

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG



JAHRESABSCHLUSS 2017

**ACCENTRO Real Estate AG**  
Berlin

**LAGEBERICHT**  
für das Geschäftsjahr 2017

## VORBEMERKUNGEN

Die ACCENTRO Real Estate AG ist eine Holding. Sie steuert operativ tätige Tochtergesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände 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 zu Grunde 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 Wohnungsunternehmen. Der wichtigste Markt des Konzerns ist Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt in der mieternahen Wohnungsprivatisierung von eigenen Wohnungsbeständen und deren Bewirtschaftung. Zur Nutzung von Opportunitäten schließt der ACCENTRO-Konzern die Veräußerung großer Wohneinheiten an institutionelle Investoren (Portfolioverkäufe) nicht aus. Zudem werden Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter erbracht.

### 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. Die ACCENTRO AG nimmt für ihre Tochtergesellschaften übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht zum 31. Dezember 2017 aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände der ACCENTRO-Gruppe sind und dem Teilkonzern ACCENTRO Gehrensee GmbH, unter dem eine größere Projektentwicklung in Berlin gebündelt ist. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Anhang verwiesen.

Für die ACCENTRO Real Estate AG dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolien beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Interessenten, Besichtigungen und Seitenaufrufen der objektbezogenen Homepages als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil 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 und Entwicklung**

---

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Wohnungen und dem Handel mit Immobilien betreibt der ACCENTRO-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

---

Die konjunkturelle Lage in Deutschland beschreibt das Statistische Bundesamt in einer Pressemitteilung vom 11. Januar 2018 wie folgt: „Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen.“ Aufgrund der anhaltend expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und den daraus resultierenden niedrigen Zinsen konnten sich sowohl der Immobilienmarkt als auch die Immobilienaktien weiter anhaltender Nachfrage erfreuen.

Die deutschen Immobilienmärkte profitieren von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der generell positiven Grundstimmung. Niedrige Zinsen und positive Zukunftserwartungen veranlassen immer größere Käuferschichten sich mit dem Erwerb einer Immobilie zu beschäftigen. Hiervon profitiert auch die ACCENTRO Real Estate AG als Anbieter von Eigentumswohnungen.

### 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Laut der neuesten Studie des Immobiliendienstleisters bulwiengesa AG aus dem Januar 2018 wurde „der deutsche Immobilienmarkt (...) 2017 anhaltend von niedrigen Zinsen, hoher Liquiditätsausstattung der Akteure und Grundstücksknappheit geprägt. So legte der bulwiengesa-Immobilienindex auch im 13. Jahr in Folge zu und erzielte nach 1990-1992 seinen stärksten Anstieg.

Das 5-Jahresmittel verbesserte sich auf prägnante +4,6 % p.a. Der Run auf die Wohnungsmärkte der Metropolregionen wird durch Zuzug gestützt, die Wirtschaftsindizes stehen bestens da, der Arbeitsmarkt boomt. Dies alles bedingt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsstätten und pusht Immobilien als gefragtes Handelsgut im Investmentmarkt.“

Die Deutsche Bank Research (DB Research) schreibt in einer Studie zum Deutschen Häuser und Wohnungsmarkt im Januar 2018: „Deutschlands Metropolen boomen. Im aktuellen Immobilienzyklus, der im Jahr 2009 begann, sind die Haus- und Wohnungspreise in vielen Städten kräftig gestiegen. Die Wohnungspreise haben sich in einigen Städten sogar verdoppelt.

Die Nachfrage wird vielerorts von einem hohen Einwohner- und Beschäftigungswachstum und fallenden Arbeitslosenraten getrieben. Die Angebotselastizität ist durchweg niedrig. Der Neubau wird nur langsam ausgeweitet. Die Leerstandsquoten fallen. Das Mietwachstum nimmt Tempo auf. Regulatorisch dürfte es kaum gelingen, den Wohnraumangel in den Griff zu bekommen. Im Jahr 2018 dürften die Preise und Mieten kräftig steigen.“

Im für die ACCENTRO wichtigen Hauptmarkt Berlin wuchsen laut Deutscher Bank Research im Jahr 2017 die Haus- und Wohnungspreise um rund 10% gegenüber Vorjahr. Die Arbeitslosenraten fallen auf Rekordtiefstände und das Beschäftigtenwachstum ist hoch. Der Neu-

bau ist träge. Die hohe Diskrepanz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen besteht fort. Die Preise und Mieten dürften auch im Jahr 2018 ungebremst ansteigen.

Nach der bereits zitierten DB Research Studie resultiert die starke Preisdynamik in Berlin aus einer hohen Anzahl fehlender Wohnungen und oftmals wird der Mangel an Bauland als einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel angeführt. Laut jüngstem Berliner Wohnungsmarktbarometer fehlt vor allem bezahlbarer Wohnraum im mittlerem und noch stärker im unteren Preissegment. Zudem dürfte nach Einschätzung der Berliner Wohnungsmarktexper-ten die angespannte Marktlage bis zum Ende des Jahrzehntes bestehen bleiben. Auch die of-fiziellen Fertigstellungen deuten keine Entspannung an. Im Jahr 2016 (letzter verfügbarer Wert) wurden nur 13.700 Wohnungen und damit 0,7% des Wohnungsbestandes erneuert. Die offiziellen Statistiken zeigen auch, wie in den vergangenen Jahren, eine Fortsetzung der Divergenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen. So stehen den 25.100 Ge-nehmigungen nur 13.700 Fertigstellungen gegenüber. In keiner anderen deutschen Metro-pole gibt es ein höheres Ungleichgewicht zwischen genehmigten Bauvorhaben und Realis-ierungen (Berlin 1,83, Düsseldorf 1,78, Hamburg 1,4, Frankfurt und München 1,3, Köln und Stuttgart 1,2). Vom Jahr 2011 bis 2015 (letzter verfügbarer Wert) ist die Zahl der Einwohner um rund 200.000 in Berlin und die Zahl der Haushalte um rund 125.000 gestiegen. Die hohe Nachfrage beruht dabei auch auf den guten Berliner Arbeitsmarktdaten. Das Beschäftigten-wachstum von rund 4% im Jahr 2016 setzte sich im Jahr 2017 ungebremst fort und ist dabei ebenso beeindruckend wie das Beschäftigtenwachstum von insgesamt fast 30% seit dem Jahr 2009. Entsprechend ist die Arbeitslosenrate seit Jahren rückläufig und fiel im Dezember 2017 auf 8,4%. Ein Wert, der seit dem Jahr 1984 nicht erreicht wurde. Auch die künftige Wirtschaftsdynamik Berlins dürfte hoch bleiben, sodass die Stadt Berlin von einem Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 ausgeht. Die somit kontinuierlich zuneh-mende Wohnnachfrage dürfte noch über Jahre auf ein unelastisches Wohnangebot treffen. Gerade für Berlin mit seiner besonders niedrigen Eigentümerquote (lt. Zensus 2011 15,6%, andere Metropolen über 20% und Deutschland insgesamt 45,9%) bestehen entsprechend für viele Mieter starke Anreize, Wohneigentum zu erwerben. Die hohe Mietdynamik ver-stärkt diese Anreize im gesamten Zyklus. Im Jahr 2017 beschleunigte sich der Mietanstieg abermals mit einem Sprung auf 11% gegenüber dem Vorjahr (2016 7%, 2015 2½%). Viele Faktoren sprechen also für einen Berliner Superzyklus, der weit über das Jahr 2020 andau-ern könnte. Berlin könnte im Zuge dieser Entwicklung zu einer der teuersten deutschen Me-tropolen oder zumindest Städte werden (aktuell Rang 15 nach Wohnungspreisen im Be-stand).

