

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

JAHRESABSCHLUSS 2016

ACCENTRO Real Estate AG
Berlin

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2016

VORBEMERKUNGEN

Die ACCENTRO AG ist eine Holding. Sie steuert operativ tätige Tochtergesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Der Geschäftserfolg der Gesellschaft, mit seinen Chancen und Risiken, ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO Konzern im Ganzen zu richten. Daher wird in diesem Lagebericht an vielen Stellen auf Sachverhalte Bezug genommen, die zwar unmittelbar den ACCENTRO Konzern betreffen, aber zugleich mittelbar auf die ACCENTRO AG wirken können.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen. Der wichtigste Markt des Konzerns ist Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt seit der Veräußerung des Bestandsportfolios in der mieternahen Wohnungsprivatisierung von eigenen Wohnungsbeständen und deren Bewirtschaftung. Zur Nutzung von Opportunitäten schließt der ACCENTRO-Konzern die Veräußerung großer Wohneinheiten an institutionelle Investoren (Portfolioverkäufe) nicht aus. Zudem werden Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter erbracht.

Zum 31. Dezember 2016 hat sich der Konzern von der Mehrheit seiner Anteile am Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier GmbH und somit seiner wesentlichen Beteiligungen im Bestandssegment getrennt. Zukünftig wird nur das Segment Handel weitergeführt. Die zum 31. Dezember 2016 noch vorhandenen Objekte aus dem ehemaligen Bestands-wohnungsbereich wie auch die übrigen Minderheitenbeteiligungen an Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sollen im Verlauf des Jahres 2017 veräußert werden.

1.2 Unternehmensstruktur und Steuerungssystem

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

angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus dem Teilkonzern ACCENTRO Gehrensee GmbH, unter dem eine größere Projektentwicklung in Berlin mit 675 Wohnungen gebündelt ist, und mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände der ACCENTRO-Gruppe sind. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Anhang verwiesen.

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

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

Für die Darstellung der aktuellen Unternehmensstruktur und eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Anhang verwiesen.

1.3 Forschung und Entwicklung

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Börsenturbulenzen in China, das Brexit-Referendum, die Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten und die Regierungskrise in Italien führten im Geschäftsjahr 2016 zu Verunsicherungen auf den Kapitalmärkten.

In diesem derzeit schwierigen internationalen Umfeld reagierte die deutsche Wirtschaft indes beeindruckend stabil. Seit 2014 befindet sich die gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate konstant über 1,5%. Der derzeitige Aufschwung wird vor allem getragen von steigenden Bauausgaben wegen niedriger Zinsen und dem gestiegenen Konsum sowohl durch die hohe Beschäftigung als auch die staatlichen Mehrausgaben infolge der Flüchtlingskrise.

Die EZB führte den Kurs ihrer deutlich expansiven Geldpolitik weiter fort. Anfang Dezember 2016 kündigte EZB-Präsident Mario Draghi an, bis Ende 2017 Staatsanleihen für weitere 540 Milliarden Euro anzukaufen. Insgesamt summiert sich der Kauf von Staatsanleihen auf rd. 2,3 Billionen Euro mit dem Ziel, die Inflation anzukurbeln und die wirtschaftliche Stabilität Europas zu stützen.

Die deutschen Immobilienmärkte profitieren von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Wohnimmobilien-Unternehmen, die wie die ACCENTRO Real Estate AG ihre Akquisitionen zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, profitierten vor allem von der Niedrigzinspolitik der EZB.

2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien befindet sich nach wie vor in einer robusten Verfassung. So konnten 2016 Transaktionen mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 13,2 Mrd. EUR verbucht werden. Dies liegt zwar deutlich unter dem Rekordjahr 2015 mit einem Transaktionsvolumen von rund 25 Mrd. EUR, was aber hauptsächlich auf das Fehlen großer Wohnungstransaktionen zurückzuführen ist. So gab es 2016 mit der Übernahme der Conwert durch die Vonovia und dem Verkauf des BGP Portfolios an die China Investment Corporation (CIC) und Morgan Stanley Real Estate nur zwei Transaktionen mit einem Volumen von über 1 Mrd. EUR.

Für das Jahr 2017 wird, bei einem unverändert hohen Investoreninteresse, ein leicht abnehmendes Transaktionsvolumen erwartet. Hauptursache hierfür ist eine prognostizierte Knappheit an handelbaren Objekten und ein weiter steigendes Preisniveau. Trotz des steigenden Preisniveaus sind die Immobilienpreise in deutschen Metropolenregionen, mit der Ausnahme Münchens, im internationalen Vergleich immer noch relativ günstig.

Wie schon im Jahr 2015 wurde die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte auch in 2016 durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten, die entspannte Lage auf dem Arbeitsmarkt und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien hatten einen deutlich positiven Einfluss.

Die Angebotsmieten von Wohnungen sind 2016 in den deutschen Metropolen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nochmals gestiegen. Im für die ACCENTRO Real Estate AG wichtigsten Markt Berlin machten die Mietpreise einen Sprung um 7,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Auch die Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern folgte im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren laut Wohnmarktreport Berlin 2017 einem deutlichen Aufwärtstrend. Eigentumswohnungen verteuerten sich in 2016 im Vergleich zu 2015 über alle Marktsegmente um 9,6%, wobei das für die ACCENTRO Real Estate AG wichtige Marktsegment mit Quadratmeterpreisen zwischen 1.500 EUR und 2.300 EUR eine Preissteigerung von 14,5% verzeichnete. Auch die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Berlin zeigt deutlich nach oben. Deren Preise stiegen gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um 15,7 %.

Für Berlin schätzen wir das Marktumfeld für das Segment Privatisierung weiterhin als sehr günstig ein. Getragen wird diese Einschätzung von der Wirtschaftsdynamik in Berlin, welche zu einem beeindruckenden Beschäftigungswachstum geführt hat. Die Arbeitslosenquote ist erstmals seit 25 Jahren unter die 10 % Marke gesunken, die Zahl der Wohngeldempfänger ist im Vergleich zum

Vorjahr um 21 % gesunken und liegt nun bei 0,9 % aller Berliner Haushalte und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 1,1 %.

Die deutlich steigenden Mieten in Berlin gepaart mit der besonders niedrigen Eigentümerquote von 15,6% in der Hauptstadt (laut Census 2011) im Vergleich zu anderen Metropolen mit über 20 % und deutschlandweit mit 45,9 %, werden bei vielen Mietern den Anreiz verstärken, der Mietendynamik durch den Erwerb einer Wohnung zu entkommen. Hier bietet die ACCENTRO Real Estate AG ein breites und interessantes Angebot an Eigentumswohnungen. Weitere ausführliche Informationen zur aktuellen Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland stellen wir in unserem ACCENTRO Wohneigentums-Report sowie dem ACCENTRO-IW Wohnkostenreport zur Verfügung.

