



ACCENTRO

REAL ESTATE AG

JAHRESABSCHLUSS **2020**

ACCENTRO
Real Estate AG

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember **2020**

Titelbild: Eigentumswohnungen Berlin-Moabit
Erasmusstraße

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT
UND KONZERNLAGEBERICHT**

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Vorbemerkungen

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

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

LAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaften (nachfolgend als „ACCENTRO AG“ oder „ACCENTRO-Konzern“ bezeichnet) erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten.

Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst vier Kernbereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an private Eigennutzer und Kapitalanleger, der Verkauf von Immobilienportfolien an institutionelle Investoren, der Aufbau und die Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands sowie das Angebot von Dienstleistungen an Dritte im Vertrieb und in der Immobilienverwaltung.

Die ACCENTRO AG hat im Jahr 2020 rund 3.500 Einheiten erworben. Das Portfolio besteht damit inklusive der beurkundeten aber zum Bilanzstichtag noch nicht durch Nutzen-Lasten-Wechsel übergebenen Einheiten aus rund 5,200 Einheiten.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Vertrieb Projektmanagement, technisches sowie kaufmännisches Asset Management sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

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

Die ACCENTRO AG hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, welche nicht von der ACCENTRO AG gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften und ihre Wertänderung wird als At-Equity-Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Soweit die Beteiligungshöhe unter 20% beträgt, erfolgt ein Ausweis von Ergebnisbeiträgen als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der ACCENTRO AG erfolgt bei der internen Berichterstattung keine Unterteilung in Segmente, da sich der Konzern bislang ausschließlich mit dem Ankauf und Verkauf von Wohnimmobilien im Inland beschäftigt. Daher erfolgt in diesem Geschäftsbericht wie auch schon in den Vorjahren keine Segmentberichterstattung.

Für die ACCENTRO AG dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie 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 Teilportfolios beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Lageberichterstattung wird auf das EBIT und den Umsatz abgestellt, da die weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Steuerung einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Unternehmensebene aggregiert werden.

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

Zudem hat sich die ACCENTRO AG 2020 durch die erfolgreiche Emission einer neuen Anleihe über 250 Mio. EUR verpflichtet, im Konzernanhang näher erläuterte Financial Covenants einzuhalten.

LAGEBERICHT

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahr 2020 schwer durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie getroffen. Laut dem Deutschen Statistischen Bundesamt (Destatis) sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 4,9%. Dabei verzeichneten nahezu alle Wirtschaftsbereiche einen spürbaren Einbruch der Wertschöpfung. So betrug der Rückgang im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) 9,7% und exemplarisch für die Dienstleistungen im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe 6,1%. Eine Ausnahme stellte das Baugewerbe dar, dessen Wertschöpfung trotz Corona-Krise um 2,8% zulegen konnten – was auch als ein Indiz für die stabile Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts gesehen werden kann, die im nachfolgenden Abschnitt beschrieben ist.

Die in- und ausländische Nachfrage verzeichnete im Berichtsjahr ebenfalls einen massiven Rückgang im letzten Jahr. Die privaten Konsumausgaben sanken um 6,1%. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen um 3,1% zurück, wobei die Ausrüstungsinvestitionen mit einem Minus von 12,1% besonders betroffen waren. Stark beeinträchtigt von der Corona-Pandemie war darüber hinaus der Außenhandel. Die Importe fielen preisbereinigt um 8,5%, während die Exporte sogar um 9,4% zurückgingen.

Laut der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der Arbeitslosen per Dezember 2020 um 480.000 gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend erhöhte sich die Arbeitslosenquote von 5,0% auf 5,9%.

2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2020 im Umfeld der Coronakrise äußerst positiv entwickelt. Nach einer pandemiebedingten allgemeinen Transaktionspause im Frühjahr zog die Nachfrage privater wie auch professioneller Anleger schon kurz darauf wieder kräftig an. Die hohe Nachfrage spiegelte sich auch in der Preisentwicklung wider. Der Wohnimmobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelt wird, lag im vierten Quartal 2020 um 7,5% höher als im Vorjahrsquartal. Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum stiegen demzufolge im Vorjahresvergleich um 8,5%, während sich Mehrfamilienhäuser um 6,8% verteuerten.

Im vierten Quartal 2019 hatte sich der Preisanstieg für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahreszeitraum dem vdp zufolge lediglich auf 6,4% belaufen. Die Preisdynamik hat sich während der Coronakrise also sogar erhöht. Das ist ein deutliches Zeichen dafür, dass Wohnimmobilien als „sicherer Hafen“ angesehen werden und aufgrund der Krise noch an Attraktivität hinzugewonnen haben. So sieht es auch der Immobiliendienstleister CBRE, der in einer Marktanalyse im dritten Quartal 2020 resümierte: „Wohnimmobilien stehen bei Investoren als sichere Anlage hoch im Kurs“.

Auch gegenüber dem Gewerbesektor stehen Wohnimmobilien derzeit für eine besonders hohe Stabilität. Vor allem Investitionen in Einzelhandelsimmobilien leiden unter der Coronakrise. Der Büroimmobilienmarkt hingegen zeigt sich bislang recht robust, enthält aber ebenfalls größere Unsicherheiten – etwa hinsichtlich der Zunahme des mobilen Arbeitens beziehungsweise der höheren Homeoffice-Nachfrage.

Ein wichtiger Wachstumsfaktor für den Wohnimmobilienmarkt ist außerdem die Zinsentwicklung. Durch die Coronakrise hat sich die Niedrigzinspolitik verfestigt, weshalb wohl auf Jahre hinaus nicht mit einer essenziellen Anhebung des Leitzinsniveaus zu rechnen ist. Weil Anlagen wie Staatsanleihen dadurch kaum Rendite erzielen, werden Investoren weiterhin oder in noch stärkerem Maße auf Immobilien als Alternative setzen. Die Kreditzinsen für Immobilienfinanzierungen befinden sich zudem weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau, was der positiven Preisentwicklung ebenfalls zuträglich ist.

Hinzu kommt, dass sich der Angebotsmangel in den deutschen Metropolregionen trotz der zuletzt gestiegenen Neubauzahlen noch längst nicht entspannt hat. Dem CBRE-empirica-Leerstandsindex 2020 zufolge beläuft sich der marktaktive Leerstand in ganz Deutschland lediglich auf 2,8%, in den Wachstumsregionen sogar nur auf 1,9%. In vielen Großstädten wie Frankfurt am Main oder München herrscht bei einer Leerstandsquote von 0,2% praktisch Vollvermietung. Dementsprechend ist abzusehen, dass der Markt auch in den kommenden Jahren von einem Nachfrageüberhang geprägt sein wird.

Neben der positiven Nachfragesituation und der günstigen Zinsentwicklung ist die politische Situation zu berücksichtigen. In Berlin trat im Februar 2020 der Mietendeckel in Kraft, der für ein Absenken zahlreicher Bestandsmieten in der Bundeshauptstadt sorgte. Auch ein Effekt auf die Neuvertragsmieten ist erkennbar, da diese dem vdp-Index zufolge in Berlin im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stagnierten. Im Durchschnitt der Top-7-Städte betrug der Anstieg 1,7%, bundesweit lag er bei 2,8%.

Mit den Beschlüssen vom 25. März 2021 bzw. 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht nunmehr das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb für nichtig erklärt. Durch dieses Urteil wurde der Berliner Mietendeckel außer Kraft gesetzt. Allerdings darf man davon ausgehen, dass die Debatte über die Mietenregulierung anhält und hinsichtlich der Bundestagswahl im September 2021 Forderungen aufkommen könnten, die Mietpreise auf Bundesebene zu begrenzen.

Möglicherweise schon vor der Bundestagswahl wird das sogenannte Umwandlungsverbot beschlossen, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten betrifft. Der diskutierte Gesetzentwurf sieht zwar kein echtes Verbot vor, doch die Umwandlung wäre an solch strenge Bedingungen geknüpft, dass es in der Praxis vielerorts wohl einem Verbot gleichkäme. Wird das Gesetz beschlossen, können die Landesregierungen ähnlich wie bei der Mietpreisbremse Gebiete bestimmen, in denen das Umwandlungsverbot angewandt werden soll. Dies würde dann voraussichtlich viele Großstädte betreffen.

Ein solches Umwandlungsverbot existiert teilweise schon in sogenannten Milieuschutzgebieten beziehungsweise sozialen Erhaltungsgebieten. Vor allem in Berlin wird der Milieuschutz konsequent angewandt, wodurch in vielen Stadtteilen Umwandlungen verboten und Modernisierungen genehmigungspflichtig sind. Einige Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg wenden zudem ihr Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten verstärkt an, indem sie Mehrfamilienhäuser entweder selbst ankaufen oder den Käufer dazu bringen, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen. Darin können etwa Regelungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen und Mietpreisbegrenzungen festgehalten sein.

Zusammenfassend kann die Situation auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor als sehr stabil bezeichnet werden, Wohnimmobilien gelten in Anbetracht der Coronakrise sogar als Krisengewinner. Das Interesse bei Investoren und privaten Käufern ist in hohem Maße vorhanden. Die Ertragsituation ist robust, Mietausfälle hat es trotz der Coronakrise kaum gegeben. Die Wohnraumnachfrage übersteigt weiterhin das Angebot. Jedoch ist weiterhin mit regulatorischen Eingriffen in den Markt zu rechnen. Das Ergebnis der Bundestagswahl 2021 wird voraussichtlich große Bedeutung für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre haben

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2020

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 war angesichts der teils erheblichen Einschränkungen und Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie insgesamt zufriedenstellend. Der deutsche Wohnungsmarkt hat seine Krisenfestigkeit und sein strukturelles Wachstumspotenzial eindrucksvoll unter Beweis gestellt hat. Die Nachfrage nach Wohnungen war im letzten Jahr ungebrochen hoch. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Entsprechend positiv haben sich auch bei der ACCENTRO AG die Verkaufszahlen im Jahr 2020 entwickelt. Mit 420 verkauften Einheiten in der Einzelprivatisierung konnte unser Unternehmen beinahe an die gute Entwicklung aus dem Vorjahr anknüpfen (Vorjahr: 463 Einheiten). Das beurkundete Verkaufsvolumen lag mit rund 119 Mio. EUR sogar über dem Vorjahrswert (Vorjahr: ca. 110 Mio. EUR).

Die regionale Diversifikation des Immobilienportfolios konnte die ACCENTRO AG im Verlauf des Geschäftsjahrs erfolgreich vorantreiben. Schwerpunkte waren dabei ostdeutsche Ballungsräume und die Metropolregion Rhein-Ruhr.

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir einen im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsenden Umsatz auf Basis von 143,3 Mio. EUR und ein EBIT auf Vorjahresniveau von 39,8 Mio. EUR prognostiziert. Mit Vorlage der Zwischenmitteilung für das erste Quartal 2020 und angesichts der Unsicherheiten durch Corona auf die weitere Geschäftsentwicklung, wurde die Prognose auf einen leichten Umsatzanstieg angepasst und zugleich für das EBIT bestätigt. Im weiteren Jahresverlauf 2020 wurde die Prognose im Rahmen der Berichterstattung für das erste Halbjahr 2020 und das dritte Quartal 2020 jeweils bestätigt. Mit einem Umsatz von 125,2 Mio. EUR und einem EBIT von 34,8 Mio. EUR wurde die Prognose

im Berichtsjahr nicht erreicht. Ein wesentlicher Grund für die Abweichung von der Prognose war eine Corona-pandemiebedingte Verzögerung beim Nutzen-Lasten-Wechsel, wodurch sich für das vierte Quartal 2020 geplante Umsätze in das Jahr 2021 verschoben haben. Diese Umsatzverschiebung wirkte sich auch auf die Entwicklung des EBIT aus. Darüber belasteten Einmaleffekte von 6,0 Mio. EUR die Entwicklung des EBIT. Hingegen positiv wirkten sich auf das EBIT Effekte aus der Bewertung von erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 28,4 Mio. EUR aus.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2020 wurden insgesamt 3.482 Einheiten erworben. Diese stärken die Grundlage für weiterhin stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft und führen gleichzeitig zu einer nachhaltigen Steigerung der Mieteinnahmen.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	125,2	143,3
EBIT	34,8	39,8
Konzernergebnis	18,1	26,3

Der Konzernumsatz lag mit 125,2 Mio. EUR unter dem angepassten Prognosewert für das Berichtsjahr 2020 und ebenfalls unter dem Umsatz des Vorjahrs in Höhe von 143,3 Mio. EUR.

Das EBIT zeigt mit 34,8 Mio. EUR einen Rückgang von 13% gegenüber dem Vorjahr. Der im Vorjahr prognostizierte und unterjährig noch bestätigte Wert in Höhe von 39,8 Mio. EUR wurde somit leicht unterschritten. Das positive EBIT ist geprägt von einem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 19,6 Mio. EUR (Vorjahr: 29,8 Mio. EUR) sowie dem Bewertungsergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 28,4 Mio. EUR (Vorjahr: 11,4 Mio. EUR, siehe 5.2 im Konzernanhang). Das Volumen der einzelprivatisierten Wohnungen ist mit 420 veräußerten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (Vorjahr: 463 Wohnungen). Dennoch liegt der Umsatz aus Einzelprivatisierungen mit 75,0 Mio. EUR (Vorjahr: 71,6 Mio. EUR) leicht über dem Vorjahrsniveau. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist mit 33,2% am Umsatz gesunken (Vorjahr: 42,6%).