Für diese These spricht auch das besonders dynamische Preiswachstum in den letzten drei Jahren. Die Wohnungspreise von Bestandsobjekten in Berlin stiegen um rund 36%, während sie in anderen Metropolen ein Plus von 30% verzeichneten. All diese Faktoren lassen die ACCENTRO AG mit ihrem hohen Bestand an Berliner Wohnungen zuversichtlich in die Zu-kunft schauen.

Um unser Angebot nicht nur auf Berlin zu beschränken, werden wir, wie schon 2017, auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte erschließen.

## 2.3 Geschäftsverlauf

---

Der positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG vollzog sich im Geschäftsjahr 2017 in einem weiterhin insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches in den Metropolenregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Der ACCENTRO-Konzern konnte sein prognostiziertes EBIT- und Umsatzziel übertreffen. Im Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde ein Ergebnis nach Steuern von 16,7 Mio. EUR erzielt. Der Prognosewert von 30 Mio. EUR wurde auf Einzelabschlussebene deutlich unterschritten, was der Verlagerung von in 2017 geplanten Verkäufen in das erste Halbjahr 2018, einer strategischen Neuausrichtung des Portfolios Gehrensee sowie nicht erfolgten Ergebnisübernahmen geschuldet ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der ACCENTRO AG sind mit EUR 12,9 Mio. (Vj. 31,1 Mio.) weiterhin auf hohem Niveau. Sie resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Objektgesellschaften und Unternehmensbeteiligungen.

Die Personalkosten sind aufgrund des erhöhten Personalbestands und der Beteiligung der Mitarbeiter am betrieblichen Erfolg um 7% gestiegen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine deutliche Reduzierung zu verzeichnen.

Durch Gewinnabführungsverträge mit drei Tochtergesellschaften konnte ein Beteiligungsergebnis von 15,9 Mio. EUR erzielt werden (Vj. 34,5 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert, wobei sich sowohl Zinsertrag als auch Zinsaufwand relativ gleichförmig verringert haben.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 4,6 Mio. EUR resultierten aus einer Planänderung im Projekt Gehrensee, die zu einem späteren Projektstart führen wird.

## 2.4 Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

---

### Ertragslage

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

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2016 bis 31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	0	110	110
Sonstige betriebliche Erträge	12.936	31.134	-18.198
Betriebliche Erträge	12.936	31.244	-18.308
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-0	-64	64
Materialaufwand	-117	-67	50
Personalaufwand	-2.088	-1.950	138
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-47	-382	-335
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4.600	-0	4.600
Übrige betriebliche Aufwendungen	-2.970	-5.611	-2.641
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung und Verlustübernahme)	15.943	34.317	-18.374
Betriebsergebnis	19.057	57.488	-38.431
Zinsergebnis	990	825	165
Ergebnis vor Steuern	20.047	58.313	-38.266
Ertragsteuern	-3.337	-6.731	-3.394
Jahresergebnis	16.710	51.582	-34.872

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 31,1 Mio. EUR auf 12,9 Mio. EUR zurückgegangen. Der Vorjahresbetrag war durch Einmaleffekte aus der Verschmelzung zweier Tochtergesellschaften von 22,2 Mio. EUR maßgeblich positiv beeinflusst. Im Wesentlichen setzen sich die Erträge im Geschäftsjahr 2017 aus dem Verkauf von Anteilen an Verbundunternehmen in Höhe von 10,4 Mio. EUR, Auflösung von Rückstellungen 1,2 Mio. EUR und verschiedene sonstige Erträge von 1,2 Mio. EUR zusammen. Von den Erträgen aus Anteilsverkauf betreffen 6,7 Mio. EUR die Buchgewinne aus der weitgehenden Veräußerung der Minderheitsbeteiligung an dem Magnus Relda Holding Vier-Portfolio, an dem sich die Anteilsquote von rd. 47% auf nur noch rd. 2% der Anteile verringerte.

Der Materialaufwand ist zum Großteil aus Aufwendungen für den Verkaufsprozess von Tochterunternehmen entstanden (104 TEUR).

Der Personalaufwand hat sich zum Vorjahr aufgrund gesteigener Beschäftigungsverhältnisse um 138 TEUR erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen.



Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 4,6 Mio. EUR resultieren aus einer Planänderung in der Projektentwicklung Gehrenseestraße, was zu einem späteren Projektstart führen wird. Bei Zugang des Projekts im Dezember 2016 war geplant, 675 Wohnungen in vorhandenen Rohbauten zu errichten. Die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt macht es jedoch betriebswirtschaftlich sinnvoller, die vorhandenen Objekte abzureißen, das Gelände neu zu überplanen und knapp über 1.000 Neubauwohnungen zu errichten. Hierfür muss allerdings ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Zur schnelleren Umsetzung des neuen Projekts wurde die Gesellschaft im Januar 2018 zu einem Gemeinschaftsprojekt mit einem renommierten Berliner Projektentwickler transformiert, was zu temporärem Abschreibungsbedarf auf den niedrigeren Verkaufspreis der Anteile geführt hat. Nach erfolgter Baufertigstellung wird ein Teil der Abschreibungen voraussichtlich wieder zugeschrieben. Nach Abschluss des Projekts wird mit einem die Abschreibungen weit übersteigenden Gewinn gerechnet.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen sind von 5,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR erheblich gesunken. Der Vorjahresaufwand war beeinflusst durch wesentliche Belastungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen und konzerninterne Aufwendungen, die im Berichtsjahr nicht mehr anfielen. In den Aufwendungen des Berichtsjahres sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten mit 1,3 Mio. EUR (Vj. 1,1 Mio. EUR), Abschluss- und Prüfungskosten mit 0,4 Mio. EUR (Vj. 0,3 Mio. EUR) und Werbe-/ Repräsentationskosten mit 0,3 Mio. EUR (Vj. 0,2 Mio.) enthalten.

Das im Vergleich zum Vorjahr um 18,4 Mio. EUR auf 15,9 Mio. EUR gesunkene Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnabführung der ACCENTRO Wohneigentum GmbH (13,5 Mio. EUR; Vj. 32,6 Mio. EUR), den Ergebnisabführungen mit der ESTAVIS Wohneigentum GmbH (659 TEUR; Vj. 1,8 Mio. EUR) und der ACCENTRO GmbH (1,8 Mio. EUR; Vj. -0,14 Mio. EUR). Die ACCENTRO Wohneigentum GmbH hatte im Vorjahr durch Portfolioverkäufe hohe Gewinne realisiert. Das Geschäftsjahr 2016 war bei der ACCENTRO Wohneigentum durch einen großen Portfolio-Verkauf geprägt.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 1,0 Mio. EUR (Vj. 0,8 Mio. EUR). Das positive Zinsergebnis basiert auf einem gestiegenen Zinsertrag aus Gesellschafterdarlehen an Tochterunternehmen und der gesunkenen Zinsbelastung aufgrund der geringeren Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehens der ehemaligen Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG sowie der vorfristigen Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 im zweiten Halbjahr des Vorjahres.

Bei einem Vorsteuerergebnis von 20,0 Mio. EUR (Vj. 58,3 Mio. EUR) blieb die Ertragsteuerbelastung mit 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 6,7 Mio. EUR) infolge weitgehend steuerfreier Erträge aus Beteiligungsverkauf auf einem relativ niedrigen Niveau. Im Vorjahr waren außerdem bestehende Verlustvorträge genutzt worden.

