

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT

1. Quartal 2015

1. Januar 2015 bis 31. März 2015

## ■ Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015	1. Quartal 2014 01.01.2014 bis 31.03.2014
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Rohergebnis	13.294	6.216
EBIT	11.418	3.713
EBT	7.904	1.742
Konzernergebnis	5.009	782

ACCENTRO Real Estate AG	31.03.2015	31.12.2014
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	203.722	278.092
Kurzfristige Vermögenswerte	214.212	124.103
Eigenkapital	90.895	85.851
Eigenkapitalquote	21,7%	21,3%
Bilanzsumme	417.934	402.196

ACCENTRO Real Estate AG	
<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2015	24.436.464 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12,16%
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 31. März 2015*)	2,49 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 31. März 2015*)	1,98 EUR
Schlusskurs am 31. März 2015*	2,49 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2015*	60,72 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## ■ Inhalt

<b>3</b>	Vorwort des Vorstands
<b>4</b>	Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
<b>6</b>	Konzern-Zwischenlagebericht
<b>14</b>	Konzern-Bilanz
<b>16</b>	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>17</b>	Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>19</b>	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>20</b>	Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
<b>29</b>	Finanzkalender
<b>29</b>	Zukunftsgerichtete Aussagen
<b>30</b>	Impressum

## ■ Vorwort des Vorstands

---

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

die ACCENTRO Real Estate AG ist mit einem sehr guten Ergebnis in das Jahr 2015 gestartet. Insbesondere haben wir in den ersten Monaten 2015 entscheidende Weichenstellungen zur weiteren Fokussierung auf die Wohnungsprivatisierung vorgenommen.

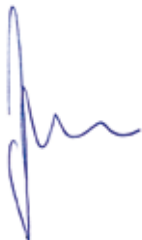
Im Berichtsquartal wurden Verkaufsprozesse für die Immobilienbestände in Berlin-Hohenschönhausen und Chemnitz begonnen. Mit einem zum 30. April geschlossenen Kaufvertrag konnte zunächst der Bestand in Hohenschönhausen sehr erfolgreich veräußert werden.

Anfang April wurde der verbliebene Restbestand des Projektentwicklungsgeschäfts veräußert, so dass dieses Kapitel des ACCENTRO-Konzerns seinen Abschluss finden konnte.

Die beiden operativen Geschäftsbereiche Bestand und Handel haben im 1. Quartal stabile Ergebnisbeiträge geliefert. Insbesondere im Bereich Handel, der nach dem Verkauf der letzten Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung, ab dem 3. Quartal ausschließlich aus der mieter-nahen Wohnungsprivatisierung bestehen wird, erwarten wir deutliche Ergebnissteigerungen, für die in erfreulichem Umfang schon durch konkrete Kaufvertragsabschlüsse die Weichen gestellt werden konnten.

Daher sehen wir optimistisch in die Zukunft und bekräftigen unsere Prognose für eine deutlich positive Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr.

Der Vorstand



Jacopo Mingazzini

## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

---

Im ersten Quartal 2015 hat sich der deutsche Aktienmarkt von seiner besten Seite gezeigt. Von 9.805 Punkten am letzten Handelstag 2014 legte der Index bis zum 16. März zeitweise um fast 25 % auf 12.219 Punkte zu und schloss das Quartal auf dem respektablen Niveau von 11.966 Punkten ab. Fast alle DAX-30-Titel trugen zu dieser günstigen Entwicklung bei. Trotz der Fortdauer internationaler Krisenherde vor allem im arabischen Raum und des durch den Regierungswechsel in Athen zugespitzten Konflikts um die Lösung der Schuldenkrise ist der IFO-Konjunkturklima-Index von Dezember 2014 bis April 2015 von 105,5 auf 108,6 Punkte gestiegen, das höchste Niveau seit Juni vergangenen Jahres. Der Zugang zu Krediten war besonders mittleren und großen Unternehmen weiter erleichtert, und das Exportklima zeigte sich weiter freundlich, sowohl wegen der Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte als auch wegen der vom niedrigen Euro begünstigten Exportpreise. Der Euro gab gegenüber dem US-Dollar im ersten Quartal von 1,21 auf 1,075 USD/EUR nach. Nur geringere Impulse gingen dagegen vom volatilen Rohölpreis aus, der Ende März mit 55,70 US-Dollar nur leicht unter seinem Niveau vom Jahresbeginn notierte.

