

ACCENTRO Real Estate AG
Berlin

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2015

Vorbemerkungen

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. Daher 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 kleine 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 die Segmente 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. Dabei handelt es sich sowohl um die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch um Privatisierungsleistungen im Auftrag Dritter.

Die ACCENTRO AG wird sich weiterhin 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 einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. 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, der auch die Segmentberichterstattung folgt. 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 als finanzieller Leistungsindikator ebenfalls das EBIT 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 führt die ACCENTRO AG keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit durch.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Volkswirtschaft konnte im Jahr 2015 ein Wachstum von 1,7% erreichen und damit den Aufschwung des Vorjahres fortsetzen. Nach der Stagnation im Zuge der europäischen Schuldenkrise in den Jahren 2012 (0,4%) und 2013 (0,3%) ist die Lage der deutschen Wirtschaft das zweite Jahr in Folge stabil.

Vor allem der niedrige Ölpreis und die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hatten einen positiven Einfluss auf das Konsumverhalten der Verbraucher, das auch von der sehr guten Situation auf dem Arbeitsmarkt profitierte. So erreichte die Arbeitslosigkeit den niedrigsten Stand seit 1991, die Zahl der

Erwerbstätigen lag mit über 43 Mio. Personen auf einem Rekordhoch.

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

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

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

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

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Geschäftsverlauf

Im letzten Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2015 auf Konzernebene für beide Segmente ein deutlich verbessertes EBIT prognostiziert. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete das beste Jahresergebnis und EBIT seiner Unternehmensgeschichte, womit die Prognosen des Rumpfgeschäftsjahres 2014 für den Gesamtkonzern für beide Segmente übertroffen wurden. Der deutlich positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2015 in einem insgesamt sehr freundlichen 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. Für den Jahresabschluss der ACCENTRO AG wurde im Vorjahr als Ergebnis der konzernweit geplanten Ergebnisverbesserung ein ebenfalls deutlich höheres Jahresergebnis erwartet. Mit einem Jahresergebnis von TEUR 28.316 konnten die Erwartungen des Vorstandes insgesamt übertroffen werden.

Die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge der ACCENTRO AG stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich an, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen wird erstmalig eine im Umsatz ausgewiesene Konzernumlage den Tochterunternehmen in Rechnung gestellt, zum anderen sind die sonstigen betrieblichen Erträge 2015 durch erfolgreiche Unternehmensverkäufe und sonstige betriebliche Erträge dominiert. Vor dem Hintergrund insgesamt positiver Rahmenbedingungen konnten drei Tochterunternehmen mit einem hohen Veräußerungsgewinn in Höhe von 23,7 Mio. EUR verkauft werden. Zudem führten insgesamt gestiegene Wertansätze von in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien sowie verbesserte operative Ergebnisse von Tochterunternehmen zu einer Wertaufholung auf Finanzanlagen in Höhe von 4,2 Mio. EUR und einer Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 2,3 Mio. EUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Personalkosten konnten gegenüber früheren Perioden (auf 12-Monats Basis) deutlich gesenkt werden, wobei die Personalkosten zukünftig dem Wachstum des Unternehmens entsprechend moderat ansteigen werden.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen bewegen sich mit 2,3 Mio. EUR auf einem stabilen Niveau. Zukünftig werden weniger Ergebnisbeiträge aus Gewinnabführungsverträgen erwartet, da die Estavis Wohneigentum GmbH im Jahr 2016 ihre Bestände planmäßig komplett abverkaufen wird.

Das Zinsergebnis konnte auf 12-Monats Basis deutlich verbessert werden. Dies resultiert insbesondere aus der Rückführung eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von 34,2 Mio. EUR und der Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017. Darüber hinaus konnte die ACCENTRO AG die nicht zur Tilgung von Gesellschafterdarlehen bzw. Ablösung von Wandelschuldverschreibungen verwendeten liquiden Mittel aus dem Verkauf von drei Tochtergesellschaften anderen Tochtergesellschaften als verzinsliche Darlehen zur Verfügung stellen.

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 ausgereichten Darlehen sowie Kostenumlagen an die Tochtergesellschaften, und zum anderen von ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	01.01.2015 bis 31.12.2015	01.07.2014 bis 31.12.2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.432	0	1.432
Sonstige betriebliche Erträge	32.130	3.517	28.613
Personalaufwand	-1.238	-1.360	122
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	-774	-2.710	1.936
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.307	-3.457	-850
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	2.333	2.502	-169
Betriebsergebnis	29.576	-1.509	31.085
Zinsergebnis	-821	-977	156
Außerordentliches Ergebnis	-262	2.776	-3.038
Ergebnis vor Steuern	28.493	290	28.203
Ertragsteuern	-177	248	425
Jahresüberschuss	28.316	537	27.779

Aufgrund der Umstellung des Geschäftsjahres in 2014 ist die Ertragslage im 12-Monate umfassenden Geschäftsjahr 2015 nur bedingt mit der Ertragslage im 6-Monate umfassenden Rumpfgeschäftsjahr 2014 vergleichbar.

