stück Schuldverschreibungen ausgeübt. Bis zum 31. Dezember 2014 sind 1.093.553 Inhaber-Stückaktien entstanden.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 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). Die im Rahmen des Stock Option Programms 2013 ausgegebenen Optionen können innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden. Zur Erfüllung dieser Option wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung 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).

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 10. Januar 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 09. Januar 2019 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 09. 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 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Entsprechend 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 (bedingtes Kapital 2014).

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.517.103,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.517.103 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- bzw. 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- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d. h. 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 Vorstandes 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.

ANHANG zum 31.12.2014

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

Am 05. März 2014 hat die Gesellschaft 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 01. Juli 2014 möglich. Auf Grund der Bekanntmachung des Kontrollwechsels am 26. Mai 2014 durch die ADLER Real Estate AG wurde ein vorfristiges Rückzahlungs- bzw. Wandlungsrecht laut Anleihebedingungen eingeräumt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurde nach Maßgabe der Anleihebedingungen das Wandlungsrecht für insgesamt 4.094 Stück Schuldverschreibungen ausgeübt. Bis zum 31. Dezember 2014 sind 4.094 Inhaber-Stückaktien entstanden.

3.8.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG im September 2014 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.9. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der 80% Anteil an der J2P Real Estate AG wurde zu einem Preis von 1.554 TEUR an die Münchener Baugesellschaft mbH verkauft, die eine 100% Tochtergesellschaft der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG ist. Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus 1.160.000 nennwertlosen Stückaktien bewertet zu einem Aktienkurs von 1,34 EUR je Stückaktie.

Der Anteil der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH wurden am 22. Dezember 2014 zu 94,9 % an die Alpine Real Estate Invest GmbH und zu 5,1% an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH verkauft. Zum Zeitpunkt des Verkaufs war Herr Thomas Bergander Geschäftsführer der Taurecon Real Estate Consulting GmbH. Thomas Bergander befand sich bis zum 31. August 2014 im Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG.

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des im Berichtsjahr realisierten Erwerbs von Immobilienportfolien ein langfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34.194 TEUR (Vorjahr: 5.006 TEUR) gewährt. Das Darlehen ist am 31. März 2016 endfällig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgte ursprünglich mit 9,25 % p.a. und reduzierte sich ab dem 1. Oktober 2014 auf 6,25 % p.a. Das Gesellschafterdarlehen ist mit einem Rangrücktritt versehen und durch die Verpfändung der Anteile an der Estavis Berlin Hohenschönhausen GmbH besichert.

3.10. Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernabschluss der Gesellschaft.

4. Anlagen zum Anhang

Berlin, den 18. März 2015

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG

Jacopo Mingazzini

Vorstand

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (vormals ESTAVIS AG)

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2014

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.07.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2014	01.07.2014	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2014	31.12.2014	30.06.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	221.102,38	2.737,00	0,00	0,00	223.839,38	167.518,14	11.270,00	0,00	0,00	178.788,14	45.051,24	53.584,24
II. Sachanlagen												
Betriebs- und Geschäftsausstattung	531.006,88	4.415,85	0,00	0,00	535.422,73	395.027,88	20.958,44	0,00	0,00	415.986,32	119.436,41	135.979,00
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	46.492.520,63	10.916.322,79	9.889.575,07	214.384,84	47.733.653,19	14.544.535,50	0,00	5.759.581,05	30.000,00	8.754.954,45	38.978.698,74	31.947.985,13
2. Geleistete Anzahlungen	214.384,84	0,00	0,00	-214.384,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.384,84
	46.706.905,47	10.916.322,79	9.889.575,07	0,00	47.733.653,19	14.544.535,50	0,00	5.759.581,05	30.000,00	8.754.954,45	38.978.698,74	32.162.369,97
	47.459.014,73	10.923.475,64	9.889.575,07	0,00	48.492.915,30	15.107.081,52	32.228,44	5.759.581,05	30.000,00	9.349.728,91	39.143.186,39	32.351.933,21

**ACCENTRO Real Estate AG, Berlin
(vormals ESTAVIS AG)**

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2014

		Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
			bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
		€	€	€	€
1. <u>Anleihen</u>		24.330.013,42	166.472,64	24.163.540,78	0,00
	Vorjahr	27.055.643,10	13.555.643,10	13.500.000,00	0,00
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>		11.446.215,55	28.830,71	11.417.384,84	0,00
	Vorjahr	8.180.571,84	8.180.571,84	0,00	0,00
3. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>		11.000,00	11.000,00	0,00	0,00
	Vorjahr	11.000,00	11.000,00	0,00	0,00
4. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		1.470.505,78	1.470.505,78	0,00	0,00
	Vorjahr	2.174.862,03	2.174.862,03	0,00	0,00
5. <u>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</u>		69.362.054,62	35.168.069,65	34.193.984,97	0,00
	Vorjahr	33.321.624,35	33.321.624,35	0,00	0,00
6. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</u>		272.415,58	272.415,58	0,00	0,00
	Vorjahr	272.504,83	272.504,83	0,00	0,00
7. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		610.973,66	379.752,77	231.220,89	0,00
	Vorjahr	2.268.921,46	1.977.700,57	291.220,89	0,00
		107.503.178,61	37.497.047,13	70.006.131,48	0,00
	Vorjahr	73.285.127,61	59.493.906,72	13.791.220,89	0,00

ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG)
Berlin

Lagebericht
für das Rumpfgeschäftsjahr 2014

Vorbemerkungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der ESTAVIS AG am 27. November 2014 in Berlin wurde eine Namensänderung von ESTAVIS AG in ACCENTRO Real Estate AG beschlossen. Im nachfolgenden Lagebericht wird daher durchgängig, auch in Stellen mit Vergangenheitsbezug, die Bezeichnung ACCENTRO AG verwendet.

Darüber hinaus wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. November 2014 die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das Geschäftsjahr entspricht zukünftig dem Kalenderjahr. Dies führt dazu, dass es sich bei dem vorgelegten Einzelabschluss um den Abschluss eines Rumpfgeschäftsjahres vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 handelt. Da das Rumpfgeschäftsjahr nur sechs Monate umfasst, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahreswerten, welche 12 Monate umfassen, nur eingeschränkt möglich.

Die ACCENTRO AG fungiert als Beteiligungsholding, die ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen ausübt, denen die Immobilienbestände eigentumsbezogen zugeordnet sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Der Geschäftserfolg der Gesellschaft mit seinen Chancen und Risiken ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO-Konzern im Ganzen zu richten. Aufgrund dessen wird in diesem Lagebericht an vielen Stellen auf Sachverhalte Bezug genommen, die zwar unmittelbar den ACCENTRO-Konzern betreffen, aber zugleich mittelbar auf die ACCENTRO AG wirken können.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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 der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit ihres Konzerns 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 den Segmenten Bestand und Handel widerspiegelt.

Bestand

Im Segment Bestand identifiziert der ACCENTRO-Konzern Wohnungsbestände mit nachhaltig positiven Cashflows mit 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 Privatisierungsleistungen im Auftrag Dritter.

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

1.2 Unternehmensstruktur und Steuerungssystem

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

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

Im **Segment Bestand** dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objekts, für das Faktoren wie z.B. 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 z.B. 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 bzw. Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Beurkundungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Privatisierungssegments.

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

Für die Darstellung der aktuellen Unternehmensstruktur und eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Anhang verwiesen.

1.3 Forschung & Entwicklung

Aufgrund ihrer Tätigkeit als Holdinggesellschaft betreibt die ACCENTRO AG keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das wirtschaftliche Klima in Deutschland hat sich trotz negativer externer Faktoren auch im zweiten Halbjahr 2014 positiv, wenngleich wenig dynamisch entwickelt. Als Stütze erwies sich der am 10. September 2014 von der EZB auf 0,05 % gesenkte Leitzins. Einerseits weist reines Geldvermögen jetzt praktisch keine Rendite mehr auf, andererseits trug die Entscheidung der EZB zu einem verbesserten Konsumklima bei und regte die Binnennachfrage weiter an. Gegen Ende des Jahres trug auch der Export wieder zu einer Belebung bei, welcher von dem Wertverlust des Euros profitierte.

Die ACCENTRO 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

Deutsche Wohnimmobilien waren besonders in Großstadtlagen auch 2014 weiterhin stark nachgefragt, sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren. Auch private Erwerber traten aufgrund guter Einkommenslage und niedriger Finanzierungszinsen stark in Erscheinung.

Die Nachfrage nach Berliner Wohnimmobilien blieb hoch. Laut Wohneigentumsreport sind in Berlin im Jahr 2013 23.100 Wohnungen verkauft worden. Zudem konnte der erzielte Privatisierungsumsatz im Wohnungsbereich im Vergleich zum Vorjahr um 18,3 % erneut gesteigert werden. Im vergangenen Jahr wurden in Berlin Wohnungen im Wert von 4,28 Mrd. EUR verkauft, welches im Bundesvergleich die Spitzenposition ist. Berlin und sein Umland bildeten den bedeutendsten deutschen Regionalmarkt für Wohnimmobilien. Im zweiten Halbjahr 2014 zogen die Quadratmeterpreise (verglichen mit dem Vorjahrshalbjahr) bei Wohnungsmieten in Berlin um 9 % an. Gleichzeitig erhöhte sich nach Daten von Jones Lang LaSalle der durchschnittliche Verkaufspreis je Quadratmeter bei Eigentumswohnungen sogar um 13 % auf 2.900 EUR. Dennoch blieb Berlin – hier besonders der Ostteil der Stadt - nach Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) der erschwinglichste Markt Deutschlands. Der vom IVD aufgestellte Erschwinglichkeitsindex setzt Kaufpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen miteinander in Bezug. Je höher der Indikator ist, desto leichter ist es, an dem entsprechenden Standort eine Wohnung zu kaufen. Danach beträgt der Wert für Berlin (Ost) 139,45. Für Berlin (West) liegt er mit 105,98 zwar hinter Hamburg (124,77) und Hannover (130,18), rangiert aber klar vor Düsseldorf (78,95), Stuttgart (78,63), Frankfurt (76,76) oder München (58,65).

