

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT

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

ACCENTRO Real Estate AG
GESCHÄFTSBERICHT

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

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	Rumpfgj. 2014 (6 Monate)	2013/14 (12 Monate)
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Rohergebnis	27.868	20.688
EBIT	19.350	7.626
EBT	12.431	864
Konzernergebnis	7.070	-3.169

ACCENTRO Real Estate AG	31. 12. 2014	30. 06. 2014
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	278.092	191.098
Kurzfristige Vermögenswerte	124.103	49.762
Eigenkapital	85.851	76.476
Eigenkapitalquote	21,3 %	31,8 %
Bilanzsumme	402.196	240.860

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2014	24.436.464 Stück
Streubesitz/Freefloat	12,16 %
Höchstkurs (1. Juli – 31. Dezember 2014)*	2,43 EUR
Tiefstkurs 2014 (1. Juli – 31. Dezember 2014)*	1,90 EUR
Schlusskurs am 31. Dezember 2014*	2,01 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2014*	49,12 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den Lagebericht des Konzerns für das Rumpfgeschäftsjahr 2014.

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, Umlandstraße 165, 10719 Berlin.

Inhalt

BERICHTE

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

KONZERNLAGEBERICHT

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

KONZERN-ABSCHLUSS

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

WEITERE INFORMATIONEN

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

Berichte

- 6** 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

in den sechs Monaten des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 hat sich unser Unternehmen enorm weiterentwickelt:

Im Oktober haben wir die Akquisition eines Portfolios mit 4.300 Einheiten abgeschlossen und dabei einen erheblichen Teil des Bestandsportfolios umfinanziert. Etwa 900 Einheiten werden wir privatisieren. Rund 3.400 Einheiten sind für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen.

Den zweiten großen Meilenstein bildete der Verkauf unseres Gewerbeimmobilienportfolios im Dezember. Wir sind jetzt nur noch im Wohnimmobilienbereich investiert. Dadurch können wir wesentlich fokussierter agieren. Die verminderte gesellschaftsrechtliche Komplexität des Konzerns wird in Zukunft zu deutlichen Kosteneinsparungen führen. Ebenfalls im Dezember haben wir uns auch von wohnwirtschaftlichen Beständen getrennt, die nicht mehr zu unseren jetzigen Kernaktivitäten gepasst haben. Diesen Prozess werden wir im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen.

Die durch die Verkäufe frei werdenden Mittel werden wir vornehmlich in den weiteren Ausbau unseres Privatisierungsportfolios investieren. Die Umwandlung eigener Wohnungsbestände in Eigentumswohnungen zum Verkauf an Mieter, Eigennutzer und private Kapitalanleger bildet den Schwerpunkt unserer weiteren Expansion als ACCENTRO Real Estate AG.

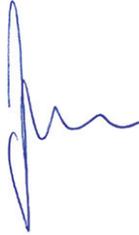
Auch für den Bereich Wohnungsprivatisierung als Dienstleistung für Dritte sind wir sehr positiv gestimmt: Bereits heute sind wir Marktführer in diesem Segment in Deutschland. Zudem wird die voraussichtlich ab Mitte 2015 wirksam werdende Mietpreisbremse dazu führen, dass Bestandshalter verstärkt über Alternativen nachdenken, mit denen sie ihre Renditen optimieren können. Die Mietpreisbremse könnte also ein Treiber für unser Dienstleistungsgeschäft – die Privatisierung für Dritte – sein.

Die hohe Dynamik der Berichtsperiode führte zu einer deutlichen Ausweitung der Bilanzsumme auf über 400 Mio. EUR und einer Erhöhung unseres Eigenkapitals um 12,3 % auf 85,9 Mio. EUR. Das Konzernergebnis verbesserte sich hierbei deutlich auf 7,1 Mio. EUR nach Steuern. Wir rechnen damit, dass diese positive Entwicklung in der laufenden Berichtsperiode weitergeführt werden kann.

All das wäre nicht möglich gewesen ohne engagierte Mitarbeiter, die mit großem Einsatz in einem zwar kurzen, aber intensiven und von starken Veränderungen geprägten Geschäftsjahr viel für unser Unternehmen geleistet und damit den Erfolg ermöglicht haben.

Dank gilt auch unseren Aktionären. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns weiterhin verbunden blieben.

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several smaller, connected loops and a final horizontal stroke.

Jacopo Mingazzini

■ Bericht des Aufsichtsrats

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

im Zuge der Übernahme der qualifizierten Mehrheit durch die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, zur Jahresmitte 2014 kam es für die Gesellschaft zu diversen Veränderungen. Das bisherige Geschäftsmodell ist nun auf die Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland konzentriert worden und damit auf die Kernkompetenz der Tochtergesellschaft Accentro GmbH, die zu den führenden Unternehmen in Deutschland im Bereich der Wohnungsprivatisierung gerechnet wird. Zum Zeichen dieser Neuausrichtung hat die ordentliche Hauptversammlung vom 27. November 2014 die Änderung der Firma in ACCENTRO Real Estate AG beschlossen. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung der Änderung des Geschäftsjahrs zugestimmt, so dass für 2014 ein Rumpfgeschäftsjahr besteht und ab 2015 das Geschäftsjahr der Gesellschaft, wie auch ihrer Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG, das Kalenderjahr ist.

Die Wohnimmobilien im Bestand werden organisatorisch im Konzern der ADLER Real Estate AG geführt. Schließlich hat sich die Gesellschaft von ihrem Bereich Gewerbeimmobilien getrennt, indem Ende 2014 das gesamte Gewerbeimmobilien-Portfolio verkauft wurde.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Durch den Kontrollwechsel kam es auch zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat. Herr Thomas Bergander, Frau Alexandra Timoshenko und Herr André Pernhold sind am 31. August 2014 aus dem Gremium ausgeschieden. Den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats danken wir ausdrücklich für ihre dem Unternehmen geleisteten Dienste.

Mit Wirkung zum 1. September 2014 wurden Herr Axel Harloff, Dr. Dirk Hoffmann und Herr Carsten Wolff zum neuen Aufsichtsrat bestellt. Herr Harloff ist Vorstand der ADLER Real Estate AG und Herr Wolff Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei der ADLER Real Estate AG. Herr Dr. Hoffmann ist Rechtsanwalt in Berlin.

Der neue Aufsichtsrat konstituierte sich am 1. September 2014 und wählte Herrn Axel Harloff zu seinem Vorsitzenden. Die Hauptversammlung am 27. November 2014 bestätigte diese Berufungen mit einer Mehrheit von 98,46 %. Die Wahl erfolgt für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Veränderungen im Vorstand

Herr Torsten Cejka ist mit Wirkung zum 1. September 2014 aus dem Vorstand ausgeschieden. Seit dem 1. September 2014 ist Herr Jacopo Mingazzini alleiniger Vorstand der Gesellschaft. Er ist in Personalunion Geschäftsführer der Privatisierungstochter Accentro GmbH.

Sitzungen

Der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Rumpfgeschäftsjahr 2014 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, gewissenhaft wahrgenommen. Er wurde dabei vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden und über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsaufbaus und alle relevanten die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusgemäßen Zusammenkünfte fand ein ständiger Meinungs austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Vor allem wurden alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen ausgiebig beraten. Beschlüsse wurden auf Basis der Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen.

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

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 30. September 2014. 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis 31. Dezember 2014 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 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 18. März 2015 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 18. März 2015 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

Abhängigkeitsbericht 2014

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

Berlin, 18. März 2015

Axel Harloff
Vorsitzender des Aufsichtsrats

■ Corporate Governance Bericht

Entsprechenserklärung 2015

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 24. Juni 2014, die am 30. September 2014 im elektronischen 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 September 2014 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 (Briefwahl)

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

Kodex Ziffer 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 4.2.1 (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 der Aufsichtsrat dies 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 und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen, da nach Ansicht des Aufsichtsrats eine solche Zielaufstellung für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich ist. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

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

Seit Mitte 2012 sollen dem Aufsichtsrat keine Mitglieder angehören, die Organfunktion bei wesentlichen Wettbewerbern angehören. Dies hätte bei Herrn Dr. Hoffmann der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind in diesem Fall nicht aufgetreten.

Die beiden anderen Aufsichtsratsmitglieder sind nicht Mitglieder anderer gesetzlich zu bildender Aufsichtsräte oder vergleichbarer in- und ausländischer Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Kodex Ziffer 5.4.6 (Aufsichtsratsvergütung)

Wird den Aufsichtsratsmitgliedern eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, soll sie nach dem Kodex auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet sein. Welche Anforderungen an eine solche Form der erfolgsorientierten Vergütung zu stellen sind, konkretisiert der Kodex nicht. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder enthält einen variablen Bestandteil, der sich daran orientiert, ob die Entwicklung der Aktienkurse einer Peer Group übertroffen wurde. Aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG stellt dies eine nachhaltige Vergütung dar.

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 berichtet dem Aufsichtsrat auf monatlicher Basis über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte.

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

Berlin, im März 2015

Vorstand und Aufsichtsrat
ACCENTRO Real Estate AG

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Im zweiten Halbjahr 2014 haben die Finanzmärkte stark unter dem Eindruck internationaler Krisen gestanden. Sowohl die durch Bürgerkriege destabilisierten Staaten wie Irak, Libyen und Syrien als auch die Unsicherheit über die Entwicklung der Lage im Osten der Ukraine drückten auf die Stimmung der europäischen Börsen. In der Folge vermochte auch der deutsche Leitindex DAX 30 sein gleich Anfang Juli erreichtes Niveau von 10.032 Punkten nicht zu halten und brach bis zum 16. Oktober zeitweilig um 16,7 % auf 8.355 Punkte ein.

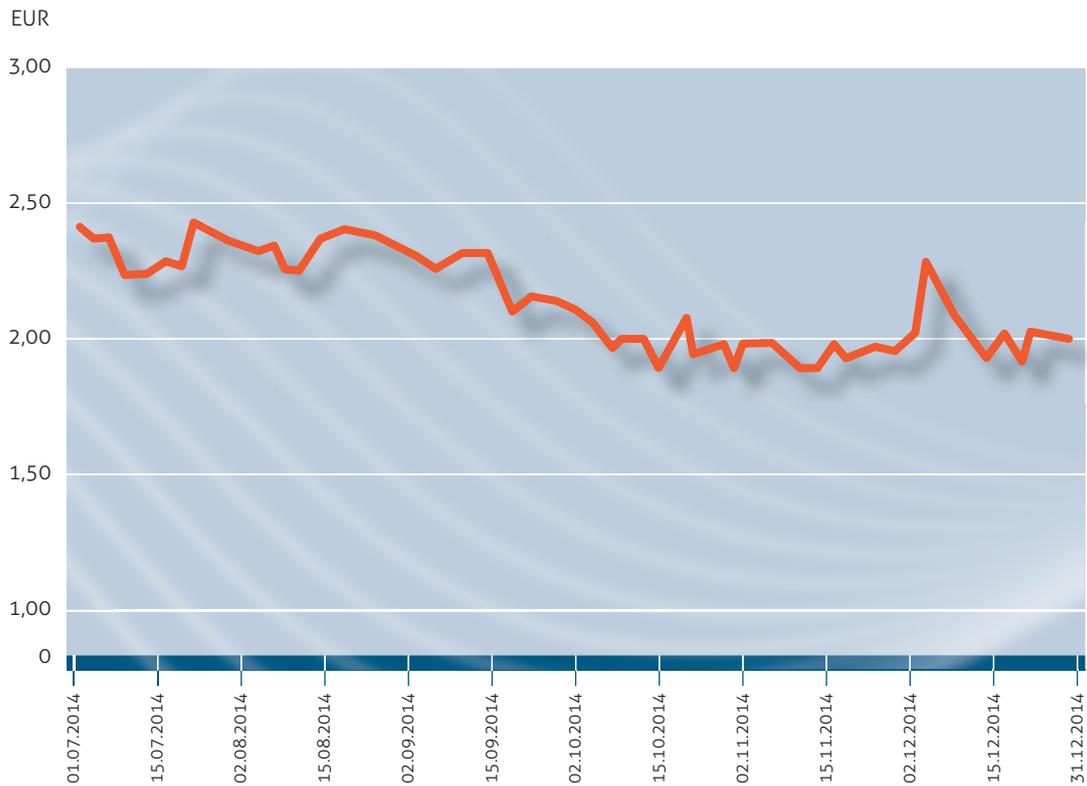
Ab Mitte Oktober haben zwei externe Faktoren zu einer deutlichen Erholung des DAX 30 geführt. Zum einen fiel der Rohölpreis bis zum Jahresende um 32 % von 85 US-Dollar auf 58 US-Dollar. Dies stärkte die konjunkturellen Auftriebskräfte nach Einschätzung des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um etwa 0,3 % bis 0,4 %.

Zum anderen, und von erheblicherer Bedeutung für die exportorientierte deutsche Volkswirtschaft, hatte auch der Wertverlust des Euro einen positiven Effekt auf den DAX 30. Innerhalb von sechs Monaten verringerte sich der Wert des Euro im Verhältnis zum US-Dollar von 1,3680 EUR auf 1,2155 EUR.

Aus diesen beiden Entwicklungen zogen vor allem Exportwerte wie Aktien der deutschen Automobil- und Maschinenbauindustrie Nutzen. Allerdings konnten Unternehmen, die wie die ACCENTRO Real Estate AG ihre Geschäfte hauptsächlich im Inland betreiben, kaum von diesem Trend profitieren.

