

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2017

ACCENTRO Real Estate AG
GESCHÄFTSBERICHT

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

Übersicht Finanzkennzahlen

| ACCENTRO Real Estate AG | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Gewinn- und Verlustrechnung | TEUR | TEUR |
| Konzernumsatz Gesamtkonzern | 159.299 | 156.232 |
| Konzernumsatz fortgeführter Geschäftsbereich | 147.341 | 125.105 |
| Rohergebnis | 44.333 | 42.548 |
| EBIT | 36.415 | 33.936 |
| EBT | 27.633 | 28.070 |
| Konzernergebnis | 20.120 | 26.473 |
| Zinsdeckungsgrad | 4,08 | 3,84 |

| ACCENTRO Real Estate AG | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Bilanzkennzahlen | TEUR | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | 22.179 | 18.897 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 325.605 | 259.949 |
| Eigenkapital | 153.697 | 136.835 |
| Eigenkapitalquote | 44,2 % | 45,5 % |
| Bilanzsumme | 347.785 | 300.546 |
| Loan to Value (LtV) | 39,4 % | 43,5 % |

| ACCENTRO Real Estate AG | |
|---|------------------|
| Aktie | |
| Börsensegment | Prime Standard |
| ISIN | DE000AOKFKB3 |
| WKN | AOKFKB |
| Anzahl Aktien am 31. Dezember 2017 | 24.924.903 Stück |
| Streubesitz/Freefloat | 13,88 % |
| Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2017)* | 12,05 EUR |
| Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2017)* | 7,02 EUR |
| Schlusskurs am 29. Dezember 2017* | 8,41 EUR |
| Marktkapitalisierung am 29. Dezember 2017* | 209.618.434 EUR |

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die genannten Fassungen des Geschäftsberichts können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:
ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin.

Inhalt

BERICHTE

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

KONZERN-LAGEBERICHT

- 20 Vorbemerkungen
 - 20 Grundlagen des Konzerns
 - 22 Wirtschaftsbericht
 - 31 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 42 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
 - 43 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
 - 49 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB
 - 49 Vergütungsbericht
-

KONZERN-ABSCHLUSS

- 52 Bilanz
 - 54 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 56 Kapitalflussrechnung
 - 58 Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 60 Anhang
 - 110 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - 111 Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers
-

WEITERE INFORMATIONEN

- 121 Personalia
- 122 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 123 Finanzkalender
- 124 Impressum

Berichte

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

■ Vorwort des Vorstands

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



Jacopo Mingazzini

seit Dezember 2017 haben wir eine neue Hauptaktionärin, die Brookline Real Estate S.à r.l., und ein neues Aufsichtsratsmitglied, Herrn Natig Ganiyev.

Unser neuer Hauptaktionär plant, nach eigenen Aussagen, keine Änderung der Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG und keinen Rückzug der ACCENTRO AG vom Börsenparkett. Der Wechsel des Großaktionärs und die damit verbundene Loslösung aus dem Konzern der ADLER Real Estate AG bietet der ACCENTRO neue Möglichkeiten in ihrem Wachstum.

Die im Januar 2018 erfolgreich platzierte Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. Euro war eine dieser neuen Möglichkeiten. Mit dieser Anleihe ist die Grundlage geschaffen, das Expansionstempo der letzten Jahre nochmals zu erhöhen. Die neu gewonnenen Finanzmittel ermöglichen es uns, deutlich schneller und flexibler zu agieren, als dies bisher möglich war.

Aber auch sonst war das Geschäftsjahr 2017 sehr ereignis- und erfolgreich: Wir konnten unsere Expansion weiter fortsetzen. Außerhalb Berlins haben wir insbesondere im Landkreis Leipzig in drei Transaktionen inzwischen über 400 Wohnungen erworben. Die Entwicklung Leipzigs kann, sowohl mit Blick auf die Einwohnerentwicklung als auch auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, nur als großartig bezeichnet werden. Der Verkauf der erworbenen Wohnungen läuft besser als erwartet. Leipzig wird sicherlich weiterhin in unserem Fokus bleiben.

Bei vielen wesentlichen Kennzahlen konnten wir neue Höchstwerte erreichen: Der Umsatz ist im Kerngeschäft von 125 auf 147 Mio. Euro gestiegen – gleichzeitig konnten wir die Bilanzsumme von 301 auf 348 Mio. Euro erhöhen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 34 auf 36 Mio. Euro angewachsen. Mittlerweile liegt unser Eigenkapital – trotz erstmaliger Dividendenzahlung – bei 154 Mio. Euro. Vor fünf Jahren (Jahresabschluss 2011/12) lag es noch bei 59 Mio. Euro.

Die Rahmenbedingungen bleiben nach unserer Einschätzung auch 2018 vorteilhaft für unser Geschäft. Insbesondere die Zinsen und das Wachstum der Metropolregionen werden sich nicht wesentlich negativ verändern. Zusätzlich haben die Partner der Großen Koalition auf Bundesebene Maßnahmen beschlossen, die für uns förderlich sind, vor allem das Baukindergeld.

Somit schauen wir sehr positiv auf die Zukunft und würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiterhin begleiten würden.

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

■ Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2017 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich im Aufsichtsrat folgende personelle Veränderung ergeben: Aufsichtsratsmitglied Herr Carsten Wolff hat am 30. November 2017 mit Wirkung zum 8. Dezember 2017 sein Amt als Aufsichtsratsmitglied niedergelegt. Mit gerichtlichem Beschluss vom 8. Dezember 2017 wurde Herr Natig Ganiyev als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2017 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Jacopo Mingazzini ist seit dem 1. September 2014 alleiniger Vorstand der Gesellschaft. Er ist in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter ACCENTRO GmbH.

Sitzungen

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

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen, und zwar am 2. März, am 15. Mai, am 4. Dezember und am 19. Dezember 2017. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungs austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen.

Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

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

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

Corporate Governance

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

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.accentro.ag und in diesem Geschäftsbericht veröffentlicht.

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

Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss, der Konzernabschluss einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 8. März 2018 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die AG und den Konzern stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 8. März 2018 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

Abhängigkeitsbericht 2017

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

Berlin, 8. März 2018

Axel Harloff
Vorsitzender des Aufsichtsrats

■ Corporate Governance Bericht

Entsprechenserklärung 2018

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.accentro.ag veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2017 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Kodex Ziffer 2.3.3 (Übertragung im Internet)

Die Gesellschaft hat die Hauptversammlungen 2017 nicht übertragen und beabsichtigt auch keine Übertragung der Hauptversammlung 2018 durch moderne Kommunikationsmedien.

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)

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

Kodex Ziffer 4.1.3 (Compliance-Management- und Whistleblower-System)

Der Vorstand sieht derzeit von der Einrichtung eines Compliance-Management-Systems und Whistleblower-Systems ab. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse sowie flacher Hierarchien ist die Erforderlichkeit eines Compliance Managements und Whistleblower-Systems bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte sowie Unternehmensabläufe wird ein laufendes Monitoring über etwaige Risiken hinsichtlich möglicher Rechtsverstöße im Unternehmen sichergestellt. Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorstand statt, wobei eine unternehmensinterne Vertrauenskultur gepflegt wird.

Kodex Ziffer 4.1.5 (Diversity)

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

Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)

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

Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen. Betragsmäßige Höchstgrenzen der Vergütung beziehungsweise ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder sind derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

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

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

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

Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)

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

Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

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

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin, und der ADLER Real Estate AG, Berlin, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main. Herr Axel Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG Aktiengesellschaft, Berlin. Herr Natig Ganiyev ist kein Mitglied des Aufsichtsrats einer Aktiengesellschaft.

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

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

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

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

Berlin, den 1. März 2018

Vorstand und Aufsichtsrat
ACCENTRO Real Estate AG

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Das Jahr 2017 war trotz Einflussfaktoren wie die Ausweitung der Diesel-Affäre, die militärischen Drohgebärden Nordkoreas, die gestörten Beziehungen zur Türkei sowie das Unabhängigkeitsreferendum Kataloniens und stockende Brexit-Verhandlungen ein Rekord-Börsenjahr. Ein stabiles Wirtschaftswachstum im Euro-Raum, insbesondere in Deutschland, positive Signale vom US-amerikanischen Börsenmarkt sowie die Wahlergebnisse bei der Präsidentschaftswahl in Frankreich und der Bundestagswahl bildeten die Grundlage für neue Höchststände des deutschen Aktienindex DAX.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und den daraus resultierenden niedrigen Zinsen konnten sich sowohl der Immobilienmarkt als auch die Immobilienaktien weiterer Nachfrage erfreuen. Durch die Hebung brachliegender Potenziale in Verbindung mit niedrigen Finanzierungskosten ist es der Immobilienwirtschaft gelungen, dem Markt renditestarke Anlagemöglichkeiten anzubieten.

Die ACCENTRO Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2017 von der positiven Stimmung am Immobilienmarkt profitieren, dieser Erfolg spiegelt sich jedoch nicht im Aktienkurs wider, dessen Steigerung 2017 knapp unter dem Zuwachs des DAX blieb.

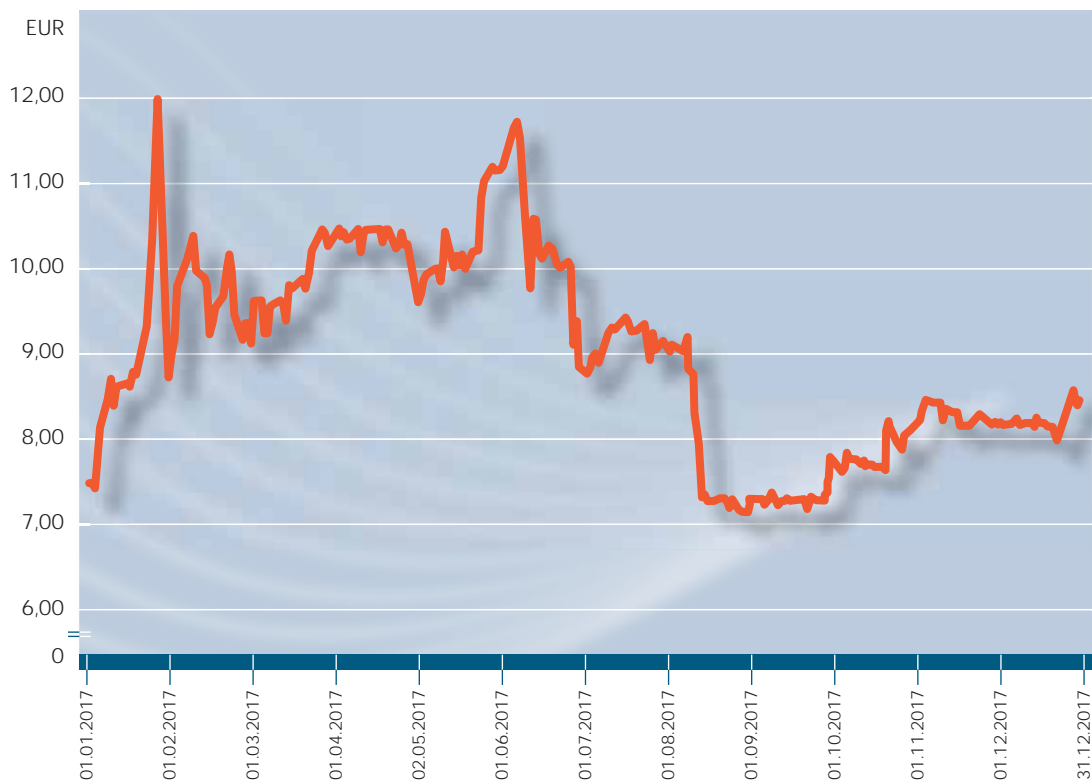
Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2017 (Xetra) 7,39 EUR und konnte sich im Jahresverlauf um 13,8 % steigern. So erreichte die Aktie am letzten Handelstag 2017 einen Schlusskurs von 8,41 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 209,62 Mio. EUR entsprach.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2017 betrug 10.595 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2017 bis zum 29. Dezember 2017 2,64 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 13,88 % relativ geringen Streubesitz.

Der Aktienverlauf der ACCENTRO-Aktie profitierte neben den weitgehend günstigen Bedingungen des Gesamtmarkts unter anderem von der im Januar 2017 veröffentlichten Erhöhung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2016 und dem im März 2017 veröffentlichten Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2016, das das bis dahin erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte darstellte.

Positiv wirkte sich die Ankündigung der vorzeitigen Kündigung der Anleihe 2013/2018 im März 2017 auf den Aktienkurs aus. Für eine Trendwende sorgten allerdings in den Sommermonaten Verkäufe überproportional großer Volumina im Verhältnis zum geringen Streubesitz. Im Jahresverlauf nahm die Aktie durch den Abschluss des Verkaufs des Berlin-Immobilien-Portfolios zu einem Verkaufspreis in Höhe von 43,78 Mio. EUR im Oktober 2017 und das Übernahmeangebot der Brookline Real Estate S.à r.l. Ende Oktober 2017 ihre positive Dynamik wieder auf. Den positiven Schlusspunkt setzte die Ankündigung über den Erwerb eines Immobilienportfolios in zentralen Lagen in Berlin zu einem Kaufpreis von rund 34 Mio. EUR im Dezember 2017.

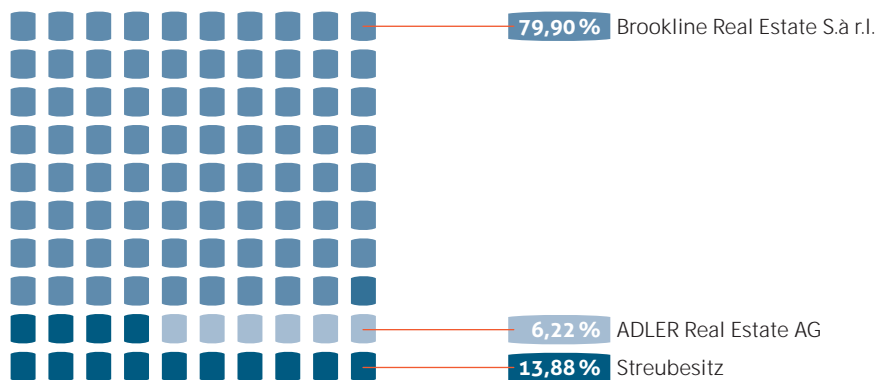


Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2017

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Geschäftsjahrs am 31. Dezember 2017 24,93 Mio. EUR. Es handelt sich um 24.924.903 nennwertlose Stückaktien. Zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Januar 2017 waren es 24.734.031 Stück, das Grundkapital betrug 24.734.031 EUR.