Damit entwickelte sich das Marktumfeld für die Aktivitäten des ACCENTRO-Konzerns weiterhin insgesamt positiv, insbesondere am Berliner Wohnungsmarkt, der sowohl für das Segment Handel als auch für das Segment Bestand zu den bedeutendsten für den Konzern relevanten lokalen Märkten zählt.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in einem insgesamt positiven Marktumfeld auf den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten, sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment Bestand als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur

Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment Handel. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete ein deutlich positives Ergebnis, 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 im Segment Handel der Verkauf von Teilen des Germany-One-Portfolios in Berlin deutlich positiv aus, zum anderen stieg im Segment Bestand das Vermietungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr planmäßig deutlich an. Dies resultiert aus einem schon im März 2014 vertraglich getätigten Zukauf von Wohnimmobilien, welcher im November 2014 mit dem Übergang der Immobilien auf den ACCENTRO-Konzern abgeschlossen werden konnte. Es handelte sich hierbei um die größte Immobilientransaktion in der Unternehmensgeschichte. Das erworbene deutschlandweite Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt konnte zum 1. November 2014 in den Konzern der ACCENTRO AG übernommen werden. Etwa 3.400 Einheiten sollen langfristig im Bestand der ACCENTRO AG gehalten werden; die weiteren rund 900 Einheiten werden im Geschäftsbereich Privatisierung weiterverkauft.

Die grundsätzlich positive Tendenz des ACCENTRO-Konzerns spiegelt sich leider noch nicht vollständig im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wider. Nichtsdestotrotz schloss die ACCENTRO AG im Rumpfgeschäftsjahr mit einem Gewinn in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: -15,5 Mio. EUR). Das positive Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Konzernumstrukturierung, die sich durch den unterjährigen Verkauf von sechs Gesellschaften und der Anwachsung von Tochterunternehmen auf die ACCENTRO AG auszeichnet. So konnte aus dem Verkauf der Gesellschaften ein Ertrag in Höhe von 1,2 Mio. EUR und aus den Anwachsungen ein Ertrag von 2,8 Mio. EUR realisiert werden.

Zum 1. Oktober 2014 wurden 294 Wohnungen in Berlin-Hohenschönhausen zu einem Kaufpreis von knapp 14,9 Mio. EUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten erworben, die ebenfalls zur Privatisierung vorgesehen sind.

Im Dezember 2014 schloss die ACCENTRO AG einen Share Deal erfolgreich ab, in dessen Rahmen sie zwei ihrer Tochtergesellschaften an zwei inländische Kapitalgesellschaften verkaufen konnte. Mit dieser Transaktion hat sich die ACCENTRO AG von ihrem gesamten Gewerbeimmobilienbestand getrennt, um sich nun vollumfänglich auf Wohnimmobilien zu konzentrieren.

Torsten Cejka schied zum 1. September 2014 aus dem Vorstand der ACCENTRO AG aus. Jacopo Mingazzini, in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH, führt die Gesellschaft seither als alleiniger Vorstand.

Im Berichtszeitraum kam es auch zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der ACCENTRO AG. Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, Dr. Dirk Hoffmann, Rechtsanwalt, sowie Carsten Wolff, Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, wurden zum 1. September 2014 zu Aufsichtsräten der Gesellschaft bestellt, nachdem die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder einschließlich des Vorsitzenden ihre Mandate mit Wirkung zum 31. August 2014 niedergelegt hatten. Auf der Hauptversammlung der ACCENTRO AG am 27. November 2014 wurden die Aufsichtsratsmitglieder ordentlich gewählt.

Nach der im Juni 2014 abgeschlossenen Übernahme der ACCENTRO Real Estate AG durch die ADLER Real Estate AG wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2014 mit der Umsetzung eines Integrationsprozesses der ACCENTRO-Gruppe in den übergeordneten Konzern der ADLER Real Estate AG begonnen. Die ACCENTRO-Gruppe wird sich strategisch künftig stärker auf das Privatisierungsgeschäft von Wohnungen aus eigenen Beständen und im Auftrag Dritter fokussieren.