Der Schwung, den der Kurs der Aktie aus der Übernahme durch die ADLER Real Estate noch im Juni gewonnen hatte, verminderte sich im weiteren Jahresverlauf merklich. Der Schlusskurs der ACCENTRO-Aktie lag am 1. Juli 2014, dem ersten Handelstag des Berichtszeitraums bei 2,41 EUR und einem Börsenwert von 56,25 Mio EUR. Bis zur Veröffentlichung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2013/14 Ende September 2014 pendelte sich der Kurs bei 2,17 EUR ein. Trotz eines soliden Betriebsergebnisses von 7,6 Mio. EUR wies der Geschäftsbericht 2013/14 infolge des Wegfalls steuerlicher Verlustvorträge, der eine Erhöhung der Ertragsteuerquote auf 466 % verursachte, einen Verlust aus. Das deutlich positive operative Ergebnis der ACCENTRO AG und das profitable Geschäftsmodell der Wohnraumprivatisierung wurden vom Markt nicht wahrgenommen. Parallel zum schwachen Gesamtmarkt fiel die ACCENTRO-Aktie bis Ende Oktober auf 1,90 EUR und pendelte im Folgenden meist um 2,00 EUR. Am letzten Handelstag des Jahres erreichte der Schlusskurs ein Niveau von 2,01 EUR. Das entsprach einer Marktkapitalisierung von 49,12 Mio. EUR – deutlich unterhalb des Nettoinventarwerts (NAV).

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Rumpfgeschäftsjahr 2014 betrug 8.693 Stück (Vorjahr: 25.495 Stück). Der Grund dafür liegt sicherlich in dem auf 12,16 % verminderten Streubesitz. Festzuhalten ist aber, dass der Markt für Kleinanleger jederzeit liquide blieb.

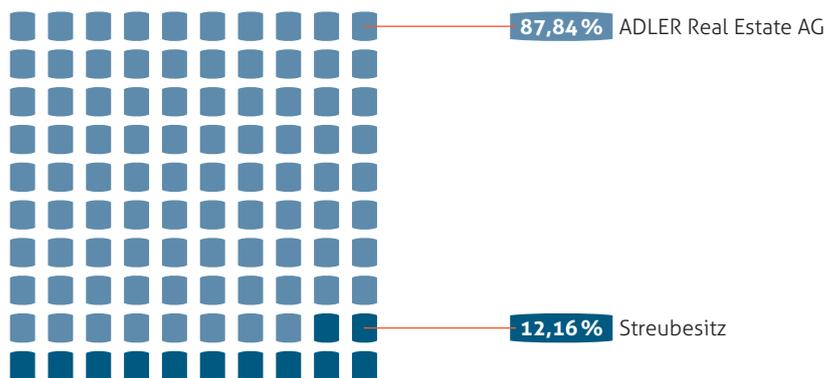


Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Rumpfgeschäftsjahr 2014

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Rumpfgeschäftsjahrs am 31. Dezember 2014 24,44 Mio EUR. Es handelt sich um 24.436.464 nennwertlose Stückaktien. Bei Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Juli lag diese Zahl bei 23.338.817 Stück, das Grundkapital umfasste also 23.338.817 EUR.

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



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2014 (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 2014	24.436.464 Stück
Streubesitz/Freefloat	12,16 %
Höchstkurs (1. Juli–31. Dezember 2014)*	2,43 EUR
Tiefstkurs 2014 (1. Juli–31. Dezember 2014)*	1,90 EUR
Schlusskurs am 31. Dezember 2014*	2,01 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2014*	49,12 Mio. EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Der intensive Dialog mit dem Kapitalmarkt und die kontinuierliche Berichterstattung über die relevanten Unternehmensereignisse blieben für die ACCENTRO AG auch im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von besonderer Bedeutung. Im Hinblick auf die vollzogene Fokussierung des Geschäftsmodells soll das Interesse der Öffentlichkeit und potenzieller Kunden auf das Geschäftsmodell, das signifikante Wachstum und die hervorragende Positionierung der ACCENTRO Real Estate AG gerichtet werden. Dafür wird im kommenden Geschäftsjahr verstärkt das Gespräch mit Medien, Anlegern und Investoren gesucht. Unter anderem wird sich die ACCENTRO Real Estate AG im Mai 2015 erneut auf der Frühjahrskonferenz der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) in Frankfurt am Main präsentieren.

Konzernlagebericht

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

■ Vorbemerkungen

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

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

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde zur Erhöhung der Transparenz der Erlös- und Ergebnisquellen und zur Angleichung an branchenübliche Gepflogenheiten für Immobilienunternehmen rückwirkend angepasst.

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

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

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

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

Bestand

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

Handel

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

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

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

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

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

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

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

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

1.3 Forschung und Entwicklung

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

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

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

Die Nachfrage nach Berliner Wohnimmobilien blieb hoch. Der erzielte Privatisierungsumsatz im Wohnungsbereich konnte im Vergleich zum Vorjahr um 18,3% erneut gesteigert werden. Auch wertmäßig wurden in Berlin, wie schon 2013, mehr Wohnungen umgesetzt als in jeder anderen deutschen Großstadt. Berlin und sein Umland bildeten den bedeutendsten deutschen Regionalmarkt für Wohnimmobilien, der nach Angaben des auf Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle weiterhin von hoher Handelbarkeit und steigendem Ertragspotenzial gekennzeichnet war. Im zweiten Halbjahr 2014 zogen die Quadratmeterpreise (verglichen mit dem Vorjahrshalbjahr) bei Wohnungsmieten in Berlin um 9,0% an. Gleichzeitig erhöhte sich nach Daten von Jones Lang LaSalle der durchschnittliche Verkaufspreis je Quadratmeter bei Eigentumswohnungen sogar um 13,0% auf 2.900 EUR. Dennoch blieb Berlin – hier besonders der Ostteil der Stadt – nach Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) der erschwinglichste Markt Deutschlands.

Der vom IVD aufgestellte Erschwinglichkeitsindex setzt Kaufpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen miteinander in Bezug. Je höher der Indikator ist, desto leichter ist es, an dem entsprechenden Standort eine Wohnung zu kaufen. Danach beträgt der Wert für Berlin (Ost) 139,45. Für Berlin (West) liegt er mit 105,98 zwar hinter Hamburg (124,77) und Hannover (130,18), rangiert aber klar vor Düsseldorf (78,95), Stuttgart (78,63) Frankfurt (76,76) oder München (58,65).

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

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Rumpfgeschäftsjahr 2014

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 in einem insgesamt positiven Marktumfeld auf den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten, sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment Bestand, als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment Handel. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete ein deutlich positives Ergebnis, womit die Prognosen für den Gesamtkonzern übertroffen wurden.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich an, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen wirkte sich im Segment Handel der Verkauf von Teilen des Germany-One-Portfolios in Berlin deutlich positiv aus, zum anderen stieg im Segment Bestand das Vermietungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr planmäßig deutlich an. Dies resultiert aus einem schon im März 2014 vertraglich getätigten Zukauf von Wohnimmobilien, welcher im November 2014 mit dem Übergang der Immobilien auf den ACCENTRO-Konzern abgeschlossen werden konnte. Es handelte sich hierbei um die größte Immobilientransaktion in der Unternehmensgeschichte. Das erworbene deutschlandweite Wohnimmobilienportfolio mit insgesamt rund 4.300 Einheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt konnte zum 1. November 2014 in den Konzern der

ACCENTRO AG übernommen werden. Etwa 3.400 Einheiten sollen langfristig im Bestand der ACCENTRO AG gehalten werden; die weiteren rund 900 Einheiten werden im Geschäftsbereich Privatisierung weiterverkauft.

Zum 1. Oktober 2014 wurden 294 Wohnungen in Berlin-Hohenschönhausen zu einem Kaufpreis von knapp 15,4 Mio. EUR erworben, die ebenfalls zur Privatisierung vorgesehen sind.

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

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

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

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

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

	Rumpfgeschäftsjahr 2014	2013/14	Halbjahrsbericht 2013
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	23,0	28,2	16,1
EBIT	19,4	7,7	3,8
Konzernergebnis	7,1	-3,2	0,1

Der Konzernumsatz stieg im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Vergleich zum hälftigen Vorjahreswert um 42,9% auf 23,0 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 7,6 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 5,0 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 10,2 Mio. EUR)
- Handel: 15,4 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 11,1 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 18,0 Mio. EUR)

davon

- übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 2,0 Mio. EUR;
Vorjahr gesamt: 2,3 Mio. EUR)
- Privatisierung: 15,4 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 9,1 Mio. EUR;
Vorjahr gesamt: 15,7 Mio. EUR)

Im Segment Handel entwickelten sich die Umsatzerlöse im Teilbereich Privatisierung deutlich positiv und lagen mit 15,4 Mio. EUR weit über dem Niveau des Vorjahrshalbjahrs. Im Teilbereich des übrigen Handels wurden aufgrund der weitgehend abgeschlossenen Abwicklung der Projektentwicklungs- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten plangemäß keine Umsatzerlöse mehr erzielt (Vorjahrshalbjahr: 2,0 Mio. EUR).

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel fiel im Berichtsjahr mit 2,1 Mio. EUR deutlich positiv aus (Vorjahrshalbjahr: 1,6 Mio. EUR), was ausschließlich auf der kontinuierlichen Ergebnissteigerung des Teilbereichs Privatisierung mit einem EBIT von 2,1 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 1,8 Mio. EUR) beruht. Aus der Abwicklung der Restaktivitäten des Teilbereichs „übriger Handel“ ergab sich eine nur noch leichte Ergebnisbelastung in Höhe von –0,05 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: –0,2 Mio. EUR).

Das Segment Handel konnte eine Steigerung des EBIT im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013/14 um 0,4 Mio. EUR erreichen. Das im Vorjahr reduzierte Dienstleistungsgeschäft mit einem Großkunden konnte durch Neuabschlüsse von Vertriebsverträgen sowie eine deutliche Steigerung des Vertriebsergebnisses der Tochtergesellschaft ESTAVIS Wohneigentum GmbH kompensiert werden.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf 7,6 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 5,0 Mio. EUR) und resultierte mit 6,9 Mio. EUR hauptsächlich aus Vermietungsumsätzen. Der Schwerpunkt der Bestandszukäufe lag im Berichtszeitraum in attraktiven Groß- und Mittelstädten in ganz Deutschland. Das bereits in der Vorperiode geplante Sanierungs- und Revitalisierungskonzept wurde wie geplant im Berichtszeitraum weitergeführt.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 17,3 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 2,2 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf:

- Umsatzerlösen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6,9 Mio. EUR,
- Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 18,8 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: 3,6 Mio. EUR) und
- Aufwendungen für Verwaltung und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Durch den erstmaligen Ergebnisbeitrag der im Berichtsjahr erworbenen Wohnungsbestände, der insbesondere aus den erheblichen positiven Wertveränderungen resultierte, konnte das EBIT im Segment Bestand von 2,2 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2013/14 auf 17,3 Mio. EUR in der Berichtsperiode gesteigert werden.

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

Vor allem durch die positiven Bewertungseffekte im Zusammenhang mit dem erworbenen Wohnimmobilienportfolio ergab sich in der Berichtsperiode ein positives Konzernergebnis in Höhe von 7,1 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 0,1 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: –3,2 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 3,1 Mio. EUR nach 0,5 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2013/14 und 6,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2013/14. Sie enthalten Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR sowie sonstige Erträge aus Forderungs- und Darlehensverzichten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 2,7 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 7,8 Mio. EUR) enthalten unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in dieser Position Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 2,0 Mio. EUR höher als im 1. Halbjahr 2013/14 (Vorjahrshalbjahr: 1,4 Mio. EUR; Vorjahr gesamt: 3,2 Mio. EUR). Deutlich beeinflusst wurde der Personalaufwand durch Abfindungszahlungen an ehemalige Vorstandsmitglieder.

Das Finanzergebnis des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 betrug –7,1 Mio. EUR nach –3,2 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2013/14 (Vorjahr gesamt: –6,9 Mio. EUR). Der deutlich gestiegene Zinsaufwand resultiert aus Einmaleffekten im Rahmen von Umfinanzierungen und dem im Berichtsjahr erstmalig enthaltenen Zinsaufwand für die Finanzierung des im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 12,4 Mio. EUR nach 0,7 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2013/14 (Vorjahr gesamt: 0,9 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug im Rumpfgeschäftsjahr 2014 5,4 Mio. EUR (Vorjahrshalbjahr: 0,5 Mio. EUR) und beruhte im Wesentlichen auf latenten Steuer-effekten aufgrund der Werterhöhungen im Immobilienvermögen. Insgesamt ergab sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein Konzernjahresüberschuss von 7,1 Mio. EUR, während im 1. Halbjahr 2013/14 nur ein leicht positives Jahresergebnis von 0,1 Mio. EUR und im Gesamtjahr 2013/14 noch ein Fehlbetrag von 3,2 Mio. EUR ausgewiesen wurden.

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	Rumpfgeschäfts- jahr 2014	2013/14	Halbjahrs- bericht 2013
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–59,4	–0,3	0,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–115,5	–20,7	–2,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	176,3	18,1	–0,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1,3	–2,9	–2,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6,4	9,3	9,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,7	6,4	6,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf –59,4 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: –0,3 Mio. EUR). Der negative Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit Immobilienerwerben im Vorratsvermögen, deren

Nutzen- und Lastenwechsel im Berichtsjahr erfolgte und deren Anschaffungskosten den operativen Cashflow per Saldo in Höhe von 58,8 Mio. EUR belasteten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vorratsimmobilien steht auch die Auszahlung für den Erwerb von Tochtergesellschaften in Höhe von 6,4 Mio. EUR. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. 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. Die Erträge aus den unrealisierten Wert erhöhungen auf die Immobilienbestände werden außerdem als nicht zahlungswirksam aus dem operativen Cashflow eliminiert.

Vor allem infolge des zum 1. November 2014 erfolgreich abgeschlossenen Portfolioerwerbs erhöhten sich die Investitionen in Bestandsimmobilien in der Berichtsperiode erheblich auf 115,7 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: 18,8 Mio. EUR). In Summe ergab sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ein negativer Cashflow aus der Investitionstätigkeit von –115,5 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: –20,7 Mio. EUR), da nur geringfügige Verkäufe von Immobilien aus dem Bestand erfolgten.