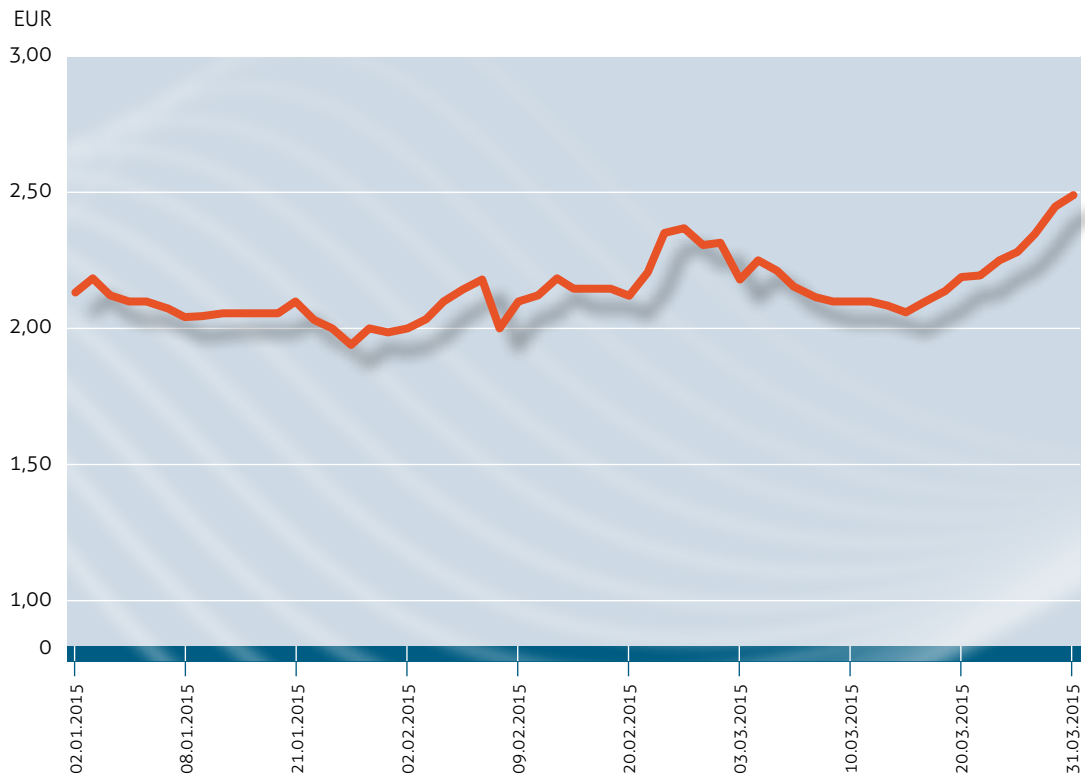
Vom Schlusskurs im Jahr 2014, der 2,01 EUR betragen hatte, konnte sich unsere Aktie erst im Februar etwas deutlicher absetzen und beendete das 1. Quartal mit einem Kursgewinn von 23,6%. Am letzten Handelstag betrug der Schlusskurs der ACCENTRO-Aktie auf Xetra 2,485 EUR. Damit hat sich die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG in den ersten drei Monaten des Jahres deutlich besser als der Gesamtmarkt entwickelt. Zu der Stabilisierung auf dem wesentlich höheren Niveau und einem lebhafteren Handel unserer Aktie trug der am 30. März veröffentlichte Geschäftsbericht über das Rumpfgeschäftsjahr 2014 bei, der mit einem Rekord-EBIT von 19,35 Mio. EUR aufwarten konnte. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 7,07 Mio. EUR und der Gewinn je Aktie von 0,29 EUR wiesen die Aktie als renditeträchtiges Investment aus. Gleichwohl notierten die Anteile weiterhin fast 30% unter dem Nettoinventarwert (NAV), der zum Ende des Geschäftsjahrs 3,51 EUR betragen hatte. Bis zum Ende des 1. Quartals verbesserte sich der NAV weiter auf 3,72 EUR.

### Investor-Relations-Aktivitäten

---

Der intensive Dialog mit dem Kapitalmarkt und die kontinuierliche Berichterstattung über die relevanten Unternehmensereignisse behalten für die ACCENTRO AG große Bedeutung. Wir legen Wert darauf, gerade mit Blick auf die vollzogene Fokussierung des Geschäftsmodells das Interesse der Öffentlichkeit und potenzieller Kunden auf das signifikante Wachstum und die hervorragende Positionierung der ACCENTRO Real Estate AG zu richten. Daher suchen wir weiterhin das Gespräch mit Medien, Anlegern und Investoren. Unter anderem hat sich die ACCENTRO Real Estate AG Anfang Mai 2015 erneut auf der Frühjahrskonferenz der DVFA in Frankfurt/Main präsentiert.

## Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar 2015 bis 31. März 2015



Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie an den 63 Handelstagen im 1. Quartal 2015 betrug 7.320 Stück (Vorjahr: 25.495 Stück). Mit 80.283 gehandelten ACCENTRO-Aktien wurde der Spitzenwert am 26. Februar erreicht. Trotz des gegenüber dem Vorjahrszeitraum verminderten Streubesitzes blieb der Markt also für Kleinanleger jederzeit liquide.