Die deutliche Verbesserung des Jahresüberschusses von 0,5 Mio. EUR auf 28,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf die folgenden Ursachen zurückzuführen:

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmals ausgewiesenen Umsatzerlöse enthalten Konzernumlagen und Weiterbelastungen an Tochterunternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,5 Mio. EUR auf 32,1 Mio. EUR erhöht, wobei der deutliche Anstieg im Wesentlichen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (23,7 Mio. EUR; Vj. 1,2 Mio. EUR), der Wertaufholung abgeschriebener Finanzanlagen (4,2 Mio. EUR; Vj. 0,0 EUR), der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen (2,3 Mio. EUR; Vj. 1,0 Mio. EUR) und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen aufgrund Verjährung oder abgeschlossener Vergleichsverfahren (1,2 Mio. EUR; Vj. 0,0 Mio. EUR) resultiert.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit des in Tochterunternehmen eingegangenen Engagements stellt die Gesellschaft auf die Bewertung der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Immobilien (Segment Bestand) sowie auf eine Unternehmensplanung (Segment Handel) ab. Vor dem Hintergrund verbesserter operativer Ergebnisse sowie einer erneut höheren Immobilienbewertung konnten in Vorjahren erfasste Wertberichtigungen weitgehend ertragswirksam aufgelöst werden.

Die Personalkosten liegen mit 1,2 Mio. EUR für 12 Monate deutlich unter dem 6-monatigen Vergleichszeitraum, welcher zudem von Sondereffekten beeinflusst war.

Die Abschreibungen auf Umlaufvermögen betreffen hauptsächlich Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Forderungsverzichte.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4,3 Mio. EUR sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vj. 0,8 Mio. EUR), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR), Vertriebskosten von 0,3 Mio. EUR (Vj. 0,8 Mio. EUR) sowie eine Vielzahl kleinerer Positionen enthalten. Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Abrechnung von Vertriebskosten neu geregelt. Während diese Kosten in den Vorjahren zentral der ACCENTRO AG in Rechnung gestellt wurden, so werden diese seit März 2015 der jeweiligen Tochtergesellschaft direkt in Rechnung gestellt.

Das Beteiligungsergebnis enthält ausschließlich Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und entfällt im Geschäftsjahr 2015 auf das von der Accentro GmbH (1,1 Mio. EUR; Vj.: 0,6 Mio. EUR), der Estavis Wohneigentum GmbH (EUR 0,8 Mio. EUR; Vj. 1,9 Mio. EUR) und der Estavis Friedrichshöhe GmbH (EUR 0,4 Mio. EUR; Vj. EUR 0,0 Mio.) abgeführte Ergebnis.

Das deutlich verbesserte Zinsergebnis betrug in der Berichtsperiode -0,8 Mio. EUR (6-monatige Vorperiode: -1,0 Mio. EUR) und ist Ergebnis der geänderten Finanzierungsstruktur. Die aus der Veräußerung von Tochterunternehmen generierten liquiden Mittel sowie die unterjährig erfolgte teilweise Zahlung von Kaufpreisforderungen des Vorjahres wurden zum einen zur Rückführung des Gesellschafterdarlehens i.H.v. 32,6 Mio. EUR und der vorfristigen Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 im zweiten Halbjahr genutzt. Darüber hinaus konnten die liquiden Mittel als zinstragende Darlehen an Tochterunternehmen, hauptsächlich zur Finanzierung des Erwerbs von Wohnportfolien, ausgereicht werden.

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von -0,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,8 Mio. EUR) resultiert aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen ausschließlich tatsächliche Steuern. Die Steuerquote von 0,61% (Vj.: 10,00%) bezogen auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist maßgeblich auf die Nutzung von Verlusten sowie die weitgehende Steuerfreistellung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften (§8b KStG) zurückzuführen und insoweit nicht nachhaltig.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ACCENTRO AG ist maßgeblich durch ihre Tätigkeit als Finanzholding geprägt. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen gebundenen Vermögenswerte sowie deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr dar:

	31.12.2015	in %	31.12.2014	in %	Ver- änderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Aktiva	130.152	100,0 %	132.737	100,0 %	-2.585
Finanzanlagen	16.243	12,5 %	38.979	29,4 %	-22.736
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.069	79,2 %	69.070	52,0 %	33.999
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.068	4,7 %	18.747	14,1 %	-12.679
Weitere Aktiva	4.772	3,7 %	5.941	4,5 %	-1.169
Passiva	130.152	100,0 %	132.737	100,0 %	-2.585
Eigenkapital	50.503	38,8 %	21.607	16,3%	28.896
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	32.621	25,1 %	35.776	27,0 %	-3.155
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	41.436	31,8 %	69.634	52,5 %	-28.181
Weitere Passiva	5.592	4,28%	5.720	4,3 %	-145

Die Bilanzsumme verringerte sich geringfügig um 2,5 Mio. EUR von 132,7 Mio. EUR auf 130,2 Mio. EUR.

Die Veränderung in den Finanzanlagen resultiert aus der Veräußerung von drei Tochterunternehmen mit einem Buchwert von 27,0 Mio. EUR und der gegenläufigen Zuschreibung von in Vorjahren erfassten Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von 4,2 Mio. EUR.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Wesentlichen aufgrund erhaltener Kaufpreiszahlungen reduziert.

Die durch Verkauf und teilweisen Kaufpreiseingang erhaltenen liquiden Mittel konnten im Geschäftsjahr zur Rückführung des in den Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen ausgewiesenen Gesellschafterdarlehens der Adler Real Estate AG in Höhe von 34,2 Mio. EUR verwendet werden. Zudem konnten mit 34,0 Mio. EUR Gesellschafterdarlehen an Tochterunternehmen im Wesentlichen zum Erwerb neuer Immobilienbestände ausgereicht werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern und Kreditinstituten haben sich hauptsächlich aufgrund laufender Tilgung sowie der unterjährig erfolgten Kündigung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 reduziert. Das Eigenkapital der ACCENTRO AG wuchs infolge des positiven Jahresergebnisses und der Wandlungen aus den Wandelanleihen auf 50,5 Mio. EUR (Vorjahr: 21,6 Mio. EUR). Aufgrund des deutlich positiven Jahresergebnisses und der Reduzierung des Fremdkapitals konnte die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2015 von 16,3 % im Vorjahr auf 38,8 % mehr als verdoppelt werden.