Der gestiegene Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 176,3 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: 18,1 Mio. EUR) resultierte aus Einzahlungen eines Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG und der Aufnahme von Schuldscheindarlehen sowie weiterer Bankdarlehen, welche zur Finanzierung der im Berichtsjahr zugegangenen Wohnungsportfolios dienten.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) hat sich durch den langfristig fremdfinanzierten Erwerb des Immobilienportfolios deutlich erhöht und entsprach zum Ende des Berichtsjahrs 78,7 % (Vorjahr: 68,2 %). Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 1,9 % unter dem Vorjahreswert (2,7 %). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich von 8,4 % auf 12,7 %.

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

Während des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 konnte die Finanzierungsstruktur insbesondere durch die umfangreiche langfristige Refinanzierung mit Schuldscheindarlehen sowie durch das strikte Kosten- und Liquiditätsmanagement erneut stabil gehalten werden. Die Zunahme der langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist vor allem auf den Erwerb des deutschlandweiten Immobilienportfolios für 164,5 Mio. EUR während des Berichtsjahrs zurückzuführen.

Die ACCENTRO Real Estate AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten und Schuldscheindarlehen nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasiertere Finanzierungen. Darüber hinaus steht der ACCENTRO-Gruppe ein Darlehensrahmen der Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG zur Verfügung. Zum Berichtsstichtag wurde dieser Kreditrahmen in Höhe von 34,2 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: 5,0 Mio. EUR) in Anspruch genommen.

Im Rumpfgeschäftsjahr erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 66,5 Mio. EUR auf 190,2 Mio. EUR. Ursächlich für diesen Anstieg waren hauptsächlich die aufgenommenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 126,5 Mio. EUR, die Inanspruchnahme des Kreditrahmens der Mehrheitsgesellschafterin (29,2 Mio. EUR) sowie die Aufnahme eines langfristigen Bankdarlehens (38,0 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem zum

1. November 2014 vollzogenen Erwerb des im März 2014 kontrahierten Portfolioankaufs. Zum 31. Dezember 2014 betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr 36,4 Mio. EUR (Vorjahr gesamt: 28,1 Mio. EUR).

Die in den Vorjahren ausgegebenen Wandel- und Unternehmensanleihen sind durch Rückwerb und Wandlung in Eigenkapital insgesamt von 24,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2014 auf 21,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 zurückgegangen. Zum 31. Dezember 2014 erfolgt der Ausweis der Anleiheverbindlichkeiten bis auf ausstehende Zinsen in geringfügiger Höhe von 0,2 Mio. EUR entsprechend der vereinbarten Restlaufzeiten wieder vollständig in den langfristigen Verbindlichkeiten.

Zum 30. Juni 2014 wurde ein größerer Teil der Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von 12,9 Mio. EUR aufgrund von stichtagsbezogen relevanten Kontrollwechselklauseln in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf 7,7 Mio. EUR gegenüber 6,4 Mio. EUR zum 30. Juni 2014. Die ACCENTRO Real Estate AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2015 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO Real Estate AG nicht vereinbart. In Erwartung weiterhin niedriger Marktzinsen geht die Gesellschaft von einer langfristigen Zinsreduzierung aus.

Aufgrund von Wandlungen aus den beiden von der ACCENTRO Real Estate AG in den Vorjahren begebenen Wandelschuldverschreibungen und des positiven Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahrs stieg das Eigenkapital von 76,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2014 auf 85,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21,3 %, die aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme nach dem Abschluss des umfangreichen Portfolioerwerbs unter dem Stand zum Bilanzstichtag des Vorjahrs (31,8 %) liegt. Dabei sind aber die der ACCENTRO AG von der Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von 34,2 Mio. EUR zu bedenken, bei deren Einbeziehung sich eine nur moderat gesunkene wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 29,9 % zum aktuellen Bilanzstichtag gegenüber 33,8 % zum 30. Juni 2014 ergibt.

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

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 161,3 Mio. EUR auf 402,2 Mio. EUR (Vorjahr: 240,9 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 101,7 Mio. EUR sowie der Zunahme der Vorratsimmobilien um 58,8 Mio. EUR aus dem im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfolgreich abgeschlossenen Portfolioerwerb.

Die langfristigen Vermögenswerte stiegen durch die hohen Investitionen zum 31. Dezember 2014 auf 278,1 Mio. EUR (Vorjahr: 191,1 Mio. EUR). Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs 156,2 Mio. EUR betragen hatte, belief sich zum Bilanzstichtag auf 257,9 Mio. EUR. Dies ist das Resultat von Immobilienzugängen in Höhe von 128,5 Mio. EUR, einem per Saldo positiven Bewertungsergebnis in Höhe von 18,8 Mio. EUR sowie Immobilienabgängen in Höhe von 45,6 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 74,3 Mio. EUR auf 124,1 Mio. EUR (Vorjahr: 49,8 Mio. EUR). Die Zunahme ist vor allem auf den für die Privatisierung vorgesehenen Anteil von rund 900 Wohneinheiten des im Oktober 2014 abgeschlossenen Portfolioerwerbs mit Anschaffungskosten von rund 47,4 Mio. EUR zurückzuführen. Außerdem sind die

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stichtagsbezogen von 3,0 Mio. EUR auf 21,2 Mio. EUR deutlich angestiegen, was auf dem Verkauf von mehreren Tochtergesellschaften zum Jahresende beruht.

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte verzeichneten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 eine leichte Abnahme, obwohl die darin enthaltenen zweckgebundenen finanziellen Mittel (Restricted Cash) sich im Zusammenhang mit dem Portfolioerwerb von 3,7 Mio. EUR auf 6,4 Mio. EUR erhöhten. Der Rückgang des Postens ist auf geringere Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen.

Die langfristigen Schulden sind zum Berichtsstichtag mit 255,7 Mio. EUR (Vorjahr: 87,8 Mio. EUR) vor allem infolge der Refinanzierung des Portfolioerwerbs über langfristige Schuld-scheindarlehen und ein weiteres langfristiges Bankdarlehen deutlich gestiegen. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich auch aufgrund einer weiteren Inanspruchnahme von Gesellschafterdarlehen in Höhe von 29,2 Mio. EUR insgesamt auf 245,8 Mio. EUR (Vorjahr: 82,6 Mio. EUR).

Ein Verschiebungseffekt von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultierte zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2014 aus der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG. Schon vor diesem Bilanzstichtag wurden durch die Übernahme ausgelöste Change-of-Control-Fristen einer Wandelschuldverschreibung und der Unternehmensanleihe wirksam, die über den Stichtag hinaus wirkten.

Die kurzfristigen Schulden verringerten sich um 16,0 Mio. EUR auf 60,6 Mio. EUR (Vorjahr: 76,6 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, welche aus der Kaufpreiszahlung für ein Immobilienportfolio im Vorratsvermögen resultiert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden in der Vorperiode außerdem durch einen Sondereffekt aus der Übernahme der ACCENTRO AG durch die ADLER Real Estate AG beeinflusst. In den Bedingungen zur Wandelschuldverschreibung 2012/2017 und zur von der ACCENTRO AG begebenen Unternehmensanleihe 2013/2018 waren Kündigungsklauseln im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel enthalten. Der Kündigungszeitraum überschneidet den Abschlussstichtag, so dass zum 30. Juni 2014 die Wandelschuldverschreibung 2012/2017 und die Anleihe 2013/2018 in Höhe von zusammen 12,3 Mio. EUR als kurzfristige Verbindlichkeiten galten. Nach Ablauf der Bezugsfrist im Juli 2014 wurden diese Anleiheverbindlichkeiten wieder entsprechend ihrer vertraglichen Restlaufzeiten in die langfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im vorherigen Geschäftsbericht haben wir eine deutliche Ergebnisverbesserung im Segment Handel und einen nachhaltig stabilen Ergebnisbeitrag im Segment Bestand prognostiziert. Die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente sind auf Geschäftsjahresbasis aufgrund des Rumpfgeschäftsjahrs vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 nicht mit der 12 Monate umfassenden Vorperiode vergleichbar. Im Vergleich zum vorherigen Halbjahrsabschluss konnte das Segment Bestand einen deutlich höheren Beitrag zum Betriebsergebnis EBIT beisteuern und somit die Erwartungen deutlich übertreffen. Bedingt ist dies im Wesentlichen durch die positiven Bewertungseffekte aus dem unterjährig erworbenen Immobilienportfolio. Auch wenn die ertragswirksame Werterhöhung im erworbenen Bestandsportfolio als unrealisierter Bewertungseffekt nicht so für die Zukunft fortgeschrieben werden kann, zeigt sie doch, dass wir den Erwerb zu attraktiven Konditionen vornehmen konnten. Auch im Segment Handel ist, wie prognostiziert, mit rund 26,9 % ein nachhaltiges Ergebniswachstum im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 erreicht worden, so dass die Erwartungen auch hier weitgehend erfüllt werden konnten. Vor diesem Hintergrund ist der Vorstand mit der Ergebnisentwicklung in beiden

Segmenten sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung der Ertragslage wurden durch die Erweiterung des Wohnungsbestands und durch die Zukäufe im Handelsportfolio geschaffen.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 21,3 % zwar unter Vorjahresniveau. Dies ist aber vor allem dem Anstieg der Bilanzsumme infolge der getätigten Zukäufe im Immobilienbestand geschuldet, mit denen wir die Basis für das geplante profitable Wachstum der ACCENTRO-Gruppe gelegt haben.

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

■ 3 Nachtragsbericht

Nach Schluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 haben sich keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2013/14 auch während des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 fortgesetzt haben.

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

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

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

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

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

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

c) Vermietungsrisiken

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

d) Baurisiken

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

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

e) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigennutzern und Kapitalanlegern zum Kauf der angebotenen Wohnungen beeinflusst. Diese Bereitschaft kann zum einen durch Entwicklungen

in der Sphäre der betreffenden Immobilien, beispielsweise durch eine Verschlechterung des sozialen Umfelds am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Konjunktur und des Arbeitsmarkts, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insoweit beeinträchtigen, als zum Verkauf bestimmte Wohnungen sich nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

f) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

Im Konzern bestehen Kreditverträge und Anleihen über insgesamt rund 207,4 Mio. EUR (Vorjahr: 62,5 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. Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Falle eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen 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 Rumpfgeschäftsjahr wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

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

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

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

g) Forderungsausfallrisiken

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

Ein Bonitätsrisiko trägt 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 dort unter 10% der Nettokaltmieten bei den Erwerben liegen.

h) Rechtliche Risiken

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

Im Zusammenhang mit zahlreichen Immobilienverkaufsverträgen wurden kurz- und mittelfristige Mietgarantien abgegeben. Diese können zu entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen führen.

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

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

b) Branchenrisiken

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

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

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

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

Risikokonzentrationen

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

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

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen sowie eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen es, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.

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

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

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

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

Die ACCENTRO AG beabsichtigt insbesondere durch eine Steigerung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau. Der Konzern plant, im kommenden Jahr ein deutlich positives Ergebnis zu erreichen.

■ 5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt. Durch die Einbindung in die Konzernstruktur der ADLER Real Estate AG wird die ACCENTRO AG zukünftig in das Risikomanagement- und Früherkennungssystem der ADLER Real Estate AG integriert. Dies wird zu einer weiteren Verbesserung des internen Kontroll- und Risikomanagementprozesses führen.

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

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

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

Leitungsorgan

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

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

Änderungen der Satzung

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

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

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 24.436.464 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.436.464 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 hatte das Grundkapital 23.338.817 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandlungsschuldverschreibungen der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

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

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

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

Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms 2013

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.517.103,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.517.103 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (I.) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder (II.) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, das heißt insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn (10) 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.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

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

Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 unter Tagesordnungspunkt 8 (angepasst durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 Tagesordnungspunkt 7) beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung um bis zu 3.579.838,00 EUR sind gegen Wandlung von 1.914.646 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 bis zum 30. Juni 2014 insgesamt 2.202.582 neue Stückaktien, im Juli 2014 gegen Wandlung von 940.499 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 1.081.936 neue Stückaktien sowie im August 2014 gegen Wandlung von 11.617 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 11.617 neue Stückaktien aus dem vorgenannten bedingten Kapital ausgegeben worden, in Summe also 3.296.135 Stückaktien.

Genehmigtes Kapital**Genehmigtes Kapital 2014**

Schließlich ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. Januar 2019 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 9.116.469 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 9.116.469 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen ganz oder teilweise auszuschließen.

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr beziehungsweise die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, zum Beispiel Patente, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten beziehungsweise -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer Options- beziehungsweise Wandlungspflicht zustünde, oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Genehmigtes Kapital 2014/II

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

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

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2014 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum 31. Dezember 2014 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main 87,84 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Zu einer Verringerung der prozentualen Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ACCENTRO Real Estate AG im Vergleich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG zum 30. Juni 2014 ist es aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG infolge der Ausübung des Wandlungsrechts durch Inhaber zweier Wandelschuldverschreibungen gekommen.

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

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

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

Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

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

Finanzierungsverträge

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

Wandelschuldverschreibungen und Anleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2012/2017 (ausstehender Nominalbetrag 673.776 EUR, darin nicht enthalten: 2.866.750 Schuldverschreibungen, für die seit 2012 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde, sowie 432.348 Schuldverschreibungen, die bis zum 31. Dezember 2014 zurückgekauft wurden) sowie die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 (ausstehender Nominalbetrag 13.489.765,00 EUR, darin nicht enthalten: 600.000 Schuldverschreibungen,

die bis zum 31. Dezember 2014 gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft wurden, sowie 4.094 Schuldverschreibungen, für die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde) jeweils eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (I.) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (II.) die Wandlung in ACCENTRO Real Estate-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 ist diesbezüglich jedoch spezifiziert, dass kein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen vorliegt, wenn die ADLER Real Estate AG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der ACCENTRO Real Estate AG geworden ist.