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

## ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien zum 31. März 2015	24.436.464 Stück
Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12,16 %
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 31. März 2015*)	2,49 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 31. März 2015*)	1,98 EUR
Schlusskurs am 31. März 2015*	2,49 EUR
Marktkapitalisierung zum 31. März 2015*	60,72 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

# ■ Konzern-Zwischenlagebericht

---

## ■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss 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 kleine 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 von ACCENTRO 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. Zum Kreis der potenziellen Kunden zählen dabei neben inländischen Käufern in beträchtlichem Umfang auch ausländische Privatinvestoren, die Wohnungen in Deutschland erwerben wollen, um sie selbst zu nutzen oder als Kapitalanlage zu vermieten. 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 Real Estate AG wird sich künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Künftige Akquisitionen von Wohnungsbeständen durch die ACCENTRO Real Estate AG sollen überwiegend im Geschäftsbereich Privatisierung vollzogen werden.

## 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

---

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften. Sofern die ACCENTRO Real Estate 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 Real Estate AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus dem im vergangenen Geschäftsjahr gegründeten Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier, unter dem wesentliche Teile des Bestands geführt werden, und mehreren Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ACCENTRO-Konzerns sind. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert.

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 Real Estate AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Segmente und auf den Gesamtkonzern abgestimmten Steuerungsgrößen. Im 1. Quartal 2015 erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Konzernabschluss des Rumpfgeschäftsjahrs 2014.

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 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 Gewerbeobjekten sowie dem Handel mit Immobilien betreibt der ACCENTRO-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## ■ 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

---

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zur Darstellung im Geschäftsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 nicht wesentlich geändert. Das positive Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich im Kalenderjahr 2015 fortgesetzt. Auch für 2015 rechnen die Bundesregierung und führende Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wachstum zwischen 1,5% und 2,0%. Zur positiven Entwicklung trägt weiterhin die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) bei, die im ersten Quartal 2015 unverändert expansiv ausgerichtet blieb. Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins auf historisch niedrigem Niveau; für Einlagen von Geschäftsbanken berechnet sie seit September 2014 einen negativen Zinssatz von 0,2%. Darüber hinaus startete die EZB im März ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren („quantitative easing“): Jeden Monat plant sie Wertpapiere für 60 Mrd. EUR zu kaufen, um die Liquidität in den Märkten weiter zu erhöhen und einer Deflation vorzubeugen. Auch die US-Notenbank Federal Reserve Bank (Fed) hielt im ersten Quartal 2015 an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die ACCENTRO Real Estate AG, die ihre Akquisitionen zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen 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 häufig in Erscheinung.

Die Nachfrage nach Berliner Wohnimmobilien blieb weiterhin hoch. Berlin und sein Umland bildeten den bedeutendsten deutschen Regionalmarkt für Wohnimmobilien. Im zweiten Halbjahr 2014 zogen die Quadratmeterpreise (verglichen mit dem Vorjahrshalbjahr) bei Wohnungsmieten in Berlin um 9,0% an. Gleichzeitig erhöhte sich nach Daten des auf Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmens 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).

Mit etwa 11,04 Mrd. EUR erreichte das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2015 einen Umfang, der den erst im Vorjahrsquartal aufgestellten Rekordwert für diesen Zeitraum noch einmal um 116% überboten hat. Unter Herausrechnung der Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington ergibt sich aber ein Minus von 40%. Ohne Berücksichtigung dieses Großumsatzes belief sich der durchschnitt-



liche Wert je Transaktion auf 40 Mio. EUR, doch das Gesamtvolumen läge immer noch 20% über dem 5-Jahres-Durchschnitt des ersten Quartals. Der regionale Schwerpunkt bei Wohnportfolios lag mit knapp einer Milliarde EUR in Berlin vor Hamburg (560 Mio. EUR).

Für das Gesamtjahr 2015 geht Jones Lang LaSalle davon aus, dass nicht nur das Transaktionsvolumen des Vorjahrs, sondern auch das Rekordniveau von 2013 (15,8 Mrd. EUR) signifikant übertroffen wird.

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

### 2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im 1. Quartal 2015 in einem insgesamt positiven Marktumfeld an den für ACCENTRO relevanten Wohnimmobilienmärkten, und zwar sowohl im Hinblick auf die Mieternachfrage im Segment Bestand als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage im Segment Handel. Nach Steuern erwirtschaftete der ACCENTRO-Konzern ein deutlich positives Konzernergebnis.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahrs um 1,4 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Vermietungsumsätze im Segment Bestand im Vergleich zum Vorjahrsquartal durch die in den Vorperioden erfolgten Bestandszäufe planmäßig deutlich angestiegen sind.

Das Grundkapital der Gesellschaft blieb in der Berichtsperiode unverändert und betrug zum 31. März 2015 wie zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahrs 24.436.464,00 EUR.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG.

### 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2015 wie folgt entwickelt:

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	9,0	7,6
EBIT	11,4	3,7
Konzernergebnis	5,0	0,8

Der Konzernumsatz belief sich im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2015 auf 9,0 Mio. EUR. Er verteilte sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 4,6 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 2,6 Mio. EUR)
- Handel: 4,4 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 5,1 Mio. EUR)  
davon
- übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 0,3 Mio. EUR)
- Privatisierung: 4,4 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 4,8 Mio. EUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultierte im Wesentlichen aus dem Segment Bestand. Der Teilbereich übriger Handel im Segment Handel trug entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Handel fiel im 1. Quartal 2015 mit 0,5 Mio. EUR niedriger aus als im Vergleichszeitraum (3,2 Mio. EUR). Dies lag zum einen an zur Wertsteigerung notwendigen Sanierungsmaßnahmen der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch die Gesellschaft erworbenen privatisierungsfähigen Objekte, was entsprechend zu einer Verzögerung des Verkaufbeginns führte. Zum anderen wurden im 1. Quartal 2015 zahlreiche kontrahierte Verkaufsverträge abgeschlossen, deren rechtlicher Übergang aufgrund von Verzögerungen voraussichtlich im 2. Quartal 2015 stattfinden wird.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im 1. Quartal 2015 auf 4,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,6 Mio. EUR). Der Anstieg der Vermietungsumsätze ist im Wesentlichen auf die aus den in den Vorperioden erfolgten Bestandszukaufen resultierenden Umsatzzuwächse zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 10,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,5 Mio. EUR) und basiert im Wesentlichen auf

- Umsatzerlösen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 4,5 Mio. EUR,
- Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 8,5 Mio. EUR
- und Aufwendungen für Verwaltung.

Eine detaillierte Darstellung der Segmentergebnisse erfolgt in den erläuternden Angaben zum Quartalsabschluss in Abschnitt 4.1.

Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf 5,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,8 Mio. EUR). Das deutlich positive Ergebnis entspricht der im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2014 prognostizierten Entwicklung für das Geschäftsjahr 2015.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 0,1 Mio. EUR nach 3,5 Mio. EUR in der Vergleichsperiode.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 0,5 Mio. EUR niedriger als noch im 1. Quartal 2014 (0,8 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereffekten und durch die Verringerung der Mitarbeiteranzahl aufgrund des Verkaufs der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH im Rumpfgeschäftsjahr 2014 zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis des 1. Quartals 2015 betrug –3,5 Mio. EUR nach –2,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen zum einen aus der Finanzierung der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios. Zum anderen erhöhte sich der Zinsaufwand im Vergleich zum 1. Quartal 2014 aus Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen korrespondierend zu deren höheren Bestand.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 7,9 Mio. EUR nach 1,7 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –2,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,0 Mio. EUR) ergab sich ein Konzerngewinn in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–3,0	1,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1,9	–12,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2,3	13,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1,2	2,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,7	6,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8,9	9,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Quartal 2015 auf –3,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,7 Mio. EUR). Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich Ertragsteuerzahlungen. Erträge aus den unrealisierten Werterhöhungen auf die Immobilienbestände werden außerdem als nicht zahlungswirksam aus dem operativen Cashflow eliminiert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 1,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –12,7 Mio. EUR). Hierin spiegelt sich im Wesentlichen der im 1. Quartal 2015 geflossene Kaufpreis einer bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2014 verkauften Tochtergesellschaft wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode 2,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 13,6 Mio. EUR) und setzt sich aus der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands für das Handelssegment sowie Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2015 unter Einbezug der zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften auf 8,9 Mio. EUR gegenüber 7,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 85,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 auf 90,9 Mio. EUR zum 31. März 2015. Die Erhöhung resultiert aus dem Quartalsergebnis von 5,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21,7%, die nur geringfügig höher ist, als der Stand der Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs (21,3%).

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung dargestellt.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 15,7 Mio. EUR auf 417,9 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden verringerten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 75,2 Mio. EUR. Die Abnahme betrifft im Wesentlichen das langfristige Gesellschafterdarlehen, welches in die kurzfristigen Schulden umgegliedert wurde. Darüber hinaus sind langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 48,5 Mio. EUR aufgrund der Veräußerungsabsicht von mehreren Gesellschaften unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene Schulden“ separat ausgewiesen.

Die kurzfristigen Schulden stiegen im Wesentlichen analog zur Umgliederung des Gesellschafterdarlehens von den langfristigen in die kurzfristigen Schulden um 30,5 Mio. EUR auf 91,1 Mio. EUR (Vorjahr: 60,6 Mio. EUR).

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Im vorherigen Geschäftsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 geht der Vorstand von einem deutlich steigenden operativen Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2015 aus. Zur Erreichung des Ziels prognostizierte der Vorstand eine deutliche Ergebnisverbesserung im Segment Handel und einen nachhaltig stabilen Ergebnisbeitrag im Segment Bestand. Im 1. Quartal blieb eine deutliche Ergebnisverbesserung im Handelssegment aufgrund von Verzögerungen bei der rechtlichen Übertragung von bereits zahlreichen kontrahierten Verkaufsverträgen aus. Der Vorstand geht von einer rechtlichen Übertragung im 2. Quartal 2015 aus, so dass bereits zum Halbjahr eine Ergebnisverbesserung im Handelssegment ersichtlich ist. Darüber hinaus wird durch den Verkauf von Gesellschaften aus dem Bestandssegment ein Gewinn in Höhe von 13,1 Mio. EUR erzielt, der voraussichtlich im 2. Quartal 2015 realisiert wird. Vor diesem Grund geht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG weiterhin von einer deutlich positiven Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr aus.

## ■ 3 Nachtragsbericht

Am 30. April 2015 erfolgte die Beurkundung des Verkaufs der Beteiligung an der Gesellschaft mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m<sup>2</sup> in Berlin-Hohenschönhausen. Aus dem Verkauf erzielt der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn in Höhe von 13,1 Mio. EUR, der voraussichtlich im 2. Quartal 2015 zugehen wird. Darüber hinaus fließen der Gesellschaft aus der Transaktion liquide Mittel in Höhe von ca. 51,5 Mio. EUR zu.

Darüber hinaus haben sich nach Ende des 1. Quartals 2015 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

## ■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

---

Die im Konzernabschluss 2014 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns sind weiterhin gültig.

Die ACCENTRO Real Estate AG wird sich bei ihrer weiteren Expansion und ihren Akquisitionen künftig verstärkt auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren.

### Chancen- und Risikobericht

---

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die 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.

In der Berichtsperiode haben sich keine wesentlichen Änderungen der Chancen und Risiken für den ACCENTRO-Konzern gegenüber der Darstellung im Konzern-Lagebericht für das vorangegangene Rumpfgeschäftsjahr 2014 ergeben, so dass insoweit auf diese Aussagen verwiesen wird.

### Gesamteinschätzung

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

Die ACCENTRO Real Estate 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 Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Der Konzern plant weiterhin im laufenden Jahr ein deutlich positives Ergebnis zu erreichen.

## ■ Konzern-Bilanz Aktiva

		31.03.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG			
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		35	41
Sachanlagen		202	171
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		183.466	257.861
Beteiligungen		1.175	1.175
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		1.068	1.068
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>203.722</b>	<b>278.092</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien		80.635	75.897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		18.426	21.232
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		15.128	19.173
Laufende Ertragsteuerforderungen		57	119
Liquide Mittel		8.642	7.681
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>122.888</b>	<b>124.103</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		91.324	–
<b>Bilanzsumme</b>		<b>417.934</b>	<b>402.196</b>

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

	31.03.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG		
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.436	24.436
Kapitalrücklage	52.757	52.757
Noch nicht verwendete Ergebnisse	13.342	8.225
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	90.535	85.419
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	360	432
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>90.895</b>	<b>85.851</b>
<b>Schulden</b>		
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	30	30
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.605	190.152
Anleihen	21.591	21.463
Gesellschafterdarlehen	0	34.194
Latente Steuern	7.310	9.859
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>180.536</b>	<b>255.698</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.610	2.066
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.299	36.434
Anleihen	405	166
Erhaltene Anzahlungen	8.361	9.084
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	98	1.363
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.447	3.147
Gesellschafterdarlehen	32.455	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.393	8.387
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>91.068</b>	<b>60.646</b>
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	55.435	–
<b>Bilanzsumme</b>	<b>417.934</b>	<b>402.196</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung\*

	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015	1. Quartal 2014 01.01.2014 bis 31.03.2014 (angepasst)
	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG		
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	2.712	3.439
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.267	-2.827
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>445</b>	<b>612</b>
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	0
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>445</b>	<b>612</b>
Umsätze aus Vermietung	5.705	2.721
Aufwendungen aus Vermietung	-1.668	-1.113
<b>Mietergebnis</b>	<b>4.037</b>	<b>1.607</b>
Dienstleistungsumsätze	571	1.481
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-328	-1.006
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>243</b>	<b>475</b>
Sonstige betriebliche Erträge	79	3.449
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	8.490	72
<b>Ergebnis aus sonstigen Erträgen</b>	<b>8.569</b>	<b>3.521</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.294</b>	<b>6.216</b>
Personalaufwand	-531	-836
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-23	-27
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-42	-737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.280	-902
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>11.418</b>	<b>3.713</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-12
Zinserträge	20	2
Zinsaufwendungen	-3.534	-1.962
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-3.514</b>	<b>-1.959</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>7.904</b>	<b>1.742</b>
Ertragsteuern	-2.895	-960
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1.456	-1.208
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	6.465	1.990
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.009</b>	<b>782</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-107	30
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	5.116	751
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,20</b>	<b>0,04</b>

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



## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
	01.01.2015 bis 31.03.2015	01.01.2014 bis 31.03.2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	5.009	782
+ Abschreibungen Anlagevermögen	23	27
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-409	394
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	0	0
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.216	-72
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.824	321
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.422	637
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.238	-391
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	-10	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Sonstige Steuerzahlungen	-25	0
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.986</b>	<b>1.698</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Vermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Schanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	2.202	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45	-37
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-274	-12.505
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	-165
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.883</b>	<b>-12.707</b>

Fortsetzung auf Seite 18

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015	1. Quartal 2014 01.01.2014 bis 31.03.2014
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 17		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	3.612
– Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	6.695	18.116
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	–3.488	–8.165
– Gezahlte Zinsen	–909	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.298</b>	<b>13.563</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.195	2.554
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	150
– Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.681	6.674
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.876</b>	<b>9.378</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 31. März 2015

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage*	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>24.436</b>	<b>52.757</b>	<b>8.225</b>	<b>85.419</b>	<b>432</b>	<b>85.851</b>
Konzernergebnis	–	–	5.116	5.116	–107	5.010
Sonstiges Ergebnis	–	–				
Konzern-Gesamtergebnis	–	–				
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	35	
<b>Stand 31. März 2015</b>	<b>24.436</b>	<b>52.757</b>	<b>13.342</b>	<b>90.535</b>	<b>360</b>	<b>90.895</b>

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

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis 31. März 2014

ACCENTRO Real Estate AG	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2014</b>	<b>18.233</b>	<b>44.489</b>	<b>4.395</b>	<b>67.117</b>	<b>368</b>	<b>67.485</b>
Konzernergebnis	–	–	751	751	30	782
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	751	751	30	782
Eigenkapitalbeschaffungskosten	–	–94	–	–	–	–94
Ausgabe Wandelanleihen	–	936	–	–	–	936
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806	–	–	–	3.612
<b>Stand 31. März 2014</b>	<b>20.039</b>	<b>47.137</b>	<b>5.146</b>	<b>67.868</b>	<b>398</b>	<b>72.720</b>

# ■ Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

## ■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist sowohl als Bestandshalter 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. März 2015 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im Mai 2015 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen und die notwendigen IFRS 5-Angaben bereits in der Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich sind.

## ■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2015, das am 31. März 2015 endete, ist entsprechend den Regelungen des im Verordnungswege in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt worden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem letzten Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Regelungen jenen, die auch dem letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde liegen.

In diesem Geschäftsjahr sind folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	
IFRS 2010–2012	Verbesserungsprojekt der IFRS 2010–2012
IFRS 2011–2013	Verbesserungsprojekt der IFRS 2011–2013
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG keine wesentlichen Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellari-schen Übersichten sind in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungs-

differenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten. Da sich der Konsolidierungskreis durch erfolgte wesentliche Erwerbe und Verkäufe von Immobilienportfolien seit dem ersten Quartal des Kalenderjahrs 2014 deutlich verändert hat, ist auch die Vergleichbarkeit der Quartalszahlen nur bedingt gegeben. Darüber hinaus wurde die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung an die marktübliche Darstellung der Branche angepasst.

## ■ 3 Konsolidierung

### 3.1 Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG hat zum 31. März 2015 30 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Quartal des Geschäftsjahrs hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2014 (27 Tochtergesellschaften, ein Joint Venture, zwei assoziierte Unternehmen) um den Erwerb von einer Vorratsgesellschaft und zwei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert. Es wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen.

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

### 3.2 Wesentliche Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Im Zuge der stärkeren strategischen Fokussierung auf das Privatisierungssegment verfolgt die ACCENTRO Real Estate AG die Absicht einer Veräußerung der folgenden Gesellschaften:

- ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH
- ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG
- ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH
- ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG
- Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG

Aufgrund dessen wird die Aktivität als Abgangsgruppe beziehungsweise zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sind bereits teilweise für einzelne Gesellschaften Verkaufsverträge vereinbart beziehungsweise befinden sich in der finalen Abstimmung, so dass ein Vollzug der Verträge, das heißt, der rechtliche Übergang der Anteile und damit der Verlust der Beherrschung im 2. Quartal 2015 sehr wahrscheinlich ist.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hoch wahrscheinlich ist. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte, um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder um aufzugebende Geschäftsbereiche handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, sind Bestandteil einer Veräußerungsgruppe beziehungsweise eines aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert als kurzfristig ausgewiesen. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und sind zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen.

Gewinne oder Verluste aus der Bewertung von aufgegebenen Geschäftsbereichen mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten werden ebenso wie die Ergebnisse aus der Geschäftstätigkeit beziehungsweise aus der Veräußerung dieser Geschäftsbereiche als Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Dagegen werden Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen bis zu deren endgültiger Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Darstellung der Veräußerungsgruppe erfolgt durch einen separaten Ausweis der wesentlichen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden in der Konzern-Bilanz unter den Positionen „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ beziehungsweise „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögen“. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden alle Erträge und Aufwendungen, die der Veräußerungsgruppe zuzuordnen sind, saldiert in der Position „Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten“ dargestellt. Auch im Konzernsegmentbericht werden die Erträge, Aufwendungen und Vermögenswerte der nicht fortgeführten Aktivitäten separat ausgewiesen.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene Ergebnis nach Steuern der zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften, das vollständig den Anteilshabern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist, setzt sich wie folgt zusammen:

	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015	1. Quartal 2014 01.01.2014 bis 31.03.2014
	TEUR	TEUR
Umsatz	1.203	1.165
Sonstige betriebliche Erträge	8.491	2.143
Aufwendungen aus Vermietung und Dienstleistungen	237	343
Sonstige Aufwendungen	96	569
Finanzergebnis	316	334
Ertragsteuern und sonstige Steuern	2.580	72
Ergebnis nach Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs	6.465	1.990
Ergebnis je Aktie des aufgegebenen Geschäftsbereichs (in EUR)	0,26	0,10

In der Konzern-Kapitalflussrechnung sind folgende Zahlungsströme der zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften zuzuordnen:

	1. Quartal 2015 01.01.2015 bis 31.03.2015	1. Quartal 2014 01.01.2014 bis 31.03.2014
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	260	524
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-274	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-521	-569
Gesamter Cashflow der aufgegebenen Aktivität	-535	-45
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	770	616
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	235	571

## ■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

### 4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2015 stellen sich im Vergleich zum Vorjahrsquartal wie folgt dar:

	gesamt		Privatisierung		Handel		Bestand		Konzern	
					überiger Handel					
	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014	Q1/2015	Q1/2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	4.440	5.089	4.440	4.831		258	4.549	2.554	8.988	7.643
davon										
Vermietung	1.157	169	1.157	167		2	4.549	2.554	5.705	2.722
Verkäufe	2.712	3.439	2.712	3.183		256		–	2.712	3.439
Vermittlung	571	1.481	571	1.481				–	571	1.481
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							8.490		8.490	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>530</b>	<b>3.185</b>	<b>767</b>	<b>686</b>	<b>–237</b>	<b>–2.499</b>	<b>10.888</b>	<b>527</b>	<b>11.418</b>	<b>3.713</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen		–14		–12		–2		2		–12
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–598</b>	<b>–538</b>	<b>–266</b>	<b>–358</b>	<b>–332</b>	<b>–180</b>	<b>–2.915</b>	<b>–1.421</b>	<b>–3.514</b>	<b>–1.959</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>–69</b>	<b>2.633</b>	<b>501</b>	<b>316</b>	<b>–570</b>	<b>2.317</b>	<b>7.973</b>	<b>–892</b>	<b>7.904</b>	<b>1.741</b>

Das Ergebnis des Teilbereichs Privatisierung im Segment Handel im 1. Quartal 2015 ist im Vergleich zum 1. Quartal 2014 im Wesentlichen durch geringere Verkäufe und Vertriebsprovisionen zurückgegangen. Maßgeblich für den Rückgang ist ein verzögerter rechtlicher Übergang von bereits zahlreichen kontrahierten Verkaufsverträgen, deren Übergang voraussichtlich im 2. Quartal vollzogen wird.

Der Teilbereich überiger Handel im Segment Handel trägt entsprechend der Prognose nicht mehr zu den Konzernumsätzen bei. Das Teilbereichsergebnis ist von der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten geprägt. Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen Resultat von Konzernumlagen.

Das Segmentergebnis Bestand ist wesentlich durch die Neubewertungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 8.490 TEUR und einer Verbreiterung der Umsatzbasis durch den Erwerb eines Immobilienportfolios von rund 3.400 Einheiten für das Bestandssegment im 4. Quartal 2014 geprägt.

Das Segmentergebnis für die zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften und die fortgeführten Aktivitäten stellt sich wie folgt dar:

	Fortgeführte Aktivitäten	Aufgegebene Aktivitäten	Konzern
	Q1/2015	Q1/2015	Q1/2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (externe)	7.799	1.190	8.988
davon			
Vermietung	4.516	1.190	5.705
Verkäufe	2.712		2.712
Vermittlung	571		571
Wertänderung der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-10	8.500	8.490
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.058</b>	<b>9.360</b>	<b>11.418</b>
Ergebnis aus nach der Equity- Methode bilanzierten Unternehmensanteilen			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.347</b>	<b>-167</b>	<b>-3.514</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.289</b>	<b>9.193</b>	<b>7.904</b>

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2015 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konsolidie- rung	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögens- werte	137.139	503.752	50.618	-274.644	416.865
Nach der Equity- Methode bilanzierte Unternehmensanteile	947	122			1.068
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>138.086</b>	<b>503.874</b>	<b>50.618</b>	<b>-274.644</b>	<b>417.934</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>95.383</b>	<b>374.535</b>	<b>104.821</b>	<b>-247.699</b>	<b>327.040</b>
Segmentinvestitionen	3.179	101			3.280



Zum Bilanzstichtag des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 ergaben sich folgende Werte:

	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
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>132.142</b>	<b>552.149</b>	<b>41.236</b>	<b>-323.332</b>	<b>402.196</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>87.557</b>	<b>415.434</b>	<b>105.684</b>	<b>-292.330</b>	<b>316.345</b>
Segmentinvestitionen	61.816	130.690			192.505

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 Veränderung des Vermögens resultiert im Wesentlichen aus der Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.490 TEUR und den Ankauf von weiteren Immobilien für den Handelsbestand.

Die Segmentsschulden 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 Erhöhung der Segmentsschulden steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Auszahlung von weiteren Finanzkrediten und dem Anstieg von Verbindlichkeiten aus passiven latenten Steuern sowie einem Anstieg bei den erhaltenen Anzahlungen.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten sowie bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien für den Handelsbestand.

Das Segmentvermögen, die Segmentsschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2015 für die aufgegebenen und fortgeführten Aktivitäten wie folgt dar:

	Fortgeführte Aktivitäten	Aufgegebene Aktivitäten	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	325.541	91.324	416.865
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.068		1.068
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>325.610</b>	<b>91.324</b>	<b>417.934</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>271.605</b>	<b>55.435</b>	<b>327.040</b>
Segmentinvestitionen	3.179	101	3.280

## 4.2 Ergebnis je Aktie

Aus der im Geschäftsjahr 2011/12 begebenen Wandelanleihe 2012/2017 und der im Geschäftsjahr 2013/14 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 bestehen 280.740 beziehungsweise 5.395.906 Wandlungsrechte in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG, die das Ergebnis je Aktie verwässern könnten. Im 3-Monats-Zeitraum liegt kein Verwässerungseffekt vor.

## 4.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

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:

1. Quartal 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	n/a
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.426	LaR	18.426	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	13.941	LaR	13.941	Stufe 3
Liquide Mittel	8.642	LaR	8.642	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>42.184</b>		<b>42.184</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	151.605	AmC	151.605	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.955	AmC	25.768	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	39.299	AmC	39.299	Stufe 3
Gesellschafterdarlehen	32.455	AmC	32.455	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.447	AmC	2.447	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.178	AmC	6.178	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>253.939</b>		<b>257.752</b>	

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

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

Rumpfgeschäftsjahr 2014	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.232	LaR	21.232	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	17.291	LaR	17.291	Stufe 3
Liquide Mittel	7.681	–	7.681	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>47.379</b>		<b>47.379</b>	
<b>Passiva</b>				
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
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>290.745</b>		<b>291.423</b>	

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

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

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 gegenüber Kreditinstituten des ACCENTRO-Konzerns wurden bei Zugang zu ihren 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 infolge 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 Fremdkapital-

komponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

#### 4.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

---

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

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Venture Wohneigentum Berlin GbR. Hieraus resultiert eine Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten dieser GbR in Höhe von 6.679 TEUR. Des Weiteren bestehen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 29 TEUR, denen eine Verbindlichkeit gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 329 TEUR gegenübersteht.

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 zuzüglich darauf angefallener Zinsen.

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber der Muttergesellschaft eine Verbindlichkeit in Höhe von 32.454 TEUR. Diese resultiert aus einem mit 6,25 % verzinsten Gesellschafterdarlehen der ADLER Real Estate AG.

Des Weiteren hat die Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG ab dem 1. Oktober 2014 im Rahmen von abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen das Asset-Management für die Bestandsgesellschaften innerhalb der Magnus-Relda Holding Vier GmbH des ACCENTRO-Konzerns übernommen.

#### 4.5 Mitarbeiter

---

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum Quartalsende 23 Mitarbeiter. Im Vorjahrsquartal waren es 28 Mitarbeiter. Durchschnittlich waren im vergangenen Rumpfgeschäftsjahr 42 Mitarbeiter im Konzern tätig. Die Veränderung im Personalbestand ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Verkauf der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH 12 Mitarbeiter den Konzern verlassen haben.

#### 4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Am 30. April 2015 erfolgte die Beurkundung des Verkaufs der Beteiligung an der Gesellschaft mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m<sup>2</sup> in Berlin-Hohenschönhausen. Aus dem Verkauf erzielt der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn in Höhe von 13,1 Mio. EUR, der voraussichtlich im 2. Quartal 2015 zugehen wird. Darüber hinaus fließen der Gesellschaft aus der Transaktion liquide Mittel in Höhe von rund 51,5 Mio. EUR zu.

## ■ Finanzkalender

2015

---

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>16. Juni 2015</b>     | Hauptversammlung           |
| <b>14. August 2015</b>   | Halbjahrsbericht           |
| <b>13. November 2015</b> | Zwischenbericht 3. Quartal |

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag).

## ■ Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht 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 Real Estate AG 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 Real Estate AG wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO Real Estate AG unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

Der Quartalsbericht der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten drei Monate des Geschäftsjahrs 2015 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:  
ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin

## ■ Impressum

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

### **Vorstand**

---

Jacopo Mingazzini

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

---

Axel Harloff, Hamburg

### **Kontakt**

---

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

### **Konzept und Redaktion**

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund-kommunikation.de](http://www.goldmund-kommunikation.de)

### **Layout und Satz**

---

Power-DesignThing GmbH  
[www.derthing.de](http://www.derthing.de)



**ACCENTRO**

REAL ESTATE AG