Im Geschäftsjahr konnten die Guthaben bei Kreditinstituten von 0,4 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR erhöht werden. Die Gesellschaft konnte zu jedem Zeitpunkt ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) wurden von der ACCENTRO AG eingehalten.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich wie prognostiziert infolge der erzielten hohen Bilanzgewinne aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften sowie aufgrund der umfangreichen Zukäufe zum Handelsbestand und der stabilen Entwicklung im Bestandssegment deutlich positiv entwickelt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige stabile Entwicklung der Ertragslage wurden durch die im Wege des Verkaufs von Tochterunternehmen erfolgte Bereinigung des Wohnungsbestands und durch die Zukäufe im Handelsportfolio geschaffen.

Die erwartete deutliche Ergebnisverbesserung wurde somit deutlich übertroffen. Kurz- und mittelfristig geht die ACCENTRO AG durch eine noch stärkere Partizipation an den Ergebnissen der Tochtergesellschaften von einem weiter deutlich positiven Jahresergebnis aus, wobei das Niveau des durch die Verkäufe von Tochterunternehmen geprägten Jahres 2015 vermutlich nicht erreicht werden wird.

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 an etwaige 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 hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird die Accentro GmbH auch jenseits der Hauptstadt ihre Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der Accentro GmbH im Privatisierungsgeschäft wird durch laufende Kontrolle der Anzahl 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

Wir haben bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine Kenntnis von Vorgängen von wesentlicher Bedeutung, die im Nachtragsbericht zu erläutern wären.

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 betreffen die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen und basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2015. Dabei wird von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen wie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase ausgegangen. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die folgenden Aussagen basieren auf unserem Kenntnisstand im März 2016. 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 2016 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 2016 ein deutlich positives operatives Ergebnis, sowohl für die ACCENTRO AG wie auch für den Gesamtkonzern. Die Ergebniserwartung für den Konzern liegt geringfügig unterhalb des Ergebnisses von 2015, welches durch Unternehmensverkäufe geprägt war. 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 leicht besseres Segmentergebnis, vor allem getragen durch eine verbesserte Vermietungssituation und einen moderat sinkenden Zinsaufwand.

Für die ACCENTRO AG als Einzelgesellschaft wird aufgrund der Konzernumlage, den Ergebnisabführungsverträgen und den sonstigen Ergebnisbeiträgen der Tochtergesellschaften mit einem deutlich positiven Ergebnis für das Jahr 2016 gerechnet. Das durch die Veräußerungsgewinne geprägte herausragende Jahresergebnis 2015 wird sich in der Zukunft nicht wiederholen lassen, jedoch rechnet der Vorstand der ACCENTRO AG für 2016 mit einem Ergebnis im einstelligen Millionenbereich und damit im Jahresvergleich mit einem deutlich geringeren, aber nachhaltig positiven Jahresergebnis.

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

Der für 2015 prognostizierte positive operative Cashflow ist zwar auf Ebene der ACCENTRO AG eingetreten, auf Konzernebene verhinderte der massive Ausbau des Immobilienbestands im Handelssegment jedoch den Ausweis eines positiven Cashflows, da die Mittelabflüsse für den Immobilienerwerb bei Handelsimmobilien im operativen Cashflow gezeigt werden. Da auch für das Jahr 2016 größere Immobilienzukäufe geplant sind, ist aus den vorgeschilderten Gründen mit einem positiven operativen Cashflow auch in 2016 nicht zu rechnen. Ein positiver Gesamtcashflow wird jedoch sowohl auf Einzelgesellschaftsebene wie im Konzern erwartet.

Die prognostizierte Verbesserung der Eigenkapitalquote ist sowohl aus Sicht der Einzelgesellschaft ACCENTRO AG wie auch auf Konzernebene eingetreten. Die positiven Ergebnisbeiträge werden auch zukünftig zu einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote führen.

Chancen- und Risikobericht

RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem der 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 und auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert. 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 Rumpfgeschäftsjahr 2014 auch während des Geschäftsjahres 2015 fortgesetzt haben.

Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem ebenfalls beendeten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken haben durch den Verkauf der entsprechenden Unternehmenseinheiten deutlich 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 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 diesem 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 der ACCENTRO AG zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigennutzern und Kapitalanlegern zum Kauf der angebotenen Wohnungen beeinflusst. Diese Bereitschaft kann zum einen durch Entwicklungen in der Sphäre der betreffenden Immobilien, beispielsweise durch eine Verschlechterung des sozialen Umfelds am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Zinssätze, der Konjunktur im Allgemeinen 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. 175,5 Mio. EUR (Vorjahr: 207,4 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 vollständiger 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.

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 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 Liquiditätsengpässen 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 Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden

Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der 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 führte die Mietpreisbremse bisher in diesem Segment zu keinen wesentlichen nachhaltig negativen Auswirkungen.