## 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:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	TEUR	in %	TEUR	in %	TEUR
<b>Aktiva</b>	<b>169.509</b>	<b>100,0</b>	<b>162.838</b>	<b>100,0</b>	<b>+6.671</b>
Finanzanlagen	19.103	11,3	24.564	15,1	+5.461
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	16.741	9,9	0	0,0	+16.741
Sachanlagen	101	0,1	2.874	1,8	-2.773
Forderungen auf Lieferungen/Leistungen	103	0,1	1.402	0,9	-1.299
Forderungen gegen verb. Unternehmen	127.448	75,2	124.908	76,7	+2.540
Liquide Mittel	1.624	1,0	6.786	4,2	-5.162
Weitere Aktiva	4.389	2,6	2.304	1,4	+2.085
<b>Passiva</b>	<b>169.509</b>	<b>100,0</b>	<b>162.838</b>	<b>100,0</b>	<b>+6.671</b>
Eigenkapital	115.677	68,2	102.224	62,8	+13.453
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	12.879	7,6	26.048	16,0	-13.169
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	26.152	15,4	21.671	13,3	+4.481
Weitere Passiva	14.801	8,8	12.895	7,9	+1.906

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 6,7 Mio. EUR von 162,8 Mio. EUR auf 169,5 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen(über) verbundene(n) Unternehmen beeinflusst.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist vor allem durch den Abgang einer Immobilie und der Verringerung der Finanzanlagen durch außerplanmäßige Abschreibungen gekennzeichnet. Die außerplanmäßige Abwertung entfällt auf die Projektgesellschaft Gehrensee. Bei den geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen in Höhe von 16,7 Mio. EUR handelt es sich um die Anzahlung für eine Objektgesellschaft, welche im Januar 2018 übergegangen ist.

Die Sachanlagen beinhalten zum größten Teil Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 76. Die Verringerung um 2,8 Mio. EUR ist dem Verkauf einer Immobilie geschuldet, welche im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der Anwachsung einer Tochtergesellschaft auf die ACCENTRO AG übergegangen war.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem vorigen Geschäftsjahr in Höhe von 1,4 Mio. EUR wurden im laufenden Geschäftsjahr komplett bezahlt. Vorauslagte Kaufpreisanteile aus einem gemeinschaftlichen Erwerb einer Immobiliengesellschaft Ende Dezember 2017 im Betrag von 2,8 Mio. EUR werden in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 2,5 Mio. EUR auf 127,4 Mio. EUR. Die Erhöhung stellt sich wie folgt dar:

- Die **Intercompany Darlehen** erhöhten sich um 1,8 Mio. EUR, hierin enthalten ist eine Minderung durch die Tilgung des Darlehens der ACCENTRO Wohneigentum GmbH um 11,1 Mio. EUR und eine Erhöhung durch neue Darlehensgewährungen in Höhe von 12,9 Mio. EUR.
- Die **Intercompany Forderungen** erhöhten sich um 13,2 Mio. EUR. Zum einen wurde durch die Gewinnabführungsverträge von drei Gesellschaften ein Betrag in Höhe von 15,9 Mio. EUR eingestellt, zum anderen wurde ein Teil der von der ACCENTRO Real Estate AG vorauslagten Kosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR zurückgezahlt.
- Die **sonstigen Forderungen** gegen verbundene Unternehmen verminderten sich zum Vorjahr (12,9 Mio. EUR) durch die Rückzahlung des Darlehens an die Münchener Baugesellschaft (im Vorjahr 12,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 10,6 Mio. EUR verringert. Ursache hierfür war die vorzeitige Kündigung der Unternehmensanleihe 2013/2018 mit einem Nominalwert von 10,0 Mio. EUR. Die Wandelanleihe 2014/2019 reduzierte sich um 474 TEUR durch ausgeübte Wandlungsrechte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich durch Tilgung um 2,6 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von 21,7 Mio. EUR auf 26,2 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diese Erhöhung war der Zugang von Verbindlichkeiten gegenüber einer Tochtergesellschaft (4,6 Mio. EUR) in Folge einer erhöhten Inanspruchnahme eines gewährten Darlehens.

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) wurden von der ACCENTRO AG eingehalten.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich in geringem Umfang aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Wandlungen aus den Wandelanleihen. Das Eigenkapital der ACCENTRO AG hat sich vor allem durch den Jahresüberschuss von 16,7 Mio. EUR erhöht. Gegenläufig wirkt sich die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3,7 Mio. EUR aus. Das Eigenkapital der Gesellschaft ist auf 115,7 Mio. EUR angewachsen. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich zum Vorjahr um 5,4%-Punkte auf 68,2% erhöht (Vj. 62,8%).

### 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 im Geschäftsjahr 2017 sehr positiv entwickelt. Durch den im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der ACCENTRO Wohneigentum GmbH partizipierte die ACCENTRO AG

teilweise von dieser Entwicklung. Da nicht mit allen Tochterunternehmen Ergebnisabführungsverträge bestehen beziehungsweise die Ergebnisse der Tochterunternehmen bisher nicht an die ACCENTRO AG ausgeschüttet wurden, spiegelt sich das Konzernergebnis nicht komplett im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wieder.

Zwar konnten wir unsere im Vorjahr veröffentlichte Ergebnisprognose nicht erreichen. Dies ergab sich jedoch weitgehend aufgrund zeitlicher Verschiebungen von Nutzen/Lasten-Wechseln und weniger als Ergebnis eines verschlechterten Vertriebs. Zudem resultiert ein Teil der Ergebnisverschlechterung aus der Tatsache, dass Ergebnisse in Tochtergesellschaften nicht ausgeschüttet sondern thesauriert wurden.

Vor diesem Hintergrund sind wir mit der Ergebnisentwicklung zufrieden, auch wenn das prognostizierte Ergebnis 2017 nicht erreicht werden konnte. Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2017 geschaffen.

## **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 bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft ACCENTRO GmbH. Die ACCENTRO GmbH ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig. 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 der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position im Bereich der miaternahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der ACCENTRO Gruppe im Privatisierungsgeschäft wird durch laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

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 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### Prognosebericht

---

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2017. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Für das Jahr 2018 erwartet die Deutsche Bank Research erneut eine hohe Preis- und Mietdynamik. Die Angebotsknappheit am Häusermarkt und der sehr gute Arbeitsmarkt bleiben die dominierenden Preistreiber. Gedämpft wird die Nachfrage im Jahr 2018 durch die hohen Preise, die manchen potentiellen Käufer aus dem Markt drängen dürften. Ebenso dürften höhere Kapitalmarktzinsen und in der Folge leicht steigende Hypothekenzinsen die Nachfrage leicht dämpfen.

Mit der hohen Preisdynamik im Jahr 2017 und der anhaltend hohen Angebotsknappheit, deren Abbau noch viele Jahre dauern dürfte, hat das Risiko einer Blasenbildung im aktuellen Zyklus deutlich zugenommen, wobei Berlin hierbei eine Ausnahme bildet.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2017 werden auch in den Folgejahren die Privatisierung von Wohnimmobilien und die Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten 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. Die verfolgte Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2018 für den Konzern einen nochmals deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich verbunden mit einem moderat im einstelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 37 Mio. EUR und 40 Mio. EUR. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird eine weiterhin stabile Ergebnisentwicklung erwartet.

Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich auch in 2018 zu einem negativen operativen Cashflow (Konzern) führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden. Der im Prognosebericht für 2017 erwartete negative Cashflow im operativen Bereich ist mit -25,2 Mio. EUR eingetreten. Mit einer Änderung dieser Situation ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, da die ACCENTRO Real Estate AG plant, ihren Handelsbestand weiter kontinuierlich auszubauen.

Aufgrund der Erhöhung des Vorratsbestandes konnte die Eigenkapitalquote in 2017 nicht wie erwartet gesteigert werden und beträgt zum Ende des Geschäftsjahrs 44,2% (Vorjahr 45,5 %). Ursache hierfür ist das überproportionale Anwachsen der Bilanzsumme um 15,7 %, wohingegen das Eigenkapital um 12,3 % angewachsen ist. Aufgrund der geplanten Ausweitung des Bestands an Immobilien im Geschäftsjahr 2018 durch die erfolgreiche Emission einer Anleihe im Januar 2018 sowie durch eine voraussichtliche Dividendenzahlung wird die Eigenkapitalquote sich planmäßig verringern.