2.4 Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

Die ACCENTRO AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ACCENTRO AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

	01.07.2014 bis 31.12.2014	01.07.2013 bis 30.06.2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Sonstige betriebliche Erträge	3.517	847	315,2 %
Personalaufwand	-1.360	-2.084	-34,7 %
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	-2.710	-4.375	-38,1 %
Übrige betriebliche Aufwendungen	-3.457	-5.018	-31,1 %
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	2.502	1.725	45,0 %
Betriebsergebnis	-1.509	-8.905	-83,1 %
Zinsergebnis	-977	-2.245	-56,5 %
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-4.100	100,0 %
Außerordentliches Ergebnis	2.776	0	-
Ergebnis vor Steuern	290	-15.246	101,9 %
Ertragsteuern	248	-280	188,2 %
Jahresergebnis	537	-15.530	103,5 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 0,8 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR erhöht, wobei die Erhöhung unter anderem auf die Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR zurückzuführen ist. Weiterhin entstanden Erträge aus dem Verkauf von 6 Gesellschaften in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die Abschreibungen auf Umlaufvermögen betreffen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen .

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Neben den positiven Effekten aus den Beteiligungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR, welche aus dem Geschäftsbereich Handel aus der Ergebnisabführung der Accentro GmbH sowie der ESTAVIS Wohneigentum GmbH stammen, wird die Ergebnisentwicklung der ACCENTRO AG durch ihre Geschäftsführungs-, Leitungs- und Verwaltungsfunktion für die zahlreichen Objektgesellschaften des ACCENTRO-Konzerns bestimmt.

Die Personalkosten liegen mit 1,4 Mio. EUR auf Basis eines 6-monatigen Vergleichs über den Personalkosten aus dem letzten Geschäftsjahr. Maßgeblich für die Erhöhung sind einmalige Kosten in Höhe von 0,5 Mio. EUR als Entschädigung für einen ausgeschiedenen Vorstand.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode -1,0 Mio. EUR (Vorjahr -2,2 Mio. EUR) und spiegelt eine ähnliche Finanzierungsstruktur wie im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/14 wieder.

Im Gegensatz zum Vorjahr (4,1 Mio. EUR) sind im Rumpfgeschäftsjahr keine Abschreibungen auf Finanzanlagen erforderlich gewesen.

Für das positive außerordentliche Ergebnis von 2,8 Mio. EUR ist der Anwachseffekt einer Tochtergesellschaft ursächlich.

Infolge der gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge und Beteiligungserträge, der geringeren Ergebnisbelastung aus Abschreibungen auf Umlaufvermögen und Finanzanlagen sowie außerordentlicher Effekte hat die ACCENTRO AG im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein leicht positives Jahresergebnis von 0,5 Mio. EUR erzielt, nachdem im Vorjahr ein Jahresfehlbetrag von 15,5 Mio. EUR angefallen war.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ACCENTRO AG hat sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

	31.12.2014	30.06.2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Aktiva			
Immaterielles Anlagevermögen	45	54	-16,7 %
Sachanlagen	119	136	-12,5 %
Finanzanlagen	38.979	31.948	22,0 %
Summe Anlagevermögen	39.143	32.352	21,0 %
Vorräte	75	0	-
Forderungen auf Lieferungen/Leistungen	18.747	185	10.033,5 %
Forderungen gegen verb. Unternehmen	69.070	57.514	20,1 %
Sonstige Vermögensgegenstände	3.716	874	325,2 %
Liquide Mittel	416	2.207	-81,2 %
Summe Umlaufvermögen	92.024	60.780	51,4 %
Rechnungsabgrenzungsposten	1.570	1.599	-1,8 %
Summe Aktiva	132.737	94.731	40,1 %
	31.12.2014	30.06.2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	Prozent
Passiva			
Gezeichnetes Kapital	24.436	23.339	4,7 %
Kapitalrücklage	3.532	2.334	51,3 %
Bilanzverlust	-6.361	-6.899	7,8 %
Summe Eigenkapital	21.607	18.774	15,1 %
Rückstellungen	3.627	2.672	35,7 %
Anleihen	24.330	27.056	-10,7 %
Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	11.446	8.181	39,9 %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.471	2.175	-32,4 %
Verbindl. geg. verbund. Unternehmen/Beteiligungsunt.	69.634	33.594	107,3 %
Andere Verbindlichkeiten	622	2.280	-73,1 %
Summe Fremdkapital	111.130	75.957	46,3 %
Summe Passiva	132.737	94.731	40,1 %