Um unser Angebot nicht nur auf Berlin zu beschränken, werden wir, wie schon 2016, auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte erschließen.

2.3 Geschäftsverlauf

Der überaus positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG vollzog sich im Geschäftsjahr 2016 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches in den Metropolenregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Der ACCENTRO-Konzern konnte sein Jahresergebnis noch einmal steigern und erwirtschaftete das beste Konzernergebnis seiner Unternehmensgeschichte. Die Prognosen für den Gesamtkonzern wurden im Verlauf des Geschäftsjahrs zweimal nach oben angepasst.

Die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge der ACCENTRO AG verbleiben mit EUR 31,2 Mio. (Vj. 33,6 Mio.) auf hohem Niveau. Wie das Vorjahr ist auch das Geschäftsjahr 2016 durch einmalige Sondereffekte positiv beeinflusst. Hierzu zählen neben einem einmaligen Gewinn aus der Veräußerung von bestandsimmobilienhaltenden Objektgesellschaften (8,3 Mio. EUR; Vj. EUR 23,7 Mio.) Gewinne aus Anwachsungen und Verschmelzungen von Tochtergesellschaften (22,2 Mio. EUR; Vj. 0,0).

Die Personalkosten sind im Vorjahresvergleich dem Wachstum des Unternehmens entsprechend gestiegen. Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem auf die vertragliche Neugestaltung konzerninterner Leistungsbeziehungen zurückzuführen.

Durch den Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages mit der Tochtergesellschaft Accentro Wohneigentum GmbH konnte das Beteiligungsergebnis um 32,1 Mio. EUR auf insgesamt 34,5 Mio. EUR gesteigert werden.

Auch das Zinsergebnis konnte weiter verbessert werden. Dies lag zum einen an einer deutlichen Steigerung des im Wesentlichen auf Konzerndarlehen entfallenden Zinsertrags korrespondierend mit dem Anwachsen der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Zum anderen konnte der Zinsaufwand spürbar gesenkt werden. Dies resultierte insbesondere aus der geringeren Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehens und der bereits im zweiten Halbjahr des Vorjahres erfolgten Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2012/2017.

2.4 Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

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

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	110	1.431	-1.321
Sonstige betriebliche Erträge	31.134	32.130	-996
Betriebliche Erträge	31.244	33.561	-2.317
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-64	0	-64
Materialaufwand	-67	0	-67
Personalaufwand	-1.950	-1.238	-712
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-382	-62	-320
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	0	-713	713
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5.611	-4.568	-1.043
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung und Verlustübernahme)	34.317	2.333	31.984
Betriebsergebnis	57.488	29.314	28.174
Zinsergebnis	825	-821	1.646
Ergebnis vor Steuern	58.313	28.493	29.820
Ertragsteuern	-6.731	-177	-6.554
Jahresergebnis	51.582	28.316	23.266

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmals ausgewiesenen Umsatzerlöse spiegelten im Vorjahr noch die Erlöse aus Konzernumlagen und Weiterbelastungen an die Tochterunternehmen wider. Die Konzernumlage wurde im Geschäftsjahr 2016 aufgehoben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 32,1 Mio. EUR auf 31,1 Mio. EUR leicht zurückgegangen. In 2016 werden als wesentliche Erträge vor allem der Verschmelzungseffekt einer Tochtergesellschaft (22,2 Mio. EUR; Vj. 0,0 Mio. EUR), die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (0,2 Mio. EUR; Vj. 6,5 Mio. EUR) und das Ergebnis aus der Veräußerung der Anteilmehrheit an einer Tochtergesellschaft (8,3 Mio. EUR; Vj. 23,7 Mio. EUR) ausgewiesen.

Der im Geschäftsjahr erstmals ausgewiesene Materialaufwand betrifft Aufwendungen für ein Gebäude, das durch Anwachsung einer Tochtergesellschaft auf die ACCENTRO AG übergegangen ist. Aufgrund von Gehaltsanpassungen und des Ausbaus des Personalbestands liegen die Personalkosten mit 2,0 Mio. EUR dem Wachstum des Unternehmens entsprechend über dem Vorjahresbetrag in Höhe von 1,2 Mio. EUR.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen beziehen sich hauptsächlich auf ein Gebäude, das durch die Anwachsung einer Tochtergesellschaft im Geschäftsjahr 2016 auf die ACCENTRO AG übergegangen ist. In 2016 wurde außerdem eine Immobilie in Höhe von 255 TEUR außerplanmäßig auf den vertraglich vereinbarten Veräußerungserlös abgeschrieben.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5,6 Mio. EUR sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vj. 1,0 Mio. EUR), der im Geschäftsjahr 2016 beschlossene Verzicht auf die Geltendmachung der Konzernumlage des Vorjahres in Höhe von 1,3 Mio. EUR, Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,8 Mio. EUR (Vj. 0,7 Mio. EUR), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR) sowie eine Vielzahl kleinerer Positionen enthalten.

Das im Vergleich zum Vorjahr um 32,1 Mio. EUR auf 34,5 Mio. EUR gestiegene Beteiligungsergebnis resultiert aus der Gewinnabführung der Accentro Wohneigentum GmbH (32,6 Mio. EUR) auf Basis des im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags und den Ergebnisabführungen der ESTAVIS Wohneigentum GmbH (1,8 Mio. EUR) und der Accentro GmbH (-0,14 Mio. EUR).

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

Bei einem Vorsteuerergebnis von 58,3 Mio. EUR (Vj. 28,5 Mio. EUR) blieb die Ertragsteuerbelastung mit 6,7 Mio. EUR (11,5 %; Vj. 0,2 Mio. EUR bzw. 0,6 %) infolge der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen sowie weitgehend steuerfreier Erträge aus Verschmelzung und Beteiligungsverkauf auf einem relativ niedrigen Niveau.

Aufgrund des von der Tochtergesellschaft Accentro Wohneigentum GmbH durch erfolgreiche Immobilienverkäufe erzielten Gewinns, der über den im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag auf die ACCENTRO AG transferiert wurde, konnte die ACCENTRO AG erneut einen hohen Jahresüberschuss erzielen. Trotz der Aufhebung der Konzernumlage konnte das Jahresergebnis um 82,2 % von 28,3 Mio. EUR auf 51,6 Mio. EUR im Vorjahresvergleich gesteigert werden.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der ACCENTRO AG ist maßgeblich durch ihre Tätigkeit als Finanzholding geprägt. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen gebundenen Vermögenswerte sowie deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr dar:

	31.12.2016	in %	31.12.2015	in %	Veränderung
	TEUR		TEUR		TEUR
Aktiva	162.838	100,0	130.152	100,0	32.686
Finanzanlagen	24.564	15,1	16.243	12,5	8.321
Sachanlagen	2.874	1,8	102	0,1	2.772
Forderungen auf Lieferungen/Leistungen	1.402	0,9	6.068	4,7	-4.666
Forderungen gegen verb. Unternehmen	124.908	76,7	103.069	79,2	21.839
Liquide Mittel	6.786	4,2	1.910	1,5	4876
Weitere Aktiva	2.304	1,4	2.759	2,1	-455
Passiva	162.838	100	130.152	100,0	32.686
Eigenkapital	102.224	62,8	50.503	38,8	51.721
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	26.048	16,0	32.621	25,1	-6.573
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen	21.671	13,3	41.436	31,8	-19.765
Weitere Passiva	12.895	7,9	5.592	4,3	7.303

Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich um 32,7 Mio. EUR von 130,2 Mio. EUR auf 162,8 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen und Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen(über) verbundene(n) Unternehmen beeinflusst.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist vor allem durch die Erhöhung der Finanzanlagen um 8,3 Mio. EUR gekennzeichnet. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Tausch von Anteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH gegen Anteile an der jetzigen Accentro Gehrensee GmbH (vormals Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH).

Die Sachanlagen nahmen durch den Übergang eines Gebäudes auf die ACCENTRO AG im Rahmen der Anwachsung einer Tochtergesellschaft um 2,8 Mio. EUR zu.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich in Folge von Kaufpreiseingängen um 4,7 Mio. EUR. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die im Geschäftsjahr 2016 im Vorjahresvergleich um 21,8 Mio. EUR zunahmen, handelt es sich im Regelfall um Gesellschafterdarlehen an die Tochterunternehmen zum Erwerb neuer Immobilienbestände. Der Anstieg der Forderungen ist auf den Anspruch auf die Gewinnabführung der Accentro Wohneigentum GmbH von 32,6 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2016 zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund vertraglicher Tilgungen von 9,0 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR zurückgeführt worden. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verringerten sich von 41,4 Mio. EUR auf 21,7 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diese Verringerung war der Wegfall von Verbindlichkeiten gegenüber einer Tochtergesellschaft (24,3 Mio. EUR) in Folge der Verschmelzung auf die ACCENTRO AG.

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) wurden von der ACCENTRO AG eingehalten. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen, die sich zum Bilanzstichtag auf 23,5 Mio. EUR beliefen, verringerten sich gegenüber dem Stand zum Ende der Vorperiode geringfügig (23,6 Mio. EUR) infolge von Wandlungen aus der Wandelschuldverschreibung 2014/2019.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich in geringem Umfang aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Wandlungen aus den Wandelanleihen. Das Eigenkapital der ACCENTRO AG konnte sich infolge des hohen Jahresüberschusses mit 102,2 Mio. EUR mehr als verdoppeln (Vorjahr: 50,5 Mio. EUR). Entsprechend dem deutlich positiven Jahresergebnisses und der Reduzierung des Fremdkapitals konnte die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2016 von 38,8 % im Vorjahr auf 62,8 % erneut deutlich gesteigert werden.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich im Geschäftsjahr 2016 sehr positiv entwickelt. Durch den im Geschäftsjahr 2016 neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Accentro Wohneigentum GmbH partizipierte die ACCENTRO AG direkt von dieser Entwicklung.

Die erwartete weitere Verbesserung des Ergebnisbeitrags im Handelsgeschäft ist im Vergleich zum Kalenderjahr 2015 mit einer Steigerung der Erlöse um über 200 % und der Verkaufsergebnisse um über 500 % beim Verkauf von Vorratsimmobilien eindrucksvoll belegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass solche Steigerungsraten nicht in jedem Geschäftsjahr zu erzielen sind. Das prognostizierte deutlich positive Jahresergebnis wurde eindrucksvoll erreicht und, entgegen der ursprünglichen Prognose im Lagebericht 2015, sogar das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen.

Vor diesem Hintergrund sind wir mit der Ergebnisentwicklung sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2016 geschaffen. Der Wegfall des Bestandsportfolios erlaubt ab dem Geschäftsjahr 2017 eine volle Fokussierung auf den Handel mit Wohnimmobilien. Die ACCENTRO AG wird durch die Ergebnisabführungsverträge direkt von dieser Entwicklung partizipieren. Für das Jahr 2017 erwartet der Vorstand im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein Ergebnis von rund 30 Mio. EUR.

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft Accentro GmbH. Die Accentro GmbH ist

seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig. Seit einigen Jahren konzentriert sich die Accentro GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position im Bereich der miethnahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der ACCENTRO Gruppe im Privatisierungsgeschäft wird durch laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die Accentro GmbH weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts, um neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien unterhalb der Portfolioschwelle zu erschließen. Vom weiteren wirtschaftlichen Erfolg der Accentro GmbH ist auch die ACCENTRO AG direkt über den Ergebnisabführungsvertrag beeinflusst.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und damit auch der ACCENTRO AG als zentraler Konzernholding und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2016. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Mit dem Wegfall des Segmentes Bestand werden im Geschäftsjahr 2017 sowie in den Folgejahren die Privatisierung von Wohnimmobilien und die Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Die verfolgte Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2017 im Konzern einen deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich verbunden mit einem moderat im einstelligen Prozentbereich wachsenden Konzernergebnis (EBIT) in einer Spanne zwischen 34 Mio. EUR und 36 Mio. EUR. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird somit eine weitgehend stabile Ergebnisentwicklung erwartet. Für den Einzelabschluss der ACCENTRO AG wird von einem Jahresergebnis von rund 30 Mio. EUR ausgegangen, das unter dem in 2016 erzielten Ergebnis liegen wird, da dieses maßgeblich von einem einmaligen Verschmelzungsgewinn beeinflusst war. Durch die Nutzung sämtlicher Verlustvorträge der ACCENTRO AG erwarten wir eine normalisierte Ertragsteuquote und damit einhergehend eine höhere Ertragsteuerbelastung.

Trotz des weiteren Ausbaus des Handelsvolumens an Wohnungen um 1.470 Einheiten und einem Investitionsvolumen von über 128,4 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016 wurde entgegen der Prognose im Geschäftsbericht 2015 ein positiver operativer Cashflow im fortgeführten Geschäftsbereich des Konzerns erwirtschaftet. Ursächlich hierfür ist der nicht zahlungswirksame Tausch von Bestandsimmobilien gegen 675 Handelsimmobilien. Da 2017 der Handelsbestand moderat ausgebaut werden soll, ist mit einem positiven operativen Cashflow für das Geschäftsjahr 2017 aufgrund der daraus resultierenden Investitionen nicht zu rechnen. Entsprechend erwartet der Vorstand für 2017 eine geringfügig steigende Bilanzsumme im Konzern. Damit einher geht auch eine höhere Bilanzsumme der ACCENTRO AG, da diese den weiteren Ausbau des Handelsportfolios in Tochterunternehmen finanzieren wird.

Bezüglich der wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine deutliche Erhöhung der Vertriebszahlen im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO. Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2017 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Der Personalbestand wird sich nach Köpfen weiter leicht erhöhen, da eine Anpassung des Bestands an das Unternehmenswachstum nötig sein wird.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

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

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2015 auch während des Geschäftsjahrs 2016 fortgesetzt haben.

Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem ebenfalls beendeten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken haben weiterhin an Bedeutung verloren, insbesondere da im Verlauf des Geschäftsjahres 2016 Streitfälle aus diesem Bereich durch Vergleiche beigelegt werden konnten. Durch den Wegfall eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands haben sich auch die damit verbundenen Risiken für die Gesellschaft spürbar verringert. Somit ist die ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur Risiken aus

dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft ausgesetzt, wozu auch ein Vermietungsrisiko aus dem Vorratsimmobilienbestand zählt.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Vermietungsrisiken

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

c) Baurisiken

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

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Diese Umstände können dazu führen, dass geplante

Baumaßnahmen entweder nicht zu den angenommenen Kosten oder nicht im geplanten Zeitrahmen oder überhaupt nicht durchgeführt werden können. Deshalb werden derartige Risikofaktoren bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

Der ACCENTRO Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungen und allgemeine Verbesserungen des Wohnungsbestandes wird mit Erwerb des ACCENTRO Gehrensee Portfolios (vormals: Magnus Sieben Portfolios) ein deutlich höherer Investitionsbedarf notwendig. Das im Dezember 2016 erworbene Wohnungsportfolio mit insgesamt 675 Wohnungen ist derzeit nicht in vertriebsfähigem Zustand. Zur Herstellung eines vertriebsfähigen Zustandes sind nach heutiger Kenntnis umfangreiche Investitionen in einem Umfang von über 60,0 Mio. EUR notwendig.

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

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

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 33,5 Mio. EUR (Vorjahr: 175,5 Mio. EUR), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Der Rückgang ist maßgeblich auf die im Zuge des bereits erläuterten Asset Tausches mit übertragenen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können die Wandelanleihe und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

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

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

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

f) Forderungsausfallrisiken

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

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

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

g) Rechtliche Risiken

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

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

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau haben und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Hierbei stehen in 2017 vor allem Wahlen in europäischen Nachbarstaaten sowie die Entwicklung des internationalen Freihandels im Focus.

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

b) Branchenrisiken

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

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

Vorratsimmobilien der ACCENTRO AG sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

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

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten. Dies betrifft zum einen die möglichen Auswirkungen der am 5. März 2015 gesetzlich beschlossenen Mietpreisbremse auf den ACCENTRO-Konzern. Zum anderen könnte uns der Koalitionsvertrag der neuen Berliner Regierung - insbesondere die Vereinbarungen zur zusätzlichen Ausweisung von Milieuschutzgebieten - vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Allerdings geht der Vorstand auf Basis des derzeitigen Immobilienportfolios von keinen wesentlichen Veränderungen aus, da die derzeit erzielten Mieten in Berlin in der Regel der Marktmiete entsprechen.

Risikokonzentrationen

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

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

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierungsstruktur des ACCENTRO-Konzerns weiter optimiert werden, da beim Erwerb der Handelsimmobilien im Jahr 2016 vom niedrigen allgemeinen Zinsniveau profitiert werden konnte. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher deutlich verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die nach den erfolgten Immobilienerwerben guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

Chancen der künftigen Entwicklung

Nach erfolgreicher Endkonsolidierung des Bestandsimmobilienportfolios zum 31. Dezember 2016 kann die ACCENTRO Real Estate AG den Focus nun vollständig auf die Privatisierung und Entwicklung von Wohnungsimmobilien richten.

Durch die im Geschäftsjahr 2016 getätigten Zukäufe und den Tausch von Immobilienbeständen konnte die ACCENTRO AG ihren Handelsbestand noch weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich nun deutschlandweit über Standorte in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, der Metropolenregion Hamburg und Berlin. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes zu profitieren. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.

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

Außerdem hat die Bundespolitik das Thema Eigenheimförderung wiederentdeckt. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung (Baukindergeld, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer etc.) würde dies sicher einen positiven Effekt auf unser Geschäft haben, wenn eine Umsetzung erfolgt.

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

Gesamteinschätzung

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

Die ACCENTRO-Gruppe beabsichtigt, insbesondere durch eine Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau. Der Konzern plant im kommenden Jahr, einen deutlich steigenden Umsatz bei einem moderat steigenden operativen Konzernergebnis (EBIT) zwischen 34 und 36 Mio. EUR zu erreichen. Für den ACCENTRO-Konzern wird mit einem Jahresergebnis von EUR 30 Mio. gerechnet, das infolge eines verschmelzungsbedingten Einmaleffekts und einer steigenden Ertragsteuerbelastung unter dem in 2016 erzielten Ergebnis liegen wird.

4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

5 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

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

Leitungsorgan

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

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

Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren

Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

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

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 24.734.031,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.734.031 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 hatte das Grundkapital 24.678.200 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

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

- zugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- (iv) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
 - (v) soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Abschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

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

Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms 2013

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 09. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß

Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Gesamtnominalvolumen von 15.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 01. Juli 2014 möglich.

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

- (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder
- (ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im XETRA®-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

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

Im Geschäftsjahr 2016 verringerte sich das neu gefasste Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen um 55.831 EUR auf 10.478.298 EUR.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

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

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2015

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

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

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2016 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum 31. Dezember 2016 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Berlin 86,78 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Zu einer Verringerung der prozentualen Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ACCENTRO Real Estate AG im Vergleich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 von 86,98 % ist es aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG infolge der Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandelschuldverschreibung gekommen.

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

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

Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

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

Finanzierungsverträge

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehnsnehmers gegenüber dem Darlehnsgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehnsgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 104,6 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel.

Wandelschuldverschreibung und Anleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2014/2019 mit einem zum Stichtag ausstehenden Nominalbetrag in Höhe von 13.349.187,50 EUR eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (i) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (ii) die Wandlung in ACCENTRO Real Estate-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2014/2019 ist diesbezüglich jedoch spezifiziert, dass kein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen vorliegt, wenn die ADLER Real Estate AG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der ACCENTRO Real Estate AG geworden ist.

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

Die ACCENTRO Real Estate AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von

Mitgliedern des Vorstandes oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

6 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

7 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ACCENTRO Real Estate AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

8 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2016 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde im März 2015 angepasst.

Während der Laufzeit des Vertrages von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „change of control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor. Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegende Tantieme zusammen. Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung und es ist für ihn eine Unfall- und Invaliditätsversicherung abgeschlossen. Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ACCENTRO Real Estate AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

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

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

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands, der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den aktiven Vorstand Herrn Jacopo Mingazzini und den ausgeschiedenen Vorstand Herrn Torsten Cejka im Geschäftsjahr 2016 ausbezahlten Gesamtbezüge setzen sich wie folgt zusammen:

	fix in TEUR	variabel in TEUR	gesamt in TEUR
Jacopo Mingazzini	281	353	634
Torsten Cejka	0	35	35
Summe	281	388	669

Im Geschäftsjahr 2016 belaufen sich die ausbezahlten Gesamtbezüge des Vorstands auf 669 TEUR. Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inkl. Sachbezug von 281 TEUR noch den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (388 TEUR, davon TEUR 230 für das Geschäftsjahr 2015).

Für den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ausgeschiedenen Vorstand wurden variable Vergütungen in Höhe von 35 TEUR gezahlt. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden verbraucht.

Die im Jahresabschluss für den aktiven Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 511 TEUR und entfallen auf feste Bezüge von 281 TEUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (180 TEUR) sowie eine im Berichtsjahr aufwandswirksam erfasste Sondertantieme von 50 TEUR für das Geschäftsjahr 2015. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2016 war in 2016 noch nicht zur Zahlung fällig.

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

Davon entfällt auf:

Name	Erfolgsunabhängiger Vergütungsteil in TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	40
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender) (seit 01.09.2014)	30
Carsten Wolff (seit 01.09.2014)	20
Summe	90

Für die Aufsichtsratsvergütung wurde eine Rückstellung gebildet.

Berlin, den 2. März 2017

Jacopo Mingazzini
Vorstand

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
	<hr/>	<hr/>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.182,24	39.659,24
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten	2.800.000,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.572,00	102.293,00
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.538.231,02	16.243.202,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	26.000,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	27.456.985,26	16.385.154,24
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Waren	0,00	54.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.401.953,07	6.068.317,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	124.908.177,67	103.069.130,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.581.631,22	1.470.609,05
III. Guthaben bei Kreditinstituten	6.786.072,37	1.910.002,71
	<hr/>	<hr/>
	134.677.834,33	112.572.059,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten	703.633,58	1.195.123,49
	<hr/>	<hr/>
	162.838.453,17	130.152.337,21
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
	<hr/>	<hr/>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 10.478.298,00; Vorjahr € 11.976.496,00)	24.734.031,00	24.678.200,00
II. Kapitalrücklage	3.953.764,78	3.870.018,28
III. Bilanzgewinn	<u>73.536.122,96</u>	<u>21.954.538,10</u>
	102.223.918,74	50.502.756,38
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	6.996.227,47	267.591,39
2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.606.864,84</u>	<u>3.509.553,75</u>
	11.603.092,31	3.777.145,14
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	23.487.560,29	23.625.473,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.560.391,06	8.996.065,95
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	2.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.842,25	1.376.433,90
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.671.270,59	41.436.069,45
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.167,39	17.216,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>184.210,54</u>	<u>419.176,40</u>
	49.011.442,12	75.872.435,69
	<hr/> <hr/> 162.838.453,17	<hr/> <hr/> 130.152.337,21

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung
 für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016	01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015
	€	€
1. Umsatzerlöse	110.453,25	1.431.646,28
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-63.999,21	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	31.134.260,03	32.130.367,53
	31.180.714,07	33.562.013,81
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-,Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren	20.526,02	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	46.652,30	0,00
	67.178,32	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.775.809,24	1.128.978,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 240,00; Vorjahr € 40,00)	174.390,85	108.655,75
	1.950.200,09	1.237.634,34
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	382.243,51	61.589,44
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	712.876,48
	382.243,51	774.465,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.610.698,50	4.568.361,13
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	34.458.060,52	2.332.935,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundene Unternehmen: € 3.240.809,96; Vorjahr € 3.039.928,20)	3.502.848,74	3.287.766,78
10. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	140.820,78	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 195.967,52; Vorjahr € 1.640.697,63) (davon aus Abzinsung: € 198,00; Vorjahr € 2.234,00)	2.677.881,27	4.109.145,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.728.802,60	175.572,44
13. Ergebnis nach Steuern	51.583.798,26	28.317.536,95
14. Sonstige Steuern	2.213,40	1.474,72
15. Jahresüberschuss	51.581.584,86	28.316.062,23
16. Verlustvortrag aus den Vorjahren	0,00	-6.361.524,13
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	21.954.538,10	0,00
18. Bilanzgewinn	73.536.122,96	21.954.538,10

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Anhang

für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

1. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB (börsennotiertes Unternehmen) gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

1.1 Ausweis der nach § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB zusammengefassten Posten

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

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer vermindert, die für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3 bis 13 Jahren und für Bauten mit 40 Jahren angesetzt wurde.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150,00 EUR, aber nicht mehr als 1.000,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagen-spiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Die Bilanzierung des Anteilstauschs von 53,0888 % der Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier im Austausch gegen den Erwerb der Anteile an der ACCENTRO Gehrensee erfolgte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Anteile. Dabei wurde ein Buchgewinn von TEUR 8.292 realisiert.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

2.2 Ausweisänderungen und gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar.

Der Ausweis von außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen entfällt. Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung werden im Anhang angegeben und erläutert. Der im Vorjahr ausgewiesene außerordentliche Aufwand wurde in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

2.3 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt. Im Geschäftsjahr wurden 53,09 % der Anteile an einer Tochtergesellschaft verkauft. Des Weiteren wurden Minderheitsanteile an zwei Gesellschaften und Anteile an einer Gesellschaft zu 100 % und damit indirekt je 94,9 % an fünf weiteren Gesellschaften erworben. Im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstruktur sind die Anteile an einer Gesellschaft durch Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG abgegangen. Im Wege der Verschmelzung auf die ACCENTRO Real Estate AG erfolgte der Abgang der Beteiligung an einer weiteren Gesellschaft.

2.4 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

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

Auf Bauten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 255.807,00 EUR erfolgt.

2.5 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien für Zwecke der Privatisierung.

Forderungen in Höhe von 69.650.778,90 EUR (Vorjahr 69.422.225,23 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinnahmt hat.

2.6 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Darlehen in Höhe von 533.809,11 EUR. Forderungen in Höhe von 169.800,00 EUR (Vorjahr 194.307,22 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2.7 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich das für die am 05. März 2014 ausgegebene Wandelanleihe abzugrenzende Disagio in Höhe von insgesamt 700.726,89 EUR (Vorjahr 1.012.161,06 EUR).

2.8 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind im Wesentlichen die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	504.645,66 EUR
Rückstellungen § 13b UStG	898.942,75 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	378.948,00 EUR
Rückstellungen für Personalkosten	188.167,25 EUR
Rückstellungen für Tantieme/Gratifikationen	268.430,80 EUR
Rückstellungen für Prozesskosten	100.000,00 EUR
Rückstellungen aus Steuerfreistellungsklauseln im Zusammenhang mit Anteilsverkäufen	1.028.600,00 EUR
Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen	1.388.073,13 EUR

2.9 Anleihen

Am 14. November 2013 hat die Gesellschaft eine Anleihe, eingeteilt in 10.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR begeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 10.000.000,00 EUR. Die Schuldverschreibung wird mit 9,25 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 14. November 2018. Die Zinsen werden jährlich nachträglich gezahlt, erstmals am 14. November 2014 und letztmalig am 14. November 2018.

Am 05. März 2014 beschloss der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der von der Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG am 27. Februar 2013 erteilten Ermächtigung, eine Wandelanleihe, eingeteilt in bis zu

6.000.000 Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 2,50 EUR mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 15.000.000,00 EUR zu begeben. Den Aktionären der ACCENTRO Real Estate AG wurde ein unmittelbares Bezugsrecht durch die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, auf diese Schuldverschreibungen eingeräumt mit Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR je Aktie und voller Gewinnberechtigung für alle Geschäftsjahre für die die Hauptversammlung zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausgabe der Aktien noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat. Dabei erhielten die Aktionäre das Recht, für jeweils fünf Aktien der Gesellschaft eine Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht in anfänglich eine Aktie je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen zu den dort genannten Konditionen zum Bezugspreis zu beziehen, wobei der Bezugspreis und der Nennbetrag je Schuldverschreibung dem anfänglichen Wandlungspreis entsprechen. Ein sogenannter „Über-“ oder „Mehrbezug“ von Schuldverschreibungen wurde nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 5:1 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen konnten die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es war nur der Bezug einer ganzen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte war deren jeweiliger Bestand an Aktien mit Ablauf des 7. März 2014 um 24:00 Uhr (MEZ).

Gemäß Emissionsvereinbarung vom 5. März 2014 hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe eingeteilt in 6.000.000 Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR begeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt 15.000.000,00 EUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25% p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich jeweils am 27. März, 27. Juni, 27. September und 27. Dezember eines jeden Jahres gezahlt, erstmals am 27. Juni 2014 und letztmals am 27. März 2019.

Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt 2,50 EUR. Das Wandlungsrecht kann durch den jeweiligen Anleihegläubiger ab dem 01. Juli 2014 ausgeübt werden. Die Anleihe wurde in 3 Tranchen ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte für die 1. Tranche in Höhe von 11.261.690,00 EUR am 07. März 2014, die 2. Tranche in Höhe von 1.016.602,50 EUR am 01. April 2014 sowie die 3. Tranche in Höhe von 2.721.707,50 EUR am 04. April 2014. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden 600.000 Schuldverschreibungen gegen Ausgabe neuer Aktien zu einem Preis von 2,50 EUR zurückgekauft. Im Rumpfgeschäftsjahr 1. Juli bis 31. Dezember 2014 wurden 4.094 Stücke Schuldverschreibungen in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 400 Stücke, im Geschäftsjahr 2016 weitere 55.831 Stücke der Wandelanleihe 2014/2019 in Stückaktien der Gesellschaft gewandelt.

2.10 Aufgliederung der Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte

Die nachfolgende Darstellung zeigt Sicherungsrechte für die in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeit	Verbindlichkeit Betrag EUR	Sicherung Betrag EUR	Vermerk
Gegenüber Kreditinstituten	2.553.052,00	12.000.000,00	Grundsschulden, Verpfändung von Kontenguthaben

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

2.11 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag
aus Bürgschaften zugunsten verbundene Unternehmen	25.318.000,00 EUR
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	23.775.887,00 EUR

Den Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von 25.318.000,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 75.745.148,58 EUR gegenüber. Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaft wird seitens der ACCENTRO Real Estate AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

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

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

2.12 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen außerbilanzielle Geschäfte in Form von Leasingverträgen, die zur Vermeidung von sofortigen Liquiditätsabflüssen im jeweiligen Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Leasingverträge	43.937,57 EUR	18.533,13 EUR
Vorjahr	43.342,24 EUR	28.806,54 EUR

2.13 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 486.989,18 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon bis 1 Jahr 336.597,26 EUR.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
Mietverträge	160.552,10 EUR	150.391,92 EUR
Vorjahr	159.757,40 EUR	299.920,80 EUR
Beratungsverträge	176.045,16 EUR	0,00 EUR
Vorjahr	176.045,16 EUR	20.601,72 EUR
Gesamt	336.597,26 EUR	150.391,92 EUR
Vorjahr	335.802,56 EUR	320.522,52 EUR

2.14 Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

	Betrag
Umsatzerlöse aus der Vermietung	19.870,25 EUR
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Umlaufvermögen (Immobilien)	63.999,00 EUR
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen	26.584,00 EUR
	110.453,25 EUR

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmals ausgewiesenen Umsatzerlöse spiegelten im Vorjahr die Erlöse aus Konzernumlagen und Weiterbelastungen an verbundene Unternehmen wider. Die Konzernumlage wurde im Geschäftsjahr 2016 aufgehoben. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1. HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend den Gewinn aus der Verschmelzung eines Tochterunternehmens (22.229.921,29 EUR), die Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (230.161,89 EUR) sowie den Buchgewinn aus der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an einer Tochtergesellschaft (8.291.722,44 EUR).

2.15 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 577.690,37 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Ausbuchungen von Verbindlichkeiten sowie auf Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 869.903,23 EUR enthalten. Diese betreffen überwiegend Steuern/Zinsen und Garantieleistungen im Zusammenhang mit veräußerten Unternehmensbeteiligungen.

2.16 Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge i.H.v. 22.229.921,29 EUR enthalten, die aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft stammen. Weitere außergewöhnliche Erträge i.H.v. von 8.291.722,44 EUR in den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen den Buchgewinn aus dem zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Anteilstausch mit einer nahestehenden Gesellschaft.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen i.H.v. 139.644,41 EUR enthalten, die aus der Anwachsung einer Tochtergesellschaft resultieren.

Die im Vorjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen außerordentlichen Aufwendungen i.H.v. 262.008,05 EUR aus einer Verschmelzung wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

2.17 Außerplanmäßige Abschreibungen

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 255.807,00 EUR enthalten. Die Abschreibungen betreffen ein Gebäude, das durch die Anwachsung einer Tochtergesellschaft im Geschäftsjahr 2016 auf die ACCENTRO AG übergegangen ist. Nach Abschreibung entspricht der Buchwert der Immobilie dem im Dezember 2016 abgeschlossenen vertraglich vereinbarten Kaufpreis.

2.18 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Erträge betreffen in Höhe von 32.597.231,81 EUR den aufgrund eines im Geschäftsjahr 2016 zwischen der ACCENTRO AG und der Accentro Wohneigentum GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages abgeführten Gewinn der Accentro Wohneigentum GmbH.

Weiterhin wird in dieser Position der abgeführte Gewinn der ESTAVIS Wohneigentum GmbH in Höhe von 1.860.828,71 EUR ausgewiesen, deren Ergebnisabführungsvertrag im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Rahmen der Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG übergegangen ist.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen betreffen in Höhe von 140.820,78 EUR den Ergebnisausgleich der Accentro GmbH im Rahmen eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrages.

2.19 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen dem handels- und dem steuerbilanziellen Ansatz bestehen bei der ACCENTRO Real Estate AG im Bereich der abgegrenzten Finanzierungskosten. Steuerliche Verlustvorträge bestehen nicht. Der für die Bewertung grundsätzlich zu Grunde zu legende Steuersatz beträgt 30,175 %. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

2.20 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durch die Ausübung von Wandlungsrechten 83.746,50 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.21 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 51.581.584,86 EUR. Ein Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 73.536.122,96 EUR soll mit 0,15 EUR je Aktie als Dividende ausgeschüttet werden.

Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war als **Vorstand** tätig:

Jacopo Mingazzini

ausgeübter Beruf: Vorstand

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

ausgeübter Beruf: Kaufmann

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin

Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)

ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien: Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin

Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Mitglied des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich (ab 17.03.2016)

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen (bis 31.03.2016)

Mitglied des Aufsichtsrates der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin (bis 30.06.2016)

Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg (bis 21.12.2016)

Carsten Wolff

ausgeübter Beruf: Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, Berlin

weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien: Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die im Einzelabschluss für den aktiven Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 511.136,36 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 281.136,36 EUR (Gehalt und Sachbezug), eine Sondertantieme für 2015 (50.000,00 EUR) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für die Tantieme 2016 (180.000,00 EUR). Die Tantieme war in 2016 noch nicht zur Zahlung fällig.

Insgesamt beliefen sich die ausgezahlten Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 auf 634.082,66 EUR. Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung von 270.000,00 EUR und Sachbezügen von 11.136,36 EUR den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (352.946,30 EUR).

Für den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ausgeschiedenen Vorstand wurden variable Vergütungen in Höhe von 34.515,90 EUR gezahlt. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden verbraucht.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf 90.000,00 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 9, Vergütungsbericht, dargestellt.

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

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

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

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

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	1.816.179,16	-117.482,82
2.	Accentro GmbH, Berlin			100,00	210.309,62	0,00
3.	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,00	5.395.168,22	37.998,39
4.	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	3.	50,00		-38.557,59	221,03

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
5.	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin	3.	6,00	94,00	2.929.301,10	0,00
6.	Wohneigentum Berlin GbR, Berlin	5.	33,33		1.576.006,74	1.576006,74
7.	MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH, Berlin			100,00	-259.341,98	-241.204,44
8.	Accentro Wohneigentum, Berlin			100,00	519.504,10	0,00
9.	Malplaquetstr.23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	5.	50,00		128.973,39	-64.629,42
10.	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH, Berlin			50,00	336.105,17	-32.166,15
11.	Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH, Erlangen			94,90	6.354.334,15	3.962.755,43
12.	Accentro Verwaltungs GmbH, Berlin			100,00	26.930,61	561,19
13.	Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	5.	41,00		-96.329,40	-95.632,74
14.	Kantstraße 130 b/Leibnizstraße 36, 36 a GbR, Berlin	13.	94,00		628.515,86	837.748,59
15.	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	8.	100,00		-170.000,24	-125.637,42
16.	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,00	-1.431.090,73	-1.456.090,73
17.	ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,00	10.243,60	-14.756,4
18.	ACCENTRO 4. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,00	-19.157,18	-31.657,18
19.	ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH (vormals ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH), Berlin			100,00	-341.240,76	-354.779,53
20.	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,00	8.445,84	-4.054,16
21.	ACCENTRO 7. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,00	10.560,08	-1.939,92
22.	ACCENTRO Gehensee GmbH, Hamburg			100,00	-661.582,42	0,00
23.	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH, Berlin	22.	94,90		-144.917,96	0,00
24.	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH, Berlin	22.	94,90		-147.829,00	0,00
25.	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH, Berlin	22.	94,90		-207.523,15	0,00
26.	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH, Berlin	22.	94,90		-306.357,71	0,00
27.	WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH, Berlin	22.	94,90		-735.360,50	0,00

Der Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier setzte sich wie folgt zusammen:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
28.	Magnus-Relda Holding Vier GmbH, Berlin			46,91	-13.413.847,69	-4.043.964,84
29.	RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	73.119,22	0,00
30.	RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	104.083,42	0,00
31.	RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	110.283,40	0,00
32.	RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	110.714,19	0,00
33.	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH, Berlin	28.	94,00		493.310,40	0,00
34.	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	232.122,87	0,00
35.	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	-73.154,47	0,00
36.	ESTAVIS 8. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	148.567,42	0,00
37.	ESTAVIS 9. Wohnen GmbH, Berlin	28.	94,90	5,10	647,99	0,00

In den oben dargestellten Anteilsbesitzlisten sind die direkten und indirekten Beteiligungen gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB der ACCENTRO Real Estate AG aufgeführt.

Im Geschäftsjahr ist folgende Gesellschaft auf die ACCENTRO Real Estate AG angewachsen:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,00	2.342.086,41	

Im Geschäftsjahr ist zudem folgende Gesellschaft auf die ACCENTRO Real Estate AG verschmolzen:

lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt %	direkt %	Eigenkapital in EUR	Jahresergebnis in EUR
1.	ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH, Berlin			100,00	22.232.421,29	

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

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ACCENTRO Real

Estate AG, Berlin, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% und 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 92,71% (das entspricht 21.465.229 Stimmrechten) betragen hat.

Durch Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen 2012/2017 und 2014/2019 hat sich das Grundkapital seit dem 24.06.2014 erhöht, wodurch sich der Stimmrechtsanteil der ADLER Real Estate AG auf 86,78 % am 31.12.2016 verringert hat.

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2016 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die ACCENTRO Real Estate AG wird in den übergeordneten Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2016 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Angestellte	16
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	16
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0
Auszubildende	1

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 15 sowie 1 Auszubildende.

3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

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

Zum 31. Dezember 2016 waren keine eigenen Aktien im Bestand.

3.8.2 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2016 betrug das Grundkapital 24.734.031,00 EUR, zum Vorjahresstichtag 24.678.200,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

24.734.031 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Das Grundkapital hat sich wie folgt verändert:

Stand 31. Dezember 2015	24.678.200,00 EUR
Kapitalerhöhung durch Ausübung des Wandlungsrechts	55.831,00 EUR
Stand 31. Dezember 2016	24.734.031,00 EUR

3.8.3 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt EUR 12.218.232,00 durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2016 einmalig oder mehrmals bis zu 1.400.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue Aktien der ACCENTRO Real Estate AG zu erwerben (Stock Option Programm 2013). Die im Rahmen des Stock Option Programms 2013 ausgegebenen Optionen können innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden. Zur Erfüllung dieser Option wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat von der Ermächtigung der Hauptversammlung keinen Gebrauch gemacht.

Weiterhin wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung am 10. Januar 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 09. Januar 2019 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 09. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Entsprechend wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2014).

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu EUR 10.534.529,00 durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen, oder (ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im XETRA®-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

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

Am 05. März 2014 hat die Gesellschaft 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils 2,50 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 01. Juli 2014 möglich. Im Geschäftsjahr 2016 wurde nach Maßgabe der Anleihebedingungen das Wandlungsrecht für insgesamt 55.831 Stück Schuldverschreibungen ausgeübt.

3.8.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG im März 2017 abgegeben und den Aktionären mittels Internet auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.9. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG im vorangegangenen Geschäftsjahr einen Darlehensrahmen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Das Darlehen wäre bei einem Zinssatz von 5 % p.a. zum 30. Juni 2017 endfällig zu tilgen gewesen. Das Darlehen wurde per 30. September 2016 vollständig abgelöst.

Tausch und Abtretung von Geschäftsanteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH

von der ACCENTRO Real Estate AG an die Münchener Baugesellschaft mbH

Mit Vorstandsbeschluss vom 22. Dezember 2016 und notarieller Beurkundung eines Geschäftsanteilstausch- und Übertragungsvertrages vom 28. Dezember 2016 sind mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 53,09 % der Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH von der ACCENTRO Real Estate AG auf die Münchener Baugesellschaft mbH übergegangen. Die ADLER Real Estate AG ist einzige Gesellschafterin der Münchener Baugesellschaft.

Im Gegenzug wurden sämtliche Geschäftsanteile der ACCENTRO Gehrensee GmbH (vormals Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH) auf die ACCENTRO Real Estate AG übertragen, die wertmäßig den übertragenen Geschäftsanteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH entsprechen. Indirekt wurden so 94,9 % der Anteile an den Gesellschaften WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH und der WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH auf die ACCENTRO Real Estate AG übertragen. Die Transaktion wurde von unabhängigen Prüfern begleitet und geprüft und von diesen als marktüblich erachtet.

Aus dem Anteilstausch hat die ACCENTRO Real Estate AG durch die Bilanzierung der abgegebenen Anteile zum beizulegenden Zeitwert einen Buchgewinn von 8.291.722,44 EUR realisiert.

Die im Vorjahr gegen die ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, die ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, die ESTAVIS 8. Wohnen GmbH, die ESTAVIS 9. Wohnen GmbH und die Magnus-Relda Holding Vier GmbH ausgewiesenen Darlehensforderungen wurden mit Darlehenstauschvertrag vom 28. Dezember 2016 gegen ein ursprünglich von der Münchener Baugesellschaft mbH gegenüber der ACCENTRO Gehrensee GmbH (ehemals Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH) ausgereichtes Darlehen getauscht. Ein Differenzbetrag in Höhe von 12.689.446,16 EUR wird als Darlehensforderung gegen die Münchener Baugesellschaft mbH ebenfalls in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

3.10. Nachtragsbericht

Wir haben bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine Kenntnis von Vorgängen von wesentlicher Bedeutung, die im Nachtragsbericht zu erläutern wären.

3.11. Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernabschluss der Gesellschaft.

4. Anlagen zum Anhang

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Berlin, den 2. März 2017

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG

Jacopo Mingazzini

Vorstand

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2016	01.01.2016 Zugänge aus Anwachsung	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	01.01.2016 Zugänge aus Anwachsung	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	240.879,31	0,00	1.163,21	49.670,95	192.371,57	201.220,07	0,00	19.475,21	47.505,95	173.189,33	19.182,24	39.659,24
II. Sachanlagen Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00 535.665,11 535.665,11	0,00	17.015,30 17.015,30	648.297,53 199.257,30 847.554,83	-648.297,53 353.423,11 -294.874,42	0,00 433.372,11 433.372,11	0,00	326.592,00 36.176,30 362.768,30	14.881,53 189.697,30 204.578,83	311.710,47 279.851,11 591.561,58	-960.008,00 -73.572,00 -886.456,00	0,00 102.293,00 102.293,00
III. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen Wertpapiere des Anlagevermögens	20.745.388,98 0,00	0,00	9.735.806,58 26.000,00	1.440.777,56 0,00	29.040.418,00 26.000,00	4.502.186,98 0,00	0,00	0,00	0,00	4.502.186,98	24.538.231,02 26.000,00	16.243.202,00 0,00
	20.745.388,98	0,00	9.761.806,58	1.440.777,56	29.066.418,00	4.502.186,98	0,00	0,00	0,00	4.502.186,98	24.564.231,02	16.243.202,00
	21.521.933,40	0,00	9.779.985,09	2.338.003,34	28.963.915,15	5.136.779,16	0,00	382.243,51	252.084,78	5.266.937,89	23.696.977,26	16.385.154,24

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit		von mehr als fünf Jahren
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	
	€	€	€	€
1. <u>Anleihen</u>				
		138.372,79	23.349.187,50	0,00
Vorjahr	23.487.560,29	136.708,95	23.488.765,00	0,00
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>				
		7.339,06	2.553.052,00	0,00
Vorjahr	2.560.391,06	21.030,75	8.975.035,20	0,00
3. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>				
		0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00
4. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>				
		1.090.842,25	0,00	0,00
Vorjahr	1.090.842,25	1.376.433,90	0,00	0,00
5. <u>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</u>				
		21.671.270,59	0,00	0,00
Vorjahr	21.671.270,59	38.636.069,45	2.800.000,00	0,00
6. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</u>				
		17.167,39	0,00	0,00
Vorjahr	17.167,39	17.216,04	0,00	0,00
7. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>				
		184.210,54	0,00	0,00
Vorjahr	184.210,54	307.955,51	111.220,89	0,00
		23.109.202,62	25.902.239,50	0,00
Vorjahr	49.011.442,12	40.497.414,60	35.375.021,09	0,00