Bezogen auf den Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG erwarten wir bei einer sich erhöhenden Bilanzsumme ein EBIT von 14 bis 17 Mio. EUR. Hierbei haben wir moderat steigende Personal- und Sachkosten, ein konstantes Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen sowie Sondereffekte aus der Verschmelzung von Anteilen an verbundenen Unternehmen unterstellt.

Darüber hinaus geht der Vorstand von einer Einhaltung der Financial Covenants aus der begebenen Anleihe 2018/2021 für das Geschäftsjahr 2018 aus.

Bezüglich der wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine erneute Erhöhung der Vertriebszahlen im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO.

Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2018 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Wie prognostiziert ist im abgelaufenen Geschäftsjahr der Personalbestand nach Köpfen um 6 (FTE: 5,4) Mitarbeiter gewachsen, wobei nicht alle Stellen als Vollzeitstellen ausgestaltet sind. Eine Person hat im Verlauf des Jahres 2017 das Unternehmen verlassen. Die Fluktuation ist wie erwartet gering. Der Personalbestand wird sich auch in 2018 weiter leicht erhöhen, da eine Anpassung an das Unternehmenswachstum nötig sein wird.

## Chancen- und Risikobericht

---

### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns ist darauf ausgerichtet, die Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, welche zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

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

strukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienz Gesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

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

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

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

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

1. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
2. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in 3 Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
3. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
4. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
5. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der ACCENTRO AG. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

### **Darstellung der Einzelrisiken**

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2016 auch während des Geschäftsjahrs 2017 fortgesetzt haben.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen eine aus unserer Sicht sehr umfangreiche Darstellung sicher. Die für unser Geschäftsmodell im derzeitigen Marktumfeld wesentlichen Risiken umfassen insbesondere Vertriebsrisiken und Risiken bei der Auswahl von Immobilien.

Durch den endgültigen Wegfall eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands haben sich auch die damit verbundenen Risiken für die Gesellschaft spürbar verringert. Somit ist die ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur Risiken aus dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft ausgesetzt, wozu auch ein Vermietungsrisiko aus dem Vorratsimmobilienbestand zählt. Gegenläufig in der Risikobeurteilung verhält sich die Tatsache, dass eine nicht vermietete Wohnung ertragsreicher der Privatisierung zuzuführen ist, als eine vermietete Wohnung.

## 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 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) Vermietungsrisiken

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



### **c) Baurisiken**

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

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

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Wohnungsbestandes so beschäftigt sich das Unternehmen seit 2016 auch mit aufwändigen Großsanierungen und Aufstockungsmaßnahmen in bewohnten Immobilien an mehreren Standorten. Hierbei ist ein deutlich höherer Koordinierungs- und Investitionsbedarf notwendig. Das im Dezember 2016 erworbene Wohnungsportfolio mit insgesamt 675 Wohnungen ist derzeit nicht in einem vertriebsfähigen Zustand. Zur Herstellung eines vertriebsfähigen Zustandes wurde das Projekt im Januar 2018 in ein Gemeinschaftsunternehmen eingebracht. Das Projekt wird komplett überplant und auf über 1.000 Neubauwohnungen ausgerichtet. Die hierfür erforderlichen Baugenehmigungen werden voraussichtlich in 2018 beantragt. Hierfür sind nach heutiger Kenntnis umfangreiche Investitionen in einem Umfang von über 100,0 Mio. EUR notwendig, die von der Projektgesellschaft zu tragen sind.

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und wird in Zukunft die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich weiter ausbauen.

### **d) Absatz- und Vertriebsrisiken**

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

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

Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

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

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

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

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

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

Bei Privatisierungen besteht das Risiko, dass eine Maßnahme bis zum Ende der Darlehenslaufzeit nicht abgeschlossen werden kann und eine Prolongation gar nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen und/oder mit höheren Kosten gelingt. Diesem Risiko wird durch eine überproportionale Kreditrückführung aus Teilverkäufen und längeren Kreditlaufzeiten Rechnung getragen. Auch hat der ACCENTRO-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen, um entsprechende Risiken zu begrenzen.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 21,7 Mio. EUR (Vj. 33,5 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu

Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können die Wandelanleihe und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten. Zwar wurden alle originären Financial Covenants eingehalten, gleichwohl sind durch den Anteilswechsel mehrere Change-of-Control Klauseln in Finanzierungsverträgen ausgelöst worden, die dem Kreditgeber ein außerordentliches Kündigungsrecht einräumen. Kein Kreditgeber hat seine Kredite sofort fällig gestellt.

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Im Bereich Privatisierung 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).

#### **f) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung. Aufgrund dieser Risikostreuung sind im Berichtsjahr nur geringfügige Wertberichtigungen auf Mietforderungen im Gesamtbetrag von 0,1 Mio. EUR erforderlich geworden.

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

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

#### **g) Rechtliche Risiken**

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

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

Aus einer Immobilientransaktion in 2015 könnten mögliche Schadensersatzansprüche gegen die ACCENTRO Real Estate AG geltend gemacht werden, da die im Wege eines share deal veräußerte Immobilienobjektgesellschaft Prozessbeteiligte eines Verfahrens war und ACCENTRO den Erwerber von möglichen Ansprüchen des Klagegegners befreit. Gleichzeitig besteht ein Rückgriffsrecht gegen den ursprünglichen Inhaber dieser Immobilienobjektgesellschaften, da dieser Rechtsprozess bereits bei Erwerb der Immobiliengesellschaften durch die ACCENTRO Real Estate AG durch den seinerzeitigen Veräußerer geführt wurde und insoweit Rückgriffsansprüche der ACCENTRO ihrerseits bestehen. Das Risiko wird zum derzeitigen Zeitpunkt als gering angesehen.

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

#### **h) Interne Risiken**

Der ACCENTRO-Konzern verfügt über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Mitarbeitern in zentralen Management-Funktionen, die den Geschäftsablauf überwachen. Ein Ausfall dieser Mitarbeiter, insbesondere des Alleinvorstands, würde zu signifikanten Störungen im Geschäftsablauf führen.

### **Marktbezogene Risiken**

#### **a) Konjunkturelle Risiken**

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht deren 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 haben 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. Hierbei steht in 2018

vor allem die Zinsentwicklung in den USA im Fokus, da dies auch Auswirkungen auf die Zinspolitik der EZB und damit auf das Zinsniveau in Europa haben wird.

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

#### **b) Branchenrisiken**

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen erschweren und die Erträge im Bereich Privatisierung schmälern. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen 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 Vorratsimmobilien 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 Provisionsvereinbarungen eine besondere Relevanz zu.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist neben der absoluten und ggf. rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl auch von der Entwicklung der Größe der Familienhaushalte abhängig.

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

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

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten, insbesondere die Entwicklungen im Bereich des Milieuschutzes. Aus bundespolitischer Sicht bleibt abzuwarten, wie sich die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018 festgelegten Absichten zu Wohnungsbau und Mieterschutz in der Praxis umsetzen.

Allerdings geht der Vorstand auf Basis des derzeitigen Immobilienportfolios von keinen wesentlichen Veränderungen aus, da die derzeit erzielten Mieten in Berlin leicht unter der Marktmiete entsprechen.

### Risikokonzentrationen

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

ACCENTRO tätigt Investitionen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt. Daher könnte eine insgesamt negative Entwicklung des Berliner Immobilienstandortes die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. Im ihrem Monatsbericht für Februar 2018 warnt die Bundesbank vor Preisübertreibungen in Großstädten, wobei die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin weiterhin stark ansteigt.