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



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2017 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

| Aktie | |
|---|------------------|
| Börsensegment | Prime Standard |
| ISIN | DE000A0KFKB3 |
| WKN | A0KFKB |
| Anzahl Aktien am 31. Dezember 2017 | 24.924.903 Stück |
| Streubesitz/Freefloat | 13,88 % |
| Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2017)* | 12,05 EUR |
| Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2017)* | 7,02 EUR |
| Schlusskurs am 29. Dezember 2017* | 8,41 EUR |
| Marktkapitalisierung am 29. Dezember 2017* | 209.618.434 EUR |

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2017 hatten eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Prioritäten.

So konnte sich die ACCENTRO Real Estate AG im März 2017 auf der internationalen Immobilienmesse in Cannes, MIPIM, den einflussreichsten Akteuren aller internationalen Immobilienbereiche präsentieren. Neben der MIPIM wurde die Expo Real in München als bedeutende Networking-Plattform genutzt und ausgebaut.

Den Fragen von Aktienanalysten stellte sich die ACCENTRO Real Estate AG im Februar 2017 auf der ODDO 11th German Conference in Frankfurt am Main und im Mai 2017 auf der 8. DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management) Frühjahrskonferenz, ebenfalls in Frankfurt am Main.

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

- 9. November 2017: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,60 EUR
- 17. August 2017: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,50 EUR
- 17. Mai 2017: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 11,40 EUR

Konzernlagebericht

- 20** Vorbemerkungen
- 20** Grundlagen des Konzerns
- 22** Wirtschaftsbericht
- 31** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 42** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 43** Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 49** Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB
- 49** Vergütungsbericht

■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

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

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Der ACCENTRO-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt seit der im Geschäftsjahr 2016 begonnenen und im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Veräußerung des Bestandsportfolios auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Hiermit verbunden ist auch die Bewirtschaftung dieser Bestände.

Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Fokus liegt hierbei auf der mieternahen Wohnungsprivatisierung. Zur Nutzung von Opportunitäten schließt der ACCENTRO-Konzern die Veräußerung großer Wohneinheiten an institutionelle Investoren (Portfolioverkäufe) nicht aus. Die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ACCENTRO-Konzerns sind, und einer in mehreren Projektgesellschaften gebundenen Projektentwicklung Gehrensee. Alle Gesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert, folglich gibt es keine nicht-konsolidierten Tochtergesellschaften. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Mit Aufgabe des Bestandssegments entfällt die Pflicht zur Segmentberichterstattung, da die ACCENTRO AG nur noch in einem Segment tätig ist. Entsprechend IFRS 5 erfolgt wie im Vorjahr eine Aufteilung in fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereich.

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

Zudem hat sich die ACCENTRO Real Estate AG durch die erfolgreiche Emission einer Anleihe über 100 Mio. EUR im Jahr 2018 verpflichtet, gewisse Financial Covenants einzuhalten. Aus diesem Grund werden zukünftig die Kennziffern LtV, Zinsdeckungsgrad und der Verschuldungsanteil von unbesicherten Finanzierungen zum Eigenkapital aufgenommen.*

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.

* Definition gemäß den Anleihebedingungen der Anleihe 2018/2021 (ISIN DE000A2G87E2)

■ 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 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

Laut der Studie „bulwiengesa-Immobilienindex 1975–2017“ 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 ACCENTRO wichtigen Hauptmarkt Berlin wuchsen laut Deutscher Bank Research im Jahr 2017 die Haus- und Wohnungspreise um rund 10 % gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenraten fielen auf Rekordtiefstände und das Beschäftigtenwachstum ist hoch. Der Neubau 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 Studie der DB Research 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 mittleren und noch stärker im unteren Preissegment. Zudem dürfte nach Einschätzung der Berliner Wohnungsmarktexperten die angespannte Marktlage bis zum Ende des Jahrzehnts bestehen bleiben.“

Auch die offiziellen Fertigstellungen deuten keine Entspannung an. Im Jahr 2016 (letzter verfügbarer Wert) wurden nur 13.700 Wohnungen und damit 0,7% des Wohnungsbestands erneuert. Die offiziellen Statistiken zeigen auch, wie in den vergangenen Jahren, eine Fortsetzung der Divergenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen. So stehen den 25.100 Genehmigungen nur 13.700 Fertigstellungen gegenüber. In keiner anderen deutschen Metropole gibt es ein höheres Ungleichgewicht zwischen genehmigten Bauvorhaben und Realisierungen (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 in Berlin um rund 200.000 und die Zahl der Haushalte um rund 125.000 gestiegen. Die hohe Nachfrage beruht dabei auch auf den guten Berliner Arbeitsmarktdaten. Das Beschäftigtenwachstum 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, so dass die Stadt von einem Zuwachs um mehr als 250.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 ausgeht. Die somit kontinuierlich zunehmende 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 verstärkt diese Anreize im gesamten Zyklus. Im Jahr 2017 beschleunigte sich der Mietanstieg abermals mit einem Sprung auf 11% gegenüber dem Vorjahr (2016: 7%, 2015: 2,5%). Viele Faktoren sprechen also für einen Berliner Superzyklus, der weit über das Jahr 2020 andauern könnte. Berlin könnte im Zuge dieser Entwicklung zu einer der teuersten deutschen Metropolen oder zumindest Städte werden (aktuell Rang 15 nach Wohnungspreisen im Bestand). 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 Zukunft 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

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2017

Der erwartete positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2017 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolregionen 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.

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir ein EBIT in der Spanne von 34 Mio. EUR bis 36 Mio. EUR bei einem deutlich wachsenden Umsatz kommuniziert. Die Prognosen in Bezug auf das EBIT und den Umsatz wurden leicht übertroffen. Der ACCENTRO-Konzern konnte sein Jahresergebnis im fortgeführten Geschäftsbereich auf dem hohen Niveau des Vorjahrs halten. Der aufgegebenen Geschäftsbereich hat 2017 keinen positiven Ergebnisbeitrag mehr geleistet, so dass das Konzernergebnis insgesamt unter dem des Vorjahrs bleibt.

Das Bestandsgeschäft ist mit dem Verkauf von vier Immobilien im Geschäftsjahr 2017 und der Umgliederung einer Immobilie in das Vorratsvermögen für die ACCENTRO Real Estate AG Geschichte. Im Dezember 2017 konnten weitere Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH, der Muttergesellschaft von neun bestandshaltenden Objektgesellschaften, verkauft werden. Zum 31. Dezember 2017 verbleibt nur noch eine marginale Restbeteiligung im einstelligen Prozentbereich bei der ACCENTRO AG, welche unter den Beteiligungen ausgewiesen wird. In zukünftigen Geschäftsjahren wird daher kein aufgebener Geschäftsbereich mehr ausgewiesen.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 wurde durch den Erwerb von 1.289 Einheiten die Basis für weitere stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft gelegt.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Vorbemerkung – Darstellung des ehemaligen Geschäftsbereichs Bestand im Konzernabschluss 2017 der ACCENTRO Real Estate AG

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Segment Bestand aufgegeben. Zum 31. Dezember 2016 wurden jedoch noch nicht alle Geschäftsaktivitäten beendet, so dass auch im Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich zu zeigen ist. Die im Vorjahr separat ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden sind unterjährig abgegangen oder einer neuen Verwendung zugewiesen worden.

Den Regelungen von IFRS 5 folgend ist der Ergebnisbeitrag des aufgegebenen Geschäftsbereichs Bestand für 2017 und 2016 saldiert in einer zusammenfassenden Zeile oberhalb des Konzernergebnisses darzustellen. Die den aufgegebenen Geschäftsbereich betreffenden Erträge und Aufwendungen sind aus den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bereinigt worden. Die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. Mietergebnis, EBIT, Zinsergebnis etc.) stellen ausschließlich die Erträge und Aufwendungen aus dem fortgeführten Geschäftsbereich dar.

Im Gegensatz dazu berücksichtigten der „Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit“, der „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ und der „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ weiterhin beide Geschäftsbereiche. Hier erfolgt den Regelungen des IFRS 5 entsprechend eine Separierung anhand eines „Davon-Vermerks“.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 wurden vier der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien veräußert. Eine Immobilie und die damit zusammenhängenden Schulden wurden in die Vorräte beziehungsweise Finanzverbindlichkeiten umgliedert. Die Minderheitsbeteiligung an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH wurde weiter verringert und beträgt nur ca. 6%. Die Anteile werden zum 31. Dezember 2017 unter dem Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen. In der Bilanz zum 31. Dezember 2017 wird kein aufgebener Geschäftsbereich mehr gezeigt. In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017 werden die laufenden Ergebnisse des aufgegebenen Geschäftsbereichs letztmals separat ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2018 entfällt dieser Ausweis.

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

| | Geschäftsjahr 2017 | Geschäftsjahr 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Umsatzerlöse | 147,3 | 125,1 |
| EBIT | 36,4 | 33,9 |
| Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich | 20,3 | 20,7 |
| Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich | -0,2 | 5,8 |
| Konzernergebnis | 20,1 | 26,5 |

Der Konzernumsatz aus dem fortgeführten Geschäftsbereich konnte im Geschäftsjahr 2017 plangemäß um 22,2 Mio. EUR oder 17,8% gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung ist Ergebnis der Ausweitung der Veräußerung einzelprivatisierter Wohnungen. Die Anzahl veräußerter Wohnungen im Wege der Einzelprivatisierung konnte im Geschäftsjahr 2017 von 271 auf 488 (basierend auf einem Nutzen-Lasten-Wechsel im Jahr 2017) erhöht werden. Das Mietergebnis ist als Folge des weiteren Bestandsaufbaus bei Vorratsimmobilien um 0,9 Mio. EUR angestiegen. Im Dienstleistungsergebnis ist eine leichte Steigerung im Vergleich zum schwachen Vorjahresergebnis zu verzeichnen. Hier tragen die Kooperationen beim Vertrieb von Neubauwohnungen erste Früchte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3,3 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. EUR deutlich gestiegen. Wesentliche Größe war die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR aufgrund von Einigungen bei Gewährleistungs- und Garantieforderungen und dem Wegfall von Steuerrisiken. Mit 0,9 Mio. EUR trug die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten zu den sonstigen betrieblichen Erträgen bei.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des fortgeführten Geschäftsbereichs in Höhe von 4,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,6 Mio. EUR) enthalten wie bereits in der Vorperiode unter anderem Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 3,3 Mio. EUR um 0,3 Mio. EUR höher als im Geschäftsjahr 2016 (3,0 Mio. EUR). Dies findet seine Ursache im weiteren moderaten Ausbau des Personalbestands, der zum 31. Dezember 2017 um 6 (FTE: 5,4) Köpfe stärker ist als zum Jahresende 2016, wobei nicht alle neu geschaffenen Stellen Vollzeitstellen sind.

Das Zinsergebnis für den fortgeführten Geschäftsbereich im Geschäftsjahr 2017 betrug -8,8 Mio. EUR nach -6,4 Mio. EUR im Vorjahr. Die Steigerung um -2,4 Mio. EUR beinhaltet Einmal-effekte in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus der vorfristigen Ablösung von Darlehen und der Anleihe 2013/2018. Die sonstige höhere Zinsbelastung in Höhe von -1,2 Mio. EUR ist maßgeblich auf den weiteren Ausbau des zum Teil fremdfinanzierten Vorratsvermögens zurückzuführen. Zudem hat sich der Zinsdeckungsgrad (EBITDA/Nettozinsaufwand) im Vergleich zum Vorjahr von 3,84 auf 4,08 verbessert.

Das Ergebnis vor Steuern im fortgeführten Geschäftsbereich belief sich auf 27,6 Mio. EUR und somit nahezu auf der Höhe des Vorjahrs (28,1 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand für den

fortgeführten Geschäftsbereich betrug in der Berichtsperiode 7,3 Mio. EUR und befindet sich damit ebenfalls auf Vorjahrsniveau. Aus latenten Steuereffekten resultieren lediglich etwa 0,05 Mio. EUR Aufwand.

Der aufgegebenene Geschäftsbereich hat 2017 mit einem leicht negativen Ergebnisbeitrag in Höhe von –0,2 Mio. EUR oder –0,9% (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR bzw. 21,9%) zum Gesamtkonzernergebnis von 20,1 Mio. EUR (Vorjahr: 26,5 Mio. EUR) beigetragen. Der signifikante Anteil des aufgegebenen Geschäftsbereichs am Vorjahrsergebnis war der Tatsache geschuldet, dass das Bewertungsergebnis aus dem Immobilienbestand unter den aufgegebenen Geschäftsbereich fiel. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wird kein aufgegebenener Geschäftsbereich mehr ausgewiesen werden, da 2017 vier Objekte aus diesem Geschäftsbereich verkauft und ein Objekt der Privatisierung und damit dem Vorratsvermögen zugewiesen wurde. Dieses Objekt wird im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 veräußert. Darüber hinaus hat sich die ACCENTRO vom wesentlichen Restanteil an der Gesellschaft Magnus-Relda Holding Vier GmbH (siehe hierzu auch Seite 24 des Geschäftsberichts 2016) getrennt. Bei der ACCENTRO Real Estate AG verbleiben aktuell nun noch etwa 6% der Anteile, die im Vorjahr in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wurden.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang enthalten, Abschnitt 5.16.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

| | Geschäftsjahr 2017 | Geschäftsjahr 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | |
| Fortgeführter Geschäftsbereich | –26,3 | 20,3 |
| Aufgegebenener Geschäftsbereich | 1,1 | 1,4 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Fortgeführter Geschäftsbereich | 0,1 | 1,2 |
| Aufgegebenener Geschäftsbereich | 9,2 | 20,9 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Fortgeführter Geschäftsbereich | –4,2 | –5,9 |
| Aufgegebenener Geschäftsbereich | 13,3 | –24,8 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | –6,7 | 13,2 |
| Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen (aufgegebenener Geschäftsbereich) | –0,6 | –5,1 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 15,1 | 7,0 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 7,9 | 15,1 |

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die hohen Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien vollständig in den weiteren Aufbau des Handelsbestands reinvestiert. Das Vorratsvermögen ist um 80,5 Mio. EUR gewachsen, wovon 8,9 Mio. EUR durch eine Umgliederung aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in das Vorratsvermögen nicht zahlungswirksam waren.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf –25,2 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2016: 21,7 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow in Höhe von 46,6 Mio. EUR (Vorjahr: 48,6 Mio. EUR), wovon 1,1 Mio. EUR aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich stammen (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen per Saldo Investitionen in das Vorratsvermögen in Höhe von 71,8 Mio. EUR (Vorjahr: 26,9 Mio. EUR), die summiert zu einem negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit führen.

Auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wirken sich die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien positiv aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragsteuerzahlungen sowie durch die Zahlungen für den Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 5.20 dargestellt.

Wie bereits im Vorjahr führte der Verkauf von Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte, worunter ebenfalls zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien gefasst waren, sowie Zahlungseingänge aus in Vorjahren erfolgten Veräußerungen von Immobilientochterunternehmen zu einem deutlich positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit im aufgegebenen Geschäftsbereich von 9,2 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2016: 20,9 Mio. EUR). Der geringe positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,2 Mio. EUR) resultiert fast ausschließlich aus Ausschüttungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensbeteiligungen, aus denen 0,4 Mio. EUR zufließen, sowie aus erhaltenen Zinsen für verspätete Kaufpreiszahlungen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,1 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2016: negativ mit –30,7 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung einer Darlehensforderung der bereits 2016 endkonsolidierten Bestandsgesellschaften. Diese Zahlung ist somit dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen, der einen Finanzierungscashflow von 13,3 Mio. EUR ausweist. Die Auszahlungen für Zinsen und Tilgungen halten sich im Geschäftsjahr 2017 im fortgeführten Geschäftsbereich die Waage mit den Darlehensaufnahmen. Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 4,2 Mio. EUR resultiert fast vollumfänglich aus der Dividendenzahlung im Mai 2017, bei der 3,7 Mio. EUR an die Aktionäre der ACCENTRO Real Estate AG ausgeschüttet wurden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Mio. EUR | % | Mio. EUR | % |
| Vermögenswerte | 347,8 | 100,0% | 300,5 | 100,0% |
| Langfristige Vermögenswerte | 22,2 | 6,4% | 18,9 | 6,3% |
| Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel* | 317,7 | 91,3% | 266,5 | 88,7% |
| Liquide Mittel | 7,9 | 2,3% | 15,1 | 5,0% |
| Schulden und Eigenkapital | 347,8 | 100% | 300,5 | 100,0% |
| Eigenkapital | 153,7 | 44,2% | 136,8 | 45,5% |
| Langfristige Schulden | 43,4 | 12,5% | 65,2 | 21,7% |
| Kurzfristige Schulden* | 150,7 | 43,3% | 98,5 | 32,8% |

* Werte 2016 inklusive zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte/Schulden

Durch den am 30. November 2017 eingetretenen Wechsel des Großaktionärs der ACCENTRO Real Estate AG von der ADLER Real Estate AG hin zur Brookline Real Estate S.à r.l. wurden verschiedene Kontrollwechselmechanismen ausgelöst. Über den Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 hinausgehend bestand bei einer Anzahl von Kreditverträgen wie auch bei der von der ACCENTRO Real Estate AG begebenen Wandelanleihe 2014/2019 ein Sonderkündigungsrecht seitens der Gläubiger sowie bei der Wandelanleihe ein bis 31. Januar 2018 geltendes geändertes Bezugsrecht. Dies führt dazu, dass in der Konzernbilanz der ACCENTRO AG zum 31. Dezember 2017 entsprechend der IFRS-Vorschriften die Wandelanleihe als auch eine Anzahl von Kreditverträgen von den langfristigen Schulden in die kurzfristigen Schulden umgliedert werden mussten. Im ersten Quartal 2018 wird diese Umgliederung wieder rückgängig gemacht. Das Bilanzbild zum 31. Dezember 2017 ist in diesem Punkt daher verzerrt. Von den Kreditgebern wurden bis zum 8. März 2018 keine Sonderkündigungsrechte ausgeübt.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ist durch die prozentual weitgehend gleichförmige Erhöhung beim Eigenkapital (+16,9 Mio. EUR) zu der Entwicklung der Verbindlichkeiten (+30,4 Mio. EUR) zum Ende des Berichtsjahrs mit 55,8% auf Vorjahresniveau (Vorperiode: 55,5%). Auch der Loan to Value (LtV)* konnte sich gegenüber dem Vorjahr auf 39,4% (Geschäftsjahr 2016: 43,5%) verbessern.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 2,3% deutlich unter dem Wert zum Vorjahrstichtag (5,0%). Dies resultiert zum einen aus einem deutlichen Anstieg bei den Vermögenswerten und zum anderen aus einer Verringerung des Barmittelbestands im Vergleich zu 2016.

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

Die ACCENTRO Real Estate AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasiertere Finanzierungen. Der ACCENTRO Real Estate AG ist es nach dem Bilanzstichtag am 26. Januar 2018 gelungen, eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR zu platzieren.

Durch die bereits beschriebenen Verschiebungen zwischen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund des Kontrollwechselereignisses ergibt ein direkter Vergleich der Fristigkeiten im Verbindlichkeitsbereich mit den Werten der Vorperiode keine sinnvolle Aussage. Eine detaillierte Darstellung der Verbindlichkeiten unter Außerachtlassung der bilanziellen Auswirkungen des Kontrollwechsels findet sich im Konzernanhang.

Die Verbindlichkeiten aus den in Vorjahren ausgegebenen Wandel- und Unternehmensanleihen sind durch die vorfristige Rückführung der Unternehmensanleihe zum 30. Juni 2017 sowie die Wandlung von 190.872 Schuldverschreibungen in Eigenkapital von insgesamt 21,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 12,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 gesunken.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf 7,9 Mio. EUR gegenüber 15,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016. Die ACCENTRO Real Estate AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2018 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des Barmittelzuflusses aus der im Januar 2018 platzierten Unternehmensanleihe sieht die ACCENTRO Real Estate AG ihren Finanzierungsbedarf für das

* Definition gemäß Anleihebedingungen 2018/2021: Nettofinanzschulden/Bruttovermögenswerte. Dabei wurde die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 aufgrund des vorteilhaften Wandlungspreises als Eigenkapital gewertet.

Geschäftsjahr 2018 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO Real Estate AG nicht vereinbart.

Der Konzernjahresüberschuss 2017 und der Vortrag des Bilanzgewinns 2016 auf neue Rechnung führten zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 136,8 Mio. EUR zum Jahresende 2016 auf 153,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017. Die Eigenkapitalquote konnte mit 44,2 % trotz der um 15,7 % gestiegenen Bilanzsumme und der Verringerung des Eigenkapitals durch die Dividendenzahlung im Mai 2017 in Höhe von 3,7 Mio. EUR weitgehend auf dem Vorjahrswert gehalten werden (Vorjahr: 45,5 %).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich um 47,2 Mio. EUR (15,7%) auf 347,8 Mio. EUR (31. Dezember 2016: 300,5 Mio. EUR). Diese Erhöhung ist dem weiteren planmäßigen Aufbau des Vorratsvermögens geschuldet. Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in folgender Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Veränderung |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Langfristige Vermögenswerte | 22,2 | 18,9 | +3,3 |
| Sonstiges langfristiges Vermögen | 22,2 | 18,9 | +3,3 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 325,6 | 259,9 | +65,7 |
| Vorräte | 304,0 | 223,6 | +80,4 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1,2 | 2,0 | -0,8 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 20,4 | 34,4 | -14,0 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 0 | 21,7 | -21,7 |
| Eigenkapital | 153,7 | 136,8 | +16,9 |
| Langfristige Schulden | 43,4 | 65,2 | -21,8 |
| Finanzverbindlichkeiten | 42,4 | 42,7 | -0,3 |
| Andere langfristige Verbindlichkeiten | 1,0 | 22,5 | -21,5 |
| Kurzfristige Schulden | 150,7 | 92,3 | +58,4 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen | 98,9 | 64,8 | +34,1 |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 51,8 | 27,5 | 24,3 |
| Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen | 0 | 6,2 | -6,2 |

Die langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von 2,5 Mio. EUR und Unternehmensbeteiligungen an nicht-konsolidierten Unternehmen in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 65,7 Mio. EUR auf 325,6 Mio. EUR (Vorperiode: 259,9 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden 1.289 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 151,8 Mio. EUR erworben. Für weitere 376 Objekte mit einem Ankaufspreis von 63,0 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen, hier erfolgt ein Nutzen-Lasten-Wechsel aber erst 2018. Gleichzeitig wurden 992 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 99,8 Mio. EUR veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter

Berücksichtigung einer Umgliederung aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich und unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 80,5 Mio. EUR erhöht hat.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund erhaltener Kaufpreiszahlungen gesunken. Die offenen Restkaufpreiszahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien zum Jahresende 2014 wurden im Geschäftsjahr 2017 vollständig beglichen.

Die Forderungen und anderen Vermögenswerte setzten sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen: Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten belaufen sich auf 6,0 Mio. EUR (Vorjahr: 4,3 Mio. EUR). Zum Jahresende 2017 wurde eine Objektgesellschaft in Berlin-Kreuzberg erworben. An dieser Gesellschaft ist die ACCENTRO Real Estate AG mit 80 % beteiligt. Aus dieser Transaktion bestehen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter und dem beurkundenden Notar aus einem Notaranderkonto noch Ausgleichsansprüche in Höhe von 3,3 Mio. EUR. Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf 0,5 Mio. EUR. Die restlichen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen. Mit Veräußerung des Magnus-Relda Holding Vier Portfolios zum 31. Dezember 2016 übernahm eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG bestehende Darlehensverbindlichkeiten der Magnus-Relda Holding Vier Gesellschaften gegenüber der ACCENTRO AG in Höhe von 12,7 Mio. EUR, welche im Geschäftsjahr 2017 komplett zurückgeführt wurden.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs haben wir einen deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich und ein moderat steigendes EBIT in der Spanne zwischen 34 Mio. EUR und 36 Mio. EUR prognostiziert. Mit dem im Geschäftsjahr 2017 erzielten EBIT von 36,4 Mio. EUR im fortgeführten Geschäftsbereich liegt die Gesellschaft geringfügig über der Prognosespanne. Betrachtet man den gesamten Konzernumsatz inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs lag das EBIT bei 38,1 Mio. EUR und damit sogar deutlich über der Prognose.

Im fortgeführten Geschäftsbereich konnte ein Umsatzwachstum von 17,8 % erzielt werden. Der Umsatz wuchs um 22,2 Mio. EUR von 125,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016 auf nun 147,3 Mio. EUR in der Berichtsperiode. Mit diesen Zahlen hat die ACCENTRO Real Estate AG ihre Leistungsfähigkeit deutlich unter Beweis gestellt.

Der Vorstand ist mit der Ergebnisentwicklung zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2017 geschaffen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz Dividendenzahlung und Anwachsens der Bilanzsumme mit 44,2 % stabil auf hohem Level gehalten werden (Vorperiode: 45,5 %).

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ACCENTRO-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten im Konzern 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 und mittlerweile marktführend.

Seit einigen Jahren konzentriert sich die ACCENTRO GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der miernahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns im Privatisierungsgeschäft wird durch die 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.

■ 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 potenziellen 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 Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2018 nochmals einen deutlichen Umsatzzuwachs im zweistelligen Prozentbereich, verbunden mit einem moderat im einstelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 36 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 2018 zu einem negativen operativen Cashflow 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 Vorratsbestands konnte die Eigenkapitalquote im Jahr 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 sich das Eigenkapital um 12,3 % erhöht hat. 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 sich die Eigenkapitalquote planmäßig weiter verringern.

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 deutliche Erhöhung der verkauften Einheiten im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO. Wir werden 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 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 Unternehmensstrukturen 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 ertragreicher 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 Wohnungsbestands, 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 Zustands 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 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 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 (Vorjahr: 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 emittierte Wandelanleihe 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 im Jahr 2015 könnten mögliche Schadensersatzansprüche gegen die ACCENTRO Real Estate AG geltend gemacht werden, da die im Wege eines Share Deals 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 dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau 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 2018 vor allem die Zinsentwicklung in den USA im Fokus, da dies auch Auswirkungen auf die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (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. Mit Blick auf die Bundespolitik bleibt insbesondere 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 liegen.

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 Immobilienstandorts die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. In 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 Immobilien erwerben 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 Neubaupotenzial 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 2020er-Jahren 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 gegenübersteht.

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 Wohnungsmarkts zu profitieren. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.

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

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 sicherlich 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.

Der ACCENTRO-Konzern beabsichtigt insbesondere durch eine Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung seine 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 Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

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

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.

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

■ 5 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Die ACCENTRO Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland und hat stimm-berechtigte 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.

Kapitalverhältnisse

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 Geschäftsjahrs 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 Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- V. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss 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. die Anpassung des Aktienbezugs/Verwässerungsschutz bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO Real Estate AG,
- V. Einzelfragen bei Ausscheiden des Bezugsberechtigten,
- VI. der Eintritt in den Ruhestand und Todesfall des Bezugsberechtigten etc.,
- VII. die Kündigung 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 lautende 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 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das Bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- I. die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- 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 Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

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

Im Geschäftsjahr 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 lautende nennwertlose 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 lautende 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 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 Kontrollwechsels hat die ACCENTRO Real Estate AG die betreffenden Darlehensgeber über den Kontrollwechsel informiert. Keiner der Darlehensgeber hat bisher von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

Wandelschuldverschreibung

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 Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (II.) die Wandlung in Aktien der ACCENTRO Real Estate AG 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 Vorstands 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 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 Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor. Am 30. November 2017 ist ein solches Kontrollwechselereignis eingetreten. Herr Mingazzini hat von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch gemacht.

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.

Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

Berlin, den 8. März 2018

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Konzern-Abschluss

- 52** Bilanz
- 54** Gewinn- und Verlustrechnung
- 56** Kapitalflussrechnung
- 58** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 60** Anhang
- 110** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 111** Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Konzern-Bilanz Aktiva

| ACCENTRO Real Estate AG | | Anhang | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------|--------|----------------|----------------|
| Vermögenswerte | | | TEUR | TEUR |
| Langfristige Vermögenswerte | | | | |
| Goodwill | 5.1.1 | | 17.776 | 17.776 |
| Sonstiges immaterielles Vermögen | | | 18 | 31 |
| Sachanlagen | | | 205 | 186 |
| Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.3 | | 2.477 | 0 |
| Beteiligungen | 5.1.4 | | 1.247 | 26 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile | 5.1.3 | | 264 | 472 |
| Latente Steueransprüche | 5.11 | | 193 | 408 |
| Summe langfristige Vermögenswerte | | | 22.179 | 18.897 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | | |
| Vorratsimmobilien | 5.2 | | 304.027 | 223.565 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.3 | | 1.152 | 2.010 |
| Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte | 5.3 | | 11.568 | 18.751 |
| Laufende Ertragsteuerforderungen | 5.17 | | 984 | 480 |
| Liquide Mittel | 5.4 | | 7.875 | 15.143 |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | | | 325.605 | 259.949 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 5.5 | | 0 | 21.700 |
| Bilanzsumme | | | 347.785 | 300.546 |

■ Konzern-Bilanz Passiva

| | Anhang | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------|----------------|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG | | | |
| Eigenkapital | | TEUR | TEUR |
| Gezeichnetes Kapital | 5.6 | 24.925 | 24.734 |
| Kapitalrücklage | 5.6 | 53.462 | 53.180 |
| Noch nicht verwendete Ergebnisse | 5.6 | 73.576 | 57.164 |
| Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend | 5.1.2 | 151.963 | 135.077 |
| Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend | 5.1.2 | 1.734 | 1.758 |
| Summe Eigenkapital | | 153.697 | 136.835 |
| Schulden | | | |
| | | TEUR | TEUR |
| Langfristige Schulden | | | |
| Rückstellungen | 5.8 | 17 | 17 |
| Finanzverbindlichkeiten | 5.7 | 42.439 | 42.716 |
| Anleihen | 5.7 | 0 | 21.644 |
| Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten | 5.11 | 969 | 851 |
| Summe langfristige Schulden | | 43.426 | 65.228 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Rückstellungen | 5.8 | 2.271 | 3.030 |
| Finanzverbindlichkeiten | 5.7 | 86.882 | 64.807 |
| Anleihen | 5.7 | 12.065 | 138 |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.9 | 19.613 | 8.503 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 5.10 | 14.591 | 9.269 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.9 | 2.236 | 3.365 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.9 | 13.005 | 3.180 |
| Summe kurzfristige Schulden | | 150.662 | 92.292 |
| Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen | | 0 | 6.192 |
| Bilanzsumme | | 347.785 | 300.546 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

| ACCENTRO Real Estate AG | Anhang | 01.01.2017– 31.12.2017 | 01.01.2016– 31.12.2016 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| | | TEUR | TEUR |
| Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 5.12 | 137.859 | 116.920 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 5.13 | -103.167 | -80.543 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | | 34.692 | 36.377 |
| Umsätze aus Vermietung | 5.12 | 7.769 | 6.597 |
| Aufwendungen aus Vermietung | 5.13 | -2.335 | -2.032 |
| Mietergebnis | | 5.434 | 4.565 |
| Dienstleistungsumsätze | | 1.714 | 1.588 |
| Aufwendungen aus Dienstleistungen | 5.13 | -766 | -979 |
| Dienstleistungsergebnis | | 947 | 608 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.16 | 3.260 | 997 |
| Rohergebnis | | 44.333 | 42.548 |
| Personalaufwand | 5.14 | -3.339 | -2.986 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | | -114 | -114 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | 5.15 | 0 | -951 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 5.16 | -4.465 | -4.561 |
| EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern) | | 36.415 | 33.936 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 5.1.3 | -14 | 514 |
| Übriges Beteiligungsergebnis | 5.1.4 | 35 | 18 |
| Zinserträge | 5.23 | 304 | 298 |
| Zinsaufwendungen | 5.23 | -9.107 | -6.695 |
| Zinsergebnis | | -8.803 | -6.397 |
| EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern) | | 27.633 | 28.070 |
| Ertragsteuern | 5.17 | -7.316 | -7.390 |
| Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich | | 20.317 | 20.680 |
| Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 5.18 | -197 | 5.792 |
| Konzernergebnis | | 20.120 | 26.473 |
| davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend | | -24 | 181 |
| davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | | 20.144 | 26.291 |

Fortsetzung auf Seite 55

Fortsetzung von Seite 54

| ACCENTRO Real Estate AG | Anhang | 01.01.2017– 31.12.2017 | 01.01.2016– 31.12.2016 |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | EUR | EUR |
| Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis) | 5.19 | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (24.924.903 Aktien; Vorjahr: 24.734.000 Aktien) | | 0,82 | 1,09 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.368.566 Aktien; Vorjahr: 30.039.000 Aktien) | | 0,72 | 0,90 |
| Ergebnis je Aktie (Fortgeführter Geschäftsbereich) | 5.19 | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (24.924.903 Aktien; Vorjahr: 24.734.000 Aktien) | | 0,81 | 0,87 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.368.566 Aktien; Vorjahr: 30.039.000 Aktien) | | 0,70 | 0,72 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

| ACCENTRO Real Estate AG | 01.01.2017– 31.12.2017 | 01.01.2016– 31.12.2016 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Konzernergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich) | 20.120 | 26.473 |
| + Abschreibungen Anlagevermögen | 114 | 114 |
| -/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ Veräußerungsergebnis at Equity | 1.832 | -532 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -759 | 520 |
| +/- Wertänderung der als zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien | -381 | -9.702 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 9.766 | 11.393 |
| +/- Zinsaufwand/Zinsertrag aus Kaufpreisen Umlaufvermögen | -31 | 0 |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -5.874 | 8.133 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 24.743 | 13.032 |
| -/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften | -35 | 157 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen | -327 | -275 |
| +/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen | -2.584 | -721 |
| = Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand | 46.583 | 48.592 |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien) | -71.783 | -26.877 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -25.200 | 21.715 |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich | -26.274 | 20.311 |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 1.074 | 1.404 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten) | 5.119 | 23.371 |
| + Erhaltene Zinsen | 424 | 61 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen | -5 | -14 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -116 | -96 |
| - Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -181 | -2.440 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -106 | -26 |
| + Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen | 4.200 | 1.314 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 9.336 | 22.170 |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich | 162 | 1.239 |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 9.174 | 20.931 |

Fortsetzung auf Seite 57

Fortsetzung von Seite 56

| ACCENTRO Real Estate AG | 01.01.2017– 31.12.2017 | 01.01.2016– 31.12.2016 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| – Dividendenzahlungen an Gesellschafter | –3.731 | 0 |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 115.667 | 87.702 |
| – Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | –109.595 | –107.923 |
| – Gezahlte Zinsen | –6.771 | –10.916 |
| + Erhaltene Zinsen | 209 | 20 |
| + Rückzahlung ausgereichter Darlehen | 13.343 | 435 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 9.121 | –30.682 |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich | –4.248 | –5.841 |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 13.369 | –24.841 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | –6.743 | 13.204 |
| + Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen | 0 | 94 |
| – Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen | –525 | –5.133 |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 15.143 | 6.981 |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 7.875 | 15.143 |

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

| | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Noch nicht verwendete Ergebnisse | Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter | Summe |
|---------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------------|---|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG | | | | | |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Stand 1. Januar 2017 | 24.734 | 53.180 | 57.164 | 1.758 | 136.836 |
| Konzernergebnis | – | – | 20.144 | –24 | 20.120 |
| Sonstiges Ergebnis | – | – | 0 | 0 | 0 |
| Konzern-Gesamtergebnis | – | – | 20.144 | –24 | 20.120 |
| Wandlungen aus Wandelanleihen | 191 | 282 | – | – | 473 |
| Dividendenzahlungen | – | – | –3.731 | – | –3.731 |
| Stand 31. Dezember 2017* | 24.925 | 53.462 | 73.576 | 1.734 | 153.696 |

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

| | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Noch nicht verwendete Ergebnisse | Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter | Summe |
|--|----------------------|-----------------|----------------------------------|---|----------------|
| ACCENTRO Real Estate AG | | | | | |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Stand 1. Januar 2016 | 24.678 | 53.095 | 30.873 | 595 | 109.241 |
| Konzernergebnis | – | – | 26.291 | 181 | 26.472 |
| Sonstiges Ergebnis | – | – | 0 | 0 | 0 |
| Konzern-Gesamtergebnis | – | – | 26.291 | 181 | 26.472 |
| Veränderung nicht-beherrschende Anteile aus Zugang im Konsolidierungskreis | – | – | – | 1.148 | 1.148 |
| Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter | – | – | – | –165 | –165 |
| Wandlungen aus Wandelanleihen | 56 | 84 | – | – | 140 |
| Stand 31. Dezember 2016* | 24.734 | 53.180 | 57.164 | 1.758 | 136.836 |

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

Konzern-Anhang

- 61** 1 Grundlegende Informationen
- 61** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 76** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 77** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 78** 5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
- 108** 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 109** 7 Sonstige Angaben

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern, dessen Kerngeschäft im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung besteht. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2017 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Durch den Erwerb von 19.915.333 Stückaktien von der ADLER Real Estate AG besitzt die Brookline Real Estate S.à r.l. 79,95 % der Stimmrechte.

Der vorliegende Konzernabschluss wird voraussichtlich nach der Aufsichtsratssitzung am 8. März 2018 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

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

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zugrunde lagen.

Im Geschäftsjahr 2017 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

| Standard/Interpretation | | geändert/neu |
|-------------------------|---|--------------|
| IAS 7 | Kapitalflussrechnung | geändert |
| IAS 12 | Anerkennung latenter Steuerforderungen für nicht realisierte Verluste | geändert |

IAS 7 – Kapitalflussrechnung

Zielsetzung der Änderungen ist es, durch zusätzliche Informationen einen verbesserten Einblick in die Veränderungen von Verbindlichkeiten aus den Finanzierungstätigkeiten eines Unternehmens zu erlangen. Für den Konzernanhang der ACCENTRO Real Estate AG per 31. Dezember 2017 wurde die Darstellung in Form einer Überleitungsrechnung gewählt.

IAS 12 – Ertragsteuern

Durch die Änderung des IAS 12 erfolgt die Klarstellung diverser Fragestellungen in Bezug auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern, insbesondere für nicht realisierte Verluste.

Die erstmals zum 1. Januar 2017 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards und Interpretationen haben bis auf die zusätzliche Angabepflicht für Finanzverbindlichkeiten aus IAS 7 keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG.

Veröffentlichte, aber noch nicht anzuwendende neue Rechnungslegungsvorschriften

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

| Standard/Interpretation | | Anwendungs- pflicht für ACCENTRO AG | Übernahme durch die EU | Voraussichtliche Auswirkungen |
|-------------------------|---|---|---------------------------|--|
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 1. Januar 2018 | ja | ersetzt den IAS 39 – keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IFRS 15 | Erlöse aus Verträgen mit Kunden | 1. Januar 2018 | ja | keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IFRS 2 | Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäfts- vorfällen mit anteilsbasierter Vergütung | 1. Januar 2018 | nein | keine |
| IAS 40 | Klassifizierung noch nicht fertig- gestellter Immobilien | 1. Januar 2018 | nein | keine |
| IFRS 4 | Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungserträge | 1. Januar 2018 | ja | keine |
| IASB 2014–2016 | Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28 | 1. Januar 2018 | nein | keine |
| IFRIC 22 | Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleis- tungen | 1. Januar 2018 | nein | keine |
| IFRS 16 | Leasing | 1. Januar 2019 | ja | keine wesentlichen Auswirkungen erwartet |
| IFRIC 23 | Interpretation zur Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern | 1. Januar 2019 | nein | keine |
| IAS 28 | Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures | 1. Januar 2019 | nein | keine |
| IFRS 9 | Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung | 1. Januar 2019 | nein | keine |

IFRS 9 – Finanzinstrumente

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

IFRS 9 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Da im ACCENTRO-Konzern Sicherungsbeziehungen und Wertberichtigungen auf Forderungen derzeit von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind, führt die Anwendung von IFRS 9 voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen. Aus IFRS 9 werden sich zusätzliche Anhangangaben ergeben.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

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

IFRS 16 – Leasing

Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird nach den Vorschriften für immaterielle Vermögenswerte über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IAS 39 bzw. zukünftig IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibungen auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung. Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Im ACCENTRO-Konzern werden geschäftsmodellinhärent keine wesentlichen mittel- oder langfristigen Miet-/Leasingverträge abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2017 bestehen die in Abschnitt 5.21 genannten sonstigen finanziellen Verpflichtungen, welche in Summe rund 300 TEUR betragen und im Wesentlichen auf die Geschäftsraummiete entfallen. Wir gehen daher von keinen wesentlichen Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 aus.

2.2 Konsolidierung

a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

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

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

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

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

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

b) Tochterunternehmen

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

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

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personenhandels-gesellschaften handelt. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Perioden-ergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem Konzerntochterunternehmen gehalten werden. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus re-sultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden im Ab-schnitt 5.1.2 bereitgestellt.

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

c) Joint Ventures

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

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG bestehen zwei Joint Ventures (Vorjahr: ein), die gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert werden.

d) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die ACCENTRO Real Estate AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen zwar einen maßgeblichen, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne diese jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20% oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Ver-mögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Anteile des Konzerns an dem Gemeinschaftsunternehmen beziehungsweise assoziierten Unternehmen bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und nachfolgend um den Anteil des Konzerns am Gewinn beziehungsweise Verlust des Gemeinschaftsunternehmens beziehungsweise asso-ziierten Unternehmens erhöht beziehungsweise vermindert. Die betreffenden Anteile wer-den in der Bilanz in einem separaten Posten ausgewiesen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unterneh-men verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unter-nehmen werden im Abschnitt 5.1.3 dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

e) Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2017 28 (Vorjahr: 24) Tochterunternehmen, zwei Joint Ventures (Vorjahr: ein) und zwei assoziierte Gesellschaften (Vorjahr: zwölf) in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2016 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Neugründung von Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Konsolidierungskreis im Zuge von Neugründungen um sieben Objektgesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert, von denen eine Gesellschaft (ACCENTRO 9. Wohneigentum GmbH) im 4. Quartal 2017 wieder veräußert wurde.

Veräußerungen von Tochtergesellschaften

Im 4. Quartal 2017 wurden die Anteile der im 1. Quartal 2017 gegründeten ACCENTRO 9. Wohneigentum GmbH verkauft. Weiterhin veräußerte die ACCENTRO Real Estate AG mit Kaufvertrag vom 4. Oktober 2017 ihre Geschäftsanteile an der ACCENTRO 4. Wohneigentum GmbH sowie an der ACCENTRO 7. Wohneigentum GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 129 Einheiten und einer Nutzfläche von 10.025 m².

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

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

| Gesellschaft | Sitz | 31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %)* | 31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)* |
|---|--------|--|--|
| ESTAVIS Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO Verwaltungs GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| Koppenstraße Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| ACCENTRO 10. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| Quartier Hasenheide GmbH (vormals Cuvrystraße 44, 45 Bestand GmbH, gegründet im 3. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| ACCENTRO 12. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| ACCENTRO 13. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |
| ACCENTRO Gehrensee GmbH | Berlin | 100% | 100% |

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

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

| Gesellschaft | Sitz | 31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %)* | 31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)* |
|---|----------|--|--|
| Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen | | | |
| WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH | Berlin | 94,9% | 94,9% |
| WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH | Berlin | 94,9% | 94,9% |
| WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH | Berlin | 94,9% | 94,9% |
| WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH | Berlin | 94,9% | 94,9% |
| WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH | Berlin | 94,9% | 94,9% |
| Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH | Erlangen | 94,9% | 94,9% |
| Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH | Berlin | 50% +1 Stimme | 50% +1 Stimme |
| ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG | Berlin | 94% | 94% |
| Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR | Berlin | 38,40% | 38,40% |
| Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH | Berlin | 40,80% | 40,80% |
| Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften | | | |
| ACCENTRO 4. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 7. Wohneigentum GmbH | Berlin | 100% | 100% |
| ACCENTRO 9. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2017) | Berlin | 100% | – |

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

Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

| Gesellschaft | Sitz | 31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %) | 31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %) |
|--|--------|---|---|
| Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture) | Berlin | 33,33% | 33,33% |
| SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen) | Berlin | 50% | 50% |
| Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (assoziiertes Unternehmen) | Berlin | 50% | 50% |
| Urbanstraße 5 Projekt GmbH (Joint Venture) (gekauft im 2. Quartal 2017) | Berlin | 49% | – |

Konzernzugehörigkeit und Befreiungen

Die nachstehend als Tochtergesellschaften angeführten Gesellschaften sind nach § 264 Abs. 3 HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit:

| Gesellschaft | Sitz |
|---------------------------------------|----------|
| MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH | Berlin |
| Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH | Erlangen |
| Koppenstraße Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| ACCENTRO 10. Wohneigentum GmbH | Berlin |
| Quartier Hasenheide GmbH | Berlin |

Konzernzugehörigkeit

Der ACCENTRO-Konzern wurde bis zum 30. November 2017 in den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen. Mit dem am 1. Dezember 2017 erfolgten „Change of Control“ hat die Brookline Real Estate S.à r.l. die Kontrolle über den ACCENTRO-Konzern erlangt.

Im Berichtsjahr wurden mehr als 10% der Umsatzerlöse mit einem einzigen Kunden erwirtschaftet, was in einer größeren Portfolioveräußerung begründet ist. Eine Abhängigkeit zu einzelnen Kunden wird hieraus nicht begründet.

2.3 Segmentberichterstattung

Im Zuge der strategischen Ausrichtung auf den Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung und durch die Endkonsolidierung eines Großteils der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2016 sowie der Abwicklung der Restaktivitäten aus dem ehemaligen Bestandssegment entfällt die im letzten Geschäftsjahr noch dargestellte Segmentaufteilung in Handel und Bestand.

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

2.4 Fremdwährungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

b) Geschäftsvorfälle und Salden

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

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

2.5 Beizulegender Zeitwert

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

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

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

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

2.6 Goodwill

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

2.7 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise

nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwill erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der er zugeordnet ist.

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

2.8 Finanzinstrumente

2.8.1 Finanzielle Vermögenswerte

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

Das Management bestimmt die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. Eine Änderung der Zuordnung ist nach IFRIC 9 bei einer Vertragsänderung möglich oder wenn die besonderen Voraussetzungen des IAS 39.50 ff. vorliegen. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode wurden nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

Darlehen und Forderungen (LaR)

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

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

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

Mietforderungen, bei denen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden entsprechend wertberichtigt. Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Überfällige Forderungen aus Vermietung wurden um 40% wertberichtigt, soweit sie gegen noch wohnende Mieter bestehen. Bei ausgezogenen Mietern erfolgt eine Wertberichtigung in Höhe von 90%.

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

2.8.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

2.9 Vorratsimmobilien

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebsfähigkeit der Immobilien führen,

werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

Im Rahmen der Einzelprivatisierung wird regelmäßig eine Aufteilung der für einen Immobilien-erwerb anfallenden Anschaffungskosten auf einzelne Wohnungen notwendig. Die Aufteilung der Anschaffungskosten bestimmt bei Verkauf einer Wohnung den aus der jeweiligen Veräußerung resultierenden Rohertrag. Die Aufteilung des Kaufpreises erfolgt auf Basis der relativen erwarteten Einzelveräußerungspreise, wobei für die Wohnungen für Zwecke der Aufteilung eine konstante Marge erwartet wird.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.11 Rückstellungen

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

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

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

2.12 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

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

Sollte der Verkaufsentschluss einen gesamten Geschäftsbereich umfassen, werden alle Vermögenswerte und Schulden des Geschäftsbereichs als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert. Die Bewertung erfolgt mit dem geringeren Betrag aus bisherigem Buchwert und

beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Gesamtergebnisrechnung bildet der aufgegebenen Geschäftsbereich einen gesonderten Bestandteil. Die Vorjahrsvergleichswerte wurden angepasst.

2.13 Latente Ertragsteuern

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

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

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

2.14 Ertragsrealisation

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

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

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

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

2.15 Provisionen für Geschäftsvermittlung

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

2.16 Leasingverhältnisse

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

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 5.22.

2.17 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld unter Berücksichtigung der Ergebnisverteilung fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

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

2.18 Kapitalflussrechnung

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

■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

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

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

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

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

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

■ 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

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

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen der Bewertung von Bilanzpositionen angesetzt:

- Bei der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig wird unter Verwendung der aktuellen Unternehmensplanung analysiert, welche Verbindlichkeiten voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate zu tilgen sind und folgerichtig als kurzfristig auszuweisen sind. Mit Veräußerung einer Wohnung oder einer Immobilie geht die Pflicht zur teilweisen Rückzahlung von Kreditbeträgen einher. Bei der Klassifizierung einer Finanzverbindlichkeit als kurz- oder langfristige Finanzverbindlichkeit wird daher die Unternehmensplanung als Indikator verwendet, um abzuschätzen, wann eine Finanzverbindlichkeit zur Zahlung fällig wird.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Schätzungen prägen vor allem die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Vermietung. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit einer offenen Forderung bildet die Struktur der offenen Forderungen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird unterstellt, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen, die von ausgezogenen Mietern stammen, 90% beträgt und Forderungen von Bestandsmietern zu 40% ausfallgefährdet sind.
- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.

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

- Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher der vier Bewertungskategorien sie zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

- Die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden unter 5.1.2 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 38 % beziehungsweise 41 % hält, da der Konzern die wesentlichen operativen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.

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

■ 5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Entwicklung des Anlagevermögens

5.1.1 Goodwill

Der Goodwill ist aus Unternehmenserwerben in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 für das Handelsgeschäft entstanden. Die Werthaltigkeit des Firmenwerts wurde anhand des Modells des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten (IAS 36.6) aus marktnahen Transaktionen abgeleitet (IFRS 13.24), insbesondere aus dem unterjährig abgeschlossenen Mehrheitserwerb der Aktien an der ACCENTRO Real Estate AG durch die Brookline Real Estate S.à r.l, der sich nahezu ausschließlich auf die Cash Generating Unit Handel bezieht.

Folglich war ein Discounted-Cashflow-Verfahren aufgrund einer marktnäheren Bewertungsmethode nicht notwendig, so dass diesbezügliche Anhangangaben (z. B. Angabe von Kapitalisierungszinsen) entfallen.

5.1.2 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

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

| Name | Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %) | Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis | Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2017 | In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden |
|---|--|---|--|--|
| | % | TEUR | TEUR | TEUR |
| Kapitalgesellschaften | | | | |
| Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH | 5,1 | 90 | 530 | 9 |
| Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH | 50 +1 Stimme | -68 | 154 | - |
| Kantstraße 130b/ Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH | 59 | -29 | -83 | - |
| Diverse Minderheiten an den Immobilienobjektgesellschaften der ACCENTRO Gehrensee | 5,1 | -17 | 1.133 | - |
| Summe | | -24 | 1.734 | 9 |
| Personengesellschaften | | | | |
| Kantstraße 130b/ Leibnizstraße 36, 36a GbR* | 61 | 75 | -151 | 401 |

* in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 dargestellt:

| 31.12.2017 | Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH | Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH | Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR | Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH | Div. Minderheiten an den Immobilienobjektgesellschaften der ACCENTRO Gehrensee |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Summe der kurzfristigen Vermögenswerte | 12.724 | 702 | 315 | 21 | 42.681 |
| Summe der langfristigen Vermögenswerte | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| Summe der kurzfristigen Schulden | 2.338 | 393 | 59 | 166 | 16.506 |
| Summe der langfristigen Schulden | 0 | 0 | 1 | 0 | 4.012 |
| Erträge/Umsatzerlöse | 8.786 | 982 | 1.841 | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | 1.760 | -135 | 224 | -49 | -342 |
| davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen | 1.670 | -68 | 149 | -20 | -325 |
| davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen | 90 | -68 | 75 | -29 | -17 |

Die Ergebnisanteile der nicht-beherrschenden Gesellschaften der Personengesellschaft werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

| 31.12.2016 | Phoenix F1 Neu- brandenburg- strasse GmbH | Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH | Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a GbR | Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH | Div. Minder- heiten an den Immobilien- objektgesell- schaften der ACCENTRO Gehrensee |
|--|---|---------------------------------------|--|--|--|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Summe der kurzfristigen Vermögenswerte | 13.425 | 1.405 | 1.620 | 522 | 40.661 |
| Summe der langfristigen Vermögenswerte | 0 | 17 | 30 | 4 | 0 |
| Summe der kurzfristigen Schulden | 4.799 | 1.069 | 1.131 | 618 | 14.358 |
| Summe der langfristigen Schulden | 0 | 0 | 245 | 0 | 3.689 |
| Erträge/Umsatzerlöse | 9.922 | 1.139 | 4.245 | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | 2.114 | -76 | 803 | -92 | 0 |
| davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen | 2.006 | -38 | 329 | -38 | 21.245 |
| davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen | 108 | -38 | 473 | -54 | 1.269 |

5.1.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Beginn des Geschäftsjahrs | 472 | 1.593 |
| Zugänge | 6 | 0 |
| Abgänge | -200 | -1.635 |
| Anteile an Gewinnen und Verlusten | -14 | 514 |
| Ende des Geschäftsjahrs | 264 | 472 |

Mit GmbH-Geschäftsanteilskauf- und abtretungsvertrag vom 9. Mai 2017 erwarb eine Tochtergesellschaft 49% der Anteile an der Urbanstraße 5 Projekt GmbH, Berlin.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 dargestellt:

| 31.12.2017 | Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH | SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG | Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture) | Urbanstraße 5 Projekt GmbH (Joint Venture) |
|---|--|--|---|--|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Erträge/Umsatzerlöse | 1 | 0 | 1.170 | 40 |
| Jahresergebnis/ Gesamtergebnis | -7 | 0 | 163 | -89 |
| Summe der kurzfristigen Vermögenswerte | 21 | 0 | 963 | 3.333 |
| Summe der langfristigen Vermögenswerte | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Summe der kurzfristigen Schulden | 7 | 0 | 161 | 564 |
| Summe der langfristigen Schulden | 0 | 0 | 11 | 2.833 |
| Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens | 15 | 0 | 792 | -64 |
| Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens | 49,82 % | 47 % | 33,33 % | 49 % |
| Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG | 0 | 0 | 264 | 0 |

| 31.12.2016 | Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH | SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG | Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture) |
|---|---|--|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Erträge/Umsatzerlöse | 679 | 0 | 7.377 |
| Jahresergebnis/Gesamtergebnis | -65 | 0 | 1.634 |
| Summe der kurzfristigen Vermögenswerte | 116 | 0 | 2.296 |
| Summe der langfristigen Vermögenswerte | 0 | 0 | 0 |
| Summe der kurzfristigen Schulden | 98 | 0 | 880 |
| Summe der langfristigen Schulden | 0 | 0 | 0 |
| Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens | 18 | 0 | 1.416 |
| Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens | 49,82 % | 47 % | 33,33 % |
| Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG | 0 | 0 | 472 |

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 5.24.

5.1.4 Beteiligungen

Im 1. Quartal 2017 wurden jeweils 5,1% der Anteile an zwei Gesellschaften erworben mit Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 99 TEUR. Im Geschäftsjahr 2017 wurden hieraus Erträge in Höhe von 35 TEUR realisiert.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22. Dezember 2017 veräußerte die Gesellschaft von ihren 46,91-prozentigen Anteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH 45,00% an ein Tochterunternehmen der ADLER Real Estate AG. Im Rahmen dieses Verkaufs wurden auch die indirekten Beteiligungen an den Gesellschaften ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, ESTAVIS 8. Wohnen GmbH, ESTAVIS 9. Wohnen GmbH, RELDA 36. Wohnen GmbH, RELDA 38. Wohnen GmbH, RELDA 39. Wohnen GmbH, RELDA 45. Wohnen GmbH und RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH veräußert.

Die Anteile wurden im Vorjahr in der Konzernbilanz unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der ACCENTRO-Konzern erzielte aus dem Anteilsverkauf einen Gewinn in Höhe von 1.358 TEUR. Der Ausweis der verbliebenen Buchwerte in Höhe von 1.121 TEUR erfolgt zum 31. Dezember 2017 unter dem Bilanzposten Beteiligungen.

5.2 Vorratsimmobilien

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Verkaufsfertige Immobilien | 285.403 | 216.080 |
| Geleistete Anzahlungen | 18.624 | 7.485 |
| Summe | 304.027 | 223.565 |

Im Geschäftsjahr 2017 wurde weiter in den Ausbau des Handelsbestands investiert. Zudem erfolgte in Höhe von 8.860 TEUR eine Umgliederung aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in das Vorratsvermögen. Die Umbuchung erfolgte zum Marktwert und führte im aufgegebenen Geschäftsbereich zu einem Bewertungsergebnis aus Renditeliegenschaften in Höhe von 424 TEUR.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 171.959 TEUR (Vorperiode: 99.667 TEUR) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Immobilien mit einem Buchwert von 907 TEUR veräußert, bei denen der Buchwert nicht realisiert werden konnte. Hieraus resultierte ein Verlust von 46 TEUR.

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2017 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 277.297 TEUR als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 1.289 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 151,8 Mio. EUR erworben. Für weitere 376 Objekte mit einem Ankaufspreis von 63,0 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen, hier erfolgt aber ein Nutzen-Lasten-Wechsel erst 2018. Gleichzeitig wurden 992 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 99,8 Mio. EUR veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung einer Umgliederung aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich und unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 80,5 Mio. EUR erhöht hat.

5.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto) | 3.725 | 2.068 |
| Wertberichtigungen | -96 | -58 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto) | 3.629 | 2.010 |

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.629 | 2.010 |
| davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig | 3.000 | 158 |
| davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage | 149 | 54 |
| davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage | 16 | 207 |
| davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage | 142 | 60 |
| davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage | 99 | 87 |
| davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage | 160 | 342 |
| davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage | 62 | 1.044 |
| Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 96 | 58 |

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Kunden wird als gering eingeschätzt, da die Bonität der Mieter und Kunden laufend überprüft wird. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt.

In den Forderungen aus Lieferung und Leistungen sind langfristige Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 2.477 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) enthalten. Die Forderungen wurden entsprechend ihrer Laufzeit abgezinst.

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

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|-----------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Stand zum 1. Januar | 58 | 504 |
| Veränderung Konsolidierungskreis | 1 | -1.338 |
| Zuführungen (Wertminderungen) | 46 | 1.128 |
| Auflösungen | -9 | -235 |
| Stand zum 31. Dezember | 96 | 58 |

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Darlehen gegen Münchener Baugesellschaft mbH | 0 | 13.044 |
| Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten | 5.977 | 4.261 |
| Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 3.292 | 0 |
| Forderungen aus Umsatzsteuer | 975 | 975 |
| Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften | 496 | 0 |
| Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion | 119 | 142 |
| Übrige sonstige Forderungen | 709 | 329 |
| Summe | 11.568 | 18.751 |

Das im Vorjahr ausgewiesene Darlehen gegen die Münchener Baugesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG, wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgezahlt.

Den Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.977 TEUR stehen erhaltene Anzahlungen von 5.217 TEUR gegenüber.

Der Umsatzsteuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) resultiert aus einer Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Diesem Forderungsposten stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR gegenüber. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften stammen aus einem an die Urbanstraße 5 Projekt GmbH (assoziiertes Unternehmen) verauslagten Darlehen in Höhe von 461 TEUR sowie aus Forderungen gegen zwei Minderheitsbeteiligungen.

Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 442 TEUR).

Die Forderungen haben einen kurzfristigen Charakter.

5.4 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

5.5 Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte und Schulden

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| At-equity-Beteiligung Magnus-Relda Vier Teilkonzern | 0 | 9.455 |
| Immobilien | 0 | 12.010 |
| Sonstige | 0 | 235 |
| Summe zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte | 0 | 21.700 |
| Schulden und latente Steuern im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 0 | 6.192 |

Bei den in den Immobilien ausgewiesenen Renditeimmobilien wurde eine Immobilie in Chemnitz mit einem Fair Value von 8.860 TEUR in das Vorratsvermögen umgegliedert, da die Immobilie der Privatisierung zugeführt wird. Sämtliche anderen Immobilien wurden im Berichtsjahr veräußert.

Die im Vorjahr als zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte enthielten mit 9.455 TEUR eine Beteiligung an Magnus-Relda Vier, die nahezu vollständig an die ADLER Real Estate AG veräußert wurde. Eine mit 1.121 TEUR verbleibende Restbeteiligung wurde in die Beteiligungen umgegliedert, da der Zeitpunkt der Veräußerung der Residualbeteiligung aus heutiger Sicht nicht hinreichend konkret bestimmbar ist.

5.6 Eigenkapital

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 Geschäftsjahrs 2017 hatte das Grundkapital 24.734.031,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG um 190.872,00 EUR erhöht. Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der nach § 315a HGB notwendigen Angaben auf den Konzernlagebericht.

Bedingtes Kapital und Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

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 lautende Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Gesamtnominalvolumen von 15.000.000,00 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das Bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautende 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 Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

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

Im Geschäftsjahr 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.

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 lautende nennwertlose 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 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 lautende 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 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.

5.7 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns dargestellt:

| | 31.12.2017 (wirtschaftlich) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------------------------|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 68.822 | 42.439 | 42.716 |
| Verbindlichkeiten aus Anleihen | 12.065 | 0 | 21.644 |
| Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten | 80.887 | 42.439 | 64.360 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 60.499 | 86.882 | 64.807 |
| Verbindlichkeiten aus Anleihen | 0 | 12.065 | 138 |
| Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 60.499 | 98.947 | 64.945 |
| Summe Finanzverbindlichkeiten | 141.386 | 141.386 | 129.305 |

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Durch den am 30. November 2017 eingetretenen Wechsel des Großaktionärs und die Übernahme der ACCENTRO Real Estate AG durch die Brookline Real Estate S.à r.l. wurde das außerordentliche Kündigungsrecht bei einigen Kreditverträgen aufgrund des Bestehens einer Change-of-Control(Kontrollwechsel)-Klausel ausgelöst. Gemäß IAS 1.74 sind alle Finanzverbindlichkeiten als kurzfristig auszuweisen, bei denen die Zustimmung zum Change-of-Control durch das Kreditinstitut nicht bis zum Abschlussstichtag erfolgt ist. Dies führt zu einem Ausweis von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 86.882 TEUR. Bis zum 8. März 2018 hat kein Kreditinstitut vom Recht der Change-of-Control-Klausel Gebrauch gemacht.

Um die Vermögens- und Finanzlage besser abzubilden wurde im Abschnitt 5.7 eine Aufteilung der Fristigkeiten auf Basis einer zum Vorjahr konsistenten Betrachtungsweise vorgenommen. Demnach wären kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 60.499 TEUR auszuweisen (Spalte: „31.12.2017 (wirtschaftlich)“). Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 63.265 TEUR (Vorjahr: 42.716 TEUR) und mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren 5.557 TEUR (Geschäftsjahr 2016: 0 TEUR).

Der geringfügige Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ohne Berücksichtigung der Change-of-Control-Klauseln um 4.308 TEUR begründet sich hauptsächlich aus der Verkaufsplanung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen für das Geschäftsjahr 2018, mit denen Sondertilgungen der Kreditverbindlichkeiten verbunden sind. Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Immobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 voraussichtlich auf 60.358 TEUR.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 31. März 2017 hat die ACCENTRO AG die vorzeitige Kündigung der im vorangegangenen Geschäftsjahr in den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Unternehmensanleihe 2013/2018 gemäß § 3 Absatz 4 der Anleihebedingungen bekanntgegeben. Die vollständige Rückzahlung von 10 Mio. EUR erfolgte am 26. Juni 2017 zum Kurs von 101,5 % zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen in Höhe von 462 TEUR.

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lauteten Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25 % verzinst und hat eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 27. März 2019. Seit Ausgabe im Jahr 2014 wurden 600.000 Anleihen (davon 2017: 190.872) zurückerworben und 249.593 Anleihen wurden in Aktien umgewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfallen auf die Wandelanleihe 2014/2019 12.065 TEUR (Geschäftsjahr 2016: 11.936 TEUR).

Darüber hinaus führte der Wechsel des Mehrheitsgesellschafters bei der Wandelanleihe 2014/2019 zur Anwendung des § 14 (1) der Anleihebedingungen. Demnach war jeder Anleihegläubiger berechtigt, mittels einer Rückzahlungserklärung zum Wirksamkeitstag, der auf den 31. Januar 2018 festgesetzt wurde, die Rückzahlung einzelner oder aller seiner Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich 15 % und zuzüglich bis zum Wirksamkeitstag auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Daher wird der bestehende Buchwert der Wandelschuldverschreibungen (12.065 TEUR) zum 31. Dezember 2017 innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Da kein Anleihegläubiger innerhalb des Wirksamkeitszeitraums von der Ausübung der Rückzahlungserklärung Gebrauch gemacht hat, ist die Wandelanleihe 2014/2019 nach Ablauf des Wirksamkeitszeitraums wieder innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf Anleihen in Höhe von 0,5 TEUR (Vergleichsperiode 2016: 136 TEUR) enthalten.

Sicherheiten und Financial Covenants

Die Bankschulden sind durch einen Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 277.297 TEUR (Vorjahr: 211.344 TEUR), für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden, und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert. Es handelt sich bei diesem Immobilienbestand um Objekte aus dem Vorratsvermögen. Des Weiteren bestehen verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von 4.515 TEUR (Vorperiode: 142 TEUR), wovon 1.390 TEUR in den sonstigen Vermögenswerten und 3.125 TEUR unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 21.717 TEUR (Vorperiode: 33.548 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf sogenannte Debt Service Cover Ratios bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Mieten zu bedienen. Darüber hinaus sind Konzerngesellschaften verpflichtet, Kredite im Falle einer Veräußerung von Wohnungen außerplanmäßig zurückzuzahlen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 6.826 TEUR (Vorjahr: 4.483 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 2.281 TEUR (Vorjahr: 2.212 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 304 TEUR (Vorjahr: 298 TEUR) gegenüber.

5.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

| | 31.12.2016 | Verbrauch | Auflösung | Zuführung | 31.12.2017 |
|---|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen | 1.640 | 0 | 500 | 0 | 1.140 |
| Rückstellungen für Personalkosten | 216 | 117 | 54 | 178 | 223 |
| Rückstellungen für sonstige Kosten | 1.174 | 370 | 320 | 424 | 908 |
| Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten | 17 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| Summe | 3.047 | 487 | 874 | 602 | 2.288 |

Die Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen beinhalten eine Garantie gegenüber dem Erwerber aus dem im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 1.028 TEUR (Vorjahr: 1.528 TEUR). Unterjährig wurden aufgrund von Einigungen bei Gewährleistungs- und Garantiefragen 500 TEUR ertragswirksam aufgelöst.

Die am 31. Dezember 2017 bestehenden Rückstellungen für Personalkosten betreffen im Wesentlichen Bonus- und Prämienzahlungen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch anfallende Bauleistungen in Höhe von 319 TEUR (Vorjahr: 539 TEUR), Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 180 TEUR (Vorjahr: 268 TEUR) sowie Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 188 TEUR (Vorjahr: 129 TEUR).

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 2.271 TEUR (Vorjahr: 2.649 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

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

Im Geschäftsjahr 2016 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

| | 31.12.2015 | Abgang aus Unternehmens- verkäufen | Verbrauch | Auflösung | Zuführung | 31.12.2016 |
|---|--------------|--|------------|------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen | 1.052 | 0 | 152 | 10 | 750 | 1.640 |
| Rückstellungen für Personalkosten | 15 | 0 | 8 | 1 | 209 | 216 |
| Rückstellungen für sonstige Kosten | 1.473 | 30 | 540 | 108 | 380 | 1.174 |
| Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| Summe | 2.557 | 30 | 700 | 119 | 1.339 | 3.047 |

5.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.236 | 3.365 |
| Erhaltene Anzahlungen | 19.613 | 8.503 |
| Verbindlichkeiten § 13b UStG | 975 | 975 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | 3 | 17 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | 12.026 | 2.186 |
| Summe | 34.853 | 15.046 |

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.217 TEUR (Vorjahr: 4.087 TEUR) und in Höhe von 14.396 TEUR (Vorjahr: 4.416 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) stehen mit dem Ausweis eines Umsatzsteuererstattungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung (Tz. 6.3). Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 12.026 TEUR (Vorjahr: 2.186 TEUR). Sie enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Höhe von 10.587 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 89 TEUR, Verbindlichkeiten aus Abschluss, Steuerberatungs- und Prüfungskosten in Höhe von 427 TEUR und Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von 199 TEUR.

Die Verbindlichkeiten entfallen im Wesentlichen auf gegenüber Dritten bestehende Verpflichtungen aus Baumaßnahmen bei der Immobilie Koppenstraße.

5.10 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 14.591 TEUR (Vorjahr: 9.269 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 7.159 TEUR (Vorjahr: 4.590 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 7.432 TEUR (Vorjahr: 4.679 TEUR).

5.11 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Latente Steuerforderungen | 193 | 408 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 969 | 851 |

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | -851 | -7.288 |
| Latente Steuerforderungen | 408 | 465 |
| Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs | -443 | -6.823 |
| Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand | -52 | -1.651 |
| Abgänge aus Endkonsolidierung von Objektgesellschaften | 33 | 7.840 |
| Umgliederung aus den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in die Vorratsimmobilien | -314 | 314 |
| Zugänge aus Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften | 0 | -123 |
| Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs | -776 | -443 |

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

| Aus Differenzen bei | Immobilien im Vorrats- vermögen | sonstigen Forde- rungen | sonstigen Posten | Verlustvor- trägen | Gesamt |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 31. Dezember 2016 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten | -123 | 0 | -1.030 | | -1.153 |
| 31. Dezember 2016 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen | 0 | 0 | 187 | 523 | 710 |
| 31. Dezember 2016 (nach Saldierung) | | | | | -443 |
| Im Steueraufwand erfasste Beträge | -153 | 0 | 16 | 85 | -52 |
| Abgang durch Endkonsolidierung von Objektgesellschaften | 0 | 0 | 37 | -4 | 33 |
| Umgliederung aus den zur Veräu- ßerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in die Vorrats- immobilien | -314 | 0 | 0 | 0 | -314 |
| 31. Dezember 2017 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten | -590 | 0 | -848 | 0 | -1.438 |
| 31. Dezember 2017 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen | 0 | 0 | 58 | 604 | 662 |
| 31. Dezember 2017 (nach Saldierung) | | | | | -776 |

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

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

5.12 Umsatzerlöse

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 137.859 | 116.920 |
| Vermittlungsumsätze | 1.714 | 1.588 |
| Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens | 7.769 | 6.597 |
| Summe fortgeführter Geschäftsbereich | 147.341 | 125.105 |
| Mieterlöse aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 334 | 11.401 |
| Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 3.783 | 19.726 |
| Summe aufgebener Geschäftsbereich | 4.117 | 31.127 |
| Gesamte Umsatzerlöse | 151.458 | 156.232 |

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien konnte insbesondere durch eine Ausweitung der Einzelprivatisierung erreicht werden.

Die Mieterlöse sind für die Immobilien aus dem fortgeführten Geschäftsbereich um 1.172 TEUR gestiegen. Hintergrund ist der weitere erfolgreiche Ausbau des Handelsbestands an Vorratsimmobilien. Die Mieterlöse der Immobilien aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Vergleich zum Vorjahrszeitraum um 11.067 TEUR gesunken. Ursache hierfür ist der Wegfall der Mieterlöse aus den im Jahr 2016 verkauften Bestandsimmobilien, welche in den Vorjahrsumsätzen noch enthalten waren.

Der Umsatz aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften im aufgegebenen Geschäftsbereich beinhaltet in Höhe von 3.783 TEUR Umsätze aus dem Verkauf von drei Bestandsimmobilien, welche im Rahmen der Portfoliobereinigung veräußert wurden.

5.13 Materialaufwand

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten | 103.167 | 80.543 |
| Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze | 766 | 979 |
| Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens | 2.335 | 2.032 |
| Summe fortgeführter Geschäftsbereich | 106.268 | 83.554 |
| Bewirtschaftungskosten aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 182 | 7.432 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 3.752 | 19.883 |
| Summe aufgebener Geschäftsbereich | 3.934 | 27.315 |
| Gesamte Materialaufwendungen | 110.202 | 110.869 |

Der im fortgeführten Geschäftsbereich gestiegene Umsatz spiegelt sich auch in den Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten wider.

Die Bewirtschaftungskosten der Immobilien im fortgeführten Geschäftsbereich entwickelten sich entsprechend der Bestandsgrößenentwicklung der jeweiligen Immobilienbestände.

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften enthalten die Buchwerte der veräußerten Immobilien.

5.14 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 37 Mitarbeiter (Vorjahr: 33).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Gehälter, sonstige Leistungen | 3.004 | 2.688 |
| Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung | 335 | 298 |
| Summe | 3.339 | 2.986 |

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 353 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 resultiert zum einen aus der erhöhten Anzahl an Beschäftigten und zum anderen aus der Partizipation der Beschäftigten am Unternehmenserfolg. Alle Beschäftigten sind im fortgeführten Geschäftsbereich angestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 166 TEUR (Vorjahr: 144 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

5.15 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen im fortgeführten Geschäftsbereich (Vorjahr: 951 TEUR). Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen werden in der Position Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens gezeigt und sind in Summe nicht wesentlich.

5.16 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

| | 2017 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2017 Aufgegebener Geschäfts- bereich | 2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2016 Aufgegebener Geschäfts- bereich |
|--|--|---|--|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und abgegrenzten Schulden | 1.234 | 0 | 281 | 1 |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 71 | 0 | 230 | 5 |
| Ertrag aus der Endkonsolidierung | 0 | 0 | 0 | 1.665 |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge | 1.955 | 381 | 486 | 360 |
| Summe | 3.260 | 381 | 997 | 2.031 |

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

| | 2017 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2017 Aufgegebener Geschäfts- bereich | 2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2016 Aufgegebener Geschäfts- bereich |
|---|--|---|--|---|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Rechts- und Beratungskosten | 1.530 | 20 | 1.178 | 153 |
| Risikovorsorge für in Vorjahren veräußerte Immobilienobjektgesellschaften | 0 | 0 | 750 | 0 |
| Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten | 882 | 0 | 658 | 5 |
| Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung | 457 | 0 | 367 | 9 |
| EDV-Kosten | 379 | 0 | 289 | 0 |
| Mietaufwendungen | 268 | 0 | 232 | 0 |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | 949 | 1 | 1.087 | 76 |
| Summe | 4.465 | 21 | 4.561 | 243 |

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 1.054 TEUR Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aufgrund der Einrede der Verjährung.

Die Rechts- und Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.530 TEUR (Vorjahr: 1.178 TEUR) setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 949 TEUR (Vorjahr: 1.087 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten und Fortbildungsmaßnahmen in Höhe von zusammen 351 TEUR sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte in Höhe von 163 TEUR.

5.17 Ertragsteuern

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand für den fortgeführten Geschäftsbereich umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Laufender Ertragsteueraufwand | 7.355 | 7.998 |
| Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag | -39 | -608 |
| Summe | 7.316 | 7.390 |

Im laufenden Steueraufwand sind 1.164 TEUR Steuerertrag für Vorjahre im fortgeführten Geschäftsbereich (Vergleichsperiode: Aufwand 512 TEUR) enthalten.

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

Steuerüberleitungsrechnung

| Fortgeführter Geschäftsbereich | 2017 | 2016 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Ergebnis vor Steuern | 27.633 | 28.070 |
| Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175%) | 8.338 | 8.470 |
| Effekte aus Gewerbesteuer | -27 | -244 |
| Saldo aus steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen | -506 | 491 |
| Vornahme einer Wertberichtigung/ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern | 761 | 278 |
| Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern | -39 | -2.389 |
| Steuern für Vorjahre | -1.164 | 512 |
| Sonstige Ursachen | -47 | 272 |
| Ausgewiesener Ertragsteueraufwand | 7.316 | 7.390 |

Die rechnerische Steuerquote von 26,5 % (Vorjahr: 26,3 %) ist 2017 maßgeblich durch die im Dezember 2017 erfolgte Veräußerung zweier Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH geprägt, welche als Kapitalgesellschaften bei der Veräußerung nicht mit dem vollen Gewinn der Ertragsbesteuerung unterliegen. Im Vorjahr wurden vorhandene, aber nicht angerechnete steuerliche Verlustvorträge genutzt.

5.18 Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 3.783 | 19.726 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften | -3.752 | -19.882 |
| Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften | 31 | -156 |
| Umsätze aus Vermietung | 335 | 11.401 |
| Aufwendungen aus Vermietung | -182 | -7.432 |
| Mietergebnis | 153 | 3.969 |
| Sonstige betriebliche Erträge inklusive at-equity-Ergebnis | 1.125 | 2.031 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften | -707 | 9.702 |
| Rohergebnis | -139 | 15.546 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | 0 | -3 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -21 | -243 |
| EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern) | -160 | 15.300 |
| Zinsergebnis | 55 | -7.184 |
| EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern) | -105 | 8.116 |
| Ertragsteuern | -92 | -2.324 |
| Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich | -197 | 5.792 |

5.19 Ergebnis je Aktie

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

| | 2017 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2017 Gesamt- ergebnis | 2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich | 2016 Gesamt- ergebnis |
|---|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Konzernergebnis | | | | |
| Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert | 20.317 | 20.144 | 20.680 | 26.291 |
| Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen | 1.422 | 1.422 | 816 | 816 |
| Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert | 21.739 | 21.566 | 21.496 | 27.107 |
| Anzahl der Aktien | Tausend Stück | Tausend Stück | Tausend Stück | Tausend Stück |
| Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien | 24.925 | 24.925 | 24.734 | 24.734 |
| Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert | 24.895 | 24.895 | 24.699 | 24.699 |
| Auswirkung der Umwandlung von Wandel- anleihen | 5.444 | 5.444 | 5.340 | 5.340 |
| Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert | 30.339 | 30.339 | 30.039 | 30.039 |
| Ergebnis je Aktie (EPS) | EUR | EUR | EUR | EUR |
| ungewichtet – unverwässert | 0,82 | 0,81 | 0,87 | 1,09 |
| gewichtet – unverwässert | 0,82 | 0,81 | 0,87 | 1,09 |
| gewichtet – verwässert | 0,72 | 0,70 | 0,72 | 0,90 |

Die von der Gesellschaft begebene Wandelanleihe 2014/2019 wurde in den Abschnitten 5.6 und 5.7 beschrieben. Zum Stichtag bestehen aus der Wandelanleihe 2014/2019 5.150.107 Wandlungsrechte, die das Ergebnis je Aktie verwässern können.

5.20 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt.

Der nach dieser Methode ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist mit 25.200 TEUR negativ (Vorjahr: positiv 21.715 TEUR), wobei –26.274 TEUR (Vorjahr: 20.311 TEUR) auf den fortgeführten Geschäftsbereich entfallen und 1.074 TEUR (Vorjahr: 1.404 TEUR) auf den aufgegebenen Geschäftsbereich. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch die Mittelzuflüsse aus den Immobilienverkäufen und den planmäßigen weiteren Aufbau des Handelsbestands geprägt. Das Vorratsvermögen veränderte sich durch Investitionen in den Handelsbestand und durch Verkäufe um 80.462 TEUR (Vorjahr: 67.444 TEUR), wobei per Saldo nur 71.783 TEUR zu Zahlungsmittelabflüssen führten. Ein Zuwachs des Vorratsvermögens in Höhe von 8.860 TEUR wurde durch eine Umgliederung aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich erworben, wobei kein Zahlungsmittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde des Weiteren um nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen aus dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 381 TEUR (Vorjahr: 9.702 TEUR), sonstige zahlungsunwirksame Posten von 9.766 TEUR (Vorjahr: 11.393 TEUR) und das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften von 35 TEUR (Vorjahr: –156 TEUR) bereinigt. Das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften wird, soweit zahlungswirksam, im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf 9.336 TEUR (Vergleichsperiode: 22.170 TEUR) und resultiert überwiegend aus Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten) in Höhe von 5.119 TEUR. Die Einzahlungen betreffen zum einen Kaufpreiseingänge von in Vorjahren bereits veräußerten Immobiliengesellschaften in Höhe von 1.010 TEUR und erhaltene Zinsen in Höhe von 424 TEUR und zum anderen die Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien im Jahr 2017.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 9.121 TEUR (Vergleichsperiode: –30.682 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 109.595 TEUR und Zinszahlungen in Höhe von 6.771 TEUR. Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 115.667 TEUR zum weiteren Erwerb von Immobilien zu Handelszwecken. Aus der Rückzahlung ausgereicherter Darlehen sind 13.343 TEUR zugeflossen. Erstmals im Geschäftsjahr 2017 ist ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen in Höhe von 3.731 TEUR zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um 525 TEUR.

Aufgrund der erstmals für das Geschäftsjahr 2017 anzuwendenden neuen Angabepflichten des IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns vom 31. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

Überleitungsrechnung

| | 31.12.2016 | zahlungs- wirksam | zahlungs- unwirksam | 31.12.2017 |
|--|----------------|----------------------|------------------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Finanzverbindlichkeiten | 107.523 | 18.793 | 3.005 | 129.321 |
| Anleihen | 21.783 | -11.525 | 1.807 | 12.065 |
| Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit | 129.306 | 7.268 | 4.812 | 141.386 |

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ enthält im Wesentlichen nicht-zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode sowie nicht-zahlungswirksame Wandlungen.

5.21 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Bis zu 1 Jahr | 244 | 246 |
| Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren | 61 | 181 |
| Mehr als 5 Jahre | 0 | 0 |

Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Kaufverträgen aus dem Erwerb von Mehrfamilienhäusern in Berlin und Leipzig in Höhe von 69.085 TEUR, deren Eigentumsübergang im Zeitraum zwischen Januar und Juni 2018 erwartet wird.

Konzerngesellschaften haften aus ihrer Stellung als Gesellschafter für Schulden einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GbR in Höhe von 171 TEUR (Vorjahr: 914 TEUR).

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

5.22 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

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

| Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56 | | | | |
|---|------------|------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 2018 | 2019 bis 2022 | ab 2023 |
| | | bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | größer 5 Jahre |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber | 2.601 | 2.601 | 0 | 0 |

| Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56 | | | | |
|---|------------|------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2016 | 2017 | 2018 bis 2021 | ab 2022 |
| | | bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | größer 5 Jahre |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber | 2.024 | 2.024 | 0 | 0 |

5.23 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben. Die Angaben beziehen sich auf den fortgeführten Geschäftsbereich:

| 31. Dezember 2017 | Buchwert | IAS 39 Kategorie | Fair Value | Bewertungs- hierarchie |
|---|----------------|---------------------|----------------|---------------------------|
| | TEUR | | TEUR | |
| Aktiva | | | | |
| Beteiligungen* | 1.247 | AfS | 1.247 | Stufe 3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.152 | LaR | 1.152 | Stufe 3 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 6.317 | LaR | 6.317 | Stufe 3 |
| Liquide Mittel | 7.875 | – | 7.875 | Stufe 2 |
| Summe finanzieller Vermögenswerte | 16.591 | | 16.591 | |
| Passiva | | | | |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 42.439 | AmC | 42.439 | Stufe 3 |
| Verbindlichkeiten aus Anleihen | 12.065 | AmC | 41.200 | Stufe 1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 86.882 | AmC | 86.882 | Stufe 3 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.236 | AmC | 2.236 | Stufe 3 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 12.869 | AmC | 12.869 | Stufe 3 |
| Summe finanzieller Verbindlichkeiten | 156.491 | | 180.477 | |

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

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

| 31. Dezember 2016 | Buchwert | IAS 39 Kategorie | Fair Value | Bewertungs- hierarchie |
|---|----------------|---------------------|----------------|---------------------------|
| | TEUR | | TEUR | |
| Aktiva | | | | |
| Beteiligungen* | 26 | AfS | 26 | Stufe 3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.010 | LaR | 2.010 | Stufe 3 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 17.776 | LaR | 17.776 | Stufe 3 |
| Liquide Mittel | 15.143 | – | 15.143 | Stufe 2 |
| Summe finanzieller Vermögenswerte | 34.955 | | 34.955 | |
| Passiva | | | | |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 42.716 | AmC | 42.716 | Stufe 3 |
| Verbindlichkeiten aus Anleihen | 21.783 | AmC | 47.818 | Stufe 1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** | 70.502 | AmC | 70.502 | Stufe 3 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.365 | AmC | 3.365 | Stufe 3 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2.203 | AmC | 2.203 | Stufe 3 |
| Summe finanzieller Verbindlichkeiten | 140.569 | | 166.604 | |

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

** In diesem Posten sind die zur Veräußerung gehaltenen Schulden miteinbezogen.

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der geschäftsmodellinhärenten schnellen Tilgung von Darlehen entspricht in Folgeperioden der Fair Value näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

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

| Fortgeführter Geschäftsbereich | Loans and Receivables (LaR) | | Financial Liabilities measured at Amortized Cost (AmC) | |
|---|-----------------------------|---------------|--|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Zinserträge | 304 | 298 | – | – |
| Zinsaufwendungen | – | – | –9.107 | –6.695 |
| Ergebnis aus Wertberichtigungen | –47 | –2.079 | – | – |
| Ertrag/Aufwand aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 7 | 23 | –1.054 | – |
| Nettoergebnis | 264 | –1.758 | –8.053 | –6.695 |

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge werden in den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen, sonstige betriebliche Erträge und Wertminderung von Vorräten und Forderungen ausgewiesen. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 46 TEUR (Vorperiode: 1.128 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 1 TEUR (Vorperiode: 951 TEUR) auf die sonstigen Forderungen. Der Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Möglichkeit zur Geltendmachung der Einrede der Verjährung.

b) Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

| | 31. Dezember 2017 | | | | | |
|--|-------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Buchwert | Summe Mittelabflüsse | Mittelabfluss bis 1 Jahr | Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre | Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre | Mittelabfluss nach 5 Jahren |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten | 141.386 | 137.782 | 68.764 | 57.640 | 7.344 | 4.034 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.236 | 2.236 | 2.236 | – | – | – |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 12.869 | 12.869 | 12.869 | – | – | – |
| Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 15.105 | 15.105 | 15.105 | – | – | – |
| Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7 | 156.491 | 152.887 | 83.869 | 57.640 | 7.344 | 4.034 |

| | 31. Dezember 2016 | | | | | |
|--|-------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Buchwert | Summe Mittelabflüsse | Mittelabfluss bis 1 Jahr | Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre | Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre | Mittelabfluss nach 5 Jahren |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten | 135.001 | 135.475 | 68.681 | 58.241 | 8.553 | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.365 | 3.365 | 3.365 | – | – | – |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2.203 | 2.203 | 2.203 | – | – | – |
| Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 5.568 | 5.568 | 5.568 | – | – | – |
| Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7 | 140.569 | 141.043 | 74.249 | 58.241 | 8.553 | – |

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

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2018 auf 60.358 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zins und Regeltilgung werden 2018 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 83.869 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogene liquide Mittel in Höhe von 7.875 TEUR (Vorperiode: 15.143 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 1.152 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 132.068 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.217 TEUR stehen kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.977 TEUR gegenüber.

Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund 21,7 Mio. EUR (Vorjahr: 33,5 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten, Mindestjahresnettokalmtieten beziehungsweise Nachrangwertausläufe (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

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

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

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 5.7 des Konzernanhangs bei den Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt.

Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit keinen wesentlichen Forderungsausfall- oder Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.

5.24 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die im Geschäftsjahr 2016 unter dieser Position ausgewiesene kurzfristige Verbindlichkeit des ACCENTRO-Konzerns gegenüber dem assoziierten Unternehmen SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von 17 TEUR wurde aufgrund der Verjährung ausgebucht.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Zum Abschlussstichtag bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR.

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

| | Geschäftsjahr 2017 | | | Geschäftsjahr 2016 | | |
|--|--------------------|----------|--------|--------------------|----------|--------|
| | fest | variabel | gesamt | fest | variabel | gesamt |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Jacopo Mingazzini | 283 | 358 | 641 | 281 | 353 | 634 |
| Torsten Cejka (bis 31. August 2014) | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 | 35 |

Insgesamt beliefen sich die ausgezahlten Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 auf 641 TEUR. Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inklusive Sachbezug von 283 TEUR noch den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (358 TEUR, davon 270 TEUR für das Geschäftsjahr 2016).

Die im Konzernabschluss für den Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 553 TEUR und entfallen auf feste Bezüge von 283 TEUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (180 TEUR) sowie eine im Geschäftsjahr 2017 aufwandswirksam erfasste Sondertantieme von 90 TEUR für das Geschäftsjahr 2016. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 war 2017 noch nicht zur Zahlung fällig.

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

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|-----------|
| | fest | fest |
| | TEUR | TEUR |
| Axel Harloff (Vorsitzender) | 60 | 40 |
| Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) | 45 | 30 |
| Carsten Wolff (bis 8. Dezember 2017) | 27,5 | 20 |
| Natig Ganiyev (seit 8. Dezember 2017) | 2,5 | 0 |
| Summe | 135 | 90 |

■ 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. Januar 2018 hat die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100 Mio. EUR. 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.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat im Januar 2018 75 % der Geschäftsanteile der Tochtergesellschaft ACCENTRO Gehrensee GmbH veräußert. Diese hält ein Grundstück mit rund 41.500 m² in Berlin-Lichtenberg. Käufer der Anteile ist ein Berliner Projektentwickler, der bereits über umfangreiche Erfahrung bei Neubauprojekten speziell in diesem Bezirk verfügt.

Zum 31. Januar 2018 wurden 3.885.434 Stück der 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.

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.

■ 7 Sonstige Angaben

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

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Abschlussprüfungsleistungen | 276* | 210 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 0 | 0 |
| Steuerberatungsleistungen | 0 | 0 |
| Sonstige Leistungen | 14 | 9 |
| Summe | 290 | 219 |

* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 48 TEUR auf das Vorjahr.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 1. März 2018 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 8. März 2018

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 8. März 2018

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichten Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die in Kapitel 6 im Konzernlagebericht verwiesen wird.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, soweit diese im Wege von Immobilienportfolioverkäufen erfolgen
- 2) Ausweis der Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristige Finanzverbindlichkeiten

Zu 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, soweit diese im Wege von Immobilienportfolioverkäufen erfolgen

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2017 weist der Konzern der ACCENTRO Real Estate AG Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 137.859 TEUR aus. Die Umsatzerlöse werden im Wege der Einzelprivatisierung und durch sogenannte Immobilienportfolioverkäufe erwirtschaftet, wobei das Prüfungsrisiko dieser beiden Vertriebskanäle unterschiedlich zu beurteilen ist. Während in der Einzelprivatisierung der Umsatzrealisierung standardisierte Kaufverträge und wenig ermessensbehaftete sowie wenig komplexe Bilanzierungsentscheidungen zu Grunde liegen, muss bei Immobilienportfolioverkäufen aufgrund ihres höheren Komplexitätsgrades bezüglich der Umsatzrealisation in der Regel eine Einzelfallwürdigung auf Basis des jeweiligen Veräußerungsvertrages erfolgen.

Die Angaben der Gesellschaft zur Erfassung von Umsatzerlösen sind in den Textziffern „2.14“, „5.2“ und „5.12“ im Konzernanhang sowie im Abschnitt 2.3 „Geschäftsverlauf“ und 2.4 „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Der Vorstand bedient sich bei Veräußerung größerer Immobilienportfolien steuerlicher, rechtlicher und bilanzieller Expertise durch sachverständige Dritte. Je nach Vertragsgestaltung kann eine Veräußerung mit Nebenabreden behaftet sein, im Wege eines asset oder share-deals gestaltet und/oder das wirtschaftliche Eigentum an dem Immobilienportfolio bereits vor Erhalt eines Kaufpreises übertragen werden, wobei der Vorstand maßgeblich in die Vertragsgestaltung einbezogen ist.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Ertragsrealisierung. Unter Berücksichtigung des wesentlichen Wertbeitrages jeder Immobilienportfolioveräußerung ist das Risiko wesentlicher Fehler bezüglich der Umsatzrealisation aus diesen Verkaufstransaktionen im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Umsatzrealisierung bei Immobilienportfolien erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen durch kritische Würdigung der Vertragsgestaltung. Im Geschäftsjahr 2017 wurden 19 Veräußerungen als sogenannte Portfolioverkäufe getätigt. Wir haben im Wege der Einzelfallprüfung sämtliche Portfolio-Kaufverträge insbesondere in Bezug auf die Umsatzrealisierung gewürdigt.

Die von der Gesellschaft vorgenommenen Beurteilungen der vertraglichen Regelungen unter Einholung rechtlichen Rats von sachverständigen Dritten ist hinreichend dokumentiert und begründet, um die vorgenommenen Umsatzrealisationen von Immobilienportfolioverkäufen zu rechtfertigen.

Zu 2) Ausweis der Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristige Finanzverbindlichkeiten

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2017 weist der Konzern der ACCENTRO Real Estate AG kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 86.882 TEUR und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 42.439 TEUR aus. Die diesen Finanzverbindlichkeiten zu Grunde liegenden Kreditverträge berücksichtigen in der Regel neben einer verbindlich zu zahlenden Regeltilgung Sondertilgungen bei Veräußerung von Wohnungen oder Immobilien. Folglich schätzt die Gesellschaft auf Basis einer Verkaufsplanung, in welcher Höhe im nachfolgenden Geschäftsjahr voraussichtlich Sondertilgungen als Folge der erwarteten Veräußerungen zu leisten sind. Der geschätzte Tilgungsbetrag wird in der Konzernbilanz als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Darüber hinaus enthalten mehrere, aber nicht sämtliche Kreditverträge sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Diese Change-of-Control-Klauseln räumen Kreditgebern als Ergebnis des am 20. Oktober 2017 bekanntgemachten Wechsels des Mehrheitsaktionärs der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft die Möglichkeit zur sofortigen Fälligestellung der Darlehen ein. Sofern Kreditgeber gegenüber dem Konzern auf die Geltendmachung eines solchen außerordentlichen Kündigungsrechts zum 31. Dezember 2017 nicht verzichtet haben, wird in der Konzernbilanz der gesamte Kreditbetrag IAS 1.74 folgend als kurzfristige Finanzverbindlichkeit ausgewiesen.

Die Angaben der Gesellschaft zur bilanziellen Darstellung von Finanzverbindlichkeiten sind in den Textziffern „2.8.2“, „4“, „5.7“, und „5.23“ im Konzernanhang sowie im Abschnitt „2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Der Vorstand stellt für die Unterscheidung in kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten auf die Unternehmensplanung und die jeweiligen einzelvertraglichen Kreditbedingungen ab.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht in einem nicht IFRS-konformen Ausweis der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und damit in einer fehlerhaften Darstellung der Fristigkeit der zu leistenden Tilgungszahlungen. Vor dem Hintergrund des an Fristigkeiten orientierten Bilanzgliederungsschemas nach IFRS und dessen Aussagefähigkeit für die Beurteilung der Finanzlage des Konzerns in Verbindung mit der jeder Schätzung immanenten Unsicherheit ist das Risiko wesentlicher Fehler in diesem Bereich aus unserer Sicht im Rahmen der Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der sachgerechten Zuordnung als kurz- oder langfristige Finanzverbindlichkeit erfolgte im Wesentlichen einzelfallbezogen auf Basis der jeweiligen Kreditverträge. Die der Aufteilung zu Grunde liegenden Regel- und Sondertilgungen haben wir zu den Kreditverträgen nachvollzogen. Die Kreditverträge haben wir vollständig auf bestehende Change-of-Control-Klauseln durchgesehen und deren Bedeutung für die Fristigkeit der Kreditverbindlichkeiten gewürdigt. Bei Kreditverträgen ohne Change-of-Control-Klausel haben wir unter Berücksichtigung unserer Einschätzung des planungsbezogenen internen Kontrollsystems eine Beurteilung der Zuverlässigkeit der Planerwartungen durchgeführt. Dabei haben wir neben einer Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen die Planungstreue durch Vergleich mit der Planung des Vorjahres zu den realisierten Ist-Werten beurteilt.

Die vorgenommenen Aufteilungen der Fristigkeiten stimmen mit unseren Erwartungen überein und sind nachvollziehbar.

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die in Kapitel 6 des Konzernlageberichts verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen in diesem Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Konzernabschlussprüfer 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

weitere Informationen

- 121** Personalia
- 122** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 123** Finanzkalender
- 124** Impressum

■ Personalia

Der Aufsichtsrat

Axel Harloff (Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Kaufmann
- weitere Mandate:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG, Berlin
 - Vorstand der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München

Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Rechtsanwalt
- weitere Mandate:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin
 - Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin
 - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Natig Ganiyev

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 8. Dezember 2017
- Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey

Carsten Wolff

- Mitglied des Aufsichtsrats vom 1. September 2014 bis 8. Dezember 2017
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Berlin
- weitere Mandate:
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

- Erstmals bestellt am 16. März 2012
- Zurzeit bestellt bis 15. März 2021
- Kaufmann

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

■ Finanzkalender

2018

| | |
|-------------------------|--|
| 4. Mai 2018 | Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2018 |
| 15. Mai 2017 | Ordentliche Hauptversammlung, Berlin |
| 10. August 2018 | Halbjahresfinanzbericht 2018 |
| 6. November 2018 | Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2018 |

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

■ Impressum

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

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Art & Photo Urbschat, Marco Urban



ACCENTRO

REAL ESTATE AG