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

Die ACCENTRO Real Estate AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen. Im neuen Anstellungsvertrag des Vorstands ab dem 16. März 2015 ist eine Kontrollwechselklausel enthalten. Dem Vorstand steht in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht zu, bei dessen Ausübung eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für sechs Monate vereinbart ist.

■ 7 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

<http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289a-hgb.html>

■ 8 Grundzüge des Vergütungssystems für Organmitglieder

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

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

Krankenversicherung, es steht ihm ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ACCENTRO Real Estate AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

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

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

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

Berlin, den 18. März 2015

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Konzern-Abschluss

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

Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		Anhang	31.12.2014	30.06.2014
Vermögenswerte		TEUR	TEUR	
Langfristige Vermögenswerte				
Goodwill	6.1.1	17.776	17.776	
Sonstiges immaterielles Vermögen	6.1	41	52	
Sachanlagen	6.1	171	204	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.3	257.861	156.168	
Geleistete Anzahlungen und Nebenkosten für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.3	0	14.776	
Beteiligungen	6.1.6	1.175	1.175	
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.1.5	1.068	947	
Summe langfristige Vermögenswerte		278.092	191.098	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilien	6.2	75.897	17.101	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3	21.232	3.033	
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	6.3	19.173	22.816	
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.3	119	373	
Liquide Mittel	6.4	7.681	6.439	
Summe kurzfristige Vermögenswerte		124.103	49.762	
Bilanzsumme		402.196	240.860	

■ Konzern-Bilanz Passiva

	Anhang	31.12.2014	30.06.2014
ACCENTRO Real Estate AG			
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.5	24.436	23.339
Kapitalrücklage	6.5	52.757	51.627
Noch nicht verwendete Ergebnisse	6.5	8.225	1.092
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		85.419	76.058
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	6.5	432	418
Summe Eigenkapital		85.851	76.476
Schulden			
		TEUR	TEUR
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	6.7	30	75
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.6	190.152	66.472
Anleihen	6.6	21.463	11.150
Gesellschafterdarlehen	6.6	34.194	5.006
Latente Steuern	6.10	9.859	5.058
Summe langfristige Schulden		255.698	87.761
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.7	2.066	1.254
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.6	36.434	28.079
Anleihen		166	12.923
Erhaltene Anzahlungen	6.8	9.084	7.008
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.9	1.363	1.533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.8	3.147	16.116
Sonstige Verbindlichkeiten	6.8	8.387	9.710
Summe kurzfristige Schulden		60.646	76.623
Bilanzsumme		402.196	240.860

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.07.2014– 31.12.2014	ungeprüft 01.07.2013– 31.12.2013	01.07.2013– 30.06.2014
		TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.11	12.758	7.147	11.753
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.12	-10.616	-5.956	-9.757
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		2.142	1.192	1.996
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6.11	700	0	504
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6.12	-667	0	-504
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		33	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		2.175	1.192	1.996
Umsätze aus Vermietung	6.11	8.048	5.410	10.735
Aufwendungen aus Vermietung	6.12	-4.732	-1.992	-4.154
Mietergebnis		3.316	3.419	6.581
Dienstleistungsumsätze	6.11	1.504	3.510	5.494
Aufwendungen aus Dienstleistungen	6.12	-1.073	-1.824	-3.026
Dienstleistungsergebnis		431	1.687	2.468
Sonstige betriebliche Erträge	6.15	3.100	494	6.072
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	6.16	18.846	501	3.570
Ergebnis aus sonstigen Erträgen		21.946	995	9.643
Rohergebnis		27.868	7.291	20.688
Personalaufwand	6.13	-2.018	-1.383	-3.247
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	6.1	-280	-50	-100
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6.14	-2.378	-42	-1.899
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.15	-3.842	-2.019	-7.816
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)		19.350	3.797	7.626
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.1.5/6.1.6	142	63	104
Zinserträge	6.6	118	9	68
Zinsaufwendungen	6.6	-7.178	-3.210	-6.934
Zinsergebnis		-7.060	-3.202	-6.866
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)		12.431	659	864
Ertragsteuern	6.17	-5.361	-542	-4.033
Konzernergebnis		7.070	116	-3.169
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		-64	-14	4
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		7.134	130	-3.173
Ergebnis je Aktie (EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	6.18	0,29	0,01	-0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6.18	0,28	-	-0,09

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

■ Konzern-Kapitalflussrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	01.07.2014– 31.12.2014	01.07.2013– 30.06.2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	7.070	-3.169
+ Abschreibungen Anlagevermögen	49	100
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	768	-1.678
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	231	0
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.846	-3.570
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7.427	4.886
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-33	1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-40.370	-7.275
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.188	10.380
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	-6.354	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-111	43
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-1.075	-56
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-59.432	-338
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	0	12
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	250	400
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	87
+ Erhaltene Zinsen	18	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-3	-2
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36	-94
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-115.700	-18.766
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.188
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	-27	-1.180
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-115.498	-20.731

Fortsetzung auf Seite 56

ACCENTRO Real Estate AG	01.07.2014– 31.12.2014	01.07.2013– 30.06.2014
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 55		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	3.612
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	209.145	30.215
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–27.804	–11.339
– Gezahlte Zinsen	–5.068	–4.379
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	176.273	18.109
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.343	–2.960
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	644	179
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–745	–38
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.439	9.258
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.681	6.439

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2014	23.339	51.627	1.092	76.057	418	76.475
Konzernergebnis	–	–	7.134	7.134	–64	7.070
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	7.134	7.134	–64	7.070
Unternehmenserwerbe	–	–	–	–	254	254
Unternehmensverkäufe	–	–	–	–	–417	–417
Veränderung nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	241	241
Wandlungen aus Wandelanleihen	1.097	1.130	–	2.227	–	2.227
Stand 31. Dezember 2014	24.436	52.757	8.225	85.419	432	85.851

■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Juli 2013	18.059	44.308	4.265	66.632	0	66.632
Konzernergebnis	–	–	–3.173	–3.173	4	–3.169
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	–	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–3.173	–3.173	4	–3.169
Sachkapitalerhöhung	1.271	1.778	–	3.049	414	3.463
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806	–	3.612	–	3.612
Ausgabe Wandelanleihen	–	1.739	–	1.739	–	1.739
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–236	–	–236	–	–236
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	–	0
Wandlungen aus Wandelanleihen	2.203	2.232	–	4.435	–	4.435
Stand 30. Juni 2014	23.339	51.627	1.092	76.058	418	76.476

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

Konzern-Anhang

- 59** 1 Grundlegende Informationen
- 59** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 77** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 78** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 80** 5 Segmentberichterstattung
- 82** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 115** 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 115** 8 Sonstige Angaben

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG) mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandhalter von Immobilien als auch als Immobilienhändler tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungierte am 31. Dezember 2014 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Auf der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde beschlossen, dass das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG künftig dem Kalenderjahr entspricht. Für die Zeit vom 1. Juli 2014 bis zum 31. Dezember 2014 wurde dementsprechend von der Hauptversammlung ein Rumpfgeschäftsjahr beschlossen. Aufgrund des nur sechs Monate umfassenden Berichtszeitraums des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 ist die Vergleichbarkeit mit dem zwölfmonatigen Vorjahreszeitraum des Geschäftsjahrs 2013/14 nur eingeschränkt gegeben. Um die Aussagekraft in der Gewinn- und Verlustrechnung zu verbessern, wurde die Gewinn- und Verlustrechnung zusätzlich zu den geprüften Zahlen des vorherigen vollen Geschäftsjahrs 2013/14 um eine gesonderte Spalte für die ungeprüften Zahlenangaben für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14 ergänzt. Da sich der Konsolidierungskreis durch erfolgte wesentliche Erwerbe und Verkäufe von Immobilienportfolien seit dem ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/14 deutlich verändert hat, ist auch die Vergleichbarkeit der Halbjahreszahlen nur bedingt gegeben. Ferner wurde die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung an die marktübliche Darstellung der Branche angepasst.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 18. März 2015 vom Vorstand und am 18. März 2015 vom Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Ausweis der Umsatzerlöse und der Materialaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde rückwirkend detaillierter aufgegliedert, um eine Anpassung an die branchenüblichen Gliederungen für Immobilienunternehmen vorzunehmen und eine höhere Transparenz der Erlös- und Ergebnisquellen des ACCENTRO-Konzerns zu erreichen.

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

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

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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 30. Juni 2014 zugrunde lagen.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im IFRS-Konzernabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRS 10	Konzernabschluss	neu
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	neu
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	neu
IAS 27	Einzelabschlüsse	neu
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	geändert
IFRS 10, 11, 12	Änderungen an IFRS 10: Konzernabschlüsse – Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften	geändert
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	geändert
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten	geändert
IAS 39	Finanzinstrumente: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung	geändert

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRIC 21	Abgaben	neu
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	geändert
IASB 2010–2012	Verbesserungsprojekt 2012	geändert
IASB 2011–2013	Verbesserungsprojekt 2013	geändert

Bedeutende Änderungen der in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS sind im Berichtsjahr durch die Neuregelung der Konsolidierungsvorschriften mittels der neuen Standards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 sowie der geänderten Standards IAS 27 und IAS 28 erfolgt, die im Folgenden erläutert werden.

IFRS 10 – Konzernabschluss

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Die Erstanwendung des IFRS 10 hat zu keiner Veränderung des Konsolidierungskreises des ACCENTRO-Konzerns geführt.

IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss umgesetzt.

Da der ACCENTRO-Konzern bereits in den Vorjahren das bestehende Gemeinschaftsunternehmen ebenso wie die assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen hat, führte die Erstanwendung des IFRS 11 in Verbindung mit dem geänderten IAS 28 zu keiner Änderung in der Bilanzierung.

IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind zum Teil erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben. Die erweiterten Angabepflichten wurden im Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 umgesetzt.

Sämtliche übrigen in der obigen Tabelle angegebenen, im Berichtsjahr erstmals neu anzuwendenden oder geänderten Vorschriften hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung im 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 (bis zum 31. Dezember 2014)	Anwendungs- pflicht für ACCENTRO AG	Übernahme durch die EU (bis 31. Dezember 2014)	Voraussichtliche Auswirkungen
IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Disclosure Initiative	1. Januar 2016	nein	Veränderung der Angabepflichten im Anhang
IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung	1. Januar 2018	nein	Ersetzt den IAS 39 – die möglichen Auswir- kungen werden noch nicht untersucht.
IFRS 10/ IAS 28 Veräußerung von Vermögens- werten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unterneh- men oder Joint Venture	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 10/12/ IAS 28 Konkretisierung der Konsolidie- rungsausnahme für Investment- gesellschaften	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaft- lichen Aktivität	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungs- posten bei Preisregulierung	1. Januar 2016	nein	keine
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2017	nein	Die Auswirkungen auf den Konzern werden künftig untersucht.
IAS 16/ IAS 38 Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriel- len Vermögenswerten	1. Januar 2016	nein	keine
IAS 27 Einzelabschlüsse – Anwendung der Equity-Methode	1. Januar 2016	nein	keine
IAS 16/ IAS 41 Fruchttragende Pflanzen: Bilanzie- rung analog zu Sachanlagen	1. Januar 2016	nein	keine
IASB 2012–2014 Verbesserungsprojekt 2014	1. Januar 2016	nein	keine

2.2 Konsolidierung

a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

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

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable

Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

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

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit keine strukturierten Einheiten.

b) Tochterunternehmen

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

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen 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 im 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 Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem Konzerntochterunternehmen gehalten werden. Nicht beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen werden im Abschnitt 6.1.4 bereitgestellt.

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

c) Joint Ventures

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

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

d) Assoziierte Unternehmen

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

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

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

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

e) Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2014 27 (Vorjahr: 34) Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den Konzernabschluss ein. Es liegen keine strukturierten Einheiten vor. Gegenüber dem 30. Juni 2014 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Erwerbe von Tochtergesellschaften

Im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahrs 1. Juli bis 31. Dezember 2014 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 30. Juni 2014 um den Erwerb einer Objektgesellschaft für das Privatisierungssegment (Umlandstraße 79 Immobilien GmbH) und einer Vorratsgesellschaft (Magnus-Relda Holding Vier GmbH) erweitert. Die Vorratsgesellschaft dient im Konzern als Finanzierungsgesellschaft und Zwischenholding für den unterjährig erfolgten Erwerb eines deutschlandweiten Portfolios von 4.300 Wohneinheiten.

Im 2. Quartal hat sich der Konsolidierungskreis durch den Erwerb von einer Gesellschaft (Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH) für das Privatisierungssegment erweitert, die über 294 Wohneinheiten in Berlin-Hohenschönhausen verfügt.

Es wurde jeweils kein Geschäftsbetrieb übernommen.

Veräußerungen von Tochtergesellschaften

Im 2. Quartal wurden 6 Tochtergesellschaften veräußert. Neben dem Verkauf der im letzten Geschäftsjahr erworbenen 80%-Beteiligung an der Aktiengesellschaft J2P Real Estate AG und deren 100%-Tochterunternehmen J2P Service GmbH sowie 50% der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen GG Erlabrunn Verwaltungs UG, wurde vor allem das Gewerbeportfolio bestehend aus 8 Objekten mit einer Gesamtfläche von rund 41.742 m² mit dem Abgang der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH (ehemals SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG) und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (ehemals SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG) verkauft.

Der Anteil an der J2P Real Estate AG wurde zu einem Preis von 1.554 TEUR verkauft. Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus 1.160.000 nennwertlosen Stückaktien, bewertet zu einem Aktienkurs von 1,34 EUR je Stückaktie. Aufgrund der Entkonsolidierung der J2P Real Estate AG hat sich das Konzernergebnis um 17 TEUR verringert.

Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH wurden mit Wirkung zum 22. Dezember 2014 verkauft. Aufgrund der Entkonsolidierung der Gesellschaften hat sich das Konzernergebnis um 134 TEUR erhöht.