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 38,0 Mio. EUR auf 132,7 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen und Anleihen sowie die Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen beeinflusst. Die Entwicklung der Vermögenslage ist vor allem durch die Zunahme bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 18,6 Mio. EUR und durch einen Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 11,6 Mio. EUR gekennzeichnet. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Kaufpreisforderungen aus verkauften Gesellschaften in Höhe von 17,5 Mio. EUR. Darüber hinaus sind die Finanzanlagen im Wesentli-

chen durch den Erwerb von drei Gesellschaften und durch den Übergang von Anteilen an zwei Gesellschaften im Rahmen von Anwachungen auf die ACCENTRO Real Estate AG von 31,9 Mio. EUR auf 39,0 Mio. EUR gestiegen. Korrespondierend zum Anstieg der Finanzanlagen haben sich auch die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund der Finanzierung des Erwerbs eines Anteils an der Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH von 8,2 Mio. EUR auf 11,4 Mio. EUR gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von 33,6 Mio. EUR auf 69,6 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diesen Anstieg ist die Aufstockung eines Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG in Höhe von 34,2 Mio. EUR (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR).

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) wurden von der ACCENTRO AG eingehalten. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen, die sich zum Bilanzstichtag auf 24,3 Mio. EUR beliefen, verringerten sich gegenüber dem Stand zum Ende der Vorperiode (27,1 Mio. EUR) infolge von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich infolge der im Berichtsjahr durchgeführten Wandlungen aus den Wandelanleihen.

Das Eigenkapital der ACCENTRO AG wuchs infolge des positiven Jahresergebnisses und der Wandlungen aus den Wandelanleihen auf 21,6 Mio. EUR (Vorjahr: 18,8 Mio. EUR). Aufgrund des Anstiegs des Fremdkapitals ging die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2014 von 19,8 % auf 16,3 % zurück.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, ist aufgrund der umfangreichen Zukäufe zum Immobilienbestand und der stabilen Entwicklung im Handelsegment deutlich positiv. Die Voraussetzungen für eine zukünftige stabile Entwicklung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Wohnungsbestands und durch Zukäufe im Handelsportfolio geschaffen.

Das Ergebnis der ACCENTRO AG war auf Basis eines 6- monatigen Vergleichszeitraums im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch höhere sonstige betriebliche Erträge, Erträge aus Gewinnabführungsverträgen einerseits und gesunkene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie einen Rückgang der Abschreibungen andererseits geprägt.

Die Bereiche Wohnungsprivatisierung und Vertriebsdienstleistungen werden über die Accentro GmbH gesteuert, welche über einen Ergebnisabführungsvertrag mit der ACCENTRO AG verbunden ist. Aus diesem Ergebnisabführungsvertrag sowie ebenfalls resultierend aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit der ESTAVIS Wohneigentum GmbH hat die ACCENTRO AG im Geschäftsjahr ein positives Ergebnis in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) übernommen.

Der Geschäftsverlauf der ACCENTRO AG war in der Vergangenheit maßgeblich dadurch geprägt, dass über die Holdingfunktion der Gesellschaft zentrale Funktionen wie Personalbereitstellung und Finanzierung gestellt wurden, welche durch die Ergebnisbeiträge der Tochtergesellschaften nicht gedeckt werden konnten. Durch eine konsequentere Weiterbelastung der Kosten und durch eine stärkere Partizipation am Ergebnis der Tochtergesellschaften über Ergebnisabführungsverträge konnte im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein Jahresüberschuss in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: -15,5 Mio. EUR) erzielt werden. Die erwartete deutliche Ergebnisverbesserung konnte somit realisiert werden. Kurz- und mittelfristig geht die ACCENTRO AG durch eine noch stärkere Partizipation an den Ergebnissen der Tochtergesellschaften von einem deutlich positiven Jahresergebnis aus.

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 die ACCENTRO AG 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 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 hervorragender 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. Vom weiteren wirtschaftlichen Erfolg der Accentro GmbH ist auch die ACCENTRO AG direkt über den Ergebnisabführungsvertrag beeinflusst.

3 Nachtragsbericht

Nach Schluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 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 damit auch zur ACCENTRO AG als zentraler Konzernholding wie zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Geschäftsbereiche Handel und Bestand werden auch im Geschäftsjahr 2015 sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2015 ein deutlich steigendes operatives Konzernergebnis. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsportfolios und der weiteren Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird eine erhebliche Verbesserung des Ergebnisbeitrags des Segments Handel erwartet. Für das Segment Bestand erwartet der Vorstand – ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Wertänderungen auf Immobilien und ggfs. möglichen Immobilienveräußerungen – ein ebenfalls wesentlich höheres Segmentergebnis, vor allem getragen durch den erstmalig vollumfänglichen Ergebnisbeitrag des im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios.