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 noch 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. Diesem Risiko versucht der ACCENTRO Konzern durch den Aufbau einer eigenen Projektsteuerung entgegenzuwirken. Im ersten Quartal 2016 wurden hierfür technische und kaufmännische Spezialisten eingestellt.

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

Durch den gelungenen Ausbau des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2015, den Abschluss neuer Vertriebsverträge mit externen Dritten sowie die Übertragung aller Wohnungsprivatisierungsaktivitäten der ADLER-Gruppe auf den ACCENTRO-Konzern sieht sich der ACCENTRO-Konzern für eine weitere erfolgreiche Entwicklung gut gerüstet und von keinen existenzgefährdeten Risiken bedroht.

Die im Geschäftsjahr 2015 begonnene Portfoliobereinigung im Bestandssegment wird die Ertrags- und Liquiditätssituation nachhaltig verbessern, wodurch das Gesamtrisiko deutlich sinkt.

Die erreichte stabile Ertrags- und Finanzierungssituation der ACCENTRO-Gruppe hat, unter der Prämisse unveränderter Rahmenbedingungen, das Gesamtrisiko für den ACCENTRO-Konzern im Vergleich zu den Vorperioden sinken lassen.

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, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Sachsen, in denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können.

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und Mikrostandorte 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. Beim Abbau von Leerständen konnten im ersten Quartal 2016 bereits signifikante Erfolge verbucht werden. Das Jahr 2016 wird davon geprägt sein, die Bewirtschaftung des Wohnungsbestands weiter zu optimieren und sich von Einzelobjekten zu trennen.

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.

Wie bereits im Jahr 2015 erwartet die ACCENTRO AG auch im Geschäftsjahr 2016 deutliche Ergebnis- und Liquiditätsbeiträge aus diesem Portfolio.

Durch den Erwerb von über 1.000 Wohnungen für den Bereich Privatisierung im Jahr 2015 und dem Abschluss neuer lukrativer Vertriebsverträge sieht sich die ACCENTRO AG auch im Bereich der Wohnungsprivatisierung zukunftsfähig aufgestellt.

Überdies stellt die Wohnungsprivatisierung aufgrund der Aktivitäten der Tochtergesellschaft Accentro GmbH die Kernkompetenz der ACCENTRO AG 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 den nachweisbaren bisherigen Vertriebsfolgen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

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

Die ACCENTRO-Gruppe beabsichtigt insbesondere durch eine Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen im kommenden Jahr 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 Buchhaltungswerke der einbezogenen Gesellschaften und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung sind im Wesentlichen durch die Zentralisierung der Konzernbuchführung im Mutterunternehmen gewährleistet. Die aus der Zusammenführung der Einzelrechnungslegungen der einbezogenen Gesellschaften erstellte Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen.

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

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

Leitungsorgan

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

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

Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die

Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

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

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG vom 16. Februar 2010 ermächtigt bis zum 15. Februar 2015 bis zu 809.942 Stück eigene Aktien zu erwerben und mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Ausschluss des Bezugsrechts zu veräußern 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 theo-

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu EUR 10.534.529,00 durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- 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.

Im Geschäftsjahr 2015 verringerte sich das neu gefasste Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen um 400 EUR auf 10.534.129 EUR.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach ist das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu EUR 1.400.000,00 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. Von dieser Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Weiterhin ist Grundkapital um bis zu EUR 3.579.838,00 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. Durch die Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen hat sich das beding-

te Kapital 2010 im Geschäftsjahr 2013/2014 um 2.202.582 EUR auf 1.377.256 EUR verringert. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verringerte sich das Bedingte Kapital 2010 durch Ausübung des Wandlungsrechts um weitere 1.093.553 EUR auf 283.703 EUR. Der Vorstand der Gesellschaft hat am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen. Im Geschäftsjahr 2015 sind bis zum 18. September 2015 durch Ausübung des Wandlungsrechts weitere 241.336 Inhaber-Stückaktien entstanden.

Genehmigtes Kapital

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). 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, 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; oder
- (v) in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Genehmigtes Kapital 2015

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu EUR 12.218.232,00 durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Des Weiteren ist der

Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr 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, 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; oder
- (v) in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

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

Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum 31. Dezember 2015 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main 86,98 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Zu einer Verringerung der prozentualen Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ACCENTRO Real Estate AG im Vergleich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014 von 87,84 % 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

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehnsnehmers gegenüber dem Darlehnsgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehnsgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 23,5 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel.

Wandelschuldverschreibungen und Anleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2012/2017 (gekündigt zum 18. September 2015) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 (ausstehender Nominalbetrag EUR 13.488.765 - darin nicht enthalten: 600.000 Schuldverschreibungen, die im Geschäftsjahr 2013/2014 gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft wurden, 4.094 Schuldverschreibungen, für die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde, und 400 Schuldverschreibungen, für die im Geschäftsjahr 2015 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde) jeweils eine Kontrollwechselklausel. Im 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 Mitgliedern des Vorstandes oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

7 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-h-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 Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ACCENTRO Real Estate 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 Geschäftsjahr 2015 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde im März 2015 angepasst.

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

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

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

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands, der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

In 2015 belaufen sich die Gesamtbezüge des Vorstands auf 804,5 TEUR. Die an den Vorstand (Herrn Mingazzini), an einen ehemaligen Vorstand (Herrn Cejka) und an einen weiteren ehemaligen Vorstand (Herrn Lewandowski) ausbezahlten Gesamtbezüge i.H.v 804,5 TEUR in 2015 setzen sich wie folgt zusammen:

	fix	variabel	gesamt
Jacopo Mingazzini	271	204	475
Torsten Cejka	280	47	327
Andreas Lewandowski	2,5	0	2,5
Summe	553,5	251	804,5

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
Axel Harloff (Vorsitzender)	40
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)	30
Carsten Wolff	20
Summe	90

Für die Aufsichtsratsvergütung wurde eine Rückstellung gebildet.