Darüber hinaus wurden sämtliche Anteile an der SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG veräußert. Mit dem Verkauf der Gesellschaft wurden zwei Objekte in Neubrandenburg mit einer Gesamtfläche von rund 9.197 m² mitveräußert. Aufgrund der Entkonsolidierung der Gesellschaft hat sich das Konzernergebnis um 116 TEUR erhöht.

Des Weiteren ist mit der Erste SI-BA Wohnen GmbH im Geschäftsjahr eine Gesellschaft veräußert worden, die keinen aktiven Geschäftsbetrieb aufwies. Der Verkauf dient zur Verschlinkung der Konzernstruktur. Aufgrund der Entkonsolidierung der Gesellschaft hat sich das Konzernergebnis um 4 TEUR verringert.

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

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

Gesellschaft	Sitz	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)*	30.06.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)*
SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	100%	100%
RELDA 36. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 36. Wohnen GmbH & Co. KG)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
RELDA 38. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 38. Wohnen GmbH & Co. KG)	Berlin	100%	100%
RELDA 39. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 39. Wohnen GmbH & Co. KG)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
RELDA 45. Wohnen GmbH (vormals ESTAVIS 45. Wohnen GmbH & Co. KG)	Berlin	100%	100%
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	Leipzig	100%	100%
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin	100%	100%
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 5. Wohnen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH	Berlin	100%	100%
Estavis Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
Magnus-Relda Holding Vier GmbH (erworben im 1. Quartal 2014)	Berlin	100%	100%

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

Gesellschaft	Sitz	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)*	30.06.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)*
Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen			
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH (erworben im 2. Quartal 2014)	Erlangen	94,1%	94,1%
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH (erworben im 1. Quartal 2014)	Berlin	50% + 1 Stimme	50% + 1 Stimme
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (vormals ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG)	Berlin	94%	94%
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94%	94%
Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften			
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (vormals SIAG Fünfundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG; veräußert im 2. Quartal 2014)	Berlin	100%	100%
SIAG Achtundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG (veräußert im 2. Quartal 2014)	Berlin	100%	100%
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH (vormals SIAG Neunundzwanzigste Wohnen GmbH & Co. KG; veräußert im 2. Quartal 2014)	Berlin	100%	100%
Erste SI-BA Wohnen GmbH (veräußert im 2. Quartal 2014)	Berlin	100%	100%
J2P Real Estate AG (veräußert im 2. Quartal 2014)	Aue	80%	80%
J2P Service GmbH (veräußert im 2. Quartal 2014)	Aue	100%	100%
GG Erlabrunn Verwaltungs UG (assoziiertes Unternehmen; Abgang im 2. Quartal 2014)	Aue	50%	50%

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

Im Rumpfgeschäftsjahr sind zudem folgende Gesellschaften im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstruktur auf ihre jeweilige Muttergesellschaft angewachsen:

Anwachsungen im Rumpfgeschäftsjahr

Gesellschaft	Sitz	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)	30.06.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)
SIAG Fünfte Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2014)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 32. Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 35. Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 46. Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014)	Berlin	100%	100%

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

Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	31.12.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)	30.06.2014 Anteil am Eigenkapital (in %)
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33 %	33,33 %
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %	50 %
Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50 %	50 %

Konzernzugehörigkeit

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

2.3 Segmentberichterstattung

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

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

2.4 Fremdwährungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

b) Geschäftsvorfälle und Salden

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

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

2.5 Beizulegender Zeitwert

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes

oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß 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 eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über das Ertragswertverfahren wird ausgehend von marktüblichen erzielbaren Erträgen zunächst der periodenbezogene Rohertrag ermittelt, aus dem durch Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Reinertrag errechnet wird. In der Regel wird dabei von einer Nettokaltmiete ausgegangen, von der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis als nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten abgesetzt werden.

Der Reinertrag wird in den Bodenwertanteil und den Gebäudewertanteil aufgeteilt. Der Bodenwertanteil ergibt sich, indem der Bodenwert mit einem marktgerechten Zinssatz (Bodenzinssatz) multipliziert wird. Ein gegebenenfalls am Bodenwert vorgenommener Abschlag aufgrund nicht dauernder Wertminderungen (zum Beispiel für Abbruchkosten) bleibt dabei grundsätzlich unberücksichtigt, diese Kosten werden in einem späteren Schritt wirksam. Die Differenz aus Reinertrag und Bodenwertanteil ist der Gebäudewertanteil. Dieser wird für die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Ansatz des Gebäudezinssatzes kapitalisiert (Barwertberechnung); das Ergebnis ist der Gebäudewert. In den meisten Fällen stimmen Bodenzins und Gebäudezinssatz überein und werden dann üblicherweise als Liegenschaftszins bezeichnet. Sollte das Grundstück wesentlich größer sein, als es einer angemessenen Nutzung entspricht, und eine zusätzliche Nutzung nicht möglich sein, so ist bei der Bodenwertverzinsung nur die rentierliche Grundstücksgröße heranzuziehen. Der Liegenschaftszinssatz ist das Maß für die durchschnittliche marktübliche Verzinsung des in einer Liegenschaft in der Regel langfristig gebundenen Kapitals und damit ein Abbild für das dem Grundstück beizumessende Kapitalverwertungsrisiko. Er ist unter anderem abhängig von Nutzungsart, Lagemerkmalen, Miethöhe und Restnutzungsdauer.

Schließlich sind sonstige, den Wert beeinflussende Umstände (Sonderwerte) in Form von Zuschlägen oder Abschlägen zu berücksichtigen. Hierunter fallen zum Beispiel Sonderwerte aus mietvertraglichen Gegebenheiten (over-/underrents, wenn die Ist-Miete über der nachhaltig zu erzielenden Miete beziehungsweise die Ist-Miete unterhalb der nachhaltig zu erzielenden Miete liegt), derzeitiges sonstiges Mieteinkommen (aus zum Beispiel bestehenden Antennenverträgen oder zusätzlichen Kellervermietungen), Mietbindungen aufgrund von öffentlichen Förderungen, Kosten aufgrund von bestehendem Leerstand oder einmalige Kapitalmaßnahmen für Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen. Durch Addition des Bodenwerts (der im Sinne des Ertragswertverfahrens auch als Barwert einer ewigen Bodenrente angesehen werden kann) und des Gebäudewerts mit den Zu-/Abschlägen sowie gegebenenfalls Abzug von Abbruchkosten ergibt sich der Ertragswert des Grundstücks.

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

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

2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

a) Goodwill

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mindestens einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen

einem Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

2.8 Sachanlagen

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

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

Die Nutzungsdauer für Kraftfahrzeuge wurde im Berichtsjahr an die steuerliche Nutzungsdauer von 6 Jahren angepasst, um steuerliche Latenzen zu vermeiden.

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

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

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

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

2.9 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der

niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwill erfolgt auf Ebene des Segments, dem er zugeordnet ist.

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

2.10 Finanzinstrumente

2.10.1 Finanzielle Vermögenswerte

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

a) Darlehen und Forderungen (LaR)

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

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

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

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

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

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

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

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern. Zu den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten zählen Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens sowie sonstige langfristige Finanzanlagen.

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

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

2.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

2.11 Vorratsimmobilien

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

2.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.13 Rückstellungen

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

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

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

2.14 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

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

Wenn die ACCENTRO Real Estate AG einen Entschluss zum Verkauf von Renditeliegenschaften trifft, werden die betroffenen Immobilien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, insofern die Immobilien sofort veräußerbar sind und ab dem Entschlusszeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und im Vorjahr waren keine langfristigen Vermögenswerte als zur Veräußerung vorgesehen zu klassifizieren.

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

2.15 Latente Ertragsteuern

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

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

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

2.16 Ertragsrealisation

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

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

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

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

2.17 Provisionen für Geschäftsvermittlung

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

2.18 Leasingverhältnisse

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

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

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine

Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 2.16.

2.19 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

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

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

2.20 Kapitalflussrechnung

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

■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

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

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische

Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist 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 Vertragspartei ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

■ 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

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

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen der Bewertung von Bilanzpositionen angesetzt:

- Im Rahmen des Impairmenttests für den Goodwill, welcher dem Segment Handel zugeordnet ist, bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse sowie die zukünftig erzielbaren Handelsmargen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Verkaufspreise und Absatzmengen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von 5 Jahren ein. Die hierbei ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten sowie eines marktgerechten Risikozinses auf ihren Barwert diskontiert. Aus unterschiedlichen Szenarien wird die Wertermittlung im Jahresabschluss angesetzt, welche, unter Berücksichtigung aller bekannten Inputfaktoren, den Marktwert am adäquatesten spiegelt.
- Die Fair Values der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Wertgutachten unabhängiger, externer Sachverständiger. Diese ermitteln auf Basis künftig zu erwartender Einnahmeüberschüsse mithilfe der Barwertmethode (DCF-Verfahren) oder dem Ertragswertverfahren den beizulegenden Zeitwert der Immobilienobjekte. Hierbei werden zukünftige Mieterträge, Leerstände und eventuelle Sanierungsmaßnahmen geschätzt. Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der Marktlage sowie der Beschaffenheit und Nutzung der Immobilien werden durch einen marktgerechten Diskontierungszins unter Einbeziehung eines Risikozuschlags beziehungsweise über den Liegenschaftszins abgebildet.

- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Schätzungen prägen vor allem die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Vermietung. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit einer offenen Forderung bildet die Altersstruktur der offenen Forderungen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird unterstellt, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen, die länger als drei Monate bestehen, zwischen 25 % und 100 % liegt, so dass für diesen Anteil eine Wertberichtigung erfolgt.
- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Sachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.

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

- Beim Zugang von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Für die im Konzern gehaltenen Immobilien ist zu jedem Bilanzstichtag zu entscheiden, ob diese als Finanzinvestition oder als Vorratsimmobilien zu bilanzieren sind.
- Bei dem 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 oder zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

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

5 Segmentberichterstattung

Der ACCENTRO-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

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

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

Die Segmentergebnisse für das zum 31. Dezember 2014 endende Rumpfgeschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14
	Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	15.361	17.988	15.363	15.681	-2	2.306	7.649	10.182	23.010	28.170
davon										
Vermietung	1.138	741	1.138	716		25	6.910	10.182	8.048	10.923
Verkäufe	12.758	11.753	12.760	9.471	-2	2.281	700		13.458	11.753
Vermittlung	1.465	5.494	1.465	5.494			39		1.504	5.494
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							18.846	3.570	18.846	3.570
Betriebsergebnis	2.054	2.462	2.100	2.722	-46	-260	17.296	5.209	19.350	7.671
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	124	104	113	104	11		17		142	104
Finanzergebnis	-1.168	-2.062	-647	-1.420	-521	-642	-5.751	-4.848	-6.919	-6.910
Ergebnis vor Ertragsteuern	886	504	1.454	1.406	-567	-902	11.545	360	12.431	864

Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 konnte der Verkauf von Objekten im Privatisierungssegment weiter gesteigert werden, so dass ein positives Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 886 TEUR erzielt werden konnte. Der Teilbereich „übriger Handel“ des Segments „Handel“ trägt entsprechend der Prognose kaum noch zu den Konzernumsätzen bei. Das Teilbereichsergebnis ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt.

Das Segmentergebnis „Bestand“ ist wesentlich durch Neubewertungen von im Rumpfgeschäftsjahr 2014 neu erworbenen Renditeliegenschaften in Höhe von 18.846 TEUR und einer Verbreiterung der Umsatzbasis durch den Erwerb eines Immobilienportfolios von rund 3.400 Einheiten für das Bestandssegment im Rumpfgeschäftsjahr geprägt.

Allgemeine übergeordnete Kosten der ACCENTRO Real Estate AG werden mittels Konzernumlagen auf die Segmente umgelegt. Ebenso kann die Finanzierung aufgrund objekt- oder portfoliospezifischen Finanzierungen den einzelnen Segmenten zugeordnet werden.

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

	Handel (gesamt)		Bestand		Konzern	
	Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	-19	-38	-16	-36	-35	-74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-8	-16	-5	-10	-13	-26
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			18.846	3.570	18.846	3.570

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	131.195	552.025	41.236	-323.328	401.128
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	947	124	-	-3	1.068
Gesamtes Segmentvermögen	132.142	552.149	41.236	-323.332	402.196
Segmentschulden	87.557	415.434	105.684	-292.330	316.345
Segmentinvestitionen	61.816	130.690	-	-	192.505

Für das Vorjahr ergaben sich folgende Werte:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidierung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	60.242	273.031	34.735	-128.096	239.912
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	823	124	-	-	947
Gesamtes Segmentvermögen	61.065	273.155	34.735	-128.096	240.860
Segmentschulden	42.442	192.329	36.157	-106.545	164.384
Segmentinvestitionen	30	3.192	1.532	-	4.754

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Vorräte sowie Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber dem anderen Segment. Der Geschäftswert ist dem Segment Handel zugeordnet. Nicht zugeordnet sind Beteiligungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Lizenzen und Konzessionen.

Die Segmentschulden umfassen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment. Nicht zugeordnet sind Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER Real Estate AG, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Abschnitt 6.1.1 und 6.1.2) sowie bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1.3).