Bezüglich der wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine deutliche Verbesserung der Verkaufstatistik im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO. Für die Entwicklung der Leerstandsquote gehen wir davon aus, dass diese Kennzahl zumindest auf dem bereits erreichten niedrigen Niveau gehalten werden kann. Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch in 2015 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem positiven operativen Cashflow. Die positiven Ergebnisbeiträge sollten auch vor dem Hintergrund einer erwarteten Reduzierung der Bilanzsumme als Folge der Privatisierungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote führen.

Für die ACCENTRO AG als Einzelgesellschaft wird ebenfalls mit einer weiteren deutlicheren Ergebnisverbesserung gerechnet.

Chancen- und Risikobericht

RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO AG 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.

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 bzw. 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

Die ACCENTRO AG und ihre Konzerneinheiten sind 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 die ACCENTRO AG relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2013/14 auch während des Rumpfgeschäftsjahres 2014 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

Die Konzerneinheiten der ACCENTRO AG erwerben und halten 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 ACCENTRO verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei von Konzerneinheiten der ACCENTRO AG 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 beispielsweise unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standortes, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der 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 der ACCENTRO AG 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 Konzerns der ACCENTRO AG 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 nicht 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 vor allem durch ein großes Objektangebot erreicht werden.

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg des ACCENTRO AG zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigentümern 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. Der ACCENTRO-Konzern streut 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 der ACCENTRO AG 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, so 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 haben die Konzerneinheiten des ACCENTRO-Konzerns 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 bzw. an die Vermögensstrukturen anzunähern.

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.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rd. 207,4 Mio. EUR (Vorjahr: 62,5 Mio. EUR), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. 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 Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, z.B. im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

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 bzw. Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die ACCENTRO AG und ihre Konzerneinheiten für die Finanzierungen im Bereich Bestand, in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven, Zinsfestschreibungen. Je nach Marktsituation kommt dabei auch der Einsatz von Derivaten zur Zinssicherung in Betracht. 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).

Sonstige Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente der ACCENTRO AG liegen gegenwärtig nicht vor.

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 und deren Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens insoweit nur von 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 mehr als 1 Mio. EUR erforderlich geworden, die erworbene und veräußerte Immobilienportfolien betreffen.

Ein Bonitätsrisiko trägt die Gesellschaft auch für den Fall, dass sie 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 gezahlt werden, der diese Zahlungen dann an das betreffende Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns 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 ACCENTRO AG und ihre Konzerneinheiten 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 Zusammenhang mit zahlreichen Immobilienverkaufsverträgen wurden kurz- bis mittelfristige Mietgarantien abgegeben. Diese können zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen.

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 der ACCENTRO AG haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

i) Risiken auf Ebene der ACCENTRO AG als Holding

Die beschriebenen Einzelrisiken werden größtenteils über die Tochtergesellschaften der ACCENTRO AG transportiert. Bei der ACCENTRO AG selbst manifestieren sich die beschriebenen Risiken in beteiligungsrelevanten Risiken, das heißt, ein bei einer Tochtergesellschaft realisiertes Risiko kann bei der ACCENTRO AG zu einer Verringerung des Beteiligungsbuchwerts und zu dessen Wertberichtigung führen. Des Weiteren können Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft als nur noch eingeschränkt werthaltig betrachtet werden, wenn bei der Tochtergesellschaft Risiken realisiert werden, welche die Ertragskraft des Tochterunternehmens nachhaltig schwächen.

Zur Verhinderung von bilanziellen Überschuldungen oder zur Sicherung von Ansprüchen Dritter hat die ACCENTRO AG Bürgschafts- und Patronatserklärungen abgegeben. Sollte ein Tochterunternehmen der ACCENTRO AG aufgrund des Eintritts von Risiken seinen finanziellen Handlungsspielraum einbüßen, kann es dazu kommen, dass die ACCENTRO AG aus den abgegebenen Erklärungen zur Leistung herangezogen wird.

Der Vorstand schätzt den Eintritt dieser Risiken auf Ebene der ACCENTRO AG als Holding als gering ein.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Die ACCENTRO AG und ihre Konzerneinheiten erzielen ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedin-

gungen, 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 aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der ACCENTRO AG auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen aus im Bestand befindlichen Immobilien erschweren. 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 Konzerneinheiten 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 der ACCENTRO AG 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, das Denkmalschutzrecht 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 und der Holding 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 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 im Berliner Immobiliensektor. Eine Überhitzung des Immobilienmarktes in Berlin ist derzeit nicht erkennbar.

Zudem bestehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen regelmäßig spezifische Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken, die sich im Falle 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 der ACCENTRO AG beeinträchtigen.