Das Mietergebnis ist im Berichtsjahr um 1,6 Mio. EUR zurückgegangen. Dies ist vor allem auf den Berliner Mietendeckel, die Mietpreisbremse und die gestiegenen Aufwendungen aus Vermietung zurückzuführen.

Das Dienstleistungsergebnis ist mit 0,9 Mio. EUR rückläufig (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR). Das Ergebnis war wesentlich beeinflusst durch die zum Teil erheblichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, wodurch sich Besichtigungs- und Beurkundungstermine verschoben haben. Darüber hinaus führten ebenfalls pandemie-bedingte Verzögerungen beim Nutzen-Lasten-Wechsel durch die Grundbuchämter dazu, dass bereits beurkundete Kaufverträge im Berichtsjahr nicht umsatzwirksam wurden.

Das Ergebnis aus at-equity einbezogenen Unternehmen von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) resultiert aus der Fortschreibung des At-Equity-Ansatzes.

Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahrs wurde der Bestand an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) durch Zukäufe ausgebaut. Hieraus resultierte ein positives Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung in Höhe von 28,4 Mio. EUR. Weitere Details hierzu finden sich unter Abschnitt 5.2 im Konzernanhang.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Im Wesentlichen beinhalten die Erträge Weiterberechnungen von Kosten, welche von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagt wurden. Diese Kosten stehen im Zusammenhang mit einem im Jahr 2019 veräußerten Projekt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10,7 Mio. EUR (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für Gewährleistungen im Zusammenhang mit einer Projektveräußerung im Jahr 2019 sowie gestiegene Beratungskosten.

Zudem enthalten sie wie bereits im Vorjahr unter anderem Kosten in den Bereichen Steuern, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten EDV-Kosten, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode noch einmal deutlich um 3,2 Mio. EUR auf nun 9,1 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR). Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl und den Veränderungen im Vorstand. Entsprechend stieg auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Darüber hinaus haben Abfindungszahlungen im Rahmen des Vorstandswechsels, des Ausscheidens von Mitarbeitern und Rückstellungen für Tantiemen und Bonuszahlungen die Personalaufwendungen erhöht.

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigt der Konzern 74 Mitarbeiter, 18 mehr als zum 31. Dezember 2019, wobei nicht alle neu geschaffenen Stellen Vollzeitstellen sind. Nach Durchschnittswerten beträgt der Zuwachs an Mitarbeitern 11 Stellen.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2020 betrug –10,5 Mio. EUR nach –7,4 Mio. EUR im Vorjahr. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Finanzverbindlichkeiten um 99,9 Mio. EUR, der Aufstockung der Anleihe um 150 Mio. EUR und einer damit einhergehenden Steigerung des Zinsaufwands um 9,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 konnte die zeitgleiche Steigerung des Zinsertrags um 6,4 Mio. EUR den höheren Zinsaufwand teilweise kompensieren. Der Anstieg der Zinserträge resultiert aus einem höheren Volumen ausgereicher Darlehen sowie aus Sonderzinsansprüchen im Zusammenhang mit kurzfristigen Finanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 24,3 Mio. EUR und lag somit 25 % unter dem Niveau des Vorjahrs (32,5 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 6,3 Mio. EUR und liegt damit nur geringfügig über dem Vorjahrsniveau (6,2 Mio. EUR). Die Steuerquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 25,7 % (Vorjahr: 19,0 %). Die Steuerquote ist im Geschäftsjahr 2020 maßgeblich durch Gewerbesteureffekte aufgrund der Berücksichtigung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, durch den Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge sowie durch Steuererträge für Vorjahre geprägt.

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–32,7	–75,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–99,6	2,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	163,7	81,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31,4	7,8
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	1,0	0,3
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	0,0	1,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24,2	15,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	56,5	24,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf –32,7 Mio. EUR (Vorjahr: –75,7 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand in Höhe von –0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR) und Mittelabflüssen zum weiteren Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien in Höhe von –31,9 Mio. EUR (Vorjahr: –80,1 Mio. EUR). Deutlich geringeren Investitionen in das Vorratsvermögen stehen einer Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber. Zudem ist das Konzernergebnis im stärkeren Maße von nicht zahlungswirksamen Erträgen geprägt, als dies im Vorjahr der Fall war. Die Verbindlichkeiten steigen um 11,8 Mio. EUR an, während Steuerzahlungen in Höhe von 7,3 Mio. EUR den operativen Cashflow belasteten. Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 5.22, dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2020 mit –99,6 Mio. EUR negativ (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr getätigten umfangreichen Investitionen in Höhe von 65,2 Mio. EUR in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Darüber hinaus wurden Anzahlungen für Unternehmenserwerbe in Höhe von 11,3 Mio. EUR geleistet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Darlehen in Höhe von 75,9 Mio. EUR ausgereicht, von denen zum Stichtag 55,5 Mio. EUR wieder zurückgeführt wurden. Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 2.098 TEUR.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 163,7 Mio. EUR (Vorjahr: 81,0 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen aus Kreditfinanzierungen und der Begebung der Anleihe 2020/2023 in Höhe von 349,2 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und der Anleihe 2018/2021 in Höhe von –163,9 Mio. EUR. Ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen war im aktuellen Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Vermögenswerte	862,0	100,0 %	580,8	100,0 %
Langfristige Vermögenswerte	311,3	36,1 %	102,5	17,7 %
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	494,1	57,3 %	454,1	78,1 %
Liquide Mittel	56,5	6,6 %	24,2	4,2 %
Schulden und Eigenkapital	862,0	100 %	580,8	100 %
Eigenkapital	247,1	28,7 %	220,8	38,0 %
Langfristige Schulden	402,4	46,7 %	215,9	37,2 %
Kurzfristige Schulden	212,4	24,6 %	144	24,8 %

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) liegt zum Ende des Berichtsjahrs mit 71,0 % über dem Vorjahrsniveau (62,0 %). Dieser ist maßgeblich beeinflusst durch den starken Anstieg der Schulden (+254,9 Mio. EUR) im Geschäftsjahr, wohingegen das Eigenkapital (+26,3 Mio. EUR) nur moderat angestiegen ist. Der LTV hat sich mit 53,2 % (Vorjahr: 43,1 %) erwartungsgemäß durch die Aufnahme weiterer Kreditmittel erhöht.

Die Kennzahl Loan to Value (LTV) entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (Net Financial Indebtedness) zum Bereinigten Gesamtvermögenswert (Adjusted Total Asset Value) auf konsolidierter Basis gemäß IFRS. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten errechnen sich aus den Finanzverbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Der Bereinigte Gesamtvermögenswert bezeichnet die Summe des Gesamtvermögens, bereinigt um den beizulegenden Zeitwert (Fair Market Value) der Vorratsimmobilien und die hieraus resultierenden latenten Steuerverbindlichkeiten.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 6,6% über dem Wert zum Vorjahrstichtag (4,2%). Dies liegt darin begründet, dass sich der Barmittelbestand im Vergleich zu 2019 um 32,3 Mio. EUR auf 56,5 Mio. EUR mehr als verdoppelte, bei einem gleichzeitigen Anwachsen der Vermögenswerte um 281,2 Mio. EUR.

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

Die ACCENTRO AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Anleihen kapitalmarktbasierende Finanzierungen.

Größtenteils als Resultat neuer Kreditaufnahmen und der Begebung der Anleihe 2020/2023 zur Finanzierung von Immobilienerwerben erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 86,4% auf 402,4 Mio. EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wuchsen um 47,5% auf 212,4 Mio. EUR. Hierin spiegelt sich der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf Basis der Verkaufsplanung für das Geschäftsjahr 2021 wider.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf 56,5 Mio. EUR gegenüber 24,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019. Die ACCENTRO AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2021 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des Barmittelzuflusses aus der im März 2021 platzierten Unternehmensanleihe sieht die ACCENTRO AG ihren Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2021 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO AG nicht vereinbart.

Im Geschäftsjahr 2020 führte der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 18,1 Mio. EUR zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 220,8 Mio. EUR zum Jahresende 2019 auf 247,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020. Die Eigenkapitalquote sank jedoch auf 28,7% (Vorjahr: 38,0%). Dies resultiert vor allem aus der um 48,4% gestiegenen Bilanzsumme aufgrund der zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen aufgenommenen Finanzschulden.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich nochmals deutlich um 281,2 Mio. EUR (48,4%) auf 862,0 Mio. EUR (31. Dezember 2019: 580,8 Mio. EUR). Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in der folgenden Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	311,3	102,5	208,8
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,4	24,1	0,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	215,0	34,5	180,5
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	25,1	14,8	10,3
Sonstiges langfristiges Vermögen	46,8	29,1	17,7
Kurzfristige Vermögenswerte	550,6	478,3	72,3
Vorratsimmobilien	409,5	416,6	-7,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51,8	10,6	41,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	89,4	51,1	38,3
Eigenkapital	247,1	220,8	26,3
Langfristige Schulden	402,4	215,9	186,5
Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	393,3	213,7	179,6
Andere langfristige Schulden	9,1	2,2	6,9
Kurzfristige Schulden	212,4	144,0	68,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	172,2	103,9	68,3
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40,2	40,1	0,1

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 208,8 Mio. EUR. Wesentlicher Grund hierbei war der Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios, welcher die Position der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um 180,5 Mio. EUR ansteigen ließ. Weitere Details hierzu sind im Anhang unter Abschnitt 5.2 erläutert.

Die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO AG über Beteiligungsverhältnisse verbunden ist. Die ACCENTRO AG übt über diese Gesellschaften keine Kontrolle aus, so dass es zu keiner Vollkonsolidierung im Konzernabschluss der ACCENTRO AG kommt.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse in Höhe von 11,3 Mio. EUR, Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 11,9 Mio. EUR, geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 2,8 Mio. EUR und Sachanlagevermögen im Wert von 1,8 Mio. EUR.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 72,3 Mio. EUR auf 550,6 Mio. EUR (Vorjahr: 478,3 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte für 213 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 37,8 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel. Für weitere 211 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 16,6 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2021. Gleichzeitig wurden 629 (Vorjahr: 830) Wohneinheiten veräußert.

Die Vorratsimmobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2020 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 310,2 Mio. EUR (Vorjahr: 366,6 Mio. EUR) als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen stichtagsbedingt angestiegen, da Kaufpreisforderung in Höhe von 36,7 Mio. EUR aus zum Jahresende 2020 veräußerten Immobilien zum Stichtag noch offen waren. Diese wurden teilweise bis 30. April 2021 vereinbarungsgemäß bezahlt.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Geschäftsjahr 2020 neben den liquiden Mitteln in Höhe von 56,6 Mio. EUR (Vorjahr: 24,2 Mio. EUR) wie folgt zusammen: Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten belaufen sich auf 7,9 Mio. EUR (Vorjahr: 7,0 Mio. EUR). Die kurzfristigen Ausleihungen sind gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. auf 7,3 Mio. EUR (Vorjahr: 16,9 Mio. EUR) gesunken. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Verrechnung einer Darlehensforderung im Rahmen der Kaufpreiszahlung beim Erwerb einer Immobilie. Die Ertragsteuerforderungen valutieren zum Stichtag mit 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,9 Mio. EUR). Die Vertragsvermögenswerte aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen werden in Höhe von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) ausgewiesen. Die restlichen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen sind um 179,6 Mio. EUR gestiegen, maßgeblich durch die im Februar 2020 platzierte Anleihe. Die Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen sind ebenfalls um 68,3 EUR Mio. gestiegen. Der kurzfristige Anteil der Finanzverbindlichkeiten ist maßgeblich von der Einschätzung zu veräußernder Wohneinheiten in 2021 abhängig. Hier wirkt sich der erwartete Umsatzanstieg aus. Zudem wurden mehrere Gesellschaften mit kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten konsolidiert.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der ACCENTRO AG ist es im Geschäftsjahr 2020 gelungen, ihre erweiterte Unternehmensstrategie planmäßig in die Tat umzusetzen. In diesem Zusammenhang konnte der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Zukäufe signifikant um 180,5 Mio. EUR auf 215,0 Mio. EUR erweitert werden. Der Bestand an Vorratsimmobilien blieb mit insgesamt 409,5 Mio. EUR trotz starker Verkaufsvolumina annähernd auf Vorjahrsniveau (416,6 Mio. EUR). Der Immobilienbestand außerhalb Berlins konnte weiter ausgebaut und das Geschäftsmodell insgesamt weiter diversifiziert werden.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs wurden ein im Vergleich zum Vorjahr im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsender Umsatz (Vorjahr 143,3 Mio. EUR), verbunden mit einem EBIT auf dem Niveau des Vorjahrs (39,8 Mio. EUR) prognostiziert. Diese Prognose wurde aufgrund pandemiebedingter Verzögerungen und Einmalaufwendungen nicht erreicht. Es wurden ein Umsatz von 125,2 Mio. EUR und ein EBIT von 34,8 Mio. EUR erzielt, wozu ein signifikanter Bewertungseffekt in Höhe von 28,4 Mio. EUR beigetragen hat.