■ 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

6.1 Entwicklung des Anlagevermögens

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

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	172	686
Kumulierte Abschreibungen	120	482
Buchwert zum 1. Juli 2014	52	204
Zugänge (+)	3	36
Abgänge (-)	1	34
Abschreibungen (-)	13	35
Buchwert zum 31. Dezember 2014	41	171
Anschaffungs-/Herstellungskosten	174	721
Kumulierte Abschreibungen	133	517

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2014 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	170	603
Kumulierte Abschreibungen	94	408
Buchwert zum 1. Juli 2013	76	195
Zugänge (+)	2	84
Abgänge (-)	0	1
Abschreibungen (-)	26	74
Buchwert zum 30. Juni 2014	52	204
Anschaffungs-/Herstellungskosten	172	686
Kumulierte Abschreibungen	120	482

6.1.1 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

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

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurde ein erneuter Werthaltigkeitstest für den Goodwill durchgeführt, der zu folgenden Ergebnissen führte:

	TEUR
Buchwert CGU	29.754
Nutzungswert CGU	48.682
Überdeckung	18.928

Die budgetierten Cashflows der Fünfjahres-Planung wurden mit einem gewichteten Kapitalkostensatz von 9,18 % (Vorjahr 9,09 %) diskontiert. Dieser Nachsteuerzins (Vorsteuerzins: 13,14 %, Vorjahr: 13,02 %) reflektiert die spezifischen Risiken des Handelssegments im Vergleich zum Marktportfolio. Um die Risiken bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung abzubilden, wird für die Cashflows nach dem Fünfjahres-Zeitraum wie im Vorjahr zusätzlich ein Wachstumszuschlag in Höhe von 1,3 % angenommen.

Die Summe der diskontierten Cashflows führt zu einem Nutzungswert von 48.682 TEUR (Vorjahr: 40.212 TEUR) und zeigt eine Überdeckung des Buchwerts in Höhe von 18.928 TEUR. Der Anstieg des Nutzungswerts um 8.470 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Verbreiterung des Privatisierungsportfolios durch den erfolgreichen Ankauf von rund 900 Einheiten im Oktober 2014. Als Ergebnis der hohen Überdeckung wird auf die Angabe von Sensitivitäten verzichtet.

Zu den sonstigen immateriellen Vermögenswerten zählen EDV-Software und Lizenzen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden Investitionen in das immaterielle Vermögen in Höhe von 3 TEUR getätigt. Die Buchwerte zum Bilanzstichtag stellen im Wesentlichen eine Fortschreibung unter Berücksichtigung der Abschreibungen dar. Der Abgang von immateriellen Vermögenswerten in Höhe von 1 TEUR ist auf die Entkonsolidierung der J2P Real Estate AG zurückzuführen.

6.1.2 Sachanlagen

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

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

Im Laufe des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 wurden Sachanlagen wie Computer-Hardware und sonstige Büroausstattung in Höhe von 36 TEUR erworben. Den Zugängen stehen Abgänge in Höhe von 34 TEUR gegenüber, die im Wesentlichen aus dem Verkauf der J2P Real Estate AG und deren Tochtergesellschaft J2P Service GmbH resultieren. Die Werte der übrigen Sachanlagen stellen fortgeführte Anschaffungskosten nach Abschreibung dar.

6.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	156.168	137.328
Zugänge*	128.496	15.670
Sanierungen	2.178	289
Abgänge	-45.649	-400
Aufwertungen	22.138	4.650
Abwertungen	-5.470	-1.369
Ende des Geschäftsjahrs	257.861	156.168

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

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von externen Grundstückssachverständigen mit insgesamt 257.861 TEUR (Vorjahr: 156.168 TEUR) ermittelt. Diese Buchwerte sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind 3 Gewerbeobjekte (Vorjahr: 10), 117 Wohnhäuser (Vorjahr: 40) und 25 gemischt genutzte Objekte (Vorjahr: 2) enthalten, die 182 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 174) mit 21.791 m² (Vorjahr: 46.211 m²) und 5.268 Wohnungen (Vorjahr: 2.425) mit 357.334 m² (Vorjahr: 154.473 m²) umfassen.

Die Bandbreite der Jahresnettokaltmiete pro Quadratmeter für die Gewerbeobjekte liegt zwischen 3,36 EUR und 5,95 EUR (Vorjahr: 2,65 EUR und 7,60 EUR) und für die Wohneinheiten zwischen 0,00 EUR und 13,89 EUR (Vorjahr: 3,70 EUR und 13,90 EUR). Die Quote der Bewirtschaftungskosten zu den marktüblichen Mieterlösen liegt in den Gewerbeobjekten in einer Bandbreite von 23,6 % bis 36,5 % (Vorjahr: 22,9 % bis 58,3 %) und bei den Wohn- und gemischt genutzten Objekten zwischen 14,6 % bis 44,5 % (Vorjahr: 14,6 % und 44,5 %). Der Diskontierungszins für die Bewertung der Gewerbeobjekte liegt in einer Bandbreite von 7,3 % bis 7,8 % (Vorjahr: 7,0 % bis 8,5 %); für Wohn- und gemischt genutzte Objekte liegt die Bandbreite zwischen 2,8 % und 8,0 % (Vorjahr: 2,8 % bis 8,0 %). Der Liegenschaftszinssatz für die Bewertung des neu erworbenen Immobilienportfolios beträgt für die Gewerbeimmobilien 6,5 % und die Bandbreite des Liegenschaftszinses für die Wohn- und gemischt genutzten Objekte des neuen Immobilienportfolios liegt zwischen 4,8 % und 7,0 %.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag von 18.846 TEUR per Saldo – in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	6.814	10.169
Materialaufwand	-1.189	-3.834
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	-3.251	-1.749

Von den Aufwendungen entfallen 371 TEUR (Vorjahr: 729 TEUR) auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Ausschlaggebend für die im Verhältnis höheren Mieterlöse im sechsmonatigen Rumpfgeschäftsjahr 2014 ist die deutlich gestiegene Objektanzahl, die wesentlich aus dem im 2. Quartal abgeschlossenen Portfolioerwerb von rund 3.400 Wohn- und Geschäftseinheiten resultiert. Darüber hinaus ist der Instandhaltungsaufwand aufgrund verstärkter Sanierungsmaßnahmen bei Objekten in Hof und Chemnitz gestiegen.

Bewertungsansatz

Grundlage für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von 257.861 TEUR (Vorjahr: 156.168 TEUR) ist für die bereits zum 30. Juni 2014 im Bestand befindlichen Objekte das Discounted-Cashflow-Modell. Dabei wurden für einen in der Zukunft liegenden Detailplanungszeitraum von 10 Jahren erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts mittels eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag 1. April 2014 abgezinst. Die Zahlungsmittelüberschüsse ergeben sich aus der Gegenüberstellung der zu

erwartenden eingezahlten Nettomieten und der zu erwartenden ausgezahlten Bewirtschaftungskosten, die dem Eigentümer laufend entstehen, sowie Investitionsaufwendungen und Leerstandskosten. Der Vorstand hat markt- beziehungsweise objektbezogen (soweit notwendig) geprüft, ob die Gutachten mit Bewertungsstichtag 30. April 2014 für Zwecke der Konzernabschlusserstellung zum 31. Dezember 2014 verwendet werden können. Da in den Objekten keine wesentlichen Veränderungen eine neue Bewertung erfordern, und da sich auch die allgemeine Marktlage nicht wesentlich verändert hat, wurde auf eine erneute Bewertung zum 31. Dezember 2014 verzichtet.

Im Anschluss an den prognostizierten Detailplanungszeitraum werden die auf den Bewertungsstichtag diskontierten Zahlungsmittelüberschüsse aus dem elften Jahr herangezogen, um den Residualwert (Terminal Value) des Immobilienobjekts zu ermitteln. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, zu dem das Objekt am Ende der Laufzeit von 10 Jahren (zu Marktkonditionen am Bewertungsstichtag) im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles zwischen Marktteilnehmern veräußert werden könnte. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem diskontierten Residualwert ergibt den Marktwert des Bewertungsobjekts.

Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes für die bereits zum 30. Juni 2014 im Bestand befindlichen Immobilienobjekte wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus dem Basiszins und einem Risikozuschlag zusammen. Für alle Bewertungsobjekte wurde derselbe Basiszinssatz verwendet. Der Risikozuschlag setzt sich aus einem Zinssatz für den relevanten Teilmarkt, für die Nutzungsart und für die Beschaffenheit zusammen. Diese Einschätzungen erfolgten aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt.

Die Bewertung des im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios auf den Zeitpunkt 30. Juni 2014 erfolgte nach dem Ertragswertverfahren. Die Bewertungsmethode wurde bereits ausführlich in Abschnitt 2.6 beschrieben.

Sämtliche mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilien werden mit dem Nettokapitalwert (Net Value) bewertet. Folgende Annahmen wurden bei der Bewertung der Bestandsimmobilien zugrunde gelegt:

Wohn- und Geschäftshäuser	Rumpfgeschäftsjahr 2014		2013/14	
	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)	17.678		8.828	
Aktueller Leerstand	16,5%		10,0%	
Nettommietertrag zu Marktmiete	80,8%	14,3%–104,1%	74,5%	5,2%–104,1%
Bewirtschaftungskosten	26,3%	14,6%–44,5%	22,7%	14,6%–44,5%
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	9,66	6,00–20,00	9,3	7,50–77,14
Verwaltungskosten (in EUR/m ²)	4,2	0,99–13,33	4,8	0,99–38,57
Diskontierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)	6,3% (5,7%)	2,8%–8% (4,8%–7,0%)	6,5%	2,8%–8,5%

Gewerbeimmobilien		Rumpfgeschäftsjahr 2014		2013/14	
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)		101		2.111	
Aktueller Leerstand		44,5 %		28,6 %	
	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne	
Nettommietertrag zu Marktmiete	53,7 %	27,6 %–68,9 %	86,3 %	43,1 %–180,9 %	
Bewirtschaftungskosten	26,7 %	23,6 %–36,5 %	33,6 %	22,9 %–58,3 %	
Instandhaltungskosten (in EUR/m ²)	9,28	6,75–10,00	9,5	7,50–10,25	
Verwaltungskosten (in EUR/m ²)	2,5	1,11–3,18	2,3	1,44–3,25	
Diskontierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)	7,5 % (6,5 %)	7,3 %–7,8 % (6,5 %)	7,5 %	7,0 %–8,5 %	

Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Sämtliche im Konzern beauftragte Gutachten unterliegen den Regelungen des RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Die Einschätzung des Risikozuschlags könnte unter Kenntnis weiterer, zum Bewertungsstichtag noch nicht vorliegender Informationen höher oder geringer ausfallen. Wäre im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der zugrunde liegende Kapitalisierungszinssatz (Diskontierungszinssatz und Liegenschaftszinssatz) für die Bewertung um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich zum Stichtag ein Marktwert von insgesamt 238.384 TEUR (Vorjahr: 143.035 TEUR) ergeben. Wäre im umgekehrten Fall der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte sich ein Marktwert von insgesamt 280.654 TEUR (Vorjahr: 171.385 TEUR) ergeben.

Die Annahmen über die zu erwartenden Nettommieterträge während der gesamten Detailplanungsperiode unterliegen ebenfalls Unsicherheiten, da sich die Makrolage oder aber auch die Mikrolage des bewerteten Immobilienobjekts in der Zukunft verändern könnte. Wäre im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts die zugrunde liegende Marktmiete um 10 % geringer ausgefallen, hätte dieses zum Bewertungsstichtag zu einem Marktwert von insgesamt 229.407 TEUR (Vorjahr: 138.585 TEUR) geführt. Wäre im umgekehrten Fall die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte dieses zu einem Marktwert von insgesamt 287.489 TEUR (Vorjahr: 173.350 TEUR) geführt.

Überleitungsrechnung

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

Überleitungsrechnung	01.07.2014	Zugang	Abgang	Bewertungsergebnis*	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohn- und Geschäftshäuser	129.775	128.310	20.839	18.846	256.092
Gewerbeimmobilien	26.393	186	24.810	0	1.769
Summe	156.168	128.496	45.649	18.846	257.861

* Das Bewertungsergebnis enthält Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 2.178 TEUR für die Objekte Bernsdorfer Str., Aachener Str. und Fabrikzeile.

Der wesentliche Teil des Bewertungsergebnisses resultiert aus der Bewertung des erworbenen Immobilienportfolios.

Eine Umgliederung von Immobilienobjekten zwischen den Bewertungsstufen fand im Rumpfgeschäftsjahr 2014 nicht statt, so dass keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 zugeführt oder entnommen wurden.

Die ergebniswirksamen Wertänderungen sind auf die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich ausnahmslos zum 31. Dezember 2014 im Bestand befinden, zurückzuführen.

6.1.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

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

Name	Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %)	Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis	Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2014	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	5,9	3	321	–
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 –1 Stimme	48	68	–
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (vormals ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG)	6	1	242	–

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2014 und zum 30. Juni 2014 dargestellt:

	31.12.2014			30.06.2014
	Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (vormals ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG)	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (vormals ESTAVIS Bernau Wohnen GmbH & Co. KG)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	16.732	7.276	2.437	630
Summe der langfristigen Vermögenswerte	9	146	12.400	12.400
Summe der kurzfristigen Schulden	10.154	1.516	10.506	2.193
Summe der langfristigen Schulden	0	5.693	279	6.807
Erträge/Umsatzerlöse	279	180	421	771
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	53	–96	22	354
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	50	–48	21	333
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	3	–48	1	21

6.1.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	947	831
Zugänge	0	15
Abgänge	3	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	124	101
Ende des Geschäftsjahrs	1.068	947

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 2014 und zum 30. Juni 2014 dargestellt:

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

30.06.2014	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	184	0	466
Gesamtergebnis	-82	-1	245
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	2.609	373	15.253
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	1.055	158	905
Summe der langfristigen Schulden	1.655	0	10.127
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	-101	215	4.221
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	50 %	50 %	33,33 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	0	121	823

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 6.22.

6.1.6 Beteiligungen

Die Beteiligungen betreffen den Anteil von 5,1 % an der Immeo Berlin C GmbH (vormals CITEC Immo Deutschland GmbH) mit einem Buchwert in Höhe von 1.175 TEUR, der den Anschaffungskosten entspricht. Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wurden hieraus Erträge in Höhe von 18 TEUR realisiert.