Berlin, den 18. März 2016

Jacopo Mingazzini
Vorstand

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015 €	31.12.2014 €
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.659,24	45.051,24
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.293,00	119.436,41
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>16.243.202,00</u>	<u>38.978.698,74</u>
	16.385.154,24	39.143.186,39
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	54.000,00	75.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.068.317,55	18.747.187,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.069.130,17	69.070.484,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.470.609,05	3.715.507,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.910.002,71</u>	<u>415.696,12</u>
	112.572.059,48	92.023.875,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.195.123,49	1.569.721,12
	 <u><u>130.152.337,21</u></u>	 <u><u>132.736.782,77</u></u>

Passiva

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 11.976.496,00; Vorjahr € 12.200.806,00)	24.678.200,00	24.436.464,00
II. Kapitalrücklage	3.870.018,28	3.531.519,30
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>21.954.538,10</u>	<u>-6.361.524,13</u>
	50.502.756,38	21.606.459,17
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	267.591,39	16.039,79
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.509.553,75</u>	<u>3.611.105,20</u>
	3.777.145,14	3.627.144,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	23.625.473,95	24.330.013,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.996.065,95	11.446.215,55
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.000,00	11.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.376.433,90	1.470.505,78
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.436.069,45	69.362.054,62
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.216,04	272.415,58
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>419.176,40</u>	<u>610.973,66</u>
	75.872.435,69	107.503.178,61
	<u>130.152.337,21</u>	<u>132.736.782,77</u>

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015**

	01.01.15 bis 31.12.15	01.07.14 bis 31.12.14
	€	€
1. Umsatzerlöse	1.431.646,28	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.130.367,53	3.517.160,00
3. Personalaufwand	33.562.013,81	3.517.160,00
a) Löhne und Gehälter	1.128.978,59	1.308.440,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 40,00; Vorjahr € 0,00)	108.655,75	51.979,08
4. Abschreibungen	1.237.634,34	1.360.419,17
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.589,44	32.228,44
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	712.876,48	2.710.396,40
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	774.465,92	2.742.624,84
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.306.353,08	3.425.137,81
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: € 3.039.928,20; Vorjahr € 1.261.645,01)	2.332.935,20	2.502.080,05
8. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	3.287.766,78	1.478.168,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 1.640.697,63; Vorjahr € 1.197.080,60) (davon aus Abzinsung: € 2.234,00; Vorjahr € 7.106,00)	0,00	172,72
	4.109.145,01	2.455.451,34
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	28.755.117,44	-2.486.397,36
11. Außerordentliche Erträge	0,00	2.781.301,24
12. Außerordentliche Aufwendungen	262.008,05	5.495,13
13. Außerordentliches Ergebnis	-262.008,05	2.775.806,11
14.: Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	175.572,44	-248.658,62
15. Sonstige Steuern	1.474,72	1.039,00
16. Jahresüberschuss	28.316.062,23	537.028,37
17. Verlustvortrag aus Vorjahren	-6.361.524,13	-6.898.552,50
18. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	21.954.538,10	-6.361.524,13

ACCENTRO Real Estate AG

Berlin

Anhang

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

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ACCENTRO Real Estate 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 ordentlichen Hauptversammlung vom 27. November 2014 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das Geschäftsjahr entspricht seitdem dem Kalenderjahr. Dies führt dazu, dass es sich bei dem vorgelegten Einzelabschluss um den Abschluss des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 handelt. Da der Berichtszeitraum 2015 zwölf Monate umfasst, ist ein direkter Vergleich mit den Vorjahreswerten des Rumpfgeschäftsjahres 1. Juli 2014 bis 31. Dezember 2014, welches 6 Monate umfasste, nur eingeschränkt möglich.

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 unterliegen, 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.

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 zwölf Monate umfassenden Berichtszeitraums ist die Vergleichbarkeit mit dem sechsmonatigen Vorjahreszeitraum nur eingeschränkt gegeben.

Aufgrund der wesentlichen Höhe wurden Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten (4b) „Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten“ ausgewiesen.

2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen an drei Tochtergesellschaften verkauft. Des Weiteren wurden die Anteile an einer Gesellschaft zu 100 % erworben. Im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstruktur sind die Anteile an zwei Gesellschaften durch Anwachsung auf eine Tochtergesellschaft der ACCENTRO Real Estate AG abgegangen. Im Wege der Verschmelzung auf die ACCENTRO Real Estate AG erfolgte der Abgang der Beteiligung an einer weiteren Gesellschaft.

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 in Höhe von 712.876,48 EUR separat ausgewiesen. Hierin enthalten sind 400.000,00 EUR an Wertberichtigungen gegen verbundene Unternehmen. Weitere Wertberichtigungen auf Forderungen werden - soweit diese den üblichen Umfang nicht überschreiten - im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligungsbewertung erfolgten wegen des Wegfalls der Gründe für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr Zuschreibungen in Höhe von 4.205.777,47 EUR auf die Beteiligungsbuchwerte von zwei Tochtergesellschaften. Die Zuschreibungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen 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 sowie Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien für Zwecke der Privatisierung. Weiterhin werden unter dieser Position die Weiterbelastungen aus der ab diesem Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten Konzernumlage an die einzelnen Tochtergesellschaften erfasst.