EINSCHÄTZUNG DES GESAMTRISIKOS

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierung des ACCENTRO-Konzerns langfristig gesichert werden, indem der erfolgte Erwerb des deutschlandweiten Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt rund 4.300 Einheiten durch die Ausgabe von Schuldscheindarlehen und die Aufnahme von Gesellschafterdarlehen langfristig refinanziert werden konnte. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher deutlich verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die nach den erfolgten Immobilien-erwerben guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen, insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

Vom Ausbau dieser finanziellen Spielräume wird die ACCENTRO AG indirekt partizipieren, insofern sich die Ergebnisse der Tochterunternehmen verbessern und diese in die ACCENTRO AG einfließen. Gegenläufig kann sich jedoch auswirken, dass die Kosten für Fremdkapitalmaßnahmen von der ACCENTRO AG vorfinanziert werden und anschließend nicht in Gänze auf die Tochterunternehmen umgelegt werden können. Dies könnte zu einer weiteren Ergebnisbelastung bei der ACCENTRO AG führen, welche das angestrebte Ziel eines ausgeglichenen Ergebnisses verhindert.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und 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.

Im Rahmen des im November 2014 erworbenen Portfolios konnten die Konzerneinheiten der ACCENTRO AG auch ihren Handelsbestand deutlich erweitern. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Berlin und Sachsen. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner in Vertriebsgeschäften.

Überdies stellt die Kernkompetenz der ACCENTRO AG, aufgrund der Aktivitäten ihrer Tochtergesellschaft Accentro GmbH die Wohnungsprivatisierung dar. 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 dem 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 ermöglichen.

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 Eigentümern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder – im Falle der Eigentümers – auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ACCENTRO-Gruppe beabsichtigt insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau. Mit der Übernahme der Ergebnisse der Tochtergesellschaften durch Ergebnisübernahmeverträge oder Ausschüttungsbeschlüsse in den Einzelabschluss der ACCENTRO AG soll die Gesellschaft auch in den kommenden Jahren ein deutlich positives Ergebnis erreichen.

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ACCENTRO AG 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 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 2014 auf 24.436.464 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.436.464 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiegattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres 2014 hatte das Grundkapital 23.338.817 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 ist 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 bzw. 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 bzw. 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 unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. 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 bzw. 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 Aktienbezuges bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO Real Estate AG zu bestimmen.

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 09. 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 01. Juli 2014 möglich.

Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung um bis zu 4.136.631,00 EUR sind gegen Wandlung von 4.094 Stück Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 bis zum 31. Dezember 2014, insgesamt 4.094 neue Stückaktien aus dem vorgenannten bedingten Kapital ausgegeben worden.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.517.103,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.517.103 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- bzw. 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- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d. h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im XETRA®-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn (10) Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes 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.

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 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, d. h. insbesondere zu einem Ausgabebetrag von EUR 2,40 unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß den Bedingungen des vorgenannten Vorstandsbeschlusses zum Zwecke des Verwässerungsschutzes. Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 unter Tagesordnungspunkt 8 (angepasst durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 Tagesordnungspunkt 7) beschlossenen beding-

ten Kapitalerhöhung um bis zu 3.579.838,00 EUR sind gegen Wandlung von 1.914.646 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 bis zum 30. Juni 2014 insgesamt 2.202.582 neue Stückaktien, im Juli 2014 gegen Wandlung von 940.499 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 1.081.936 neue Stückaktien sowie im August 2014 gegen Wandlung von 11.617 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 11.617 neue Stückaktien aus dem vorgenannten bedingten Kapital ausgegeben worden, in Summe also 3.296.135 Stückaktien.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2014

Schließlich ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 09. Januar 2019 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 9.116.469 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 9.116.469 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). 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 ganz oder teilweise auszuschließen.

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag 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 bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag 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 z.B. 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 bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.
- (v) in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 wurde das am 10. Januar 2014 beschlossene Genehmigte Kapital 2014 aufgehoben und durch das Genehmigte Kapital 2014/II ersetzt.

Genehmigtes Kapital 2014/II

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2014 ist Vorstand ist ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu EUR 12.212.423,00 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 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 bzw. 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, Unternehmensanteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. 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 bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. 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 2014 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum 31. Dezember 2014 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main 87,84 % 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 30. Juni 2014 ist es aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG infolge der Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandelschuldverschreibungen gekommen.

Am 26. Mai 2014 wurde der Kontrollwechsel durch die ADLER Real Estate AG bekannt gemacht.

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

Die Konzerneinheiten der ACCENTRO AG haben Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 228,3 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel. Die ACCENTRO Real Estate AG hat den Darlehensgebern die Übernahme durch die ADLER Real Estate AG angezeigt. Mit Stand zum 31. Dezember 2014 hat kein Darlehensgeber aufgrund des mit der Übernahme der ACCENTRO Real Estate AG durch die ADLER Real Estate AG verbundenen Kontrollwechsels das Kreditverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt.

Wandelschuldverschreibungen und Anleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2012/2017 (ausstehender Nominalbetrag 673.776 EUR - darin nicht enthalten: 2.866.750 Schuldverschreibungen für die seit 2012 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde sowie 432.348 Schuldverschreibungen die im Geschäftsjahr 2013/2014 zurückgekauft wurden) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 (ausstehender Nominalbetrag 13.489.765,00 EUR - darin nicht enthalten: 600.000 Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2013/2014 gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft wurden sowie 4.094 Schuldverschreibungen für die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde) jeweils eine Kontrollwechselklausel. Im Falle 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 EUR 10.000.000,00) enthält eine Kontrollwechselklausel, nach der jeder Anleihegläubiger im Falle 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 Gesamtnennbetrages 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 Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen. Im Anstellungsvertrag des Vorstands ist eine Kontrollwechselklausel enthalten. Dem Vorstand steht in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht zu bei dessen Ausübung eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für sechs Monate vereinbart ist.

7 Erklärung zur Unternehmensführung

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/erklaerung-gemaess-289a-hgb.html>

8 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ACCENTRO AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

9 Vergütungsbericht

Der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen.

Während der Laufzeit des Vertrages von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, vom EBIT der Gesellschaft abhängigen Tantieme zusammen. Die Tantieme wird in drei Stufen zur Zahlung fällig. Die Tantieme ist zu 40 % im Geschäftsjahr fällig, das dem Geschäftsjahr nachfolgt, auf Basis dessen Jahresabschlusses die Tantieme ermittelt wurde. Zu jeweils 30 % ist die Tantieme in den beiden folgenden Geschäftsjahren fällig. Die Auszahlung erfolgt jeweils zwei Monate nach Feststellung der Jahresabschlüsse. Die Tantieme-Zahlungen in den Jahren 2 und 3 können nachträglich entfallen, wenn der Mittelwert des EBIT den budgetierten Wert für die drei Geschäftsjahre aus der verabschiedeten Planung um mehr als 25 % unterschreitet. Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung, es steht ihm 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, dem 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 sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf 522 TEUR. Die im Einzelabschluss für den Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 960 TEUR. Die variablen Bezüge wurden bereits in den Vorjahren in den Aufwendungen erfasst (161 TEUR). Die Differenz zwischen den erhaltenen festen Bezügen von 361 TEUR und den im Abschluss erfassten Aufwendungen von 960 TEUR ist auf noch nicht fällige Rückstellungen für Tantieme (319 TEUR) und Abfindungen (280 TEUR) zurückzuführen.

Es entfallen auf:

	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	120	102	222
Torsten Cejka (bis 01.09.2014)	241	59	300

Die festen Bezüge für Herrn Cejka beinhalten eine geleistete Abfindungszahlung in Höhe 200 TEUR. Zusätzlich wurde eine Rückstellung in Höhe von 280 TEUR für noch zu leistende Abfindungen gebildet.

Im Dezember 2014 wurde eine Vergleichsvereinbarung mit einem ehemaligen Vorstand über die ausstehenden Bezüge aus vergangenen Geschäftsjahren in Höhe von 350 TEUR getroffen, wovon noch 2,5 TEUR zu zahlen waren. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden in Höhe von 245 TEUR verbraucht und konnten in Höhe von 197 TEUR aufgelöst werden.

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

Davon entfällt auf:

Name	Erfolgsunabhängiger Vergütungsteil
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender) (bis 10.01.2014)	18*
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender) (bis 10.01.2014)	17*
Dr. Philipp K. Wagner (vom 23.04.2013 bis 10.01.2014)	12*
Thomas Bergander (Vorsitzender) (vom 10.01.2014 bis 31.08.2014)	7
Alexandra Timoschenko (vom 10.01.2014 bis 31.08.2014)	3
Andre Pernhold (stellv. Vorsitzender) (vom 10.01.2014 bis 31.08.2014)	5
Axel Harloff (Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	13
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	10
Carsten Wolff (seit 01.09.2014)	7
Summe	92
* In der Hauptversammlung vom 27. November 2014 wurde eine Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung beschlossen. Für die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder wurde rückwirkend für die anteilige Tätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2014 eine Vergütung ausbezahlt.	

Für die Aufsichtsratsvergütung wurde eine Rückstellung gebildet. Eine erfolgsabhängige Vergütung fällt für das Geschäftsjahr 2014 nicht an, da die Bedingungen hierfür nicht erfüllt wurden.

Berlin, den 18. März 2015

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie zum Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 (Anlage 4) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **ACCENTRO Real Estate AG (vormals: ESTAVIS AG), Berlin**, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 18. März 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer