

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

## HALBJAHRESFINANZBERICHT

1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

## Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2015 01.01.2015 bis 30.06.2015	1. Halbjahr 2014 01.01.2014 bis 30.06.2014
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Rohergebnis	34.702	13.403
EBIT	30.463	3.871
EBT	23.247	247
Konzernergebnis	20.039	(3.285)

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2015	31.12.2014
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	203.730	278.092
Kurzfristige Vermögenswerte	162.612	124.103
Eigenkapital	105.922	85.851
Eigenkapitalquote	28,9%	21,3%
Bilanzsumme	366.343	402.196

ACCENTRO Real Estate AG	
<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2015	24.436.864 Stück
Streubesitz/Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12,16%
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 30. Juni 2015*)	3,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 30. Juni 2015*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2015*	2,94 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2015*	71,84 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Inhalt

- 3** Vorwort des Vorstands
- 5** Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG
- 7** Konzern-Zwischenlagebericht
- 15** Konzern-Bilanz
- 17** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 18** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 20** Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 21** Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss
- 30** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 31** Finanzkalender
- 31** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 32** Impressum

## Vorwort des Vorstands

---

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Halbjahr 2015 haben wir die angekündigte Fokussierung auf die Wohnungsprivatisierung weiter vorangetrieben. Durch den Verkauf von einer Gesellschaft aus dem Bestandssegment und durch die Steigerung der Verkäufe im Privatisierungsgeschäft konnte die ACCENTRO Real Estate AG das erste Halbjahr 2015 äußerst erfolgreich gestalten.

Darüber hinaus wurde im April der verbliebene Restbestand des Projektentwicklungsgeschäfts veräußert, so dass dieser Teilbereich in Zukunft nicht mehr zum Ergebnis des Segments Handel beitragen wird.

Ende April haben wir unser Immobilienportfolio Hohenschönhausen (1.174 Einheiten, 76.386 Quadratmeter Nutzfläche) mit einem deutlichen Gewinn verkauft. Durch den Liquiditätszufluss konnten wir unsere strategische Ausrichtung zum konsequenten Ausbau unseres Bestands für die Wohnungsprivatisierung weiter fortsetzen. So konnten wir im Mai 364 Wohnungen erwerben, die sich teils in zentralen, teils in grünen Randlagen Berlins befinden. Anfang Juni kamen 419 Einheiten mit über 22.000 Quadratmetern Wohnfläche in zentraler Lage der Hauptstadt hinzu.

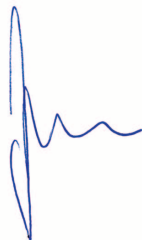
Auf unserer Hauptversammlung am 16. Juni 2015 erfuhr der von uns eingeschlagene Weg der Fokussierung und des gezielten Wachstums eine umfassende, einvernehmliche Unterstützung. Mit diesem Geschäftsmodell besetzen wir erfolgreich eine Nische und sind im Bereich Wohnungsprivatisierung als Dienstleistung für Dritte bereits heute Marktführer in Deutschland.

Die ACCENTRO Real Estate AG weist für das erste Halbjahr eine sehr gute Performance aus. Aufgrund der Trennung von Bestandsimmobilien ging unsere Bilanzsumme gegenüber dem Jahresende 2014 um 36 Mio. EUR auf 366 Mio. EUR zurück. Da sich gleichzeitig unser Eigenkapital um 20 Mio. EUR erhöhte, haben wir unsere Eigenkapitalquote deutlich auf 29% ausgebaut. Die gute operative Entwicklung gestattete uns, den geringfügigen noch ausstehenden Nennbetrag unserer 2012 begebenen, mit 7,75% verzinster Wandelobligation zum 18. September 2015 zu kündigen. Einschließlich der Ergebnisse aus Dienstleistungen und Bewertungseffekten kletterte das Rohergebnis auf den Rekordwert von 34,7 Mio. EUR. Nach Aufwendungen, Abschreibungen, Zinsen und Steuern erwirtschaftete ACCENTRO in den ersten sechs Monaten ein Konzernergebnis von 20,04 Mio. EUR. Je Aktie stieg der Gewinn signifikant auf 0,81 EUR. Das ist das beste Halbjahrsergebnis seit dem Börsengang der damaligen ESTAVIS AG im Jahr 2007. Wir sind zuversichtlich, an diese gute Entwicklung im zweiten Halbjahr anknüpfen zu können.

Was wir im ersten Halbjahr 2015 geschafft haben, wäre ohne den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ACCENTRO nicht möglich gewesen. Dafür gilt ihnen an dieser Stelle unser herzlicher Dank. Sie haben sich in einer ereignisreichen ersten Jahreshälfte tatkräftig für die Belange der ACCENTRO eingesetzt und zum Unternehmenserfolg beigetragen.

Danken wollen wir auch unseren Aktionären, von denen wir auf der Hauptversammlung und in manchem individuellen Dialog viel Unterstützung erfahren haben. Bleiben Sie bitte der ACCENTRO verbunden!

Der Vorstand



Jacopo Mingazzini

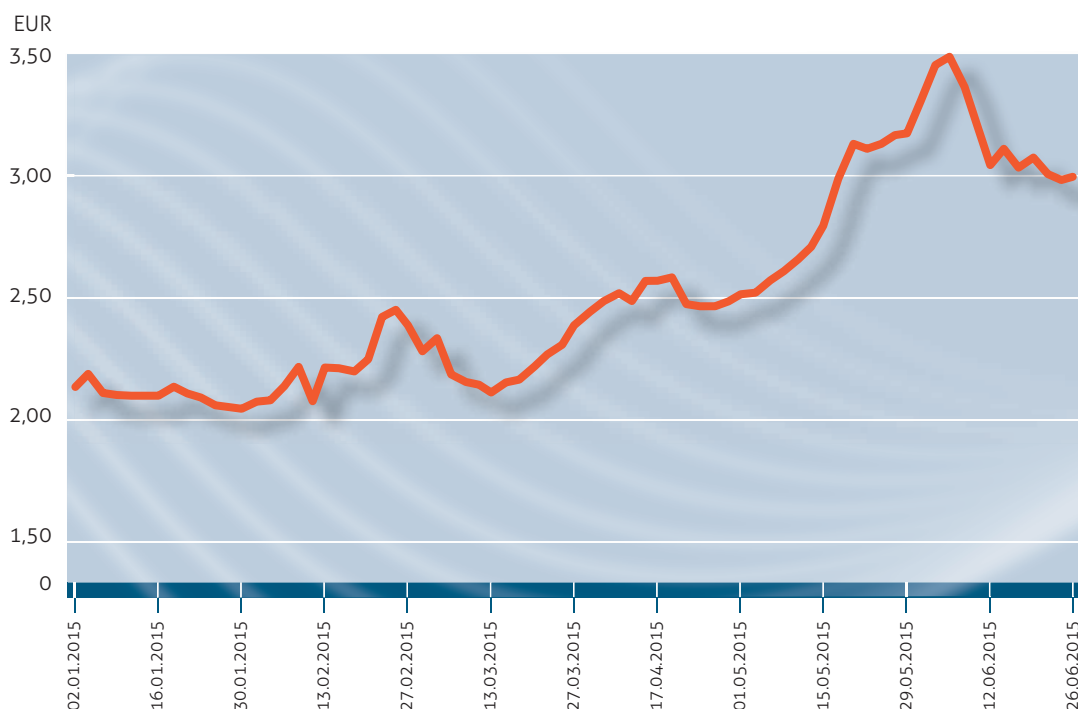
## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Während der ersten sechs Monate des Jahres 2015 standen die Krisenherde Irak, Syrien, Libyen und Jemen weiter auf der Agenda der internationalen Diplomatie, sie haben aber nicht nachhaltig die insgesamt sehr gute Börsenentwicklung überschattet. Gegen Ende des zweiten Quartals drückte neben den infolge der Krisen entstandenen humanitären und Flüchtlingsproblemen auch wieder die griechische Schuldenkrise auf die Stimmung der Anleger und führte zu hoher Volatilität an den Börsen. Von seinem Niveau bei 9.800 Punkten zu Jahresbeginn legte der deutsche Leitindex DAX 30 in den ersten Monaten um über 25% zu und haussierte auf den historischen Rekordwert von 12.390 Punkten am 10. April. Die Debatte um einen möglichen „Grexit“, also ein Ausscheiden Griechenlands aus der Währungsunion, das von vielen Analysten als Fanal für den Anfang vom Ende der europäischen Einheitswährung aufgefasst worden wäre, bescherte den europäischen Leitbörsen Turbulenzen. Ab April gab der DAX 30 etwa 10% seines Werts ab und schloss am 30. Juni bei 10.945 Punkten.

Eine belebende Wirkung auf die Wirtschaft und auf die Konjunktur ging von dem trotz einiger Schwankungen weiterhin recht niedrigen Ölpreis und vom schwächeren Euro aus. Während Öl per Saldo bis 30. Juni um knapp 10% zulegte, verlor der Euro von etwa 1,20 auf 1,11 US-Dollar. Diese beiden Entwicklungen trugen zur Stabilisierung der Börsenindizes bei.

Neben Titeln wie der Deutschen Börse und K+S waren im ersten Halbjahr vor allem Werte aus dem Pharma- und Gesundheitssektor am Aktienmarkt gefragt. Die Aktie der ACCENTRO Real Estate profitierte im ersten Halbjahr von mehreren guten Unternehmensnachrichten. Besonders der Verkauf des Hohenschönhausen-Portfolios und der Zwischenbericht zum 1. Quartal erwiesen sich als Kurstreiber. Bis Anfang Juni legte unsere Aktie um über 70% auf 3,50 EUR zu. Erst danach kam es im Zuge der allgemeinen Unsicherheiten am Aktienmarkt verstärkt zu Gewinnmitnahmen. Im Laufe des Juni rutschte die ACCENTRO-Aktie wieder unter die Marke von 3,00 EUR und beendete den Handel am 30. Juni bei 2,94 EUR. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von 71,8 Mio. EUR. Der Nettoinventarwert (NAV) betrug am 30. Juni 4,62 EUR. Das heißt, unsere Aktie wurde mit einem Abschlag von 36% auf den NAV gehandelt.

### Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015



Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie während des ersten Halbjahrs 2015 betrug 16.249 Stück. Das ist etwa doppelt so viel wie im 2. Halbjahr 2014 (Rumpfgeschäftsjahr). Die Liquidität unserer Aktie hat erfreulich zugenommen. Darin drückt sich auch das – trotz des verminderten Streubesitzes – gewachsene Interesse kleinerer und mittlerer Investoren an unserer Aktie aus. Insgesamt wurden vom 2. Januar bis zum 30. Juni 1,67 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG allein im Handelssystem Xetra umgesetzt.

### Aktionärsstruktur

Die Zahl der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG ist bis zum Ende des Berichtszeitraums (30. Juni 2015) aufgrund von Ausübungen aus der 6,25 % Wandelschuldverschreibung 2014/2019, WKN A1YC4S, ISIN DE000A1YC4S6, ganz geringfügig gestiegen. Am 31. Dezember 2014 waren 24.436.464 nennwertlose Stückaktien im Umlauf gewesen. Das gezeichnete Kapital umfasste am 30. Juni 24.436.864 EUR im Vergleich zu 24.436.464 EUR Ende 2014.

### Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2015	24.436.864 Stück
Streubesitz/Freefloat (gemäß Mitteilungen der Aktionäre)	12,16 %
Höchstkurs (1. Januar 2015 – 30. Juni 2015*)	3,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar 2015 – 30. Juni 2015*)	1,88 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2015*	2,94 EUR
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2015*	71,84 Mio. EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

### Investor-Relations-Aktivitäten

Der freimütige Dialog mit dem Kapitalmarkt und die kontinuierliche Berichterstattung über die relevanten Unternehmensereignisse behalten für die ACCENTRO auch im Geschäftsjahr 2015 große Bedeutung. Die ACCENTRO Real Estate AG hat sich daher im Mai 2015 erneut auf der Frühjahrskonferenz der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) in Frankfurt/Main präsentiert. Darüber hinaus hat der Vorstand in einer Reihe öffentlicher Stellungnahmen in Print- und Onlinemedien sowie nicht zuletzt auf der Hauptversammlung am 16. Juni das Geschäftsmodell und die Unternehmenspolitik erörtert und den Aktionären Rede und Antwort gestanden.

# ■ 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. Sie 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. Halbjahr 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 Wirtschaft in Deutschland befand sich im ersten Halbjahr 2015 in einer Phase mäßigen Wachstums. Das erste Quartal schloss mit einer Steigerung des BIP um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal und um 1,1 % (preisbereinigt) gegenüber dem ersten Quartal 2014. Der deutschen Wirtschaft wird eine im europäischen Vergleich gute Prognose gestellt. Der ifo-Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands, bei dem ein Wert von 100 für eine unveränderte Konjunkturaussicht steht, ist im Juli auf 108,0 Punkte gestiegen und erreichte damit fast wieder das hohe Niveau vom April. Die Lageeinschätzungen der Unternehmen verbesserten sich deutlich.

Auch die Geschäftsaussichten fielen nach drei Rückgängen in Folge wieder optimistischer aus. Die OECD erhöhte im Juni ihre BIP-Prognose für Deutschland von 1,7 % auf 1,8 %, und der BDI geht derzeit von 2,0 % Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 aus. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sieht bedeutende Exportsteigerungen (+4,7 %), höhere Ausrüstungsinvestitionen (+2,8 %) und einen größeren privaten Konsum als wesentliche Triebfedern der günstigen Wirtschaftsentwicklung 2015 an.

Gering eingeschätzt werden die Inflationsgefahren. Das Wirtschaftsministerium geht von einer Jahresteuersatzrate um 0,5 % aus. Im Juni betrug sie 0,3 % nach 0,7 % im Mai, jeweils verglichen mit dem Vorjahrsmonat. Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich im Berichtszeitraum robust. Im Juni sank die Zahl der Arbeitslosen im Vorjahresvergleich um 122.000 oder 4,3 % auf 2.711.000. Zugleich stieg die Zahl der offenen Stellen auf 572.000, ein Plus von 15,7 % gegenüber dem Vorjahrswert.

Wohnimmobilien-Unternehmen wie die ACCENTRO Real Estate AG, die auf Fremdkapital angewiesen sind, fanden trotz einiger Zinsschwankungen im zweiten Quartal weiterhin ein sehr günstiges Finanzierungsumfeld vor. Andererseits erwiesen sich der Mangel an Investitionsalternativen und eine hohe Liquidität, zu der auch das Anleiheaufkaufprogramm der EZB beiträgt, als Preistreiber am Wohnimmobilienmarkt.

### 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres wurden knapp 15,1 Mrd. EUR in deutsche Wohnungspakete investiert, fast doppelt so viel wie im ersten Halbjahr des Vorjahrs. In den vergangenen zwölf Monaten summierte sich das Transaktionsvolumen auf rund 20,9 Mrd. EUR. Die Zahl der gehandelten Einheiten stieg im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 55 % auf mehr als 221.000, wohingegen die Anzahl der Transaktionen mit 125 nahezu unverändert blieb (erstes Halbjahr 2014: 123). So entfällt allein auf die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr. Vor allem Immobilien-AGs und REITS traten als Käufer auf. Für das Gesamtjahr 2015 wird mit einem Umsatzvolumen von mehr als 20 Mrd. EUR gerechnet. Das wären etwa 30 % mehr als im bisherigen Rekordjahr 2013, als 15,8 Mrd. EUR umgesetzt wurden.

Die Wohnimmobilie hat als Assetklasse in Deutschland während der vergangenen vier Jahre stark an Attraktivität bei in- und ausländischen Investoren gewonnen. Dieser Trend führte vor allem in den Metropolen, zuletzt aber auch in B-Städten zu steigender Nachfrage. Laut dem von CBRE und BerlinHyp herausgegebenen Wohnmarktreport Berlin 2015 steigt die Nachfrage sowohl bei den Nutzern als auch bei den Investoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter

an. Dies beruht bei Ersteren auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen, der Wirtschaftsleistung und der Kaufkraft. Zudem steigt die Nachfrage für Investoren durch die günstigen Preise im Vergleich zu anderen internationalen Städten, den positiven Erwartungen für die Stadt und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin stark. Dabei verlagert sich der Nachfragedruck bei den Mieten zunehmend von den Spitzenlagen in die Breite und ist vor allem in Innenstadtrandlagen, in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums und auch in einfachen Stadtrandlagen stärker geworden. Zudem ist stadtweit ein besonders starker Anstieg der Mietforderungen bei einfachen Wohnungen festzustellen. Im Privatisierungsbereich steigen die Preise für Eigentumswohnungen besonders stark in Citylagen, die vor allem weiterhin von dem günstigen Zinsniveau getrieben sind. Da Berlin den bedeutendsten relevanten Markt für den Konzern darstellt, insbesondere im Segment Privatisierung, stufen wir das Marktumfeld für unser Geschäftsmodell weiterhin als günstig ein.

### 2.3 Geschäftsverlauf

---

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im 1. Halbjahr 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 erzielte der ACCENTRO-Konzern durch den Verkauf von einer Gesellschaft aus dem Bestandssegment und einer Steigerung der Verkäufe im Privatisierungsgeschäft das erfolgreichste Halbjahrsergebnis in der Unternehmensgeschichte. Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftete ein deutlich positives Konzernergebnis, womit die Prognose für den Gesamtkonzern erfüllt wurde.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahrs um 11,9 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf zwei Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Zum einen sind die Vermietungsumsätze im Segment Bestand im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr durch die in den Vorperioden erfolgten Bestandszukäufe planmäßig deutlich angestiegen. Zum anderen konnte im Segment Handel der Umsatz durch die Privatisierung von im Rumpfgeschäftsjahr erworbenen Objekten im 1. Halbjahr 2015 deutlich gesteigert werden.

Darüber hinaus konnte die ACCENTRO AG durch den Verkauf ihrer Beteiligung an einer Gesellschaft mit einem Wohnimmobilienportfolio in Berlin-Hohenschönhausen mit insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m<sup>2</sup> sowie den Verkauf von Gesellschaften aus der Abwicklung der Projekt- und Denkmalimmobilien-Aktivitäten einen Gewinn aus den Endkonsolidierungen von 15.951 TEUR erzielen.

Das Grundkapital der Gesellschaft veränderte sich in der Berichtsperiode aufgrund einer Wandlung von 400 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG und betrug 24.436.864,00 EUR zum 30. Juni 2015.

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. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2015 wie folgt entwickelt:

	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	24,3	12,4
EBIT	30,5	3,9
Konzernergebnis	20,0	-3,3

Der Konzernumsatz belief sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2015 auf 24,3 Mio. EUR. Er verteilt sich wie folgt auf die Segmente:

- Bestand: 9,8 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 5,6 Mio. EUR)
- Handel: 14,5 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 6,8 Mio. EUR)
  - davon
  - übriger Handel: 0,0 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 0,4 Mio. EUR)
  - Privatisierung: 14,5 Mio. EUR (Vorjahrszeitraum: 6,4 Mio. EUR)

Der Anstieg der Konzernumsätze resultierte sowohl aus dem Segment Bestand als auch Handel. 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. Halbjahr 2015 mit 2,2 Mio. EUR höher aus als im Vergleichszeitraum (0,9 Mio. EUR). Dies liegt vor allem an einer Steigerung von Verkäufen und an der Steigerung der Mieterlöse aus einem deutlich umfangreicheren Privatisierungsportfolio.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich im 1. Halbjahr 2015 auf 9,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,6 Mio. EUR). Der Anstieg der Vermietungsumsätze ist im Wesentlichen auf die Umsatzzuwächse zurückzuführen, die aus den in den Vorperioden erfolgten Bestandszukaufen resultieren.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Bestand belief sich auf 29,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,0 Mio. EUR). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr resultiert im Wesentlichen aus einem umfangreicheren Bestandportfolio, Erträgen aus Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus einem erzielten Gewinn aus der Endkonsolidierung der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH.

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

Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf 20,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -3,3 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 erhöhten sich auf 17,1 Mio. EUR nach 5,6 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Maßgeblich für den Anstieg ist der Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohen- schönhausen GmbH.

Der Personalaufwand war in der Berichtsperiode mit 1,2 Mio. EUR niedriger als noch im 1. Halbjahr 2014 (1,9 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereffekten und auf die verringerte Mitarbeiterzahl zurückzuführen ist, die auf den Verkäufen der J2P Real Estate AG und der J2P Service GmbH im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beruht.

Das Finanzergebnis des 1. Halbjahrs 2015 betrug –7,2 Mio. EUR nach –3,6 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 23,2 Mio. EUR nach 0,2 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –3,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –3,5 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngewinn in Höhe von 20,0 Mio. EUR.

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–18,8	–2,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	54,3	–17,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–31,6	20,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3,9	–0,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,7	6,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10,9	6,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Halbjahr 2015 auf –18,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –2,6 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. Darüber hinaus beeinflussen Gewinne beziehungsweise Verluste aus der Veräußerung von Tochterunternehmen den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 54,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –17,8 Mio. EUR). Hierin spiegeln sich im Wesentlichen die im 1. Halbjahr 2015 geflossenen Kaufpreise für mehrere verkaufte Tochtergesellschaften wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode –31,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 20,1 Mio. EUR) und setzt sich aus der Aufnahme neuer Darlehen für die Erweiterung des Immobilienbestands, den Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an Anleihen und finanziellen Verbindlichkeiten und hauptsächlich aus der vollständigen Rückführung des Gesellschafterdarlehens an die Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG zusammen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2015 unter Einbezug der zur Veräußerung vorgesehenen Gesellschaften auf 10,9 Mio. EUR gegenüber 7,6 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 105,9 Mio. EUR zum 30. Juni 2015. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Halbjahresergebnis von 20,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 28,9 %, die deutlich 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 verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 35,9 Mio. EUR auf 366,3 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden verringerten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag des vorangegangenen Geschäftsjahrs um 72,5 Mio. EUR. Die Abnahme betrifft im Wesentlichen die Rückführung des Gesellschafterdarlehens sowie die Reduzierung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aufgrund der Veräußerung von mehreren Gesellschaften.

Die kurzfristigen Schulden stiegen im Wesentlichen aufgrund eines offenen Kaufpreises für ein Wohnimmobilienportfolio um 13,2 Mio. EUR auf 73,8 Mio. EUR (Vorjahr: 60,6 Mio. EUR).

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

Im vorherigen Geschäftsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 ging 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. Halbjahr konnte eine Steigerung des Ergebnisses im Segment Handel erreicht werden. Darüber hinaus konnte durch den Verkauf von Gesellschaften ein Gewinn in Höhe von 16,0 Mio. EUR erzielt werden. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG weiterhin von einer deutlich positiven Ertragsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr aus.

### ■ 3 Nachtragsbericht

Im Juli 2015 erfolgten Beurkundungen von 252 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 14.488 m<sup>2</sup> in Berlin für einen Gesamtkaufpreis von rund 27 Mio. EUR. Der Bestand ist für die Wohnungsprivatisierung vorgesehen.

Darüber hinaus haben sich nach Schluss des 1. Halbjahrs 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 Konzernlagebericht 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

		30.06.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG			
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Goodwill		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen		46	41
Sachanlagen		189	171
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		183.476	257.861
Beteiligungen		1.175	1.175
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		1.068	1.068
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>203.730</b>	<b>278.092</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien		113.607	75.897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		19.114	21.232
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		13.965	19.173
Laufende Ertragsteuerforderungen		57	119
Liquide Mittel		10.927	7.681
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>157.670</b>	<b>124.103</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		4.942	–
<b>Bilanzsumme</b>		<b>366.343</b>	<b>402.196</b>

## Konzern-Bilanz Passiva

	30.06.2015	31.12.2014
ACCENTRO Real Estate AG		
<b>Eigenkapital</b>	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	24.437	24.436
Kapitalrücklage	52.758	52.757
Noch nicht verwendete Ergebnisse	28.096	8.225
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	105.290	85.419
Auf nicht beherrschende Anteile entfallend	632	432
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>105.922</b>	<b>85.851</b>
<b>Schulden</b>	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	30	30
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.930	190.152
Anleihen	21.725	21.463
Gesellschafterdarlehen	0	34.194
Latente Steuern	7.531	9.859
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>183.216</b>	<b>255.698</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.698	2.066
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.229	36.434
Anleihen	595	166
Erhaltene Anzahlungen	8.364	9.084
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.384	1.363
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.059	3.147
Gesellschafterdarlehen	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.477	8.387
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>73.807</b>	<b>60.646</b>
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	3.398	–
<b>Bilanzsumme</b>	<b>366.343</b>	<b>402.196</b>



## ■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	2. Quartal 2015 01.04.2015 bis 30.06.2015	2. Quartal 2014 01.04.2014 bis 30.06.2014	1. Halbjahr 2015 01.01.2015 bis 30.06.2015	1. Halbjahr 2014 01.01.2014 bis 30.06.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.122	1.167	10.834	4.606
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-6.750	-975	-9.017	-3.801
<b>Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien</b>	<b>1.372</b>	<b>192</b>	<b>1.817</b>	<b>804</b>
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	740	504	740	504
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-740	-504	-740	-504
<b>Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>1.372</b>	<b>192</b>	<b>1.817</b>	<b>804</b>
Umsätze aus Vermietung	5.692	2.604	11.397	5.324
Aufwendungen aus Vermietung	-2.883	-1.049	-4.551	-2.162
<b>Mietergebnis</b>	<b>2.809</b>	<b>1.555</b>	<b>6.846</b>	<b>3.162</b>
Dienstleistungsumsätze	743	503	1.313	1.984
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-534	-196	-862	-1.203
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>209</b>	<b>307</b>	<b>452</b>	<b>782</b>
Sonstige betriebliche Erträge	17.018	2.137	17.097	5.586
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	0	2.997	8.490	3.069
<b>Ergebnis aus sonstigen Erträgen</b>	<b>17.018</b>	<b>5.134</b>	<b>25.587</b>	<b>8.655</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>21.408</b>	<b>7.187</b>	<b>34.702</b>	<b>13.403</b>
Personalaufwand	-681	-1.031	-1.212	-1.864
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-23	-24	-46	-50
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-188	-1.120	-231	-1.857
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.470	-4.844	-2.751	-5.761
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>19.045</b>	<b>168</b>	<b>30.463</b>	<b>3.871</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15	53	15	41
Zinsertrag	12	57	32	59
<b>Zinsaufwand</b>	<b>-3.729</b>	<b>-1.762</b>	<b>-7.262</b>	<b>-3.724</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>15.343</b>	<b>-1.484</b>	<b>23.247</b>	<b>247</b>
Ertragsteuern	-314	-2.584	-3.209	-3.532
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	15.119	-4.124	20.175	-3.351
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-90	56	-136	65
<b>Konzernergebnis</b>	<b>15.029</b>	<b>-4.068</b>	<b>20.039</b>	<b>-3.285</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	275	-13	169	17
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	14.754	-4.055	19.870	-3.303
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,60	-0,21	0,81	-0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,50	-0,16	0,67	-0,12

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
	01. 01. 2015 bis 30. 06. 2015	01. 01. 2014 bis 30. 06. 2014
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	20.039	-3.285
+ Abschreibungen Anlagevermögen	46	50
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-367	717
+ Abwertung auf Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	100	0
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.490	-3.353
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.993	3.534
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-34.097	-9.334
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.942	9.034
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen mit Immobilien des Handelsbestands	-10	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-15.951	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-25	0
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-18.818</b>	<b>-2.636</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Vermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens	0	12
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	400
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	54.614	58
+ Erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	0	-1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45	-46
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-274	-16.886
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.175
- Auszahlungen für den Zugang von vollkonsolidierten Unternehmen	0	-165
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>54.295</b>	<b>-17.803</b>

Fortsetzung auf Seite 19

## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2015 01.01.2015 bis 30.06.2015	1. Halbjahr 2014 01.01.2014 bis 30.06.2014
	TEUR	TEUR
Fortsetzung von Seite 18		
+ Einzahlungen von Gesellschaftern	0	3.612
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	8.490	28.385
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-33.849	-9.313
- Gezahlte Zinsen	-6.268	-2.579
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-31.627</b>	<b>20.105</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.850	-347
+ Zunahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	0	150
- Abnahme von Zahlungsmittelbestand aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-604	-38
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.681	6.674
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.927</b>	<b>6.439</b>

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 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	–	–	19.870	19.870	165	20.035
Sonstiges Ergebnis	–	–				
Konzern-Gesamtergebnis	–	–				
Unternehmenserwerb	–	–	–	–	35	35
Wandlungen aus Wandelanleihen	0	0		1		1
<b>Stand 30. Juni 2015</b>	<b>24.437</b>	<b>52.758</b>	<b>28.096</b>	<b>105.290</b>	<b>632</b>	<b>105.922</b>

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

## ■ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 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
<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	–	–	–3.303	–3.303	4	–3.299
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–3.303	–3.303	4	–3.299
Sachkapitalerhöhung	1.097	1.597		2.694	46	2.740
Eigenkapitalbeschaffungskosten		–236		–236		–236
Unternehmenserwerbe				0		0
Unternehmensverkäufe				0		0
Veränderung nicht beherrschende Anteile				0		0
Ausgabe Wandelanleihen		1.739		1.739		1.739
Barkapitalerhöhung	1.806	1.806		3.612		3.612
Wandlungen aus Wandelanleihen	2.203	2.232		4.435		4.435
<b>Stand 30. Juni 2014</b>	<b>23.339</b>	<b>51.627</b>	<b>1.092</b>	<b>76.058</b>	<b>418</b>	<b>76.476</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 Umlandstraße 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 30. Juni 2015 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde im August 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.

## ■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für das 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2015, das am 30. Juni 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, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten sind in tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz 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 1. Halbjahr 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 30. Juni 2015 27 Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwei assoziierte Gesellschaften in den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Im 1. Halbjahr 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. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen. Des Weiteren wurden im 1. Halbjahr drei Tochtergesellschaften veräußert.

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 hat die Gesellschaft im 2. Quartal die Gesellschaften ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG und die ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH veräußert.

Mit Vertrag vom 30. April 2015 veräußerte die ACCENTRO Real Estate AG ihre Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wurden im 2. Quartal sämtliche Anteile an der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG und deren Komplementärgesellschaft ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Mit dem Verkauf der Gesellschaften wurde die Abwicklung der Projekt- und Denkmalmobilien-Aktivitäten abgeschlossen, so dass zukünftig der Teilbereich „übriger Handel“ in der Segmentberichterstattung entfällt. Aus den Endkonsolidierungen der drei Gesellschaften erzielt der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn in Höhe von 15.951 TEUR.

Des Weiteren verfolgt die ACCENTRO Real Estate AG die Absicht einer Veräußerung der folgenden Gesellschaft aus dem Bestandssegment:

- ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG

Aufgrund dessen wird die die Aktivität als Abgangsgruppe beziehungsweise zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte klassifiziert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung werden bereits vorbereitende Maßnahmen zum Verkauf der Gesellschaft umgesetzt, so dass ein rechtlicher Übergang der Anteile und damit der Verlust der Beherrschung im 3. 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 Konzernbilanz unter den Positionen „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ beziehungsweise „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögen“.

## ■ 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Zwischenabschlusses

### 4.1 Segmentinformationen

Die Segmentergebnisse für das 2. Quartal des Geschäftsjahrs 2015 stellen sich im Vergleich zum Vorjahresquartal wie folgt dar:

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2015	2014	2015	2014
	2015	2014	2015	2014	2015	2014				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	10.025	1.810	10.025	1.713	97	5.271	2.967	15.297	4.777	
davon										
Vermietung	1.178	141	1.178	141	0	4.514	2.463	5.692	2.604	
Verkäufe	8.105	1.167	8.105	1.070	97	757	504	8.862	1.671	
Vermittlung	743	503	743	503				743	503	
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien										
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>664</b>	<b>-2.341</b>	<b>1.436</b>	<b>206</b>	<b>-772</b>	<b>-2.548</b>	<b>18.381</b>	<b>2.510</b>	<b>19.045</b>	<b>169</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	15	55	15	53	2		-2	15	53	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-642</b>	<b>-660</b>	<b>-529</b>	<b>-556</b>	<b>-113</b>	<b>-104</b>	<b>-3.060</b>	<b>-993</b>	<b>-3.701</b>	<b>-1.653</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>22</b>	<b>-3.001</b>	<b>907</b>	<b>-350</b>	<b>-885</b>	<b>-2.652</b>	<b>15.321</b>	<b>1.517</b>	<b>15.343</b>	<b>-1.484</b>

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

	Handel						Bestand		Konzern	
	gesamt		Privatisierung		übriger Handel		2015	2014	2015	2014
	2015	2014	2015	2014	2015	2014				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse (externe)	14.465	6.778	14.465	6.423		354	9.820	5.640	24.284	12.418
davon										
Vermietung	2.335	188	2.335	186		2	9.063	5.136	11.397	5.324
Verkäufe	10.817	4.606	10.817	4.253		352	757	504	11.574	5.110
Vermittlung	1.313	1.984	1.313	1.984					1.313	1.984
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien							8.490		8.490	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.194</b>	<b>843</b>	<b>2.203</b>	<b>892</b>	<b>-1.009</b>	<b>-49</b>	<b>29.269</b>	<b>3.028</b>	<b>30.463</b>	<b>3.871</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	15	41	15	41					15	41
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.241</b>	<b>-1.115</b>	<b>-795</b>	<b>-831</b>	<b>-445</b>	<b>-284</b>	<b>-5.975</b>	<b>-2.509</b>	<b>-7.215</b>	<b>-3.624</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-47</b>	<b>-272</b>	<b>1.408</b>	<b>61</b>	<b>-1.455</b>	<b>-333</b>	<b>23.294</b>	<b>519</b>	<b>23.248</b>	<b>247</b>

Das Ergebnis des Teilbereichs „Privatisierung“ im Segment Handel im 1. Halbjahr 2015 hat sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 im Wesentlichen durch eine gestiegene Anzahl von Verkäufen und durch höhere Mieterlöse aus zur Privatisierung vorgesehenen Immobilien erhöht.

Der Teilbereich „übriger 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 resultiert im Wesentlichen aus Konzernumlagen und der Endkonsolidierung der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG.

Das Segmentergebnis „Bestand“ ist wesentlich durch die Neubewertungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 8.490 TEUR im 1. Quartal 2015 und einer Verbreiterung der Umsatzbasis durch den Erwerb eines Immobilienportfolios von rund 3.400 Einheiten für das Bestandssegment im 4. Quartal 2014 sowie durch den Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH im 2. Quartal 2015 geprägt.



Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2015 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Nicht zugeordnet	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	160.159	169.840	35.276	365.274
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	947	122		1.068
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>161.106</b>	<b>169.962</b>	<b>35.276</b>	<b>366.343</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>117.046</b>	<b>103.744</b>	<b>39.631</b>	<b>260.421</b>
Segmentinvestitionen	43.933	469	1	44.403

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>Segmentschulden</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

Aufgrund einer Anpassung der Darstellung des Segmentvermögens, der Segmentschulden und der Segmentinvestitionen zum Halbjahr 2015 ist eine Vergleichbarkeit zu den Werten des Rumpfgeschäftsjahrs nur eingeschränkt möglich.

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 Darstellungsänderung und aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, die ein Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten im Bestandssegment umfasste.

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 Verringerung der Segmentschulden steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH und deren Finanzverbindlichkeiten sowie der Rückführung des Gesellschafterdarlehens gegenüber der ADLER Real Estate AG.

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

#### 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 1. Halbjahr 2015 liegt ein Verwässerungseffekt vor.

Im 2. Quartal 2015 wurden 400 Wandelschuldverschreibungen aus der begebenen Wandelanleihe 2014/2019 in je eine Aktie der ACCENTRO Real Estate AG getauscht.

Das Ergebnis je Aktie für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2015 stellen sich im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr wie folgt dar:

	2015	2014
	EUR	EUR
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert	0,81	-0,17
verwässert	0,67	-0,12

### 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. Halbjahr 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen*	1.175	AfS	1.175	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.114	LaR	19.114	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	12.861	LaR	12.861	Stufe 3
Liquide Mittel	10.927	LaR	10.927	Stufe 2
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>44.077</b>		<b>44.077</b>	
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	153.930	AmC	153.930	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	22.320	AmC	25.425	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	32.229	AmC	32.229	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.059	AmC	23.059	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.826	AmC	3.826	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>235.364</b>		<b>238.469</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	
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 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.

#### 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 3.524 TEUR. Des Weiteren bestehen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 5 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 Malplaquetstraße 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 ihre ausstehende Verbindlichkeit aus einem Gesellschafterdarlehen im Halbjahr vollständig zurückgeführt.

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.

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2015 hat der ACCENTRO-Konzern 419 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 22.186 m<sup>2</sup> und einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von 1,5 Mio. EUR in zentraler Lage Berlins für einen Kaufpreis von 33,3 Mio. EUR erworben. Der Erwerb erfolgte von der Westgrund AG, die im Juni 2015 von der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG übernommen wurde.

#### 4.5 Mitarbeiter

---

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum Halbjahresende 26 Mitarbeiter. Im Vorjahrshalbjahr waren es 29 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

---

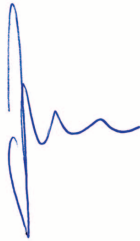
Im Juli erfolgten Beurkundungen von 252 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 14.488 m<sup>2</sup> in Berlin für einen Gesamtkaufpreis von rund 27 Mio. EUR. Der Bestand ist für die Wohnungsprivatisierung vorgesehen.

## ■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

der ACCENTRO Real Estate AG gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss 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, 14. August 2015



Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Finanzkalender

2015

---

**13. November 2015** Zwischenbericht 3. Quartal

Dieser Termin ist 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 und der Lagebericht des Konzerns für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2015 liegen 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  
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





**ACCENTRO**

REAL ESTATE AG