Ebenfalls in dieser Position ausgewiesen wird der Anspruch der ACCENTRO Real Estate AG aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Accentro GmbH in Höhe von 1.093.999,36 EUR sowie aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der ESTAVIS Wohneigentum GmbH und der ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH in Höhe von insgesamt 1.238.935,84 EUR.

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

RELDA 45. Wohnen GmbH	1.802.309,77 EUR
RELDA Bernau Wohnen GmbH	1.563.121,54 EUR
MBG 2.Sachsen Wohnen GmbH (ehemals ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co.KG)	1.122.541,21 EUR
Accentro Wohneigentum GmbH (ehem. ESTAVIS 5. Wohnen GmbH)	43.021.009,23 EUR
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	8.825.685,53 EUR
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	6.853.880,56 EUR
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	1.668.378,07 EUR
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	1.462.510,73 EUR
Magnus-Relda Holding Vier GmbH	8.160.221,03 EUR
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	282.889,20 EUR
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	3.918.169,44 EUR
Koppenstraße Wohneigentum GmbH	557.819,25 EUR

Forderungen in Höhe von 69.422.225,23 EUR (Vorjahr 10.197.872,27 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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. Des Weiteren besteht gegenüber der ADLER Real Estate AG eine Darlehensverbindlichkeit (inklusive Zinsen) in Höhe von 2.823.722,23 EUR. Die im Vorjahr gegenüber der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH ausgewiesene Darlehensverbindlichkeit wurde mit Abspaltungs- und Übernahmevertrag vom 16. April 2015 in Höhe von 23.719.985,33 EUR auf die Estavis Friedrichshöhe übertragen und beträgt zum Bilanzstichtag (inklusive Zinsen) 24.303.263,69 EUR.

2.6 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von 194.307,22 EUR (Vorjahr 36.483,27 EUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2.7 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die am 05. März 2014 ausgegebene Wandelanleihe abzugrenzende Disagio in Höhe von insgesamt 1.012.161,06 EUR. Das Disagio der Anleihe vom 19. Juni 2012 wurde auf Grund der Rückzahlung aufgelöst.

2.8 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

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

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.177.976,96 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	450.630,25 EUR
Rückstellungen für Personalkosten	21.925,00 EUR
Rückstellungen für Tantieme/Gratifikationen	425.893,00 EUR
Rückstellungen für Prozesskosten	37.500,00 EUR
Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen	1.395.628,54 EUR

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen beinhalten in Höhe von 1.059.535,35 EUR Effekte aus der Anwachsung einer Tochtergesellschaft auf die ACCENTRO Real Estate AG aus dem Vorjahr. In den Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen werden in Höhe von 1.028.600,00 EUR Garantieverprechen aus der Veräußerung der im Berichtszeitraum verkauften Tochtergesellschaft ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH erfasst.

2.9 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. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug 8.591.611,20 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 7,75 % p. a. verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 25. Juni 2017. Die Zinsen wurden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 25. Juni 2013. 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 1. Juli bis 31. Dezember 2014 wurden 952.116 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

Wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen hat der Vorstand der Gesellschaft am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen zu kündigen. Die vorzeitige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Tag (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen erfolgte am 18. September 2015. Im Geschäftsjahr 2015 wurden bis zum 18. September 2015 241.336 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt und 39.392 Stücke im Rahmen der Kündigung ausgezahlt.

Am 14. November 2013 hat die Gesellschaft eine Anleihe, 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 letztmalig am 14. November 2018.

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. Die Wandel-

schuldverschreibung 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. Die Ausgabe erfolgte für 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 1. Juli bis 31. Dezember 2014 wurden 4.094 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 400 Stücke der Wandelanleihe 2014/2019 in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

2.10 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	8.975.035,20	12.000.000,00	Grundschulden, Verpfändung von Kontenguthaben
Sonstige Verbindlichkeiten	242.751,64	242.751,64	Bürgschaft

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

2.11 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	20.480.000,00 EUR
aus Patronatserklärungen für verbundene Unternehmen	8.321.114,32 EUR

Den Bürgschaften gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 20.480.000,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 77.366.202,81 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.

Die im Vorjahr von Seiten der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber der Westdeutschen ImmobilienBank AG ausgewiesenen Haftungsverhältnisse für zwei verkaufte Tochterunternehmen bestehen zum Bilanzstichtag nicht mehr.

Weiterhin hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber der Berliner Volksbank für zwei an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite harte Patronatserklärungen abgegeben. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die ACCENTRO Real Estate AG haftet gegenüber einem Erwerber einer Konzerngesellschaft für das Risiko aus einem Rechtsprozess. Der bisherige Streitwert des Rechtsprozesses beträgt 8.321 TEUR

ANHANG zum 31.12.2015

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

und könnte auf 17.845 TEUR erweitert werden. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt ihrerseits in gleicher Höhe Rückgriffsansprüche und schätzt nach Rücksprache mit ihren Anwälten das Risiko einer Inanspruchnahme als gering ein. Die Rückgriffsansprüche sind durch Barmittelhinterlegung von 1.000 TEUR besichert.