6.2 Vorratsimmobilien

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

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	75.897	17.100
Geleistete Anzahlungen	0	1
Summe	75.897	17.101

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

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 42.565 TEUR (Vorjahr: 8.613 TEUR) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

6.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreisen aus dem im 2. Quartal des Rumpfgeschäftsjahrs verkauften Gesellschaften und aus Mieterforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	21.506	4.838
Wertberichtigung	-274	-1.805
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	21.232	3.033

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

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.232	3.033
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	19.239	126
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	488	280
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	161	86
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	408	1.059
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	422	77
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	263	162
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	109	1.030
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	142	213

Die überfälligen und noch nicht wertberichtigten Forderungen entfallen zum Großteil auf Forderungen aus veräußerten Denkmalimmobilien und resultieren unter anderem aus Kaufpreiseinbehalten.

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

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	EWB*	EWB*
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Juli	1.805	1.230
Veränderung Konsolidierungskreis	-216	-49
Zuführungen (Wertminderungen)	201	721
Umgliederungen in die Wertberichtigungen sonstige Forderungen	-254	0
Auflösungen	-	-97
Ausbuchungen	-1.262	-
Stand zum 31. Dezember / 30. Juni	274	1.805

* EWB: Einzelwertberichtigung

Die sonstigen Forderungen und andere Vermögensgegenstände enthalten:

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	6.380	3.723
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	5.860	7.978
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	419	449
Forderungen aus Provisionsvorauszahlungen	53	96
Übrige sonstige Forderungen	6.461	10.570
Summe	19.173	22.816

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

Die übrigen sonstigen Forderungen summieren sich auf 6.461 TEUR (Vorjahr: 10.570 TEUR). Sie enthalten eine Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3.086 TEUR (Vorjahr: 3.102 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Diesen Forderungsposten stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.086 TEUR gegenüber. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen. In den übrigen sonstigen Forderungen sind des Weiteren Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen aus dem Verkauf der J2P Real Estate AG an die ADLER Real Estate AG in Höhe von 2.061 TEUR enthalten. Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 660 TEUR. Die im Vorjahr vorgenommenen Abwertungen in Höhe von 389 TEUR wurden ausgebucht.

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

6.4 Liquide Mittel

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

6.5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG beträgt am Bilanzstichtag 24.436 TEUR und entfällt auf 24.436.464 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt. Zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 hatte das Grundkapital 23.338.817 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts zweier Wandelschuldverschreibungen der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft mehrfach durch Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 1.098 TEUR erhöht. Wir verweisen auf die Ausführungen zum Bedingten Kapital.

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

Die Kapitalrücklage resultiert aus den bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielten Beträgen abzüglich der Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten wurden der Kapitalrücklage im Rumpfgeschäftsjahr 2014 1.130 TEUR zugeführt.

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

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

Bedingtes Kapital und Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

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

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. November 2014 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.517.103,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.517.103 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (I.) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder (II.) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- beziehungsweise Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, das heißt insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauction im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn (10) 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.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

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

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

Bedingtes Kapital 2010 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 unter Tagesordnungspunkt 8 (angepasst durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 Tagesordnungspunkt 7) beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung um bis zu 3.579.838,00 EUR sind gegen Wandlung von 1.914.646 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 bis zum 30. Juni 2014 insgesamt 2.202.582 neue Stückaktien, im Juli 2014 gegen Wandlung von 940.499 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 1.081.936 neue Stückaktien sowie im August 2014 gegen Wandlung von 11.617 Stück Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 insgesamt 11.617 neue Stückaktien aus dem vorgenannten bedingten Kapital ausgegeben worden, in Summe also 3.296.135 Stückaktien.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2014

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Januar 2014 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 9. Januar 2019 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 9.116.469 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu 9.116.469 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Vorbehaltlich von im Konzernlagebericht beschriebenen Regelungen hatten die Aktionäre ein Bezugsrecht. Nach teilweiser Ausnutzung der Ermächtigung betrug das Genehmigte Kapital 2014 am 27. November 2014 noch 8.019.065 EUR.

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

Genehmigtes Kapital 2014/II

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

6.6 Finanzverbindlichkeiten

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

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.152	66.472
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.463	11.150
Gesellschafterdarlehen	34.194	5.006
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	245.809	82.628
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.434	28.079
Verbindlichkeiten aus Anleihen	166	12.923
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	36.600	41.002
Summe Finanzverbindlichkeiten	282.409	123.630

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensteile mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 71.588 TEUR (Vorjahr: 52.295 TEUR) und mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren 118.594 TEUR (Vorjahr: 14.177 TEUR).

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 123.680 TEUR resultiert neben gegenläufigen Umgliederungseffekten im Wesentlichen aus der Begebung von zwei Schuldschein-Darlehen in Höhe 126.500 TEUR. Das am 28. Oktober 2014 gezeichnete Senior-Schuldschein-Darlehen mit einem Nennbetrag von 86.500 TEUR wird jährlich mit 3,75 % verzinst und verfügt über eine Laufzeit von 10 Jahren. Das ebenfalls am 28. Oktober 2014 gezeichnete Junior-Schuldschein-Darlehen mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 TEUR ist eingeteilt in Schuldverschreibungen von je 100.000 TEUR. Das Junior-Schuldschein-Darlehen wird jährlich mit 7,00 % verzinst und mit 2,00 % getilgt. Die Laufzeit des Junior-Schuldschein-Darlehens beträgt 10 Jahre. Die Schuldschein-Darlehen sind vor allem durch erst- beziehungsweise nachrangige Grundpfandrechte an den finanzierten Bestandsimmobilien sowie die Verpfändung von Mietforderungen, Bankkonten und Anteilen besichert.

Ein weiterer langfristiger Kredit wurde bei einem Kreditinstitut in Höhe von 38.000 TEUR zur teilweisen Refinanzierung des zur Privatisierung vorgesehenen Immobilienportfolios aufgenommen. Der Kredit hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019. Eine Mindesttilgung ist in Höhe von 4 % p. a. vorgesehen, wobei Pflichtsondertilgungen vorgesehen sind, die insbesondere bei Verkäufen der finanzierten Immobilien erforderlich werden. Die Verzinsung erfolgt mit dem EURIBOR zuzüglich Marge. Die Kredite sind durch branchenübliche Sicherheiten besichert.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen Zahlungen in Form von regelmäßigen Tilgungen und Sondertilgungen aus bestehenden Kreditverträgen, die in den nächsten zwölf Monaten geleistet werden.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lauteten Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25 % verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Bis zum 31. Dezember 2014 wurden 600.000 Anleihen zurückerworben und 4.094 Anleihen wurden in Aktien umgewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfallen auf die Wandelanleihe 2014/2019 mit einer Restlaufzeit von 4 Jahren 11.345 TEUR (Vorjahr: 11.150 TEUR).

Die Wandelanleihe 2012/2017 mit einer Laufzeit bis zum 25. Juni 2017 hat einen Buchwert von 668 TEUR (Vorjahr: 2.935 TEUR). Die am 25. Juni 2012 begebene Wandelanleihe von 3.579.838 Stück mit einem Nennbetrag von 2,40 EUR wird mit 7,75 % verzinst. Der Nominalbetrag der Wandelanleihe betrug 8.592 TEUR. Bis zum 31. Dezember 2014 wurden 432.348 Anleihen zurückerworben und 2.866.750 Anleihen gewandelt, so dass noch 280.740 Anleihen ausstehend sind. In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind ausstehende Zinsen auf Anleihen in Höhe von 166 TEUR enthalten.

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

Gesellschafterdarlehen

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

Sicherheiten und Financial Covenants

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 257.861 TEUR (Vorjahr: 156.168 TEUR) und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind die Finanzierungen der Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 75.897 TEUR (Vorjahr: 17.100 TEUR) besichert. Des Weiteren bestehen verfügbarsbeschränkte Guthaben in Höhe von 6.380 TEUR.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 207.352 TEUR vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), um die Darlehen aufrechtzuerhalten. Dabei muss je nach beliehenem Immobilienobjekt ein Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) zwischen 101 % und 130 %, ein Zinsdeckungsgrad (ICR) von mindestens 2,30 beziehungsweise 1,14, sowie ein Loan to Value (LtV) zwischen 65 % und 80 % beziehungsweise ein Loan to Land-Charge Lending Value (LtMLV) von nicht höher als 57,5 % erreicht werden. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaß-

nahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügbungsbeschränkten Konten vorzuhalten.

Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 5.236 TEUR (Vorjahr: 4.635 TEUR), für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 1.199 TEUR (Vorjahr: 2.333 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 118 TEUR gegenüber.

6.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Rumpfgeschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

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

Die am 30. Juni 2014 bestehende Rückstellung für Personalkosten betraf die ausstehende Vergütung für einen ehemaligen Vorstand, die im Rumpfgeschäftsjahr 2014 aufgrund eines Vergleichs verbraucht wurde. Die neu gebildete Rückstellung für Personalkosten betrifft im Wesentlichen die Vergütungsansprüche eines ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds in Höhe von 280 TEUR.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für noch anfallende Bauleistungen in Höhe von 643 TEUR, Rückstellungen für Tantieme in Höhe von 516 TEUR und Rückstellungen für Mieterabfindungen im Rahmen von Privatisierungsbestrebungen in Höhe von 201 TEUR. In der Zuführung zu den Rückstellungen für sonstige Kosten sind darüber hinaus Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von 144 TEUR (Vorjahr: 94 TEUR) enthalten.

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 2.065 TEUR (Vorjahr: 1.328 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 Vorjahr 2013/14 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

	01.07.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellung für ausstehende Bauleistung	1.801	1.108	693	0	0
Rückstellung für Mietgarantien	67	67	0	0	0
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	13	0	3	0	10
Rückstellung für Personalkosten	558	525	19	578	592
Rückstellung für sonstige Kosten	462	444	18	651	651
Rückstellung für Aufbewahrungspflichten	106	0	34	3	75
Summe	3.007	2.144	767	1.232	1.328

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

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

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.147	16.116
Erhaltene Anzahlungen	9.084	7.008
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	272	273
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	8.115	9.437
Summe	20.618	32.834

Der Rückgang in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Berichtszeitraum ist auf die Begleichung des ausstehenden Kaufpreises in Höhe von 9.450 TEUR für den Zugang des Portfolios Germany-One zurückzuführen.

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.240 TEUR (Vorjahr: 6.433 TEUR) und 2.844 TEUR (Vorjahr: 576 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 8.115 TEUR. Sie enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 499 TEUR und Verbindlichkeiten aus Kauttionen in Höhe von 1.815 TEUR sowie Verbindlichkeiten in Höhe von 3.086 TEUR, die mit dem Ausweis einer Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 3.086 TEUR (Vorjahr: 3.102 TEUR) aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung stehen. Aufgrund der Regelungen des sogenannten Kroatien-Gesetzes geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

6.9 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 1.245 TEUR (Vorjahr: 1.190 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 117 TEUR (Vorjahr: 342 TEUR).

6.10 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.859	5.058

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5.058	-2.098
Latente Steuerforderungen	0	1.377
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-5.058	-722
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-5.460	-4.054
Zugänge aus Kauf von Objektgesellschaften	0	-282
Abgänge aus Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten)	659	0
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-9.859	-5.058
Latente Steuerverbindlichkeiten	11.086	5.058
Latente Steuerforderungen	1.227	0

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entfallen auf folgende Bilanzpositionen:

	Aus Differenzen bei als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	Aus Differenzen bei Immobilien im Vorrats- vermögen	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei sonstigen Posten	Aus Verlust- vorträ- gen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
30. Juni 2014 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	4.621	2	29	456	0	5.108
30. Juni 2014 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	0	0	0	0	50	50
30. Juni 2014 (nach Saldierung)						5.058
Im Steueraufwand erfasste Beträge	4.734	-902	-28	2.280	-624	5.460
Im Eigenkapital erfasste Beträge	0	0	0	0	0	0
Abgang durch Verkauf von Objektgesellschaften (im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst)	-36	931	-1	-1.554	0	-659
31. Dezember 2014 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	-9.320	-36	0	-1.730		-11.086
31. Dezember 2014 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	1	6	0	546	674	1.227
31. Dezember 2014 (nach Saldierung)						-9.859

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen im Wesentlichen die ACCENTRO Real Estate AG, ESTAVIS 5. Wohnen GmbH, ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, ESTAVIS 7. Wohnen GmbH und die Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von 963 TEUR (Vorjahr: 1.524 TEUR) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

6.11 Umsatzerlöse

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Immobilienhandel	12.758	11.753
Vermittlungsumsätze	1.504	5.494
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.905	9.981
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	1.143	754
Sonstige Erlöse	700	504
Summe	23.010	28.486

Der Ausweis der Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde zur Verbesserung der Transparenz der Erlösquellen rückwirkend detailliert aufgegliedert. Außerdem wurden die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften in die Umsatzerlöse einbezogen.

Die Umsatzerlöse aus dem Immobilienhandel konnten im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch einen Teilverkauf von Objekten aus dem Germany-One-Portfolio gesteigert werden. Im Gegenzug sind die Vermittlungsumsätze aufgrund des reduzierten Vertriebsvolumens aus dem Dienstleistungsvertrag zwischen der Accentro GmbH mit der GSW AG deutlich gesunken. Die Mieterlöse haben sich durch die Erweiterung des Bestandssegments und des Privatisierungssegments im Rahmen des im Oktober 2014 erfolgreich abgeschlossenen Portfolioerwerbs von etwa 4.300 Einheiten erhöht.

6.12 Materialaufwand

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	10.616	9.757
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	1.073	3.026
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.140	3.978
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	592	176
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	667	504
Summe	17.088	17.441

Der im Handelsegment gestiegene Umsatz spiegelt sich auch in den Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten wider. Gleichzeitig sind durch das reduzierte Volumen im Vermittlungsbereich die bezogenen Leistungen für die Vermittlungsumsätze auf 1.073 TEUR gesunken.

Aufgrund des Portfolioankaufs von rund 4.300 Einheiten sind korrespondierend zum Anstieg der Mieterlöse auch die Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 4.140 TEUR und die Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens auf 592 TEUR gestiegen.