Mit der Ergebnisentwicklung zeigt sich die ACCENTRO AG, insbesondere aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen, sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch den Ausbau des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2020 und das Zustandekommen neuer Kooperationen geschaffen.

Die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr lag zum Ende des Geschäftsjahrs bei 28,7% (Vorjahr: 38,0%).

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft ACCENTRO GmbH. Die ACCENTRO GmbH ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und mittlerweile führend.

Seit einigen Jahren konzentriert sich die ACCENTRO GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird der ACCENTRO-Konzern auch

jenseits der Hauptstadt seine Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der mieter-nahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der ACCENTRO-Gruppe im Privatisierungsgeschäft wird durch die laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

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

LAGEBERICHT

3 **Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG**

3.1 Grundlagen der Gesellschaft

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. 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 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. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ACCENTRO AG als Einzelunternehmen.

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

Die ACCENTRO AG ist ein am geregelten Markt börsennotiertes Wohnungsunternehmen und ist unter anderem an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

3.2 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG war im Geschäftsjahr 2020 durch die Corona-Pandemie geprägt. Verzögerungen beim Nutzen-Lasten-Wechsel sowie vertriebliche Einschränkungen hatten einen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsverlauf. Dennoch haben sich die Verkaufszahlen in einem positiven Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war, sehr gut entwickelt.

Die ACCENTRO AG konnte ihr Ergebnisziel im Geschäftsjahr 2020 nicht erreichen. Im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von -6,1 Mio. EUR (Vorjahr: 24,3 Mio. EUR) erzielt und damit die Prognose („knapp positives Ergebnis, deutlich unter dem Vorjahrsniveau“) unterschritten. Wie prognostiziert ergab sich ein wesentlicher Anstieg der Bilanzsumme (+39,9%) auf 473,0 Mio. EUR.

Wesentliche Ursache für das negative Ergebnis sind die rückläufigen Ergebnisse aus Ergebnisabführungsverträgen, die gestiegenen Kosten aus dem Aufbau der Verwaltung und Einmalkosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung.

Die Personalkosten sind deutlich um 1,9 Mio. EUR (48,5 %) gestiegen. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ist um 2 Personen angewachsen, eine Steigerung um 5,6 %.

Durch Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften konnte ein Beteiligungsergebnis von 6,2 Mio. EUR erzielt werden (Vorjahr: 7,1 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. War im Geschäftsjahr 2019 noch ein Zinsergebnis von 6,6 Mio. EUR erzielt worden, betrug das Zinsergebnis in der Berichtsperiode 9,0 Mio. EUR.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die ACCENTRO AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger 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 2020 wie folgt entwickelt:

	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2019 bis 31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	286	291	-5
Sonstige betriebliche Erträge	1.601	18.802	-17.201
Betriebliche Erträge	1.887	19.094	-17.206
Materialaufwand	577	195	382
Personalaufwand	5.998	4.038	1.960
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	229	139	91
Übrige betriebliche Aufwendungen	16.485	4.150	12.335
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	6.239	7.100	-861
Erträge aus Wertpapieren	0	1	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-15.162	17.674	-32.836
Zinsergebnis	9.048	6.607	2.441
Ergebnis vor Steuern	-6.114	24.280	-30.394
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	2.068	1.903	165
Jahresergebnis	-4.046	22.378	-26.423

Die Umsatzerlöse in Höhe von 0,3 Mio. EUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert und resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 18,8 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR deutlich gesunken. Im Wesentlichen beinhalten die Erträge im Geschäftsjahr 2020 Weiterberechnungen von Kosten, welche von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagt wurden. Diese Kosten stehen im Zusammenhang mit einem im Jahr 2019 veräußerten Projekt. Im Vorjahr beinhalteten die Erträge einen Veräußerungserlös einer Tochtergesellschaft mit 13,9 Mio. EUR und einen Verschmelzungsgewinn von 3,8 Mio. EUR.

Der Materialaufwand im Jahr 2020 resultiert zum Großteil aus Gewährleistungsaufwendungen im Zusammenhang mit einer Projektveräußerung aus 2019.

Der Personalaufwand hat sich auf insgesamt 6,0 Mio. EUR erhöht. Die ACCENTRO AG beschäftigte im Jahr 2020 durchschnittlich 38 Mitarbeiter (Vorjahr: 36 Mitarbeiter) einschließlich Auszubildende und Vorstand.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 16,5 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (4,1 Mio. EUR) deutlich gestiegen. Die Steigerung um 12,3 Mio. EUR entfällt im Wesentlichen auf Rückstellungen für Gewährleistungen im Zusammenhang mit einer Projektveräußerung im Jahr 2019, Kosten für Kapitalmaßnahmen sowie gestiegene Beratungskosten.

Das Beteiligungsergebnis von 6,2 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (7,1 Mio. EUR) aufgrund der verringerten Erträge aus Gewinnabführungsverträgen gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 9,0 Mio. EUR (Vorjahr: 6,6 Mio. EUR). Er ist maßgeblich geprägt durch einen Anstieg des Zinsertrags aus einem ausgereichten kurzfristigen Darlehen, welches zum Jahresende 2020 zurückgeführt wurde. Der Zinsaufwand ist aufgrund der in 2020 neu begebenen Anleihe gestiegen.

Das Vorsteuerergebnis entspricht einem Verlust von 6,1 Mio. EUR.

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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva	473.038	100,0%	338.328	100,0%	134.710
Finanzanlagen	94.448	20,0%	44.458	13,1%	49.990
Sachanlagen und Software	1.183	0,3%	733	0,2%	450
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	13.568	2,9%	0	0,0%	13.568
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	91	0,0%	241	0,1%	-150
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316.272	66,9%	259.079	76,6%	57.193
Forderungen gegen Beteiligungen	6.920	1,5%	3.635	1,1%	3.285
Sonstige Vermögenswerte	24.871	5,3%	11.234	3,3%	13.637
Liquide Mittel	14.958	3,2%	16.054	4,7%	-1.096
Weitere Aktiva	442	0,1%	2.894	0,9%	-2.452
Passiva	473.038	100,0%	338.328	100,0%	134.710
Eigenkapital	172.009	36,4%	176.055	52,0%	-4.046
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	250.000	52,8%	100.000	29,6%	150.000
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.795	8,0%	48.250	14,3%	-10.455
Rückstellungen	8.758	1,9%	11.370	3,4%	-2.612
Weitere Passiva	4.476	0,9%	2.653	0,8%	1.823

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 134,7 Mio. EUR, von 338,8 Mio. EUR auf 473,0 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst.

- Die Finanzanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 50,0 Mio. EUR auf 94,4 Mio. EUR als Ergebnis unterjährig abgeschlossener Unternehmenserwerbe im Zusammenhang mit dem Aufbau eines langfristigen Immobilienbestandsportfolios.
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 60,5 Mio. EUR auf 323,2 Mio. EUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Darlehensausreichungen an neue Projektgesellschaften.
- Die geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 auf 13,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR) und betreffen den Erwerb der DIM Holding AG.
- Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 10,0 Mio. EUR auf 24,9 Mio. EUR aufgrund des Erwerbs von Forderungen an der LHC Beteiligungs GmbH sowie von Darlehensansprüchen gegen die DIM Holding AG

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Bankdarlehen haben sich im Geschäftsjahr 2020 durch die Begebung einer neuen Anleihe um 150 Mio. EUR auf 250 Mio. EUR erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken um 10,5 Mio. EUR auf 37,8 Mio. EUR.

Nebenabreden (Covenants) aus Kreditverträgen und den Bedingungen der Anleihen 2018/2021 und 2020/2023 wurden von der ACCENTRO AG eingehalten. Die Anleihe 2018/2021 wurde im ersten Quartal 2020 vollständig zurückgeführt.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Im Geschäftsjahr wurden keine Aktien neu ausgegeben, das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG haben sich dementsprechend im Berichtsjahr nicht verändert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrags um 4,0 Mio. EUR auf 172,0 Mio. EUR reduziert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich auf 36,4% reduziert (Vorjahr: 52,0%). Für das Geschäftsjahr 2019 wurde in 2020 keine Dividende ausgeschüttet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich im Geschäftsjahr 2020 aufgrund pandemiebedingter Verzögerungen und Einmalaufwendungen nicht wie geplant entwickelt. Die Prognose des ACCENTRO-Konzerns konnte aufgrund pandemiebedingter Verzögerungen und Einmalaufwendungen nicht erreicht werden.

Mit der Ergebnisentwicklung sind wir, insbesondere aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen, dennoch sehr zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde von einem knapp positiven Ergebnis, deutlich unter Vorjahrsniveau, ausgegangen. Mit einem knapp negativen Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 konnte diese Zielsetzung nicht erreicht werden. Die Bilanzsumme wuchs wie geplant wesentlich an, bedingt insbesondere durch die Neuemission einer 250 Mio.-EUR-Unternehmensanleihe.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch den Ausbau des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2020 und das Zustandekommen neuer Kooperationen geschaffen. Für das Jahr 2021 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein leicht positives Ergebnis, bedingt durch steigende Erträge im ACCENTRO-Konzern. Die Neuemission einer Unternehmensanleihe über 100 Mio. EUR im März 2020 wird zu einem wesentlichen Anwachsen der Bilanzsumme auf Einzelabschlussebene führen.

Mit dem Geschäftsverlauf der Accentro Real Estate AG als Holding ist der Vorstand insgesamt sehr zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2021 wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet.

LAGEBERICHT

4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf der Unternehmensplanung aus April 2021. Wir gehen bei der Planung von einem moderaten Wirtschaftswachstum, einem unveränderten regulatorischen Rahmen und einer 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.

Wir sehen unsere Annahme eines moderaten Wirtschaftswachstums durch die Einschätzungen führender deutscher Wirtschaftsforschungsunternehmen bestätigt. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung rechnet in diesem Jahr mit einem Zuwachs des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 3,2%, Das Kieler Institut für Weltwirtschaft geht von einem Wachstum von 3,1% aus.

Der erneute Lockdown in Deutschland seit Anfang November 2020 zeigt offensichtlich seine Wirkung. Die Zahl der Corona-Neuinfektionen und der korrespondierende Inzidenzwert sind in den letzten Wochen deutlich gesunken. Zudem wird in den kommenden Wochen schrittweise mehr Impfstoff zur Verfügung stehen und die Impfquote in Deutschland sukzessive steigen. Selbst wenn der Inzidenzwert in Deutschland zuletzt stagnierte beziehungsweise erneut leicht angestiegen ist, spricht doch der Trend der letzten Wochen aktuell dafür, dass das Jahr 2021 weniger als das Vorjahr vom Coronavirus beeinträchtigt sein wird. Der weitere Pandemieverlauf hängt aber auch davon ab, wie gut die Verbreitung von Virusmutationen in Deutschland verhindert werden kann.

Laut dem „Real Estate Market Outlook 2021“ von CBRE Research hat sich der Wohninvestmentmarkt in Deutschland im letzten Jahr trotz der Corona-Pandemie sehr gut entwickelt und mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 20 Mrd. EUR ein neues Mehrjahreshoch erreicht. Auch für das Jahr 2021 sind die Experten von CBRE optimistisch gestimmt und gehen von einer anhaltend hohen Aktivität auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt aus. Dabei beziehen sie sich in ihrer Analyse auf institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Family Offices. Für die hätten deutsche Wohnimmobilien aufgrund geringer Mietausfallquoten und stabiler Miet-Cashflows einen „Fixed Income“-Charakter. Zudem wies diese Assetklasse immer noch eine attraktive Rendite, verglichen mit den negativen Zinsen bei langjährigen Staatsanleihen, aus.

Nach der Meinung von CBRE betrifft die Reallokation von Kapital aber auch zunehmend die Zielregionen. Die Experten rechnen damit, dass das verlangsamte Mietwachstum im Bestand der Metropolen verstärkt zu Investitionen in den Randgebieten der Metropolen sowie in Großstädten der zweiten Reihe führen wird.

Wir teilen die Einschätzung von CBRE betreffend dem Investitionsverhalten der institutionellen Investoren. Ein vergleichbares Verhaltensmuster können wir zudem bei privaten Kapitalanlegern erkennen, deren Nachfrage im letzten Jahr weiterhin groß war und an die ACCENTRO rund die Hälfte der insgesamt verkauften Einheiten veräußert hat.

Dies trifft auch auf Berlin zu, wo trotz temporär gültigem Mietendeckel die Nachfrage nach Wohnraum im Jahr 2020 ebenfalls hoch war und die ACCENTRO AG mit 272 Wohnungen nahezu gleich viel Einheiten wie im Vorjahr (274 Wohnungen) an private Investoren verkaufen konnte und genauso der Anteil privater Kapitalanleger mit rund 50% das Vorjahresniveau erreichte.

In Anbetracht der positiven Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr, das wesentlich durch die Corona-Pandemie beeinflusst war, blickt die ACCENTRO AG zuversichtlich auf das Jahr 2021. Auch wenn mit weiteren Einschränkungen durch die Corona-Pandemie in diesem Jahr zu rechnen ist, können wir die potenziellen Auswirkungen auf unseren Geschäftsverlauf heute wesentlich besser als vor einem Jahr einschätzen und diese entsprechend in unserer Unternehmensplanung berücksichtigen. Auch die ACCENTRO AG geht von einer weiterhin robusten Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts aus, die aufgrund der positiven Entwicklung und der scheinbar niedrigen Korrelation zur Corona-Pandemie im letzten Jahr sowie den positiven Fundamentaldaten zu erwarten ist

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2021 im ACCENTRO-Konzern im Vergleich zum Vorjahr von einem deutlichen Umsatz- und EBIT-Wachstum aus. Wir erwarten einen Umsatz zwischen 170 und 200 Mio. EUR (Umsatz 2020: 125,2 Mio. EUR) sowie ein EBIT zwischen 45 und 50 Mio. EUR (EBIT 2020: 34,8 Mio. EUR). Das EBIT kann auch zukünftig wesentliche Bewertungsergebnisse enthalten. Durch die erfolgreiche 100 Mio. EUR Anleiheemission im Jahr 2021 kann der geplante Ausbau des Handelsbestands sowie des langfristigen Immobilienvermögens weiter voranschreiten. Dementsprechend wird die Bilanzsumme erneut im zweistelligen Prozentbereich in Richtung 1,0 Mrd. EUR anwachsen.

Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2021 zu einem deutlich negativen operativen Cashflow führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden. Mit einer Änderung dieser Situation ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, da die ACCENTRO AG plant, ihren Immobilienbestand weiter kontinuierlich auszubauen. Zudem wird in 2021 weiter in das langfristige Immobilienvermögen investiert, was zu einem deutlich negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen wird.

Auf Ebene des HGB-Einzelabschlusses der ACCENTRO AG wird für das Geschäftsjahr 2021 von einem leicht positiven Ergebnis ausgegangen. Die Neuemission einer Unternehmensanleihe über 100 Mio. EUR im März 2020 wird zu einem wesentlichen Anwachsen der Bilanzsumme auf Einzelabschlussebene führen.

Darüber hinaus gehen wir von einer Einhaltung der Financial Covenants aus den begebenen Anleihen 2020/2023 und 2021/2026 für das Geschäftsjahr 2021 aus.

Die ACCENTRO AG hat ihren Personalbestand im vergangenen Jahr deutlich ausgebaut und plant einen weiteren Ausbau im Jahr 2021, um die Anzahl der Mitarbeiter an den steigenden Geschäftsumfang anzupassen. Es sind Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung geplant, um eine möglichst geringe Fluktuation zu erzielen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad im Jahr 2020 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, zu bewerten und der Unternehmensführung mit Blick auf potenzielle Auswirkungen zu kommunizieren
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- 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
- eine stetige Prozessoptimierung zur umfangreichen Abdeckung geschäfts- und bestandsrelevanter Risiken mit dem Fokus der vollumfänglichen Abdeckung aller Geschäftsbereiche

Darüber hinaus hat der Vorstand eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung einer internen Revision beauftragt, die das Risikomanagement laufend beurteilt und Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Zudem wird diese im folgenden Geschäftsjahr bei einer Neuauflage und -implementierung des internen Risikomanagementsystems beratend tätig sein, um die geplante Optimierung des bisherigen Risikohaushalts sowohl aus unternehmerischer als auch aus rechtlicher Sicht vollumfänglich abzudecken.

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

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

Zudem soll der Risikomanagementprozess zukünftig in folgenden Aspekten optimiert bzw. um folgende Aspekte erweitert werden:

- Benennung von internen Verantwortlichkeiten zur klaren Strukturierung von Risikoreportings inklusive Sensibilisierung von Mitarbeitern in allen Geschäftsbereichen
- Anpassung der strukturellen Risikoprozesse an die neuen Anforderungen des IDW PS 340
- Ggf. Implementierung eines digitalen und automatisierten Risikomanagement-Tools zur Gewährleistung einer optimalen Risikosteuerung und internen Risikokommunikation

Mit Blick auf das bisherige und zukünftig geplante starke Wachstum der ACCENTRO AG wird dem internen Risikomanagementsystem eine große Bedeutung zuteil. Das Risiko eines ggf. unzureichenden Risikosteuerungsprozesses wird von der ACCENTRO AG somit aktiv behandelt und künftig zunehmend gesteuert.

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. Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen eine aus unserer Sicht sehr umfangreiche Darstellung sicher. Sie umfassen insbesondere Vertriebsrisiken, Risiken bei der Auswahl von Immobilien und Risiken aus dem regulatorischen Umfeld.

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 sowie zur Bestandshaltung 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.

Vor allem in den großstädtischen Ballungsräumen wie auch in einzelnen Universitätsstädten wird es deutlich schwieriger Immobilien zu adäquaten Preisen zu erwerben. Um diesen Effekt abzumildern, kauft die ACCENTRO AG zunehmend Objekte außerhalb des Ballungsraums Berlin.

b) Vermietungsrisiken

Auch wenn der eigene Immobilienbestand perspektivisch in den nächsten Jahren ausgebaut werden soll und demzufolge das Vermietungsrisiko bedeutender werden kann, stellt es aktuell für das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG mit dem Schwerpunkt Privatisierung ein untergeordnetes Risiko dar. Auch aufgrund der Tatsache, dass sich leere Wohnungen zu einem höheren Preis veräußern lassen als vermietete Wohnungen. Wesentlicher ist das Risiko einer Objektverschlechterung durch Schlechtleistung externer Dienstleister im Bereich der Verwaltung der Immobilien. Diesem Risiko wird durch ein aktives Asset- und Property-Management begegnet. Dieses umfasst ein Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Überwachung der Dienstleister, die Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und Käufer zu erhalten beziehungsweise zu verbessern. Mit der Akquisition der DIM Holding AG („Deutsche Immobilienmanagement“) im Dezember 2020, einem führenden Immobilienverwalter in Deutschland, hat die ACCENTRO AG ihr Asset und Property

Management deutlich verstärkt. Mit einer eigenen Hausverwaltung vor Ort wird das Unternehmen die Prozesse noch besser steuern und kontrollieren können.

Die zukünftig avisierte Erweiterung des Geschäftsmodells um Bestandshaltung birgt neue Risiken, denen die ACCENTRO AG rechtzeitig und maßgeblich entgegenwirken wird. Trotz der durch Eigenbestand verbesserten Finanzierungsrahmen und der wachsenden Stabilität, entsteht das Risiko von Mietausfällen. Dieser Aspekt ist mit Blick auf die zuvor erläuterten Marktentwicklungen ein geringes Risiko zuzuschreiben. Aus Sicht der ACCENTRO AG ist zudem das Zusammenspiel aus Privatisierung und Bestandshaltung sowie der einhergehenden Wechselwirkung wie günstigere Finanzierungskosten durch erhöhte Eigenmittel und Sicherheiten erfolgversprechend.

Im Gegensatz zu der Vermietung von Wohnimmobilien weisen die ebenfalls im Bestand der ACCENTRO AG befindlichen Gewerbeimmobilien grundsätzlich ein etwas höheres Vermietungsrisiko auf. Um das Risiko des Mietausfalls zu minimieren, achtet die ACCENTRO AG generell auf die Qualität und Bonität der Gewerbemietler sowie Betreiber und schließt primär längerfristige Mietverträge ab. Im Fall der Portfolio-Akquisition von rund 2.800 Einheiten im November 2020 hat die ACCENTRO AG mitunter ein Gewerbeobjekt samt Hotel erworben. Der Betreiber des Hotels gehört zu den Marktführern Deutschlands. Obgleich aufgrund der Covid-19-Pandemie mit Mietausfällen gerechnet werden muss, sind wir bei der Finanzstärke des Hotelbetreibers einerseits sowie der Mikrolage des Hotels andererseits, insbesondere im Vergleich zu vergleichbaren Protagonisten in der Hotelbranche, zuversichtlich, stabile und wertbeständige Mieteinnahmen zu erzielen. Die übrige Mietfläche des Objekts ist an eine renommierte deutsche Versicherung langfristig vermietet.

c) Baurisiken

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken im Bereich ‚Baurisiken‘. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Wohnungsbestands, so beschäftigt sich das Unternehmen seit einigen Jahren zusätzlich mit aufwändigen größeren Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen in bewohnten Immobilien an mehreren Standorten. Hierbei ist ein deutlich höherer Koordinierungs- und Investitionsbedarf notwendig.

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

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

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und wird in Zukunft die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich weiter ausbauen. Durch den Erwerb der DIM Holding AG hat das Unternehmen seine Kapazitäten im Bereich Property Management bereits deutlich verstärkt. Dies ermöglicht eine bessere Kostenplanung beziehungsweise Einschätzung des Sanierungsbedarfs bereits beim Erwerb der Immobilien.

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 der 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) Abnahmerisiken aus Vertriebsverträgen

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich die ACCENTRO, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann. Im Jahr 2020 wurden keine weiteren Abnahmegarantien gegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bestanden Abnahmegarantien bewertet zu einem vertraglich vereinbarten Abnahmepreis in Höhe von insgesamt 17,0 Mio. EUR (per 31. Dezember 2019: 44,8 Mio. EUR).

f) Risiken aus Kooperationen

Mit Beteiligungen an Entwicklungsprojekten im Verlauf der vergangenen zwei Jahre ist für die Zukunft eine neue Risikosituation eingetreten. In den Projekten sind nicht unerhebliche finanzielle Mittel der ACCENTRO AG gebunden, welche erst nach Abschluss der Projekte wieder frei werden. Sollte es zu Verzögerungen im Projektabschluss kommen, können hieraus Liquiditätsrisiken für die ACCENTRO AG entstehen. Die Steuerung dieser Risiken erfolgt im Bereich Controlling. Darüber hinaus ist für jedes Projekt ein Mitarbeiter als Projektmanager verantwortlich.

Die Implementierung der DIM Holding AG in die Geschäftstätigkeiten der ACCENTRO AG stellt zudem parallellaufende Prozess- bzw. Integrationsrisiken dar, wobei die DIM AG gemäß der aktuellen Geschäftsplanung als autarke Gesellschaft fortbestehen soll. Die aktuelle geschäftliche Verflechtung beruht auf einem Vertragsverhältnis bzw. einer Beauftragung der DIM Holding AG.

g) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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 die 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 längere Kreditlaufzeiten Rechnung getragen. Auch hat der ACCENTRO-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen, um entsprechende Risiken zu begrenzen.

Im Konzernkreis bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2020 Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 323,0 Mio. EUR, bei denen vonseiten der Banken bzw. aus den Anleihebedingungen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) zu erfüllen waren. Im Fall der 250-Millionen-EUR-Unternehmensanleihe bestehen folgende Covenants:

- der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/Vermögen) darf 65 % nicht übersteigen
- der Verschuldungsgrad (besicherte Nettofinanzschulden/Vermögen) darf 40 % nicht übersteigen
- ein Zinsdeckungsgrad von 1,5 zu 1 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand
- eine Beschränkung der Dividende auf 50 % des IFRS-Jahresergebnisses

Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, könnte 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 2020 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Im Bereich Privatisierung werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

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

h) Forderungs- und Darlehensausfallrisiken

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts in der Einzelprivatisierung üblicherweise 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. Bei Portfoliotransaktionen findet vereinzelt ein Verkauf auf Ziel statt. Zahlungsziele werden nur gewährt, wenn sich die ACCENTRO AG zuvor von der Solvenz des Kunden überzeugt hat. Da eine grundbuchliche Übertragung erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, beschränkt sich das Risiko auf den Rückfall des Objekts.

Hiervon abweichend bestehen zum Bilanzstichtag unbesicherte Forderungen aus Immobilienveräußerungen. Zudem wurden zum Jahresende mehrere unbesicherte und/oder nachrangige Forderungen erworben. Wir verweisen auf Abschnitt 5.4, 5.7 und 5.25 des Konzernanhangs.

i) 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.

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.

j) Personalrisiken

Per 31. Dezember 2020 erhöhte sich der Personalbestand des ACCENTRO-Konzerns verglichen mit dem Vorjahrszeitraum um 40% auf insgesamt 74 Mitarbeiter (31. Dezember 2019: 56 Mitarbeiter). Durch den signifikanten Zuwachs verbunden mit dem Ausscheiden des ehemaligen Alleinvorstands inklusive einhergehenden Fluktuation, ist das Personalrisiko der ACCENTRO AG sowie das Risiko an Know-how-Verlust bedeutend. Mit der Berufung des Chief Executive Officer (CEO) Lars Schriewer (Vorstandsvorsitzender) zum 18. März 2020 und des Chief Financial Officer (CFO) Hans-Peter Kneip zum 16. November 2020 wurde ein erster Grundstein zur Risikoreduzierung und Vermeidung einer Alleinverantwortung gelegt. Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zudem zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns dar. Diesem Risiko möchte die ACCENTRO AG und insbesondere der Vorstand mit überdurchschnittlichen Arbeitsbedingungen, darunter auch attraktiven Vergütungssystemen, und langfristigen Fördermöglichkeiten innerhalb des Konzerns entgegenwirken. Für das kommende Jahr 2021 wird angestrebt den Mitarbeiterbestand um weitere ca. 40% zu vergrößern und so eine ausgewogene Kompetenzverteilung sowie Ausfallssicherung zu gewährleisten.

k) Bewertungsrisiken

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Konzern begonnen ein langfristiges Immobilienbestandsportfolio aufzubauen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ist neben immobilienobjektspezifischen Einflüssen (z.B. Lage, Leerstand) auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Einflüssen ausgesetzt (z.B. Zinsniveau). Eine Abwertung des Immobilienbestands als Folge nicht plangemäßer Immobilienbewirtschaftung oder einer allgemeinen Verschlechterung von bewertungserheblichen Rahmenbedingungen könnte das Konzernergebnis negativ beeinflussen und darüber hinaus zu Verstößen bei einzuhaltenden Finanzkennzahlen führen.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. Hier kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenrate, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Im Jahr 2020 stand vor allem die sich abkühlende Konjunktur in Deutschland und weltweit im Zusammenhang mit der Verbreitung des Coronavirus im Fokus. Während die Nachfrage nach Wohnraum auch in der Pandemie hoch blieb, kam es bei den An- und Verkaufsprozessen zu Verzögerungen. So führte im Lockdown unter anderem die Schließung der Grundbuchämter zu Engpässen bei der Beurkundung und beim Nutzen-Lasten-Wechsel. Diese Situation könnte sich auch in diesem Jahr wiederholen, wobei sich aktuell eher eine sukzessive Entspannung der Corona-Pandemielage abzeichnet.

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. Das weiterhin bestehende niedrige Zinsniveau, wird nach Einschätzung der ACCENTRO die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage weiterhin befeuern.

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 des ACCENTRO-Konzerns sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist neben der absoluten und ggf. rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl auch von der Entwicklung der Größe der Familienhaushalte abhängig.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen und regulatorische Risiken

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

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten, insbesondere die Entwicklungen im Bereich des Milieuschutzes und der Ausnutzung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke sowie der politischen Einflussnahme auf die Miethöhen.

Mit den Beschlüssen vom 25. März 2021 bzw. 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht nunmehr das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb für nichtig erklärt. Durch dieses Urteil wurde der Berliner „Mietendeckel“ außer Kraft gesetzt. Allerdings darf man davon ausgehen, dass die Debatte über die Mietenregulierung anhält und hinsichtlich der Bundestagswahl im September 2021 Forderungen aufkommen könnten, die Mietpreise auf Bundesebene zu begrenzen.

Die ACCENTRO AG rechnet durch den Einsatz dieser Instrumente mit relativ geringfügigen Auswirkungen auf die eigenen Mieterlöse. Die „Mietpreisbremse“ und der „Mietendeckel“ können aber die künftige Privatisierung von Wohneigentum zu einem wirtschaftlich attraktiven Preis erschweren, wobei diese Instrumente bis zur Freigabe des Geschäftsberichts die Vertriebsleistung in Berlin noch nicht spürbar eingeschränkt haben. Mit insgesamt 272 Wohnungen konnte die ACCENTRO AG im Jahr 2020 nahezu die gleiche Zahl an Wohnungen in Berlin an private Käufer veräußern wie im Vorjahr (Vorjahr: 274). Davon gingen rund die Hälfte der Einheiten an private Kapitalanleger.

Zudem könnte der Vorteil der Partizipation an möglichen sinkenden Einkaufspreisen die negative Entwicklung der Verkaufspreise nicht vollständig auffangen, so dass in Summe geringere Margen realisiert werden könnten. Der Vorstand analysiert mithilfe seiner Frühwarnindikatoren mögliche negative Auswirkungen.

Das Umwandlungsverbot soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten verhindern. Es ist Teil des Baulandmobilisierungsgesetzes. Im November 2020 hat das Bundeskabinett das Baulandmobilisierungsgesetz samt Umwandlungsverbot beschlossen. Das Gesetz muss nun noch vom Parlament verabschiedet werden und soll gegebenenfalls zunächst bis zum Jahr 2025 gelten. Auf das aktuell für Privatisierungszwecke vorgehaltene Vorratsvermögen hätte das Umwandlungsverbot unter Umständen nur einen geringen Einfluss, da der Großteil der in den nächsten Jahren zum Verkauf bestimmten Wohnungen mit einem derzeit erwarteten Verkaufsvolumen von rund 700 Mio. EUR bereits rechtlich aufgeteilt ist. Generell hätte das Umwandlungsverbot jedoch unmittelbare Auswirkungen auf das derzeitige Geschäftsmodell. Daher beobachtet ACCENTRO das Gesetzgebungsverfahren weiter sorgfältig und analysiert die Auswirkungen auf das bestehende Geschäftsmodell.

Steuerliche Änderungen, insbesondere die Änderung von RETT-Blocker-Strukturen, haben nach aktuellen Einschätzungen keinen Einfluss auf das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG. Der Finanzausschuss des Deutschen Bundestags hat kürzlich das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen, das nunmehr aller Voraussicht nach zum 1. Juli 2021 in Kraft treten soll.

Hierzu bestehen bei der ACCENTRO AG drei grunderwerbsteuerliche Tatbestände, die im Folgenden näher erläutert werden:

- a. Einzelverkauf an Privat- und Kapitalanleger: Jeder Verkauf einer Immobilie an Privat- oder Kapitalanleger stellt eine grunderwerbssteuerpflichtige Transaktion dar. Diese Zahlungspflicht befindet sich jedoch auf Seiten des jeweiligen Käufers und stellt für die ACCENTRO AG keinen Berücksichtigungsgrund dar.
- b. Portfolio-Ankäufe der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaften: Im Zuge der zuvor beschriebenen Reform werden die innerhalb eines Share Deals erworbenen Quoten, ab denen der Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft Grunderwerbsteuer auslöst, von 95 % auf 90 % abgesenkt und die Haltefrist für den beim Verkäufer bleibenden Minderheitsanteil von fünf auf zehn Jahre ausgedehnt. Die ACCENTRO AG hat die Akquisitionen im Zuge von Share Deals ab dem Geschäftsjahr 2019 bereits entsprechend strukturiert und Beteiligungen der Co-Investoren von mind. 10,1% durchgesetzt. Nicht abgesenkt wird zudem demgegenüber die Mindestbeteiligungsquote für die Anwendung der Konzernklausel (weiterhin 95 %). Zur Vermeidung einer übermäßigen Besteuerung bei börsennotierten Kapitalgesellschaften wird weiterhin festgesetzt, dass Anteilsübergänge, die aufgrund eines Geschäfts über eine anerkannte Börse erfolgen, keine Grunderwerbsteuer auslösen („Börsenklausel“).
- c. Forward Deals der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaften: Wegen der beim Forward-Deal oftmals nicht abschließend absehbaren Risiken, die sich vor allem aus der Bauphase für die Gesellschaft ergeben können, wird für Forward-Deals in der Regel der Asset-Deal als Transaktionsstruktur beim Ankauf gewählt (grunderwerbsteuerlicher Tatbestand). Beim Verkauf an Privat- oder Kapitalanleger der durch die ACCENTRO AG durchgeführten Maßnahmen wird hingegen auf Forward-Funding zurückgegriffen, indem ratierte Zahlungen des Kaufpreises je nach Projektfortschritt fällig gestellt werden. Die Grunderwerbsteuer trägt der jeweilige Käufer wie unter a. beschrieben selbst.

Um die Umfeldrisiken zu mindern, wird das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG kontinuierlich überprüft, den Marktgegebenheiten angepasst und gezielt erweitert. So wird neben Wohnungsverkäufen auch die Wohnungsbestandshaltung intensiviert. Gleichzeitig wird auf eine hinreichende Standortdiversifizierung bei zukünftigen Akquisitionen geachtet.

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.

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.

Durch eine verstärkte geografische Diversifizierung beim Ankauf von Immobilien reduziert das Unternehmen seine Abhängigkeit von einzelnen lokalen Märkten. So wurden im Jahr 2020 Immobilien in Ostdeutschland, in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie zu einem kleineren Teil in Berlin erworben.

Darüber hinaus wird die Risikokonzentration zukünftig durch einen verstärkten Bestandsaufbau reduziert. Er schafft ein stabilisierendes Gegengewicht zu Privatisierungsgeschäft. Das Ziel von ACCENTRO ist es Bestände in Sekundärlagen mit guten Wachstumsperspektiven und Mietrenditen zu erwerben, die die entsprechenden Investitionen und Finanzierungskosten überkompensieren.

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 Pandemien, 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

Mit der vorzeitigen Ablösung der Unternehmensanleihe über nominal 100 Mio. EUR und der Platzierung einer neuen dreijährigen Anleihe über 250 Mio. EUR im Februar 2020 konnte die kapitalmarktbezogene Finanzierung weiter ausgebaut werden. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher weiter verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich und unsere eigene Planung erwartet ein weiterhin erfolgreiches Agieren am Markt. Gleichwohl bedeuten die zunehmenden regulatorischen Eingriffe des Staates ein gegenüber den Vorjahren erhöhtes Risikoprofil.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern seinen Bestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich neben Berlin über Standorte in Süd- und Ostdeutschland sowie den Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG weiterhin die Chance, von der nach wie vor vorhandenen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Der weitere Ausweis von Milieuschutzgebieten in Berlin, gepaart mit dem „Mietendeckel“ bietet aus Sicht der ACCENTRO auch Chancen. Kurzfristig orientierte Anleger könnten aufgrund mangelnder Mietsteigerungspotenziale gezwungen sein, sich von Immobilienbeständen zu trennen. In den Milieuschutzgebieten rechnet die ACCENTRO mit sinkenden Immobilienpreisen, was zu Kaufgelegenheiten führen könnte.

Das Vertriebsgeschäft soll im Bereich der Neubauwohnungen weiter ausgebaut werden. Hierzu soll der Ausbau der Kooperationen mit mittelständischen Bauträgern weiter vorangetrieben werden.

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.

Der angestrebte sukzessive Ausbau des eigenen Bestands bietet zudem eine Chance für ACCENTRO. Durch das eigene Asset- und Property-Management können die Werte der Immobilien nachhaltig gesteigert und die Mieteinnahmen entsprechend erhöht werden. Dadurch schafft ACCENTRO ein stabilisierendes Gegengewicht zu seinem Privatisierungsgeschäft.

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

Im Zuge der stark voranschreitenden digitalen Revolution in der Immobilienwirtschaft hat auch die ACCENTRO AG große Chancen auf dem Gebiet der Digitalisierung für sich entdeckt. Der Digitalisierung wird bei der ACCENTRO AG ein hohes Potenzial für tiefgreifende technische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen zugeschrieben. Neben der betrieblichen Optimierung im Rahmen von digitalen Prozess- und Assistenzsystemen werden auch kontinuierlich Lösungen für die Kundenansprache und den Kundenservice geschaffen, wie die im Dezember 2020 platzierte Bewertungs-Plattform PROPRATE. Die online-basierte Anwendung (Beta-Version) für Kunden und Interessenten der ACCENTRO AG ermöglicht eine unkomplizierte und automatisierte Bewertung von Immobilien, mitunter unterstützt durch Anwendung künstlicher Intelligenz. Das Tool fungiert zudem als Ratgeber und Immobilienlexikon und wurde von der Commit Services GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der ACCENTRO AG, veröffentlicht. Das Ziel der Platzierung ist es zukünftig einen stärkeren Zugang zu Kunden zu ermöglichen sowie einen unverzichtbaren Nutzen für die Zielgruppen zu schaffen.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen weiterhin 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.

Durch eine räumliche Expansion, dem sukzessiven Ausbau des eigenen Bestands, die Öffnung für Gemeinschaftsunternehmen gepaart mit einer Ausweitung der Aktivitäten im Bereich der Kooperation bei Neubauprojekten, beabsichtigt der ACCENTRO-Konzern seine Umsätze weiter 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.

LAGEBERICHT

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ACCENTRO-Konzerns ist u.a. 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. Zudem hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

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

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

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde im Konzern der ACCENTRO AG eine interne Revision durch einen externen Dienstleister implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO 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 2020 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, darunter eine vollumfängliche Revisionsprüfung und eine Follow-up-Prüfung der Prüfungsergebnisse aus dem Jahr 2019. Für das Geschäftsjahr 2021 ist neben der Prüfung sowie Optimierung des Risikomanagementsystems eine weitere Revisionsprüfung 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 Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen.

LAGEBERICHT

6 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Leitungsorgan

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ACCENTRO Real Estate AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richten 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; er kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen, die in Bezug auf die Vertretung der Gesellschaft nach außen dieselben Rechte wie ordentliche Mitglieder des Vorstands haben, und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Personen.

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. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 84 AktG gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 18. März 2020 wurde nach dem Ausscheiden von Herrn Jacopo Mingazzini Herr Lars Schriewer für eine Amtszeit von drei Jahren zum Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestellt. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG den Vorstand erweitert und Herrn Hans-Peter Kneip für eine Amtszeit von zwei Jahren und vier Monaten zum Finanzvorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestellt.

Änderungen der Satzung

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

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 15 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 2020 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 15. Mai 2018 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n), sofern von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, aufgehoben.

Zugleich wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis zum 23. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung gegen Bar- und/oder Sacheinlagen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 EUR zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 12.975.174,00 EUR nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d.h. die Schuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können

auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten („mittelbares Bezugsrecht“). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, hat die Gesellschaft die Gewährung des gesetzlichen Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicherzustellen.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, sofern sie gegen Barzahlung ausgegeben werden und der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Dies gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. einer Wandlungs- und/oder Bezugspflicht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt oder auf den sich Wandlungs- und/oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- und/oder Bezugspflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss aufgrund einer Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer bzw. sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind.

Der Vorstand ist darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, auszuschließen.

Ferner ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht und ohne Wandlungs- oder Bezugspflicht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d.h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte bzw. Wandlungs- oder Bezugspflichten 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.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten bzw. von Wandlungs- und Bezugspflichten, 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 beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungs- oder Bezugspflicht zustünde (Verwässerungsschutz).

Schließlich ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt und der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Wandelschuldverschreibungen steht, wobei der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich ist.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere den Zinssatz und die Art der Verzinsung, den Ausgabekurs und die Laufzeit, die Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum sowie den Wandlungs- bzw. Optionspreis festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2020

Der Vorstand und, soweit Vorstandsmitglieder begünstigt sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 24. Juni 2020 ermächtigt bis zum 23. Juni 2025 („Erwerbszeitraum“) Vorständen der Gesellschaft, Mitgliedern der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften sowie Mitarbeitern der Gesellschaft und Mitarbeitern von Tochtergesellschaften insgesamt bis zu 3.243.793 Stück Optionen auf insgesamt bis zu 3.243.793 Aktien der Gesellschaft mit voller Dividendenberechtigung für das bei Ausübung der Option laufende Geschäftsjahr einzuräumen.

Die aufgrund dieser Ermächtigung im Umfang von bis zu 3.243.793 ausgegebenen Optionen sind dabei auf die verschiedenen Gruppen der Bezugsberechtigten wie folgt zu verteilen:

Gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft	maximal 1.297.517 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften	maximal 648.759 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft	maximal 810.948 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft	maximal 486.569 Optionen

Die Verteilung der Aktienoptionen auf die vier vorgenannten Gruppen ist so vorgenommen worden, dass sich eine prozentuale Verteilung von 40 % auf gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft, von 20 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften, von 25 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft sowie von 15 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft ergibt.

Durch Ausübung der Bezugsrechte können im Verhältnis 1:1 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft bezogen werden. Dabei ist für jedes ausgeübte Bezugsrecht ein Bezugspreis zu zahlen der dem durchschnittlichen Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor Gewährung der Bezugsrechte entspricht („Bezugspreis“). Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft ist auf der Grundlage des im Xetra-Handel (oder, sofern es den Xetra-Handel nicht mehr gibt, einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellten Schlusskurses (oder einem vergleichbaren Kurs) zu ermitteln.

Die weitere inhaltliche Ausgestaltung der Bezugsrechte bestimmt der Vorstand, bzw. soweit Vorstände betroffen sind, der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der weiteren Einzelheiten der Ermächtigung.

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

Die Hauptversammlung am 24. Juni 2020 hat beschlossen, das Bedingte Kapital 2017 zur Bedienung des Aktienoptionsprogramms 2017, soweit das Bedingte Kapital 2017 nicht ausgenutzt wurde, aufzuheben, da das Aktienoptionsprogramm 2017 am 14. Mai 2020 ausgelaufen ist.

Bedingtes Kapital 2019 (Bedienung Schuldverschreibungen)

Die Hauptversammlung am 24. Juni 2020 hat beschlossen, die von der Hauptversammlung am 15. Mai 2018 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) und das von der Hauptversammlung am 14. Mai 2019 beschlossene Bedingte Kapital 2019, soweit das Bedingte Kapital 2019 nicht ausgenutzt wurde, aufzuheben.

Bedingtes Kapital 2020/I (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2020)

Aufgrund Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 3.243.793,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I.). Das Bedingte Kapital 2020/I dient der Bedienung der an die Berechtigten des Aktienoptionsplans 2020 ausgegebenen Bezugsrechte. Jedes Bezugsrecht berechtigt den Bezugsberechtigten zum Bezug einer neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktie der Gesellschaft. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 über die Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen Bezugsrechte ausgegeben wurden, deren Inhaber von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen und die Bezugsrechte aus bedingtem Kapital bedient werden.

Bedingtes Kapital 2020/II (Bedienung Schuldverschreibungen)

Zur Bedienung von Schuldverschreibungen wurde das Grundkapital aufgrund Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 um bis zu EUR 12.975.174,00 durch Ausgabe von bis zu 12.975.174 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/II.). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 unter Tagesordnungspunkt 11 lit.b) ausgegeben werden.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- a) 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 24. Juni 2020 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. Juni 2025 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2020/II. zu bedienen, oder
- b) die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. Juni 2025 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem Bedingten Kapital 2020/II. zu liefern.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 unter Tagesordnungspunkt 11 lit. b), d.h. insbesondere entweder (i) zu mindestens 80% des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts – mindestens 80% des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Wandlungs- bzw. Optionspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht werden kann, oder (ii) zu mindestens 80% des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Mitteilung der Inhaber der Schuldverschreibungen an die Gesellschaft über die Wandlung von Schuldverschreibungen bzw. die Ausübung von Optionen, unter Berücksichtigung von etwaigen Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 11 lit. b) (v) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2020

Aufgrund Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2018 aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, das den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 23. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 16.218.967,00 EUR durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei 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 ausgegebenen Aktien 10% des Grundkapitals nicht übersteigen 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 und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bzw. Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, 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;
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Vorstand wird ermächtigt zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der

Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zu einer Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 keinen Gebrauch gemacht.

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2020 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Übertragungsbeschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Am 31. Dezember 2020 bestand die folgende direkte und indirekte Beteiligung am Kapital der ACCENTRO Real Estate AG, die die Schwelle von 10,00 % der Stimmrechte überschritten hat:

Herr Natig Ganiyev, mittelbar über die Brookline Real Estate S.à r.l., Luxemburg.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die Bedingungen der Anleihen 2020/2023 und 2021/2026 beinhalten Change of Control Klauseln. Tritt ein Kontrollwechsel ein, so sind die Gläubiger berechtigt, die vollständige oder teilweise Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf der Schuldverschreibungen zu 101% des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Die Vorstandsverträge mit Herrn Lars Schriewer und Herrn Hans-Peter Kneip sehen Change of Control Klauseln vor. Im Falle einer Beendigung aufgrund eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand eine Abfindung in Höhe von zwei jährlichen Gehältern, begrenzt auf die Restlaufzeit des Dienstvertrages, sowie 50% der für die Restlaufzeit anfallenden variablen Vergütung.

LAGEBERICHT

7 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<https://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289f-hgb>

LAGEBERICHT

8 Vergütungsbericht

Die im Geschäftsjahr 2020 neu abgeschlossenen Dienstverträge mit Herrn Lars Schriewer und Herrn Hans-Peter Kneip haben jeweils eine Laufzeit bis März 2023.

Während der Laufzeit der Verträge 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 teilweise variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme zusammen.

Der Vorstand erhält einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung und Risikolebensversicherung. Weiterhin ist für ihn eine Unfall- und Invaliditätsversicherung sowie Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zu. Während des ersten Jahres werden dem Vorstand Kosten für die Reise zum Dienstsitz sowie die Unterkunft erstattet.

Folgende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung ist vom Hauptaktionär mit dem Vorstand geschlossen worden:

Am 3. Juli 2018 hat die EMMALU GmbH mitgeteilt, dass sie 272.851 Aktien der ACCENTRO AG außerbörslich erworben hat. Die EMMALU GmbH steht in enger Beziehung zum ehemaligen Vorstand Jacopo Mingazzini. Am 24. April 2020 hat die Anden Beteiligungs GmbH mitgeteilt, dass sie 251.572 Aktien der ACCENTRO AG außerbörslich erworben hat. Die Anden Beteiligungs GmbH steht in enger Beziehung zum Vorstand Lars Schriewer. Am 18. November 2020 hat Herr Hans-Peter Kneip mitgeteilt, dass er 166.667 Aktien der ACCENTRO AG außerbörslich erworben hat. Die Aktien stammen aus dem Bestand des Hauptaktionärs der ACCENTRO AG. Es handelt sich somit um eine Vereinbarung zu aktienbasierter Vergütung zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstand der ACCENTRO AG, die wie eine Aktienoption mit ihrem Zeitwert zum Gewährleistungszeitpunkt gemäß IFRS 2 zu bewerten und als Vergütungsaufwand im Konzernabschluss der ACCENTRO AG über die Laufzeit zu erfassen ist. Der Aufwand aus dieser aktienbasierten Vergütung beträgt über die Laufzeit bis März 2023 rund 714 TEUR, wovon 141 TEUR im Geschäftsjahr 2020 abzugrenzen waren.

Dem Vorstand wurden keine Pensionszusagen oder weitere 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. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit gegebenenfalls zu vereinbarende

Zahlungen dürfen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat. Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt

LAGEBERICHT

9 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.

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

Berlin, den 30. April 2021

Lars Schriewer Hans-Peter Kneip
Vorstand (CEO) Vorstand (CFO)

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	59.664,24	104.551,24
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	973.272,00	532.644,50
2. geleistete Anzahlungen	150.062,76	95.969,45
	1.182.999,00	733.165,19
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	71.030.380,27	24.834.343,00
2. Beteiligungen	6.951.397,74	4.414.288,46
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	678.137,07	596.000,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	13.568.138,21	0,00
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.117.047,34	11.137.891,98
6. Sonstige Ausleihungen	3.671.049,53	3.565.064,00
	108.016.150,16	44.547.587,44
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	90.768,76	241.413,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316.272.232,55	259.079.017,28
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.919.595,03	3.635.176,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	24.870.993,65	13.743.137,91
II. Wertpapiere	285.154,82	285.154,82
III. Guthaben bei Kreditinstituten	14.958.111,68	16.053.741,69
	363.396.856,49	293.037.642,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten	442.123,21	9.663,15
Bilanzsumme	473.038.128,86	338.328.058,18

Bilanz zum 31. Dezember 2020

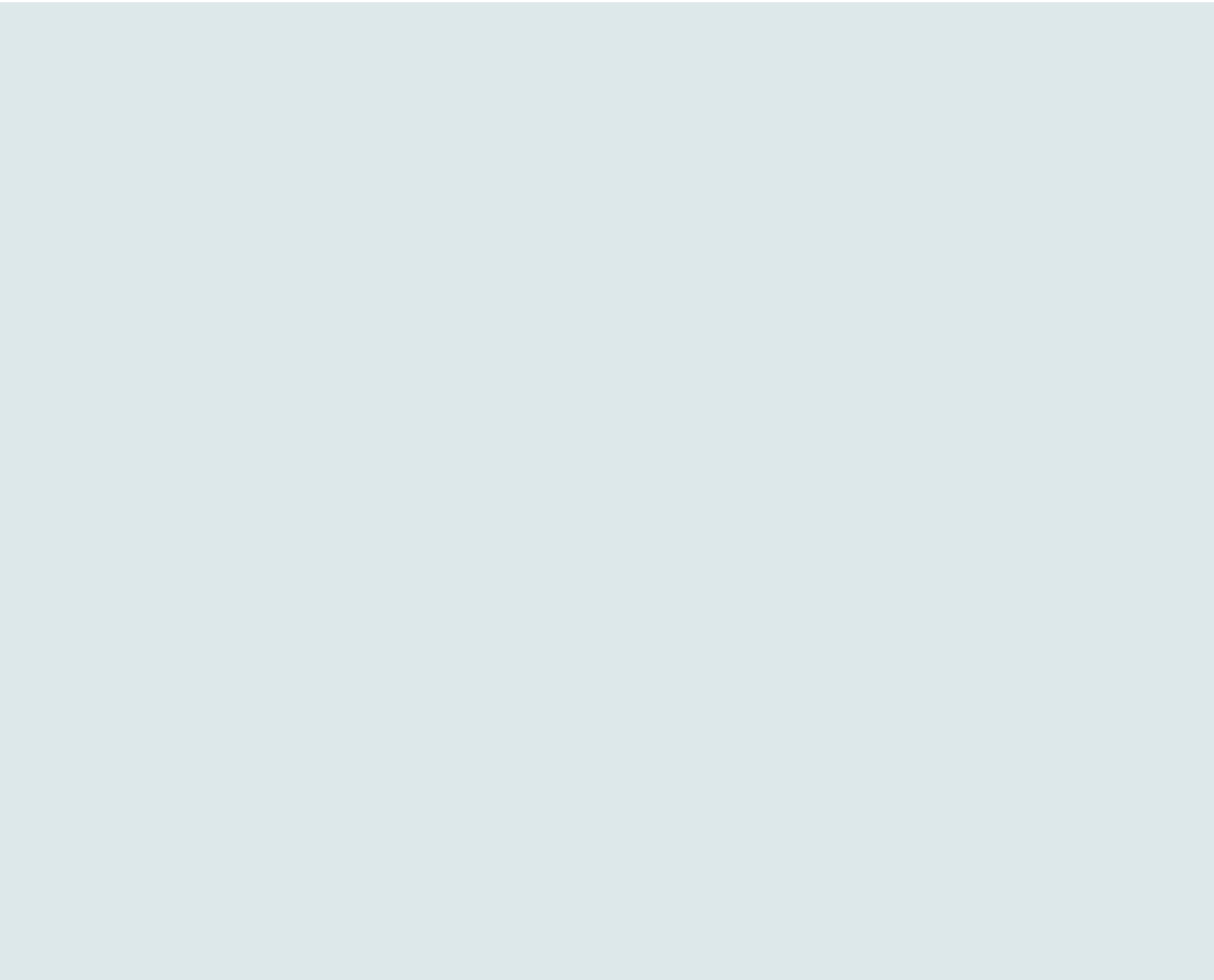
Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.437.934,00	32.437.934,00
– Bedingtes Kapital 16.218.967,00 EUR (Vorjahr: 14.418.967,00 EUR)		
II. Kapitalrücklage	29.631.361,63	29.631.361,63
III. Bilanzgewinn	109.939.999,36	113.985.262,46
	172.009.294,99	176.054.558,09
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.618.211,50	10.051.240,33
2. Sonstige Rückstellungen	5.139.788,63	1.318.925,28
	8.758.000,13	11.370.165,61
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	250.000.000,00	100.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	813.485,04	1.090.983,90
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.795.167,26	48.249.850,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.662.181,44	1.562.500,00
	292.270.833,74	150.903.334,48
Bilanzsumme	473.038.128,86	338.328.058,18

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	01.01.2020– 31.12.2020	01.01.2019– 31.12.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	286.271,53	291.472,44
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.601.139,24	18.802.098,57
	1.887.410,77	19.093.571,01
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	576.570,01	194.697,08
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.438.677,25	3.623.235,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 23.708,92 EUR; Vorjahr: 1.726,56 EUR)	559.356,87	414.671,34
	5.998.034,12	4.037.907,08
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	229.338,55	138.661,79
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.484.525,33	4.149.934,34
7. Erträge aus Beteiligungen	35.300,04	35.300,04
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	305.032,99	0,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6.508.749,42	7.065.194,97
10. Erträge aus Wertpapieren	455,00	650,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 11.546.807,64 EUR; Vorjahr 7.787.669,28 EUR)	21.493.154,92	11.281.063,54
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 377.144,31 EUR; Vorjahr: 420.065,18 EUR) (davon aus Abzinsung: 0,00 EUR; Vorjahr: 1.175,00 EUR;)	12.444.783,52	4.674.164,53
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.075.048,13	1.898.945,60
14. Ergebnis nach Steuern	-4.038.166,24	22.381.469,14
15. Sonstige Steuern	7.096,86	3.896,00
16. Jahresfehlbetrag / Vorjahr: Jahresüberschuss	-4.045.263,10	22.377.573,14
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	113.985.262,46	96.797.758,76
18. Dividende	0,00	-5.190.069,44
19. Bilanzgewinn	109.939.999,36	113.985.262,46



ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

ANHANG

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

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. 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.

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 Anschaffungskosten 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 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.

Als geleistete Anzahlungen auf das Sachanlagevermögen werden die vor dem Stichtag erfolgten Anzahlungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen, bei denen der Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

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

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Als **geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen** werden in der Bilanz vor dem Stichtag erfolgte Anzahlungen für die Anteilsmehrheit an einer Kapitalgesellschaft ausgewiesen, bei denen der dingliche Übergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

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 erfolgte ratierlich 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 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

2.3 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

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

Im Geschäftsjahr 2020 ist keine wesentliche außerplanmäßige Abschreibung erfolgt.

2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten / Forderungen sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

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.

Die Ausleihung an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrifft die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH. Die Ausleihung hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2026, wobei die Rückzahlung nachrangig zu anderen Darlehen erfolgt und daher nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig ist.

Die sonstige Ausleihung betrifft ein nachrangiges Darlehen an ein Unternehmen, an dem die ACCENTRO AG mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 212.658.496,27 EUR (Vorjahr 174.485.789,44 EUR) haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Gleichwohl kann jederzeit eine frühzeitige Rückzahlung z.B. bei Immobilienobjektverkauf und fehlender Wiederanlagemöglichkeiten erfolgen.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten Darlehensansprüche an Unternehmen, an denen ACCENTRO mit 44 % bzw. 49 % am Kapital beteiligt ist. Die Darlehen haben eine Laufzeit von über einem und unter fünf Jahren.

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 sowie um erhaltene Darlehen.

2.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Im Rahmen des Ankaufs einer Projektgesellschaft, deren Anteile planmäßig in 2021 an die ACCENTRO AG übergehen werden, wurden mehrere Darlehen über insgesamt 13.974.617,89 EUR übernommen. Diese

Darlehen sind innerhalb eines Jahres fällig. Darüber hinaus enthalten die sonstigen Vermögensgegenstände kurzfristig fällige, jedoch nachrangige Darlehensansprüche in Höhe von EUR 3.955.980,06. Zum Stichtag bestand eine Forderung in Höhe von 4.996.010,99 EUR in Form von aufgelaufenen Zinsen, welche im ersten Quartal 2021 zurückgezahlt wurde.

Zudem haben weitere Forderungen in Höhe von 26.998,24 EUR (Vorjahr 55.341,17 EUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Vorauszahlungen, die erst im folgenden Geschäftsjahr aufwandswirksam werden. Zum 31. Dezember 2020 wird mit 425.000,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) ein Agio aus der Anleihe 2020/2023 ausgewiesen.

2.7 Entwicklung der Kapitalrücklage / eigene Anteile

Im Berichtsjahr wurden keine eigenen Anteile erworben und keine Einstellungen in die Kapitalrücklage vorgenommen.

2.8 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Berichtsjahr 2020 hat die Accentro AG Rückstellungen in Gesamthöhe von 8.758.000,13 EUR für die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte gebildet.

Darunter befinden sich u.a. Steuerrückstellungen in Höhe von 3.618.211,50 EUR. Die Höhe der sonstigen Rückstellungen beläuft sich auf 5.139.788,63 EUR.

	EUR
Rückstellungen gesamt	8.758.000,13
Steuerrückstellungen	3.618.211,50
davon Rückstellung für Körperschaftssteuer	1.973.077,37
davon Rückstellung für Gewerbesteuer	1.645.134,13
Sonstige Rückstellungen	5.139.788,63
davon Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	481.697,07
davon Rückstellungen für Personal	704.000,00
davon Rückstellungen für sonstige Kosten	1.033.960,63
davon Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.882.706,93
davon Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	37.424,00

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen ist im Wesentlichen für erwartete nachlaufende Kosten aus einer Immobilienveräußerung des Vorjahres gebildet worden.

2.9 Anleihen

Am 7. Februar 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG die Platzierung einer dreijährigen nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe 2020/2023 abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 250 Mio. Euro. Die Unternehmensanleihe wird zu 99,745 % des Nominalwerts und mit einem Kupon von 3,625 % p.a. begeben. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Die Nettoemissionserlöse wurden zur vorzeitigen Tilgung einer 100 Mio. EUR Unternehmensanleihe, die 2021 fällig geworden wäre, sowie zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. Mit Refinanzierung wurde die alte Anleihe über pari zurückbezahlt, wodurch ein einmaliger Aufwand in Höhe von 2.913 TEUR entstanden ist.

2.10 Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB und Sicherheiten

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB

	EUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen	19.321.250,00
Vorjahr	19.621.250,00
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	70.300.000,00
Vorjahr	78.854.725,00

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 einer Geschäftsbank für an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite harte Patronatserklärungen abgegeben. Darüber hinaus ist gegenüber einem Bankhaus und einem Versicherungskonzern jeweils eine harte Patronatserklärung für zwei an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite 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

Im Rahmen mehrerer Vertriebsverträge hat die ACCENTRO Real Estate AG für ein Tochterunternehmen Patronatserklärungen in Höhe von maximal 16,8 Mio. EUR zur Sicherung der Verpflichtungen aus Abnahmegarantien übernommen. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Prognose-, Chancen- und Risikobericht, dargestellt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Finanzierung die Gesellschaftsanteile der ACCENTRO Real Estate AG an zwei Tochtergesellschaften an die Deutsche Pfandbriefbank verpfändet.

Zusätzlich steht die ACCENTRO AG für 18 Gesellschaften nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB für eingegangene Verpflichtungen ein.

2.11 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 abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr	> 1 Jahr
	EUR	EUR
Leasingverträge	85.983,97	56.047,15
Vorjahr	97.196,95	99.136,87

2.12 Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 3.309.162,21 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
	EUR	EUR
Mietverträge	597.141,45	1.971.253,59
Vorjahr	597.141,45	2.568.395,04
Beratungsverträge	143.625,72	0,00
Vorjahr	143.625,72	0,00
Gesamt	740.767,17	1.971.253,59
Vorjahr	740.767,17	2.568.395,04

2.13 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

2.14 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus der Weiterbelastung von Bauleistungen für Dritte (1.108.765,35 EUR), Dienstleistungsrechnungen (360.846,42 EUR), Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (72.382,89 EUR), sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (46.125,92 EUR).

2.15 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über 46.125,92 EUR.

2.16 Erträge und Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Gewinnabführungsverträge abgeschlossen wurden:

	EUR
ACCENTRO Wohneigentum GmbH	6.508.749,42
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	35.300,04

Die Aufwendungen betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen wurden:

	EUR
ACCENTRO GmbH	305.302,99

Die Gesellschaften sind von der Pflicht zur Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 befreit.

2.17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Der Steuerertrag resultiert maßgeblich aus einem Verlustrücktrag sowie aus geänderten Steuerbescheiden.

Mangels temporärer Differenzen werden keine latenten Steuern bilanziert. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden nicht angesetzt.

2.18 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3 Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs waren als **Vorstand** tätig:

Jacopo Mingazzini (bis 18. März 2020)

- ausgeübter Beruf: Immobilienökonom

Lars Schriewer (ab 18. März 2020)

- ausgeübter Beruf: Betriebswirt

Hans-Peter Kneip (ab 16. November 2020)

- ausgeübter Beruf: Diplom-Kaufmann

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

- ausgeübter Beruf: Diplom-Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG, Berlin
 - Vorstand der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Carsten Wolff (stellv. Vorsitzender seit 28. April 2020)

- ausgeübter Beruf: Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Mitglied im Board of Directors als CFO der A.D.O. Group LTD, Yigal Alon 94 B Tel Aviv, Israel
 - Mitglied des Aufsichtsrates ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main
 - Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin

Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender bis 1. April 2020)

- ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - keine

Natig Ganiyev, London

- ausgeübter Beruf: Managing Director der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Malta

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 1.216.753,48 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 466.753,48 EUR (Festvergütung in Höhe von 426.646,46 EUR und Lohnnebenkosten in Höhe von 40.107,02 EUR), sowie die fällige Tantieme für 2019 in Höhe von 240.000,00 EUR und die Abfindung für den ausgeschiedenen Vorstand in Höhe von 510.000,00 EUR. Es wurde insgesamt ein Aufwand von EUR 1.162.370 EUR erfasst.

Die im Berichtsjahr ausgezahlten Vorstandsbezüge im Vergleich zu den im Aufwand erfassten Bezügen werden im Folgenden dargestellt:

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Schriewer		
Festgehalt	315.054	315.054
Lohnnebenkosten	22.481	22.481
Tantieme 2020	167.123	157.924
Tantieme 2019	–	–
Sachbezüge	–	–
Summe	504.658	495.459

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Kneip		
Festgehalt	40.625	40.625
Lohnnebenkosten	10.371	10.371
Tantieme 2020	18.493	18.852
Tantieme 2019	–	–
Sachbezüge	–	–
Summe	69.489	69.849

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Mingazzini		
Festgehalt	70.968	70.968
Lohnnebenkosten	7.255	7.255
Tantieme 2020	–	0
Tantieme 2019	–	240.000
Sachbezüge	510.000	510.000
Summe	588.222	828.222

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 135.000,00 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 8, 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	Jahresergebnis
			%	%		
1	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	12.597.196,39	860.096,56
2	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-1.623.888,28	-941.266,39
3	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-2.354.340,45	-608.433,09
4	ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	1.313.669,49	1.080.307,18
5	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-716.656,51	-572.416,07
6	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	6.725,08	-17.441,38
7	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-11.509,39	-35.531,2
8	Wissmannstr. 15 Grundbesitz GmbH			30,0	-13.406,80	-37.428,61
9	ACCENTRO Bayern GmbH (vormals Accentro 19. Wohneigentum GmbH), Berlin			100,0	-906.837,27	-319.440,11
10	ACCENTRO Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	519.504,10	0,00
11	ACCENTRO GmbH, Berlin			100,0	220.861,44	10.635,72
12	ACCENTRO Verwaltungs GmbH, Berlin			100,0	30.199,42	549,23
13	ACCENTRO SACHSEN GMBH, BERLIN			100,0	23.96543,33	943.663,36
14	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,0	1.873.393,08	-361,02
15	Quartier Danziger Straße 143 GmbH, Berlin			100,0	-322.196,53	-145.513,75
16	Quartier Hasenheide GmbH, Berlin			100,0	585.673,2	694.730,38
17	Quartier Dietzgenstraße GmbH, Berlin			100,0	-69.056,42	-92.289,2
18	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	10	100,0		763.989,69	427.786,48
19	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,0	-2.534.258,63	-1.096.396,46
20	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH, Berlin			100,0	-169.847,42	-122.999,78

Fortsetzung auf Seite 68

Fortsetzung von Seite 67

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
21	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH, Berlin			100,0	-4.813.218,75	-2.421.416,53
22	COMMIT Services GmbH			100,0	-3.354,61	-3.354,61
24	Accentro Dessau Wohnen GmbH			89,9	-53.880,22	-30.138,82
25	Accentro Gera Wohnen GmbH			89,9	-13.711,01	-23.616,57
26	Accentro Halle Wohnen GmbH			89,9	-18.383,79	-19.843,9
27	Werdauer 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH			89,9	-7.545.385,27	-6.059,93
28	Accentro NRW GmbH			89,9	55.696,02	17.360,92
29	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin			94,0	-2.928.269,29	-1.031,81
30	Uhlandstr. 79 Immobilien GmbH, Berlin			50,0+1	50.426,68	-1.712,68
31	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,0	5.426.256,19	-1.987,75
32	ACCENTRO Binz GmbH, Berlin			94,9	-664.735,26	-253.541,06
33	ACCENTRO Rhein Ruhr GmbH, Oberhausen			75,0	22.217,64	-7.947,42
34	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH, Berlin			89,9	443.183,64	548.213,92
35	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. KG Hermannstraße KG, Berlin	3	74,25		1.443.167,78	1.127.902,10
36	GeSoNa Verwaltungs GmbH, Berlin	3	89,84		10.251,37	0,00
37	Düsseldorfer Straße 68–69 Projektgesellschaft mbH, Berlin			94,9	123.380,77	177.139,11
38	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH, Berlin			94,9	223.621,13	270.244,76
39	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH, Berlin			89,9	-237.682,64	-113.893,14
40	Johanniterstr. 3–6 Liegenschaften GmbH, Berlin			80,0	4.227.739,03	136.049,91
41	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR, Berlin	35	38,4		139.969,46	-47.927,65
42	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	22	40,8		-130.962,28	50.817,14
43	GUTSHOF DAHLEWITZ1 GMBH, BERLIN*			44,0	7.957,64	-10.862,42
44	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin			44,0	3.776,52	-4.262,63
45	Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, Berlin**			25,0	-2.021.994,68	-971.301,14
46	SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH, Berlin*			49,0	-347.469,21	-372.469,21
47	Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin*			44,0	13.045,83	2.289,17

Fortsetzung auf Seite 69

Fortsetzung von Seite 68

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%		
48	DEUWA Real GmbH			50	k.A.	4.564,17
49	Urbanstraße 5 Projekt GmbH, Berlin**	10	44,0		467.473,26	671.110,04
50	Jühnsdorfer Weg Immobilien GmbH (vormals Accentro 5. Wohneigentum GmbH, Berlin)*			5,1%	-3.779.328,97	-1.978.462,52
51	DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin*			5,1%	12.443.055,12	1.681.538,65
52	DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin*			5,1%	-1.530.430,98	364.325,34
53	Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin**			5,1%	123.124,97	0,00
54	Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin**			5,1%	2.766.430,00	-126.168,52
55	HRP Hamburg Residential S.a.r.l., Luxembourg (Werte 2019)			5,1%	-4.626.134,90	-4.090.267,25
56	Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	3.927.249,83	3.695.126,96
57	Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin **			5,1%	-73.154,47	0,00
58	Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	390.883,24	166.536,15
59	Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	647,99	0,00
60	RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	140.409,35	58.149,69
61	RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	104.083,42	0,00
62	RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	120.569,67	10.286,27
63	RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	110.714,19	0,00

* vorläufige HGB-Werte aus 2020

** Werte aus 2019

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

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

Gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 3. August 2020 beträgt die Anteilsquote der Brookline Real Estate S.à r.l über 75 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Es besteht kein Beherrschungsvertrag zwischen der Brookline Real Estate S.à r.l und der ACCENTRO Real Estate AG.

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist die Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2020 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2020 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Angestellte	55
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	47
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 50.

3.8 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

3.8.1 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2020 betrug das Grundkapital unverändert zum Vorjahresstichtag 32.437.934,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

32.437.934 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

3.8.2 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiegattungen liegen nicht vor.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

	Betrag TEUR	Stückaktien in Tausend	Zweck
Genehmigtes Kapital 2020	16.218	16.218	Kapitalerhöhung gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (bis 23. Juni 2025)
Bedingtes Kapital 2020/I	3.243	3.243	Bedienung Aktienoptionsprogramm 2020
Bedingtes Kapital 2020/II	12.975	12.975	Bedienung Schuldverschreibungen (Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte)

Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der nach § 315a Abs. 1 HGB notwendigen Angaben auf den Konzernlagebericht.

3.8.3 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG letztmalig im März 2021 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht. Aufgrund der Neufassung des Corporate Governance Kodex vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde, untergliedert sich die neue Entsprechenserklärung in zwei Teile, wobei sich die erste vergangenheitsbezogene Erklärung auf den Kodex 2017 und die zukunftsbezogene Erklärung auf den aktuellen Kodex bezieht.

3.9 Nachtragsbericht

Die DIM Holding AG wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 15,3 Mio. EUR, wovon rund 11,3 Mio. EUR auf Aktien und 4,0 Mio. EUR auf Gesellschafterdarlehen entfallen. Der Kaufvertrag ermöglicht der ACCENTRO den Rücktritt, sofern vertraglich definierte Leistungsverpflichtungen des Verkäufers nicht erfüllt werden. Bis zum Stichtag wurde ein Rücktritt nicht erklärt.

Am 23. März 2021 hat die ACCENTRO die Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe erfolgreich abgeschlossen. Die unbesicherte Anleihe mit einem Nominalwert von 100 Mio. EUR wurde vollständig von einer bedeutenden Pensionskasse gezeichnet. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 23. März 2026 und wird mit 4,125 % jährlich verzinst. Der Nettoemissionserlös der neuen Anleihe soll das weitere Wachstum der ACCENTRO unterstützen, für die Refinanzierung bereits im letzten Jahr getätigter Akquisitionen genutzt werden sowie allgemeinen Unternehmenszwecken dienen.

Mit Datum vom 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt. Die Auswirkungen dieser Entscheidung konnten nicht mehr im Konzernabschluss berücksichtigt werden. Die in Berlin belegenen Wohnimmobilien der ACCENTRO sind überwiegend als Vorratsimmobilien zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Auswirkungen auf den Einzelabschluss werden voraussichtlich nicht wesentlich sein.

Es ist mithin nicht auszuschließen, dass es aufgrund der andauernden Corona-Pandemie zu weiteren Verzögerungen bei Verkäufen und deren Abwicklung kommen kann. Die Assetklasse Wohnimmobilien hat ihre Krisenfestigkeit während der Pandemie jedoch deutlich unter Beweis gestellt und sollte weiterhin starkes Käufer-/Investoreninteresse hervorrufen.

3.10 Honorar des Abschlussprüfers

Bezüglich des Honorars des Abschlussprüfers verweisen wir gemäß § 285 Nr. 17 HGB auf den Konzernanhang.

4 Anlagen zum Anhang

Anlage 1: Anlagenspiegel

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

Berlin, den 30. April 2021

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG



Lars Schriewer
Vorstand (CEO)



Hans-Peter Kneip
Vorstand (CFO)

Entwicklung des Anlagevermögens

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	302.865,51	17.880,18	106.556,86	0,00	214.188,83
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	958.449,89	626.823,37	310.018,20	0,00	1.275.255,06
geleistete Anzahlungen	95.969,45	150.062,76	95.969,45	0,00	150.062,76
	1.054.419,34	776.886,13	405.987,65	0,00	1.425.317,82
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	29.336.625,88	46.221.037,27	17.500,00	-7.500,00	75.532.663,15
Beteiligungen	4.419.287,66	2.529.609,28	0,00	7.500,00	6.956.396,94
Wertpapiere des Anlagevermögens	596.000,00	82.137,07	0,00	0,00	678.137,07
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	13.568.138,21	0,00	0,00	13.568.138,21
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.137.891,98	979.155,36	0,00	0,00	12.117.047,34
Sonstige Ausleihungen	3.565.064,00	131.975,16	25.989,63	0,00	3.671.049,53
	49.054.869,52	63.512.052,35	43.489,63	0,00	112.523.432,24
	50.412.154,37	64.306.818,66	556.034,14	0,00	114.162.938,89

	Abschreibungen			Restbuchwert		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	198.314,27	62.639,18	106.428,86	154.524,59	59.664,24	104.551,24
	425.805,39	166.699,37	290.521,70	301.983,06	973.272,00	532.644,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	150.062,76	95.969,45
	425.805,39	166.699,37	290.521,70	301.983,06	1.123.334,76	628.613,95
	4.502.282,88	0,00	0,00	4.502.282,88	71.030.380,27	24.834.343,00
	4.999,20	0,00	0,00	4.999,20	6.951.397,74	4.414.288,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	678.137,07	596.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	13.568.138,21	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	12.117.047,34	11.137.891,98
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.671.049,53	3.565.064,00
	4.507.282,08	0,00	0,00	4.507.282,08	108.016.150,16	44.547.587,44
	5.131.401,74	229.338,55	396.950,56	4.963.789,73	109.199.149,16	45.280.752,63

Verbindlichkeiten- Spiegel

per 31. Dezember 2020

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	250.000.000,00	0,00	250.000.000,00	0,00
Vorjahr	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	813.485,04	813.485,04	0,00	0,00
Vorjahr	1.090.983,90	1.090.983,90	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.795.167,26	15.321.596,03	22.473.571,23	0,00
Vorjahr	48.249.850,58	15.772.860,27	32.476.990,31	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.662.181,44	3.662.181,44	0,00	0,00
Vorjahr	1.562.500,00	1.562.500,00	0,00	0,00
	292.270.833,74	19.797.262,51	272.473.571,23	0,00
Vorjahr	150.903.334,48	18.426.344,17	132.476.990,31	0,00

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 30. April 2021

Lars Schriewer
Vorstand (CEO)

Hans-Peter Kneip
Vorstand (CFO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Vorbemerkung

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: „Lagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht im Abschnitt 7 verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2020 bilanziert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 71.030 (Vj. TEUR 24.834) sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 316.272 (Vj. TEUR 259.079). Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „2.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „2.2 Bruttoanlagenspiegel“ und „2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten“ im Anhang sowie im Abschnitt „Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile sowie der Forderungen gegen die Tochtergesellschaft deckt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird unter Würdigung etwaiger in den Gesellschaften vorhandenen stiller Reserven und mit Rückgriff auf die Unternehmensplanung analysiert, ob ein Werthaltigkeitsrisiko besteht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der operativ tätigen Gesellschaften wird auf eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 verzichtet. Für nicht operative Tochtergesellschaften erfolgt eine an eine Substanzwertberechnung angelehnte Bewertung.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen. Wir haben dabei die von der Gesellschaft durchgeführte Bewertung nachvollzogen. Für die Prüfung der Werthaltigkeit des Engagements in operativ tätige Tochtergesellschaften haben wir analysiert, ob die erwarteten positiven Deckungsbeiträge aus den Veräußerungen von Vorratsimmobilien zzgl. des bilanzierten Eigenkapitals zur Rückführung des Engagements ausreichen. Hierbei haben wir auch die durch verschiedene Bewertungsgesellschaften erstellten Immobilienwertgutachten für von Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienbestände gewürdigt. Gegebenenfalls haben wir uns zusätzlich der vom Vorstand erstellten Vertriebsplanung bedient. Für nicht operativ tätige Tochtergesellschaften vollziehen wir die Angemessenheit der vom Vorstand genutzten und an eine Substanzwertberechnung angelehnten Bewertung nach.

Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und Analysen haben wir keine Erkenntnisse, die gegen die von der Gesellschaft erfolgte Bilanzierung sprechen. Die vorgenommenen Bewertungen stimmen mit unseren Erwartungen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Lageberichts verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats,

- der auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 bzw. Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen Fassung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Konzernklärung zur Unternehmensführung ist, auf die in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen. Dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit,

sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen in diesem Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „Accentro_JA.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum
- Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Abschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Glenn Friedrich.

Hamburg, 30. April 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Glenn Friedrich
Wirtschaftsprüfer

Impressum

ACCENTRO Real Estate AG
Kantstraße 44/45
10625 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@accentro.ag
Home: www.accentro.ag

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Lars Schriewer, Hans-Peter Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Layout

racke GmbH, Agentur für nachhaltige Kommunikation, Berlin
www.racke.de

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Cover: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.ag