2.12 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	43.342,24 EUR	28.806,54 EUR

2.13 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 656.325,08 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 335.802,56 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	159.757,40 EUR	299.920,80 EUR
Beratungsverträge	<u>176.045,16 EUR</u>	<u>20.601,72 EUR</u>
	335.802,56 EUR	320.522,52 EUR

2.14 Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmals ausgewiesenen Umsatzerlöse spiegeln die Erlöse aus Konzernumlagen und Weiterbelastungen an verbundene Unternehmen wieder.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend die Erlöse aus der Veräußerung von Tochterunternehmen (23.713.676,39 EUR), die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (2.367.978,57 EUR) sowie die Zuschreibung auf Finanzanlagen (4.205.777,47 EUR).

2.15 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 8.136.441,37 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Zuschreibungen Finanzanlagen, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sowie auf die Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 278.977,52 EUR enthalten.

2.16 Außerordentliche Erträge und Aufwendungen

Aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft entstand ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 262.008,05 EUR.

2.17 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Der Ertrag betrifft in Höhe von 1.093.999,36 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 774.462,07 EUR sowie der ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH in Höhe von 464.473,77 EUR ausgewiesen, deren Ergebnisabführungsverträge im Vorjahr im Rahmen der Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG übergegangen sind.

2.18 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.

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.

2.19 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr wurden durch die Ausübung von Wandlungsrechten 338.498,98 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.20 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 28.316.062,23 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 21.954.538,10 EUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war als **Vorstand** tätig:

Jacopo Mingazzini, Berlin	ausgeübter Beruf:	Kaufmann
---------------------------	-------------------	----------

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

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

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der West- grund AG, Berlin Verwaltungsratsvorsitzender der WBG GmbH, Helmstedt (bis 7. Mai 2015)
--	---

Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf:	Rechtsanwalt
--	-------------------	--------------

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:	Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin
--	---

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen (bis 31. März 2015)
Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg

Carsten Wolff

ausgeübter Beruf:
Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die im Einzelabschluss für den aktiven Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 450.718,86 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 270.718,86 EUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (180.000,00 EUR). Die Tantieme war in 2015 noch nicht zur Zahlung fällig.

Insgesamt beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2015 auf 474.466,81 EUR. Die Bezüge enthalten der gezahlten Festvergütung von 270.718,86 den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (203.747,95 EUR).

Für den im Vorjahr ausgeschiedenen Vorstand wurden variable Vergütungen und Abfindungen in Höhe von 329.847,10 EUR gezahlt. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden verbraucht.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf 90.000,00 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 9, Vergütungsbericht, dargestellt.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Kredite oder Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

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, Berlin	23.	94,90	5,10	73.119,22	0,00 *
2.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	-2.549.221,31	-150.027,06
3.	RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin	23.	94,90	5,10	104.083,42	0,00 *
4.	RELDA 39. Wohnen GmbH , Berlin	23.	94,90	5,10	110.283,40	0,00 *
5.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.933.662,58	2.164.174,82
6.	RELDA 45. Wohnen GmbH , Berlin	23.	94,90	5,10	110.714,19	0,00 *
7.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.309,62	0,00 *

ANHANG zum 31.12.2015

ACCENTRO Real Estate AG, 10719 Berlin

8.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	5.357.169,83	-196.519,25	
9.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	8.	50,00		-38.557,59	221,03	*
lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR	
10.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	8.	6,00	94,00	2.929.301,10	0,00	*
11.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin			100,00	22.257.421,29	0,00	*
12.	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH, Berlin	23.	94,00		137.168,19	0,00	*
13.	Wohneigentum Berlin GbR, Berlin	10.	33,33		4.262.512,86	1.733.917,74	
14.	MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH, (vormals ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co.KG), Berlin			100,00	-18.137,54	-176.185,15	
15.	ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,00	13.538,77	-9.959,07	
16.	Accentro Wohneigentum (vormals ESTAVIS 5. Wohnen GmbH), Berlin			100,00	519.504,10	795.447,48	
17.	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, Berlin	23.	94,90	5,10	-83.747,83	0,00	*
18.	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, Berlin	23	94,90	5,10	-73.154,47	0,00	*
19.	ESTAVIS 8. Wohnen GmbH, Berlin	23.	94,90	5,10	-1.828,08	0,00	*
20.	ESTAVIS 9. Wohnen GmbH, Berlin	23.	94,90	5,10	647,99	0,00	*
21.	Malplaquetstr.23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	10.	50,00		193.602,81	141.945,52	
22.	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH, Berlin			50,00	368.271,32	422.009,43	
23.	Magnus-Relda Holding Vier GmbH, Berlin			100,00	9.369.883,12	5.132.461,52	*
24.	Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH, Erlangen			94,10	2.684.571,42	2.325.823,19	
25.	Accentro Verwaltungs GmbH, Berlin			100,00	26.369,42	1.369,42	
26.	Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	10.	41,00		-696,66	25.696,66	
27.	Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a GbR, Berlin	26.	94,00		-209.232,73	-209.232,73	
28.	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	16.	100,00		-44.362,82	-69.362,82	
29.	Stresemannstr. 32 Projekt GmbH	16.	100,00		25.000,00	0,00	

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, 6, 12, 17, 18, 19 und 20 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Beherrschungsverträge zur Muttergesellschaft. Für die unter der laufenden Nummer 7, 10 und 11 ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge zur Muttergesellschaft. Für die unter der laufenden Nummer 9 ausgewiesene Gesellschaft betreffen die Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis den Stand per 30.06.2013.