6.13 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Rumpfgeschäftsjahr durchschnittlich 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 40). Hiervon sind 3 Mitarbeiter (Vorjahr: 4 Mitarbeiter) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse, die restlichen Mitarbeiter in Vollzeit als Angestellte tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.891	2.992
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	127	255
Summe	2.018	3.247

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 58 TEUR (Vorjahr: 131 TEUR) enthalten.

6.14 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die rückwirkend als gesonderter Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen in Höhe von 2.378 TEUR (Vorjahr: 1.899 TEUR) enthalten Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 1.069 TEUR (Vorjahr: 411 TEUR) und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.309 TEUR (Vorjahr: 1.488 TEUR). Im Vorjahr wurde dieser Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

6.15 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.411	210
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	339	767
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.350	5.096
Summe	3.100	6.073

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	1.281	1.525
Rückstellung für noch anfallende Kosten im Rahmen von verkauften Objekten	643	0
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	456	536
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	388	571
Mietaufwendungen	127	294
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	947	4.890
Summe	3.842	7.816

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.842 TEUR enthalten Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.281 TEUR. Diese setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Des Weiteren beinhalten die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen eine Rückstellungszuführung für noch anfallende Kosten im Rahmen von bereits verkauften Objekten in Höhe von 643 TEUR, Mietaufwendungen in Höhe von 127 TEUR (Vorjahr: 294 TEUR) für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung in Höhe von 456 TEUR (Vorjahr: 536 TEUR) sowie Aufwendungen in Höhe von 388 TEUR (Vorjahr: 571 TEUR) für Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten.

6.16 Bewertungsergebnis aus Renditeliegenschaften

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

6.17 Ertragsteuern

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

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-99	4
Latenter Ertragsteueraufwand	5.460	4.029
Summe	5.361	4.033

Im laufenden Steueraufwand/-ertrag sind 293 TEUR Ertrag für Vorjahre enthalten.

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

Steuerüberleitungsrechnung

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	12.431	864
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermittelt	3.751	261
Effekt aus:		
abweichenden Steuersätzen	-178	-
nicht oder teilweise nicht abzugsfähigem Aufwand	-	19
gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen und Kürzungen	235	149
Änderung des Konsolidierungskreises	786	-
steuerfreien Erträgen		
nicht angesetzten Verlustvorträgen/abzugsfähigen temporären Differenzen	1.410	1.635
Steuern für Vorjahre		
Originäre Steuern	-293	-315
Nutzung/Ansatz von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	-	-
Wegfall bisher angesetzter Verlustvorträge	-	2.284
sonstigen Ursachen	-350	-
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	5.361	4.033

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

6.18 Ergebnis je Aktie

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

	Rumpfgj. 2014	2013/14
Konzernergebnis	TEUR	TEUR
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	7.070	-3.169
Zinsaufwendungen auf Anleihen	447	1.058
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	7.517	-2.090
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	24.436	23.339
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	24.252	19.205
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	2.834	4.935
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	27.086	24.140
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	0,29	-0,14
gewichtet – unverwässert	0,29	-0,17
gewichtet – verwässert	0,28	-0,09

Aus der im Geschäftsjahr 2011/12 begebenen Wandelanleihe 2012/2017 und der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 bestehen zum Stichtag 280.740 beziehungsweise 5.395.906 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten.

Im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 wurden 952.104 Stück der Wandelschuldverschreibung 2012/2017 gewandelt. 940.487 Wandelanleihen, die bei Ausgabe mit 2,40 EUR je Stück bewertet waren, wurden zu einem Kurs von 2,0861 EUR gegen 1.081.936 Aktien getauscht. Weiterhin wurden 11.617 Wandelschuldverschreibungen in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG getauscht.

Aus der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe wurden im 1. Quartal 2014/15 4.094 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG getauscht. Somit liegt im Berichtszeitraum aufgrund des Tauschverhältnisses aus den beiden Wandelanleihen ein Verwässerungseffekt vor, der bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie berücksichtigt wurde.

6.19 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -59.432 TEUR (Vorjahr: -338 TEUR). Hierin sind unter anderem Auszahlungen für den Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen mit Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von 6.354 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 1.075 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) enthalten. Die Zunahme von Vorräten führte im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zu

einem hohen Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 55.925 TEUR für den Erwerb neuen Vorratsvermögens. Demgegenüber steht eine Abnahme der operativen Verbindlichkeiten in Höhe von –8.188 TEUR. Die zu erwartenden Zahlungsmittelabflüsse aus Rückstellungen nach der Berichtsperiode stiegen um 768 TEUR. Der operative Cashflow wurde um nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen in Höhe von 11.419 TEUR aus dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (18.846 TEUR) sowie sonstige zahlungsunwirksame Positionen (–7.427 TEUR) bereinigt. Die zahlungsunwirksamen Positionen bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für latente Steuern in Höhe von 5.460 TEUR.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf –115.498 TEUR (Vorjahr: –20.731 TEUR). Er resultiert überwiegend aus dem Erwerb neuer Immobilienobjekte in Höhe von 113.720 TEUR und durch werterhöhende Sanierungsmaßnahmen. Die Erweiterung des Konsolidierungskreises um die Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH, die Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH und die Magnus-Relda Holding Vier GmbH führte zu einem Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 6.381 TEUR, wovon 6.354 TEUR dem operativen Cashflow zugeordnet sind. Der Barmittelbestand des Konzerns erweiterte sich durch die Einbindung der Gesellschaften um 644 TEUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 176.273 TEUR (Vorjahr: 18.109 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens der ADLER Real Estate AG um 28.446 TEUR, die Auszahlung im Rahmen der Ausgabe von Schuldscheindarlehen in Höhe von 123.795 TEUR sowie die Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands in Höhe von 38.000 TEUR. Diesen Zahlungszuflüssen aus Finanzierung stehen Zahlungsausgänge für den Kapitaldienst von Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 27.804 TEUR und gezahlte Zinsen in Höhe von 5.068 TEUR gegenüber.

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden 6 vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert. In Zusammenhang mit dieser Veräußerung reduzierten sich die Barmittel um 745 TEUR. Das Konzernergebnis erhöhte sich um einen nicht cashwirksamen Endkonsolidierungserfolg in Höhe von 230 TEUR. Die Zahlungseingänge der Kaufpreise erfolgen in der Folgeperiode.

6.20 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	31.12.2014	30.06.2014
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	233	10
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	129	294
Mehr als 5 Jahre	0	36

Der Konzern ist über eine Tochtergesellschaft Gesellschafter eines Joint Ventures. Hieraus ergibt sich am Bilanzstichtag eine Haftung für die Schulden des Joint Ventures in Höhe von 9.174 TEUR.

Des Weiteren besteht ein Haftungsverhältnis aus einer Patronatserklärung zugunsten eines verbundenen Unternehmens in Höhe von 8.321 TEUR gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg. Diese resultiert aus der 94%-Beteiligung an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH.

Weiterhin haftet die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber ihrer Tochtergesellschaft Estavis Grundstücksgesellschaft mbH mit einer uneingeschränkten und unbefristeten Patronatserklärung.

Im Rahmen des Verkaufs des Gewerbeimmobilienportfolios gingen auch die damit verbundenen Fremdfinanzierungen an den Erwerber über. Zum 31. Dezember 2014 bestand eine Mithaft der ACCENTRO Real Estate AG für die Darlehensverbindlichkeiten.

Darüber hinaus könnte eine Konzerngesellschaft aus ihrer ehemaligen Komplementärstellung heraus für etwaige Ansprüche aus der Rückabwicklung von in der Vergangenheit abgeschlossenen Kaufverträgen über den Verkauf von Wohneigentum haften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird derzeit als gering eingeschätzt, darüber hinaus ist der wirtschaftliche Schaden aus einer möglichen Rückabwicklung von Kaufverträgen nicht verlässlich einzuschätzen.

6.21 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:

Rumpfgeschäftsjahr 2014	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.232	LaR	21.232	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	17.291	LaR	17.291	Stufe 3
Liquide Mittel	7.681	–	7.681	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	47.379		47.379	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.152	AmC	190.152	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.629	AmC	23.952	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	34.194	AmC	34.194	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.434	AmC	36.434	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.147	AmC	3.147	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.189	AmC	5.189	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	290.745		291.423	

* Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gem. 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

Geschäftsjahr 2013/14	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.033	LaR	3.033	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.720	LaR	13.720	Stufe 3
Liquide Mittel	6.439	–	6.439	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	24.367		24.367	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.472	AmC	66.573	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	24.073	AmC	25.937	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	5.006	AmC	5.006	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.079	AmC	28.711	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	AmC	16.116	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.710	AmC	9.710	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	149.456		152.053	

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

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

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

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Gleichzeitig wird dem Buchwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der beizulegende Zeitwert gegenübergestellt.

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

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

	Loans and Receivables (LaR)		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC)	
	Rumpfgj. 2014	2013/14	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	118	10	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–6.435	–6.438
Wertberichtigungen	–2.378	–1.899	–	–
Zuschreibung	–	10	–	–
Verlust aus Abgang	–	–	–	–356
Nettoergebnis	2.260	–1.889	–6.435	–6.794

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge sind in den Positionen Sonstige betriebliche Aufwendungen beziehungsweise Sonstige betriebliche Erträge enthalten. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 1.069 TEUR (Vorjahr: 411 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 1.309 TEUR (Vorjahr: 1.488 TEUR) auf die sonstigen Forderungen.

b) Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

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

	30. Juni 2014					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	123.631	135.830	41.194	25.341	57.027	12.268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.116	16.116	16.116	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	9.710	9.710	9.710	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	25.826	25.826	25.826	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	149.457	161.656	67.011	25.341	57.027	12.268

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

Aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Finanzverbindlichkeiten sind im Folgejahr 2015 kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 42.288 TEUR zu erwarten. Zudem werden 2015 Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 3.147 TEUR aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 5.189 TEUR aus sonstigen Verbindlichkeiten entstehen.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 7.681 TEUR (Vorjahr: 6.439 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 21.232 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 42.608 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.240 TEUR stehen kurzfristige Forderungen in Höhe von 5.860 TEUR gegenüber.

Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Anleihen über insgesamt rund 207,4 Mio. EUR (Vorjahr: 52,5 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.

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

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

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

Forderungsausfallrisiko

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des ACCENTRO-Konzerns dar.

Ausführungen hierzu sind an entsprechender Stelle ersichtlich.

Zinsänderungsrisiko

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

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern mit variabler Verzinsung das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Analog zu den Zinsszenarien für die Wertermittlung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden bei den Darlehen zwei Zinsszenarien berücksichtigt. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2014 hätte ein um 0,5% höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 125 TEUR geführt.

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

6.22 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Verbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 9.174 TEUR (Vorjahr: 11.247 TEUR).

Der ACCENTRO-Konzern hat eine Forderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die Forderung resultiert aus einem Darlehen in Höhe von 419 TEUR (Vorjahr: 430 TEUR) zuzüglich darauf angefallener Zinsen.

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

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

	Rumpfgeschäftsjahr 2014			2013/14		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	120	102	222	231	166	397
Torsten Cejka (bis 31.8.2014)	241	59	300	249	106	355

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

Die festen Bezüge für Herrn Torsten Cejka im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalten eine bereits erfolgte Abfindungszahlung in Höhe 200 TEUR. Zusätzlich wurde eine Rückstellung in Höhe von 280 TEUR für noch zu leistende Abfindungen gebildet.

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

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

	Rumpfgeschäftsjahr 2014	2013/14
	fest	fest
	TEUR	TEUR
Dr. Karl-Josef Stöhr (Vorsitzender bis 10.1.2014)	18*	8
Rolf Elgeti (stellv. Vorsitzender, bis 10.1.2014)	17*	4
Dr. Philipp K. Wagner (vom 23.4.2013 bis 10.1.2014)	12*	4
Thomas Bergander (Vorsitzender, vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	7	8
Alexandra Timoschenko (vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	3	4
André Pernhold (stellv. Vorsitzender vom 10.1.2014 bis 31.8.2014)	5	4
Axel Harloff (Vorsitzender, seit 1.9.2014)	13	–
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender, seit 1.9.2014)	10	–
Carsten Wolff (seit 1.9.2014)	7	–
Summe	92	32

* In der Hauptversammlung vom 27. November 2014 wurde eine Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung beschlossen. Für die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder wurde rückwirkend für die anteilige Tätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2014 eine Vergütung ausbezahlt.

■ 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ 8 Sonstige Angaben

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

	Rumpfgj. 2014	2013/14
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen*	190	297
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	–
Sonstige Leistungen	0	118
Summe	190	415

* Im Geschäftsjahr 2013/14 sind 10 TEUR aus dem Vorjahr enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 25. September 2014 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 18. März 2015

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 Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 18. März 2015

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der **ACCENTRO Real Estate AG (vormals: ESTAVIS AG), Berlin**, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 18. März 2015

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
Vorstand der ADLER Real Estate AG

Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
Rechtsanwalt
weitere Mandate:
Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen
Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin

Carsten Wolff

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG

Thomas Bergander (Vorsitzender 10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführer der Taurus Real Estate Consulting GmbH
Geschäftsführer der Umlandstraße Investments GmbH

André Pernhold (10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführer der City Asset Management GmbH
weiteres Mandat:
Verwaltungsrat bei Swiss Areal Holding AG

Alexandra Timoshenko (10. Januar 2014 bis 31. August 2014)

Geschäftsführerin der Lada Holding GmbH

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Erstmals bestellt am 16. März 2012
Zurzeit bestellt bis 15. März 2018
Kaufmann

Torsten Cejka (26. März 2013 bis 31. August 2014)

Rechtsanwalt

■ 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

2015

4.–6. Mai 2015	DVFA Frühjahrskonferenz
18. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
16. Juni 2015	Hauptversammlung

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie die 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 und Redaktion

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Layout und Satz

Power-DesignThing GmbH
www.derthing.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Art & Photo Urbschat, Marco Urban



ACCENTRO
REAL ESTATE AG