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

### Sonstige Einflüsse

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

### Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierungsstruktur des ACCENTRO-Konzerns weiter optimiert werden, da die Unternehmensanleihe 2013/2018 vorfristig abgelöst wurde. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher weiter verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die nach den erfolgten Immobilienerwerben guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die erfolgreiche Platzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR im Januar 2018 sieht die ACCENTRO Real Estate AG die Möglichkeit weiterer Immobilienkäufe als gesichert an.

Die ebenfalls im Januar 2018 erfolgte Einbringung der Projektentwicklungsgesellschaft ACCENTRO Gehrensee GmbH in ein Gemeinschaftsprojekt mit einem Berliner Projektentwickler eröffnet neue Perspektiven. Es ist beabsichtigt die bisherige Planung, welche von 675 Wohnungen ausgeht, weitgehend zu revidieren und ein Neubaupotential von über 1.000 Wohnungen zu schaffen. Auf Basis der aktuellen Marktlage in Berlin und der Einschätzung, dass der derzeitige Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt kurzfristig nicht verschwindet, rechnet die ACCENTRO AG bei Fertigstellung des Projekts in den frühen 2020ern mit einem erheblichen Ergebnisbeitrag. Gleichwohl war dem handelsrechtlichen Vorsichtsprinzip folgend eine Abwertung auf Finanzanlagen vorzunehmen, da der aus unserer Sicht hohen Ertragschance ein komplexes Baurecht gegenüber steht.

Durch die im Geschäftsjahr 2017 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern seinen Handelsbestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, den Metropolregionen Hamburg und Leipzig sowie den Großstädten Köln, Hannover und Berlin. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes zu profitieren. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.

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

Außerdem hat die Bundespolitik das Thema Eigenheimförderung wiederentdeckt, zuletzt im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung (Baukindergeld, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer etc.) würde dies sicher einen positiven Effekt auf unser Geschäft haben, wenn eine Umsetzung erfolgt.

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

## Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder, im Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ACCENTRO-Gruppe beabsichtigt insbesondere durch eine Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau.



## 4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ACCENTRO-Konzerns ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten.

Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt.

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 im Konzern der ACCENTRO Real Estate AG eine Interne Revision implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO Real Estate AG bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet und diese verbessern hilft. Dabei unterstützt sie den Vorstand der ACCENTRO AG bei der Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Im Geschäftsjahr 2017 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2018 sind erneut zwei Revisionsprüfungen in Vorbereitung.

## 5 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.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Februar 2018 wurde Jacopo Mingazzini für weitere drei Jahre zum Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestellt.

### 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.

---

### Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 24.924.903,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.924.903 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 hatte das Grundkapital 24.734.031,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

### 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 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000 EUR gewährt werden. Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

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

- (i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- (ii) um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10 % des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- (iii) um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- (iv) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesell-

- schaft 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
- (v) soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Abschluss 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 zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2017**

Ferner ist der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Mai 2017 ermächtigt bis zum 14. Mai 2020 einmalig oder mehrmals bis zu 1.800.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der ACCENTRO Real Estate AG zu erwerben (Aktienoptionsprogramm 2017). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Die im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2017 ausgegebenen Optionen können nur innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, ist der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Aktienoptionsprogramms 2017 zu bestimmen. Hierzu gehören insbesondere:

- (i) die Festlegung der Anzahl der auf den einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen,
- (ii) die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen (z.B. Mutter-/Vaterschaftsurlaub oder Elternzeit des Bezugsberechtigten),
- (iii) die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen,
- (iv) Anpassung des Aktienbezuges/Verwässerungsschutz bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO Real Estate AG,
- (v) Einzelfragen bei Ausscheiden des Bezugsberechtigten,
- (vi) Eintritt in den Ruhestand und Todesfall des Bezugsberechtigten etc.,
- (vii) die Kündbarkeit der Optionen durch die Gesellschaft und
- (viii) ein Eigeninvestment des Bezugsberechtigten in bezogenen Aktien.

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 2017 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 keinen Gebrauch gemacht.

## Bedingtes Kapital

### Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus den 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 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- 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 2017 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 durch weitere Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen um 190.872,00 EUR auf 10.287.426,00 EUR.

## Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

Zur Erfüllung des Aktienoptionsprogramms, in dessen Rahmen Optionen aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Mai 2017 bis zum 14. Mai 2020 gewährt werden wird das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.800.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.800.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als 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 2017 zurückgreift.

## Genehmigtes Kapital

### Genehmigtes Kapital 2015

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

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr 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 2017 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

### **Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte**

---

Mit Datum vom 20. Oktober 2017 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die ADLER Real Estate AG und die Brookline Real Estate S.à r.l. eine Vereinbarung über den Verkauf einer Beteiligung von ca. 80 % an der ACCENTRO Real Estate AG sowie von ca. 92 % der von der ACCENTRO Real Estate AG begebenen Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 getroffen haben.

Der Vertrag ist noch nicht vollständig vollzogen, deshalb hält die Brookline Real Estate S.à r.l. ein Anwartschaftsrecht an den von der ADLER Estate AG verkauften ACCENTRO-Aktien und ist bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung und der damit einhergehenden Erlangung des dinglichen Eigentums berechtigt, die Stimmrechte an den verkauften ACCENTRO-Aktien in der Hauptversammlung von der ACCENTRO Real Estate AG im alleinigen Ermessen und ohne Weisungen von der ADLER Real Estate AG auszuüben. Die Beschlussfassung über bestimmte im Anteilskaufvertrag festgelegte Maßnahmen bedarf bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung der Zustimmung durch die ADLER Real Estate AG.

Keine von der ACCENTRO Real Estate AG ausgegebenen Aktien beinhalten Sonderrechte, 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 Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 86.971.000 EUR Klauseln zum Kontrollwechsel. Im Rahmen des am 30. November 2017 eingetretenen Kon-

trollwechsels hat die ACCENTRO Real Estate AG die betreffenden Darlehensgeber über den Kontrollwechsel informiert. Keiner der Darlehensgeber hat bisher von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

#### **Wandelschuldverschreibung und Anleihe**

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2014/2019 mit einem zum Stichtag ausstehenden Nominalbetrag von 12.064.798,36 EUR eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (i) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (ii) die Wandlung in ACCENTRO Real Estate AG-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 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.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat mit Bekanntmachung des Kontrollwechsels im Dezember 2017 die Anleihegläubiger über ihre Berechtigung zur Rückzahlung nicht ausgeübter Schuldverschreibungen sowie über die Anpassung des Wandlungspreises aufgrund des Kontrollwechsels informiert.

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



## 6 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <https://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289f-hgb>.

## 7 Schlusserklärung des Vorstands zu den Abhängigkeitsberichten

Die Berichte über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthalten jeweils 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.“

## 8 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2017 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 festzulegende Tantieme zusammen. Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung und es ist für ihn 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 und des Aufsichtsrats

Die an den aktiven Vorstand Herrn Jacopo Mingazzini im Geschäftsjahr 2017 ausbezahlten Gesamtbezüge setzen sich wie folgt zusammen:

	fix	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Auszahlungen Vergütung	283	358	641

Im Geschäftsjahr 2017 belaufen sich die ausbezahlten Gesamtbezüge des Vorstands auf 641 TEUR (Vj. 669 TEUR). Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inkl. Sachbezug von 283 TEUR (Vj. 281 TEUR) noch den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (358 TEUR, davon 88 TEUR aus dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 und 270 TEUR für das Geschäftsjahr 2016).

Die im Geschäftsjahr 2017 im Aufwand erfassten Gesamtbezüge des Vorstands betragen 553 TEUR (Vj. 511 TEUR). Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inkl. Sachbezug von 283 TEUR (Vj. 281 TEUR) noch den vertraglichen Tantiemeanspruch für 2017 von 180 TEUR sowie eine Sondertantieme für 2016 von 90 TEUR (Vj. Tantiemen 230 TEUR, davon 180 TEUR für das Geschäftsjahr 2016 und 50 TEUR Sondertantieme für 2015). Die

Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 180 TEUR war in 2017 noch nicht zur Zahlung fällig.

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:

	Erfolgsunabhängiger Vergütungsteil
	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	60
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	45
Carsten Wolff (bis 08.12.2017)	27,5
Natig Ganiyev (ab dem 08.12.2017)	2,5
<b>Summe</b>	<b>135</b>

Für die Aufsichtsratsvergütung wurde eine Rückstellung gebildet.

Berlin, den 8. März 2018

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	17.138,24	19.182,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	0,00	2.800.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.220,00	73.572,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.977.689,34	24.538.231,02
2. Beteiligungen	99.181,14	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	26.000,00	26.000,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	16.741.496,20	0,00
	<b>35.962.724,92</b>	<b>27.456.985,26</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.175,23	1.401.953,07
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.413.186,26	124.908.177,67
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.300,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.919.913,95	1.581.631,22
II. Wertpapiere	60.959,34	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.624.167,54	6.786.072,37
	<b>133.156.702,32</b>	<b>134.677.834,33</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>389.707,73</b>	<b>703.633,58</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>169.509.134,97</b>	<b>162.838.453,17</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

### Passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital 12.087.426,00 EUR; Vorjahr 10.478.298,00 EUR)	24.924.903,00	24.734.031,00
II. Kapitalrücklage	4.236.812,78	3.953.764,78
III. Bilanzgewinn	86.515.224,10	73.536.122,96
	<b>115.676.939,88</b>	<b>102.223.918,74</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	10.270.672,20	6.996.227,47
2. Sonstige Rückstellungen	3.698.236,03	4.606.864,84
	<b>13.968.908,23</b>	<b>11.603.092,31</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	12.875.816,40	23.487.560,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.449,17	2.560.391,06
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	826.916,54	1.090.842,25
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.151.737,09	21.671.270,59
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	17.167,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.367,66	184.210,54
	<b>39.863.286,86</b>	<b>49.011.442,12</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>169.509.134,97</b>	<b>162.838.453,17</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	01.01.2017 bis 31.12.2017	01.01.2016 bis 31.12.2016
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	0,00	110.453,25
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,00	-63.999,21
3. Sonstige betriebliche Erträge	12.936.383,15	31.134.260,03
	<b>12.936.383,15</b>	<b>31.134.260,03</b>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	12.495,00	20.526,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	104.216,69	46.652,30
	<b>116.711,69</b>	<b>67.178,32</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.897.433,39	1.775.809,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 240,00 EUR; Vorjahr 40,00 EUR)	190.543,13	174.390,85
	<b>2.087.976,52</b>	<b>1.950.200,09</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	47.366,58	382.243,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.970.187,23	5.610.698,50
8. Erträge aus Beteiligungen	35.300,00	0,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	15.907.331,50	34.458.060,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundene Unternehmen: 2.688.019,68 EUR; Vorjahr 3.240.809,96 EUR)	3.141.227,20	3.502.848,74
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.600.095,90	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,00	140.820,78
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 460.898,50 EUR; Vorjahr 195.967,52 EUR) (davon aus Abzinsung: 0,00 EUR; Vorjahr 198,00 EUR)	2.150.914,51	2.677.881,27
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.335.588,03	6.728.802,60
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>16.711.401,39</b>	<b>51.583.798,26</b>
16. Sonstige Steuern	1.606,00	2.213,40
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>16.709.795,39</b>	<b>51.581.584,86</b>
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	73.536.122,96	21.954.538,10
19. Dividende	-3.730.694,25	0,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>86.515.224,10</b>	<b>73.536.122,96</b>

**ACCENTRO Real Estate AG**  
Berlin

**ANHANG**

für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

## 1. Allgemeine Angaben

Die ACCENTRO Real Estate AG mit Sitz in Berlin ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 103691 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. 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.

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

## 2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

---

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

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

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 und Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizule-



gende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

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

Als **geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen** werden in der Bilanz vor dem Stichtag erfolgte Anzahlungen für die Anteilsmehrheit an einer Kapitalgesellschaft ausgewiesen, bei denen der dingliche Übergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist.

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 ratierlich 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 Bruttoanlagenspiegel

---

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

## 2.3 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

---

Die Geschäftsjahresabschreibung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Auf Finanzanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR aufgrund eines niedriger erwarteten Kaufpreises erfolgt. Es handelt sich um Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 6 HGB aufgrund voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung.

## 2.4 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.

Forderungen in Höhe von 70.806.665,20 EUR (Vorjahr 69.650.778,90 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.

## 2.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Darlehen in Höhe von 206.895,49 EUR (Vorjahr 533.809,11 EUR). Forderungen in Höhe von 25.000,00 EUR (Vorjahr 169.800,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 2.791.514,39 EUR aus verauslagten Kaufpreisanteilen aus dem gemeinschaftlichen Erwerb einer Immobiliengesellschaft Ende Dezember 2017.

## 2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die am 5. März 2014 ausgegebene Wandelanleihe abzugrenzende Disagio in Höhe von insgesamt 389.292.71 EUR (Vorjahr 700.726,89 EUR).

## 2.7 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

	EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	1.118.230,13
Rückstellungen für Gewährleistungen	1.139.944,71
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	364.350,00
Rückstellungen für Personalkosten	238.065,77
Rückstellungen für Tantieme/Gratifikationen	330.000,00
Rückstellungen für Erfüllung Aufbewahrungspflicht	8.928,00
Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen	498.717,42

## 2.8 Anleihen

Die in der Bilanz ausgewiesenen Anleihen sind zum 31. Dezember 2017 vollständig konvertibel (Vorjahr konvertibel in Höhe von 13.349.187,50 EUR).

Am 14. November 2013 hatte die Gesellschaft eine Anleihe, eingeteilt in 10.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR begeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug 10.000.000,00 EUR. Die Schuldverschreibung war mit 9,25 % p. a. verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 14. November 2018. Die Anleihe wurde zum 30. Juni 2017 vorfristig gekündigt und vollständig zurückgeführt.

Am 5. 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).

Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich jeweils am 27. März, 27. Juni, 27. September und 27. Dezember eines jeden Jahres gezahlt, erstmals am 27. Juni 2014 und letztmals am 27. März 2019.

Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,50 EUR. Das Wandlungsrecht kann durch den jeweiligen Anleihegläubiger ab dem 1. 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 7. März 2014, die 2. Tranche in Höhe von 1.016.602,50 EUR am 1. April 2014 sowie die 3. Tranche in Höhe von 2.721.707,50 EUR am 4. 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, im Geschäftsjahr 2016 weitere 55.831 Stücke und im Geschäftsjahr 2017 weitere 190.872 Stücke der Wandelanleihe 2014/2019 in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

Der anfängliche Wandlungspreis hat sich im Verlauf des Jahres 2017 verändert. Aufgrund der Dividendenzahlungen im Mai 2017 wurde der Wandlungspreis gemäß den Anleihebedingungen auf 2,465 EUR angepasst.

Laut Stimmrechtsmitteilung vom 30. November 2017 der Brookline Real Estate S.à r.l. hat die Gesellschaft die Mehrheit der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG von der ADLER Real Estate AG erworben. Dieses Kontrollwechselereignis berechtigt die Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibung 2014/2019 im Zeitraum 1. Dezember 2017 bis 31. Januar 2018 die Wandelschuldverschreibungen zu einem geänderten Wandlungspreis anzudienen. Der geänderte Wandlungspreis betrug 2,365 EUR.

## 2.9 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	
	EUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen	26.738.000,00
Vorjahr	25.518.000,00
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	74.996.704,00
Vorjahr	23.775.887,00

Den Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von 26.738.000,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 53.079.684,00 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.

Weiterhin hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber der Berliner Volksbank und der Mittelbrandenburgischen Sparkasse für an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite harte Patronatserklärungen abgegeben. Darüber hinaus ist gegenüber der Internationales Bankhaus Bodensee AG eine harte Patronatserklärung für drei an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite abgegeben worden. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten besichert sind.

Für zwei Tochtergesellschaften hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber dem Veräußerer mehrerer Immobilien, welche von den Tochtergesellschaften erworben wurden, eine Patronatserklärung in Höhe von 23 Mio. EUR zur Sicherung des Kaufpreises abgegeben.

Die ACCENTRO Real Estate AG haftet gegenüber einem Erwerber einer Konzerngesellschaft für das Risiko aus einem Rechtsprozess. Der bisherige Streitwert des Rechtsprozesses beträgt 8.321 TEUR und könnte auf 17.845 TEUR erweitert werden. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt ihrerseits in gleicher Höhe Rückgriffsansprüche und schätzt nach Rücksprache

mit ihren Anwälten das Risiko einer Inanspruchnahme als gering ein. Die Rückgriffsansprüche sind durch Barmittel hinterlegung von 1 Mio. EUR besichert.

### 2.10 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 Jahr
	EUR	EUR
Leasingverträge	54.985,94	72.763,81
Vorjahr	43.937,57	18.533,13

### 2.11 Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 723.001,02 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahr
	EUR	EUR
Mietverträge	207.397,74	157.800,96
Vorjahr	160.552,10	150.391,92
Beratungsverträge	178.901,16	178.901,16
Vorjahr	176.045,16	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>386.298,90</b>	<b>336.702,12</b>
Vorjahr	336.597,26	150.391,92

### 2.12 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagevermögen (10.393.645,43 EUR), der Auflösung von Rückstellungen (1.205.158,00 EUR) und verschiedene sonstige Erträge (1.239.031,65 EUR), wobei es sich hier im Wesentlichen um Ausbuchungen von Verbindlichkeiten handelt.

### 2.13 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2.286.349,83 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sowie auf die Auflösung von Rückstellungen.

### 2.14 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

---

Die Erträge betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Gewinnabführungsverträge abgeschlossen wurden:

	EUR
ACCENTRO Wohneigentum GmbH	13.489.997,76
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	659.107,22
ACCENTRO GmbH	1.758.226,52

### 2.15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

---

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 abgegrenzten Finanzierungskosten. Steuerliche Verlustvorträge bestehen nicht. 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.

### 2.16 Entwicklung der Kapitalrücklage

---

Im Geschäftsjahr 2017 wurden durch die Ausübung von Wandlungsrechten 238.048,00 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

### 2.17 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

---

Der Jahresüberschuss beträgt 16.709.795,39 EUR und soll voraussichtlich in gleicher Höhe dem Bilanzgewinn zugewiesen werden. Ein Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 86.515.224,10 EUR soll mit 0,17 EUR je Aktie als Dividende ausgeschüttet werden.

Der hiernach verbleibende Bilanzgewinn 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**

- ausgeübter Beruf: Immobilienökonom

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

##### **Axel Harloff (Vorsitzender)**

- ausgeübter Beruf: Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG, Berlin
  - Vorstand der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München

##### **Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)**

- ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin
  - Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin
  - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Bis 8.12.2017

##### **Carsten Wolff**

- ausgeübter Beruf: Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Berlin
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Mitglied des Aufsichtsrates der Westgrund AG, Berlin
  - Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München (seit 8.12.2017)

Seit 8.12.2017

##### **Natig Ganiyev, London**

- ausgeübter Beruf: Managing Director der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey

#### 3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

---

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 641.400,75 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 282.970,35 EUR (Festvergütung in Höhe von 270.000,00 EUR und Sachbezüge von 12.970,35 EUR), eine Sondertantieme für 2014 (88.430,40 EUR) und die fällige Tantieme für 2016 in Höhe von 270.000,00 EUR.

Die im Berichtsjahr ausgezahlten Vorstandsbezüge im Vergleich zu den im Aufwand erfassten Bezügen werden im Folgenden dargestellt:

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Festgehalt	270.000,00	270.000,00
Tantieme 2017	180.000,00	0,00
Tantieme 2016	90.000,00	270.000,00
Tantieme 2014	0,00	88.430,40
Sachbezüge	12.970,35	12.970,35
<b>Summe</b>	<b>552.970,35</b>	<b>641.400,75</b>

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 162.635,10 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 8, Vergütungsbericht, dargestellt.

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

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

### 3.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient

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



Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%	EUR	EUR
1	ACCENTRO Real Estate AG , Berlin					
2	ACCENTRO GmbH , Berlin	1		100,0	210.309,62	0,00
3	ACCENTRO Verwaltungs GmbH , Berlin	1		100,0	26.809,14	-121,47
4	ACCENTRO Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	519.504,10	0,00
5	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	5.694.617,18	7.125.707,91
6	ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	86.610,71	76.367,11
7	ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	-1.420.803,40	-1.079.562,64
8	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	-204.159,81	-225.105,65
9	ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	-367.222,19	-392.222,19
10	ACCENTRO 10. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	-55.369,16	-80.369,16
11	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	12.245,47	-254,53
12	ACCENTRO 12. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	12.245,47	-254,53
13	ACCENTRO 13. Wohneigentum GmbH , Berlin	1		100,0	12.245,47	-254,53
14	Quartier Hasenheide GmbH,, Berlin	1		100,0	23.739,55	-1.260,45
15	Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a GbR , Berlin	16	94,0		256.762,12	253.700,92
16	Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH , Berlin	21	41,0		-144.594,38	-48.264,98
17	Koppenstraße Wohneigentum GmbH , Berlin	4		100,0	-103.788,48	-70.116,47
18	MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH , Berlin	1		100,0	-391.504,14	-132.162,16
19	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG , Berlin	1		100,0	1.837.959,69	21.779,93
20	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG , Berlin	1	94,0		5.443.749,24	48.581,02
21	ESTAVIS Wohneigentum GmbH , Berlin	1	94,0		2.929.301,10	0,00
22	Phoenix F1 Neubrandenburgerstraße GmbH , Erlangen	1	94,0		10.242.535,18	3.888.201,03
23	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH , Berlin	1	50,0+1		103.113,53	-43.648,78
24	ACCENTRO Gehrensee GmbH , Berlin	1		100,0	-1.050.693,54	-389.111,12
25	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH , Berlin	24	94,9		-277.423,42	-132.505,46
26	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH , Berlin	24	94,9		-282.674,20	-134.845,20
27	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH , Berlin	24	94,9		-340.599,49	-133.076,34
28	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH , Berlin	24	94,9		-437.507,30	-131.149,59
29	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH , Berlin	24	94,9		-990.222,56	-254.862,06

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind die direkten Beteiligungen gemäß § 285 Satz1 Nr.11 HGB der ACCENTRO Real Estate AG aufgeführt.

Die Beteiligung am im Vorjahr noch ausgewiesenen Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier wurde im Dezember 2017 auf 1,9% direkte Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH reduziert. Es besteht die Absicht, sich auch von diesem Restanteil zu trennen. Die Buchwerte der Anteile an der Gesellschaft und ihrer Beteiligungen wurden daher ins Umlaufvermögen umgliedert. Dadurch entfällt auch die Darstellung in der Anteilsbesitzliste.

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

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à.r.l., eingetragen im Handels- und Unternehmensregister von Luxemburg (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Registernummer B217736 der ACCENTRO Real Estate AG mitgeteilt, dass sie aufgrund eines Kaufvertrages mit der ADLER Real Estate AG das wirtschaftliche Eigentum an 19.915.333 ACCENTRO-Aktien erworben und somit die Kontrolle im Sinne des § 35 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 WpÜG über die Gesellschaft erlangt hat. Dies entspricht 79,95 % der Stimmrechte und des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG.

### 3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist die Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2017 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die ACCENTRO Real Estate AG wurde bis zum 30. November 2017 in den übergeordneten Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, einbezogen, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

### 3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2017 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Angestellte	19
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	18
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	1

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 18.

### 3.8 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

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

Zum 31. Dezember 2017 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

### 3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital 24.924.903,00 EUR, zum Vorjahresstichtag 24.734.031,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

24.924.903 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 2016	24.734.031,00 EUR
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Wandlungsrechten	190.872,00 EUR
Stand 31. Dezember 2017	24.924.903,00 EUR

### 3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

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).

Weiterhin wurde der Vorstand 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. 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.

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 durch weitere Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen durch Ausgabe von insgesamt 190.872 Stückaktien auf 10.287.426,00 EUR.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 15. Mai 2017 ermächtigt, bis zum 14. Mai 2020 einmalig oder mehrmals bis zu 1.800.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der ACCENTRO Real Estate AG zu erwerben (Aktienoptionsprogramm 2017). Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat von der Ermächtigung der Hauptversammlung keinen Gebrauch gemacht. Zur Erfüllung des Aktienoptionsprogramms wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.800.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.800.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als 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 2017 zurückgreift.

#### **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 2018 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([www.accentro.ag](http://www.accentro.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

#### **3.9. Nachtragsbericht**

---

Am 23. Januar 2018 hat die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100 Millionen Euro. Die Unternehmensanleihe hat einen Zinssatz von 3,75 % p.a. Die Zinszahlungen werden halbjährlich erfolgen. Der Nettoemissionserlös wird überwiegend zur Finanzierung des Erwerbs von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Ebenfalls im Januar 2018 erfolgte der dingliche Übergang einer Objektgesellschaft mit einer Wohnimmobilie in Berlin-Kreuzberg. Im Jahresabschluss 2017 wird der bereits gezahlte Kaufpreis unter geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Zum 31. Januar 2018 wurden 3.885.434 Stück Wandelanleihe 2014/2019 gewandelt. Das Eigenkapital der ACCENTRO Real Estate AG stieg dadurch um rund 10,2 Mio. EUR. Die im Februar 2018 noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in einem Gesamtnennbetrag von 414.737,50 EUR wurden durch die Emittentin vorfristig gekündigt.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat im Januar 2018 75 % der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaft ACCENTRO Gehrensee GmbH veräußert. Diese hält ein Grundstück mit rd. 41.500 qm in Berlin Lichtenberg. Käufer der Anteile ist ein Berliner Projektentwickler, der bereits über umfangreiche Erfahrung bei Neubauprojekten speziell in diesem Bezirk verfügt.

Im Februar 2018 wurde der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, Herr Jacopo Mingazzini, durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft für weitere drei Jahre bis März 2021 bestellt.

### 3.10. Honorar des Abschlussprüfers

---

Das im Einzelabschluss der ACCENTRO AG erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt 255 TEUR und entfällt mit 240 TEUR auf Abschlussprüfungsleistungen (davon 30 TEUR für Vorjahre) und mit 15 TEUR auf sonstige Leistungen.

## 4. Anlagen zum Anhang

- Anlage 1 – Anlagenspiegel
- Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel

Berlin, den 08. März 2018  
Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	192.371,57	4.760,00	0,00	0,00	197.131,57	173.189,33	6.804,00	0,00	179.993,33	17.138,24	19.182,24
<b>II. Sachanlagen</b>											
Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.480.000,00		3.480.000,00	0,00	0,00	680.000,00	5.023,00	685.023,00	0,00	0,00	2.800.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.423,11	63.187,58	0,00	0,00	416.610,69	279.851,11	35.539,58	0,00	315.390,69	101.220,00	73.572,00
	<b>3.833.423,11</b>	<b>63.187,58</b>	<b>3.480.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>416.610,69</b>	<b>959.851,11</b>	<b>40.562,58</b>	<b>685.023,00</b>	<b>315.390,69</b>	<b>101.220,00</b>	<b>2.873.572,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.040.418,00	266.757,34	75.000,00	-1.152.203,12	28.079.972,22	4.502.186,98	4.600.095,90	0,00	9.102.282,88	18.977.689,34	24.538.231,02
Beteiligungen	0,00	137.301,31	1.190.323,29	1.152.203,12	99.181,14	0,00	0,00	0,00	0,00	99.181,14	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	26.000,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	16.741.496,20	0,00	0,00	16.741.496,20	0,00	0,00	0,00	0,00	16.741.496,20	0,00
	<b>29.066.418,00</b>	<b>17.145.554,85</b>	<b>1.265.323,29</b>	<b>0,00</b>	<b>44.946.649,56</b>	<b>4.502.186,98</b>	<b>4.600.095,90</b>	<b>0,00</b>	<b>9.102.282,88</b>	<b>35.844.366,68</b>	<b>24.564.231,02</b>
	33.092.212,68	17.213.502,43	4.745.323,29	0,00	<b>45.560.391,82</b>	5.635.227,42	4.647.462,48	685.023,00	9.597.666,90	35.962.724,92	27.456.985,26

## Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2017

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Anleihen</b>	<b>12.875.816,40</b>	<b>548,90</b>	<b>12.875.267,50</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	23.487.560,29	138.372,79	23.349.187,50	0,00
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>3.449,17</b>	<b>3.449,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	2.560.391,06	7.339,06	2.553.052,00	0,00
<b>3. erhaltene Anzahlungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>826.916,54</b>	<b>826.916,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	1.090.842,25	1.090.842,25	0,00	0,00
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>26.151.737,09</b>	<b>26.151.737,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	21.671.270,59	21.671.270,59	0,00	0,00
<b>6. Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	17.167,39	17.167,39	0,00	0,00
<b>7. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.367,66</b>	<b>5.367,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	184.210,54	184.210,54	0,00	0,00
	<b>39.863.286,86</b>	<b>26.988.019,36</b>	<b>12.875.267,50</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	49.011.442,12	23.109.202,62	25.902.239,50	0,00

## An die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

---

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht im Abschnitt 6 verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und



berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

### Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

#### a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2017 bilanziert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 18.978 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 127.413. Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder jeweils dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „2.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „2.2 Bruttoanlagenspiegel“ und „2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten“ im Anhang sowie im Kapitel „2.4 Ertragslage, Finanz- und Vermögenslage“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile sowie der Forderungen gegen die Tochtergesellschaft deckt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird unter Rückgriff auf die Unternehmensplanung analysiert, ob ein Werthaltigkeitsrisiko besteht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der operativ tätigen Gesellschaften wird auf eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 verzichtet. Für nicht operative Tochtergesellschaften erfolgt eine an eine Substanzwertberechnung angelehnte Bewertung.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen

Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

#### **b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen**

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen. Für die Prüfung der Werthaltigkeit des Engagements in operativ tätige Tochtergesellschaften bedienen wir uns der vom Vorstand erstellten Vertriebsplanung und analysieren, ob die erwarteten positiven Deckungsbeiträge aus den Veräußerungen von Vorratsimmobilien zzgl. des bilanzierten Eigenkapitals zur Rückführung des Engagements ausreichen. Für nicht operativ tätige Tochtergesellschaften vollziehen wir die Angemessenheit der vom Vorstand erstellten und an eine Substanzwertberechnung angelehnten Bewertung nach.

Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und Analysen haben wir keine Erkenntnisse, die gegen die von der Gesellschaft vorgenommene Bilanzierung sprechen. Die erfolgte Bilanzierung stimmt mit unseren Erwartungen überein.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen in diesem Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

---

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2017 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Abschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Florian Riedl.

Hamburg, 8. März 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister  
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

## Impressum

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

## Vorstand

---

Jacopo Mingazzini

## Aufsichtsratsvorsitzender

---

Axel Harloff, Hamburg

## Kontakt

---

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