Die Gesellschaften mit den laufenden Nummern 1-8, 10-12, 14-20 sowie 23 haben im Geschäftsjahr 2015 ihr ursprünglich auf den 30. Juni endendes Geschäftsjahr auf den 31. Dezember umgestellt. Für diese Gesellschaften bezieht sich das oben ausgewiesene Jahresergebnis auf das Rumpfgeschäftsjahr 2015 (1. Juli 2015 bis zum 31. Dezember 2015).

Im Berichtsjahr wurden 3 Gesellschaften veräußert.

Im Geschäftsjahr ist zudem folgende Gesellschaft mit allen Aktiva und Passiva 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 Grundstücksgesellschaft mbH, Berlin			100,00	-262.008,05	

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

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 ACCENTRO Real Estate 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 21.465.229 Stimmrechten) betragen hat.

Durch Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 und 2014/2019 hat sich das Grundkapital seit dem 24.06.2014 erhöht, wodurch sich der Stimmrechtsanteil der ADLER Real Estate AG auf 86,98% am 31.12.2015 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 31.12.2015 erstellt. Der offen gelegte Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger hinterlegt.

Die ACCENTRO Real Estate AG wird in den übergeordneten Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2015 im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	13
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	12
teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	1
Auszubildende	1

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 14 (13 Angestellte, davon 1 teilzeitbeschäftigte/geringfügig beschäftigte Mitarbeiter, sowie 1 Auszubildende).

3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

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

Zum 31. Dezember 2015 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2015 betrug das Grundkapital 24.678.200,00 EUR, zum Vorjahresstichtag 24.436.464,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

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

Stand 31. Dezember 2014	24.436.464 EUR
Kapitalerhöhung durch Ausübung des Wandlungsrechts	241.736 EUR
Stand 31. Dezember 2015	24.678.200 EUR

3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

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). Von der Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt EUR 12.218.232,00 durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

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 Ka-

pitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 30. Mai 2012 ausgegeben wurden.

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. Wegen Geringfügigkeit des noch ausstehenden Nennbetrags gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen hat der Vorstand der Gesellschaft am 14. Juli 2015 beschlossen, die noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum 18. September 2015 gemäß § 16 der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen. Im Geschäftsjahr 2015 sind durch Ausübung des Wandlungsrechts der Schuldverschreibungen bis zum 18. September 2015 weitere 241.336 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 16. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu EUR 10.534.529,00 durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- 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.

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 Geschäftsjahr 2015 wurde nach Maßgabe der Anleihebedingungen das Wandlungsrecht für insgesamt 400 Stück Schuldverschreibungen ausgeübt. Bis zum 31. Dezember 2015 sind 400 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 März 2016 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

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG im vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahr ein Darlehen in Höhe von 34.194 TEUR gewährt. Dieses Darlehen war mit 6,25 % p.a. zu verzinsen und wurde per 30. Juni 2015 vollständig abgelöst.

Im Berichtszeitraum wurde mit der ADLER Real Estate AG ein weiterer langfristiger Rahmendarlehensvertrag in Höhe von 30.000 TEUR abgeschlossen. Das Darlehen ist am 30. Juni 2017 endfällig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgt mit 5 % p.a. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile der ACCENTRO Real Estate AG an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH besichert. Zum Bilanzstichtag beträgt die Darlehensverbindlichkeit 2.823.722,23 EUR (inklusive Zinsen).

3.10. Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernabschluss der Gesellschaft.

4. Anlagen zum Anhang

Berlin, den 18. März 2016

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG

Jacopo Mingazzini

Vorstand

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte	
	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	31.12.2015	01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2015	31.12.2015	01.01.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	223.839,38	17.039,93	0,00	240.879,31	178.788,14	22.431,93	0,00	0,00	201.220,07	39.659,24	45.051,24
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.422,73	23.637,10	23.394,72	535.665,11	415.986,32	39.157,51	21.771,72	0,00	433.372,11	102.293,00	119.436,41
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	47.733.653,19	25.000,00	27.013.264,21	20.745.388,98	8.754.954,45	0,00	46.990,00	4.205.777,47	4.502.186,98	16.243.202,00	38.978.698,74
	48.492.915,30	65.677,03	27.036.658,93	21.521.933,40	9.349.728,91	61.589,44	68.761,72	4.205.777,47	5.136.779,16	16.385.154,24	39.143.186,39

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2015

		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>		23.625.473,95	136.708,95	23.488.765,00	0,00
	Vorjahr	24.330.013,42	166.472,64	24.163.540,78	0,00
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>		8.996.065,95	21.030,75	8.975.035,20	0,00
	Vorjahr	11.446.215,55	28.830,71	11.417.384,84	0,00
3. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>		2.000,00	2.000,00	0,00	0,00
	Vorjahr	11.000,00	11.000,00	0,00	0,00
4. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		1.376.433,90	1.376.433,90	0,00	0,00
	Vorjahr	1.470.505,78	1.470.505,78	0,00	0,00
5. <u>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</u>		41.436.069,45	38.636.069,45	2.800.000,00	0,00
	Vorjahr	69.362.054,62	35.168.069,65	34.193.984,97	0,00
6. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</u>		17.216,04	17.216,04	0,00	0,00
	Vorjahr	272.415,58	272.415,58	0,00	0,00
7. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		419.176,40	307.955,51	111.220,89	0,00
	Vorjahr	610.973,66	379.752,77	231.220,89	0,00
		75.872.435,69	40.497.414,60	35.375.021,09	0,00
	Vorjahr	107.503.178,61	37.497.047,13	70.006.131,48	0,00

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer