

# GESCHÄFTSBERICHT ACCENTRO KONZERN 2022



# Kennzahlen

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	2022	2021
Konzernumsatz	165.227	192.747
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	44.299	58.025
EBIT <sup>1)</sup>	8.539	45.165
EBIT-Marge	5,2 %	23,4 %
EBT	-8.759	20.597
Konzerngesamtergebnis	-11.980	13.127
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,45	0,37

## WEITERE KENNZAHLEN

	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	72.012.213	214.090.364
Portfolio gesamt (Einheiten)	5.903	4.861
Mitarbeiter	123	101

## BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	453.615	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte	423.511	485.761
Liquide Mittel	100.784	121.502
Eigenkapitalquote	28,2 %	28,0 %
Bilanzsumme	877.216	929.466
Loan to Value (LTV)	57,4 % <sup>2)</sup> / 51,0 % <sup>3)</sup>	54,9 % <sup>2)</sup> / 48,2 % <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> inklusive Bewertungsergebnis (2022:-1,8 Mio. EUR; 2021:19,0 Mio. EUR)

<sup>2)</sup> basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023

<sup>3)</sup> basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2026

# ACCENTRO auf einen Blick

---

## Nr. 1

bei der  
Wohnungsprivatisierung

---

## 50+

Standorte

---

## 2 Mrd.+

Verkaufsvolumen (EUR)  
seit 2009

---

## 20+

Jahre Erfahrung

---

## 13.000+

zufriedene Kunden

---

## 18.000+

verkaufte Einheiten  
seit 2009

# Inhalt

## 01

### UNSER UNTERNEHMEN

- 5 Unser Geschäftsmodell

## 02

### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 9 Vorwort des Vorstands
- 12 Bericht des Aufsichtsrats
- 16 Corporate Governance Bericht
- 20 Die ACCENTRO-Aktie

## 03

### ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

- 24 Vorbemerkung
- 24 Grundlagen des Konzerns
- 27 Wirtschaftsbericht
- 32 Geschäftsverlauf
- 42 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
- 48 Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht
- 59 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 61 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 68 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
- 68 Vergütungsbericht
- 68 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

## 04

### KONZERN- ABSCHLUSS

- 70 Konzern-Bilanz
- 72 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 74 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 75 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 77 Konzern-Anhang
- 164 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 165 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

## 05

### WEITERE INFORMATIONEN

- 175 Personalia
- 176 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 176 Finanzkalender
- 177 Impressum

# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

#### ► Unser Geschäftsmodell

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

## Unser Unternehmen

ACCENTRO ist seit über 20 Jahren Wohninvestor und mit über 13.000 Kunden Marktführer bei der Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Seit dem Jahr 2009 haben wir mehr als 18.000 Einheiten mit einem Gesamtwert von über 2,0 Mrd. EUR veräußert.

**D**iese Erfolgsbilanz unterstreicht sowohl unsere gute strategische Ausrichtung als auch die hervorragende Marktposition. Dazu zählen die ausgezeichnete Reputation und das erstklassige Immobilienportfolio. Zudem verfügen wir über einen breiten Marktzugang sowie über eine starke, flächendeckende Vertriebs- und Marketingplattform mit über 50 Standorten und internationaler Reichweite.



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

---

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

---

#### ► Unser Geschäftsmodell

---

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

---

### 04 KONZERNABSCHLUSS

---

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

---

Mit dem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien adressieren wir einen Markt, der langfristig betrachtet ein unverändert attraktives Wachstumspotenzial bietet. Auch wenn das aktuell schwierige politische und gesamtwirtschaftliche Umfeld die Nachfrage nach Wohnungen sehr stark beeinträchtigt, steht einem steigenden Bedarf ein viel zu knappes Angebot an Wohnungen gegenüber. Und diese Situation wird sich noch weiter verschärfen, da insbesondere die Schaffung neuen Wohnraums, bedingt durch die vorherrschende Krise, nahezu zum Stillstand gekommen ist.

Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO umfasst mehrere Bereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an überwiegend institutionelle Investoren. Als weiteres Standbein verfügen wir über einen eigenen Bestand an Immobilien, der wertsteigernd entwickelt und vermietet wird. Überdies vermarkten wir als Dienstleistungsgeschäft Wohnungen für Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler.



Tegeler Weg,  
Berlin-Charlottenburg

# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

#### ► Unser Geschäftsmodell

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

## Regionale Schwerpunkte

Das Immobilienportfolio von ACCENTRO umfasste per Jahresende 2022 insgesamt rund 5.900 Einheiten.

**Z**u den regionalen Schwerpunkten zählen neben Berlin bedeutende mitteldeutsche Städte und Ballungsräume sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit unserer Präsenz in Regionen mit attraktiven Rahmenbedingungen nehmen wir eine starke Position in der deutschen Immobilienbranche ein. Das Wohnungsportfolio reicht von günstigem und sozial gefördertem Wohnraum bis zu gehobenen Wohnanlagen.



# 02

AN UNSERE AKTIONÄRE

---





# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

► Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Vorwort des Vorstands

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

wir blicken auf ein außerordentlich schwieriges Jahr 2022 zurück. Der Angriffs-Krieg auf die Ukraine – und damit mitten in Europa – hat die gewohnte Tektonik verändert, macht vielen Menschen in Europa bis heute Angst und hat im Verlauf des vergangenen Jahres zu zuweilen dramatischen Verwerfungen geführt. Die exorbitant gestiegenen Energiepreise und in deren Folge eine seit Generationen nicht mehr gekannte Inflation haben zu massiver Verunsicherung bei Konsumenten und Verbrauchern geführt. An den Kapitalmärkten hat es eine bislang nicht gekannte Wertvernichtung in nahezu allen Assetklassen gegeben. Die beginnend mit dem dritten Quartal deutlich gestiegenen Zinsen und die zudem nach wie vor sehr problematische Lage an den Lieferfronten haben der Bau- und Immobilienbranche stark zugesetzt. Das Jahr 2022 war ein schweres Jahr.

Leider brach in diesem Zusammenhang die nunmehr seit mehr als zehn Jahren währende positive Entwicklung der Immobilienbranche über Nacht ein. Die immens gestiegenen Baukosten und der Mangel an Baustoffen und Fachkräften haben den Neubau deutlich gebremst bzw. verstärkt zu Stillständen bis hin zu zahlreichen Stornierungen von Bauprojekten geführt.

Dem Einbruch auf der Angebotsseite folgte ein Einbruch auf der Nachfrageseite. Die stark gesunkene Kaufkraft und die zugleich gestiegenen Finanzierungskosten haben viele Pläne für die eigenen



**LARS SCHRIEWER**  
Chief Executive Officer

vier Wände obsolet gemacht: Viele Personen, insbesondere auch jüngere Menschen und Familien mit mittlerem Einkommen, können sich aktuell Wohneigentum kaum mehr leisten. Entsprechend wird der Wohnungskauf im besten Fall verschoben bzw. wurden im vergangenen Jahr viele Kaufverträge sogar rückabgewickelt. Die Folge ist ein noch größerer Bedarf an Mietwohnungen, der auch hier zu einer weiteren Verknappung des Angebots und somit einem erneuten Anstieg der Mieten geführt hat.

Das schwere Marktumfeld hat die Geschäftsentwicklung der meisten Unternehmen in der Immobilienbranche im vergangenen Jahr stark belastet. In der Folge sind auch die Aktienkurse und damit die Börsenbewertung vieler Immobilienunternehmen

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

► Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

drastisch eingebrochen und werden aktuell mit einem deutlichen Abschlag zu ihrem fairen Wert gehandelt. Das trifft ebenso auf ACCENTRO zu, dessen Nettovermögenswert pro Aktie zum Jahresende 2022 rund 10 EUR betrug. Nach einem noch operativ guten ersten Halbjahr musste auch unser Unternehmen einen deutlichen Einbruch der Geschäftsentwicklung in der zweiten Jahreshälfte hinnehmen. Folgerichtig sah sich der Vorstand veranlasst, Ende November die Prognose für das Jahr 2022 zu senken. Letztendlich betragen im Geschäftsjahr 2022 der Umsatz 165,2 Mio. EUR und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 8,5 Mio. EUR. Damit erfüllten wir die revidierte Prognose, lagen aber auch deutlich unter dem Niveau des Rekordjahres 2021 – genauso wie die Verkäufe in der Einzelprivatisierung, die mit 244 veräußerten Einheiten erheblich unter dem Niveau der Vorjahre blieben.

Ein für die künftige strategische Weiterentwicklung von ACCENTRO wichtiges Projekt konnten wir trotz des anspruchsvollen Marktumfelds äußerst erfolgreich abschließen. So ist es uns gelungen, ein umfassendes Refinanzierungskonzept für unsere beiden Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 350 Mio. EUR mit unseren Gläubigern zu vereinbaren. Die Zustimmung war mit über 99 % überwältigend und belegt das große Vertrauen unserer Investoren in die guten Perspektiven und langfristig positive Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. ACCENTRO hat damit die finanzielle Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung in den kommenden Jahren geschaffen.

Der Blick in die nahe Zukunft und damit konkret der Ausblick für das Jahr 2023 ist weiterhin von vielen Unsicherheiten geprägt. Ein Ende des Ukraine-Krieges ist bis auf weiteres nicht in Sicht. Nach wie vor ist eine weitere Eskalation des Konflikts nicht auszuschließen – mit unabsehbaren Folgen für die gesamte Stabilität in Europa. Unmittelbaren Einfluss hat die Entwicklung des Krieges

natürlich auch auf die konjunkturelle Entwicklung. Zwar sehen die Prognosen namhafter deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute die Lage insgesamt ein wenig zuversichtlicher als noch im Sommer vergangenen Jahres – so ist zwischen einer leichten Rezession, einer Stagnation bis hin zu einem minimalen Wachstum in Deutschland in diesem Jahr alles möglich. Der in den letzten Monaten stetig gestiegene ifo-Geschäftsklimaindex lässt zumindest hoffen. Eine gewisse Entspannung ist auch bei der Inflationsrate zu erwarten. Nach Berechnungen vieler Konjunkturforscher sollte sich der Preisaufrtrieb im Verlauf des Jahres etwas verlangsamen. Wenig Unterstützung für unseren Markt ist dagegen von der Europäischen Zentralbank zu erwarten. Es ist mit weiteren Zinsschritten zu rechnen, sodass die Finanzierung von Wohnimmobilien eher teurer werden wird.

Übertragen auf den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass zumindest in den nächsten Monaten die Verunsicherung bestehen bleibt und wir keine fundamentale Trendwende erwarten. Entscheidend wird sein, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickeln und ob damit die Zuversicht der Investoren wieder wächst.

An den guten Perspektiven für den Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich indes nichts geändert. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das knappe Wohnungsangebot weiter deutlich. Und dieser Effekt wird durch die erheblich zurückgegangenen Neubauaktivitäten noch verstärkt. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen bundesweit zu bauen, wurde nicht nur im letzten Jahr mit rund 280.000 Einheiten klar verfehlt. Die Zielmarke wird nach Einschätzung von Experten vielmehr auch im Jahr 2023 und höchstwahrscheinlich auch in den kommenden Jahren nicht erreichbar sein. Mit anderen Worten: Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage wird sich noch weiter öffnen.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

---

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

► Vorwort des Vorstands

---

Bericht des Aufsichtsrats

---

Corporate Governance Bericht

---

Die ACCENTRO-Aktie

---

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---

04 KONZERN-ABSCHLUSS

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---

Angesichts der anhaltenden Unsicherheit im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands und einer damit zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzenden Entwicklung des Wohnungsmarkts in diesem Jahr fährt unser Unternehmen weiter auf Sicht. So erwartet der Vorstand aktuell für das Jahr 2023 einen Umsatz zwischen 100 bis 120 Mio. EUR und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 0 bis 2 Mio. EUR.

Viel wichtiger sind für uns aber die positiven Perspektiven für ACCENTRO. Unser Unternehmen ist insgesamt gut im Markt positioniert. Wir besitzen ein attraktives Immobilienportfolio von rund 180 Mehrfamilienhäusern und 5.900 Wohnungen mit einer Fläche von etwa 344.000 Quadratmetern. Der Buchwert des gesamten Portfolios beträgt rund 620 Mio. EUR. Unsere Pipeline für die Einzelprivatisierung mit einem Marktwert von etwa 285 Mio. EUR hat ihren regionalen Schwerpunkt in Berlin, einem der attraktivsten Wohnungsmärkte Deutschlands. Die gute Reputation und exzellente Vertriebsstärke von ACCENTRO sind mehr denn je ein wichtiger Wettbewerbsvorteil. Darüber hinaus bietet unser Mietportfolio zusätzliches Wertsteigerungspotenzial, das wir durch eine kontinuierliche Leerstandsreduktion heben möchten.

Der deutsche Wohnungsmarkt verfügt auch zukünftig über attraktive Wachstumsmöglichkeiten. Und jeder Akteur ist gefordert, seine Chancen zu nutzen und zugleich – vor allem auch in einer aktuell schwierigen Phase – neue Wege zu finden. So sieht ACCENTRO unter anderem viel Potenzial in der Digitalisierung und hat in den letzten Jahren entsprechend umfangreich in die Entwicklung innovativer Anwendungen investiert. Aber auch die Politik ist an dieser Stelle gefordert, Anreize zu schaffen, damit Wohneigentum in Deutschland nicht zu einem Luxusgut wird. Wenn alle an einem Strang ziehen, können wir viel erreichen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen!



**Lars Schriewer**

Chief Executive Officer

## Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2022 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

#### Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2022 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben.

Auch im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2022 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Lars Schriewer war im Berichtszeitraum alleiniger Vorstand der Gesellschaft.

#### Sitzungen und Überwachungstätigkeit

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu vier Präsenzsitzungen zusammen und zwar am 30. April, am 15. Juli, am 21. September und am 8. Dezember 2022. Gegenstand der Sitzungen waren regelmäßig die allgemeine Geschäftsentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG, An- und Verkaufstransaktionen, die finanzielle Lage des Konzerns sowie sonstige, für das Wachstum des Unternehmens relevante Entwicklungen. An den Sitzungen des Aufsichtsrats haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Die Mitglieder des Vorstands nahmen regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Bei Bedarf tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten und Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen getroffen. Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung. Auf der Grundlage schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte erörterte der Aufsichtsrat in seinen Beratungen die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens. Hinzu kam der Informations- und Gedankenaustausch zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

► Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand erläutert und mit ihm erörtert. Es wurde zudem überprüft, in welchem Maße die Beschlüsse, Anregungen und Empfehlungen des Aufsichtsrats durch den Vorstand nachfolgend bei der Geschäftsführung Berücksichtigung bzw. Umsetzung fanden. Der Aufsichtsrat überprüft zudem grundsätzlich bei wesentlichen Maßnahmen der Geschäftsführung vor allem deren Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit sowie deren Wirtschaftlichkeit. Ein Schwerpunkt der Überprüfungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats lag im Berichtszeitraum auf der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 und der Anleihe 2021/2026 sowie den hiermit einhergehenden strategischen Entscheidungen.

### Ausschüsse

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund – mit Ausnahme des Prüfungsausschusses, der von Gesetzes wegen aus den drei Aufsichtsratsmitgliedern besteht – keine Ausschüsse gebildet. Im Übrigen hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse eingerichtet, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht ist.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

### Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Nach der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex sollen Aufsichtsratsmitglieder keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben und nicht in einer persönlichen Beziehung zu einem Wettbewerber stehen. Die Aufsichtsratsmitglieder Axel Harloff und Carsten Wolff übten jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern aus. Herr Harloff war Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, bis zum 16. Mai 2022 sowie bis Oktober 2022 Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist Vorstandsmitglied (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und Aufsichtsratsmitglied der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind. Darüber hinaus war Herr Wolff bis zum 25. Mai 2022 Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind dadurch im Berichtszeitraum 2022 keine relevanten Interessenkonflikte aufgetreten. Es wird durch stetigen Austausch und Prüfung der Sachverhalte im Einzelfall Vorsorge getroffen, dass diesbezüglich auch künftig keine relevanten Interessenkonflikte auftreten werden.

### Corporate Governance

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit den Corporate-Governance-Grundsätzen im Unternehmen. Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG vertreten gemeinsam die Auffassung, dass der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) national und international anerkannte Standards guter und verantwortlicher Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die aktuelle Erklärung aus dem März 2023 bezieht sich für den jeweiligen Geltungszeitraum jeweils auf den Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundes-

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

► Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

anzeiger veröffentlicht wurde bzw. seiner Fassung vom 28. April 2022, die am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ENTSPRECHENSERKLAERUNG](https://investors.accentro.de/entsprechenserklaerung) veröffentlicht.

Ferner werden die Entsprechenserklärung wie auch der Jahresabschluss und Lagebericht sowie die übrigen gesetzlich offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

### Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 bestellt. Diese wurde anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Die Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers wurde eingeholt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Bilanzsitzung am 27. April 2023 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlageberichts für die Gesellschaft und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Der Abschlussprüfer hat ferner festgestellt, dass der Vorstand ein angemessenes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet hat, das in seiner Konzeption und Handhabung geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen; der Aufsichtsrat teilt diese Auffassung. Mit Beschluss vom 27. April 2023 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss. Dem Gewinnverwendungsvorschlag schloss sich der Aufsichtsrat an.

### Abhängigkeitsbericht 2022

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

Der Abschlussprüfer, die Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass  
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind  
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

---

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

Vorwort des Vorstands

► Bericht des Aufsichtsrats

---

Corporate Governance Bericht

---

Die ACCENTRO-Aktie

---

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---

04 KONZERN-ABSCHLUSS

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Diese sind: Herr Axel Harloff (Vorsitzender), Herr Carsten Wolff (Stellvertretender Vorsitzender) und Herr Natig Ganiyev.

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

Berlin, 27. April 2023

**Axel Harloff**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

► Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Corporate Governance Bericht

### Entsprechenserklärung 2023

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/](https://investors.accentro.de/) veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären: Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 31. März 2022 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seinem jeweiligen Geltungszeitraum in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde („**Kodex a.F.**“) bzw. seiner Fassung vom 28. April 2022, die am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde („**Kodex n.F.**“, zusammen mit Kodex a.F. „**Kodex**“), entsprochen und wird den Empfehlungen des Kodex auch in Zukunft entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

### **Kodex n.F. Empfehlung A.1 und A.3 (Berücksichtigung nachhaltiger Ziele)**

Das Unternehmen hat im Jahr 2022 damit begonnen, eine Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln und die entsprechenden organisatorischen Vorkehrungen zu treffen. Der Prozess ist allerdings noch nicht so weit fortgeschritten, dass die für die Geschäftstätigkeit relevanten Sozial- und Umweltfaktoren abschließend bestimmt und folglich in der Unternehmensstrategie/-planung berücksichtigt werden bzw. davon abgeleitete Ziele definiert werden können. Daher kann der Empfehlung A.1 auf absehbare Zeit nicht entsprochen werden. Die gesetzlichen Anforderungen wurden und werden indes erfüllt.

### **Kodex n.F. Empfehlung A.5 (Merkmale des internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems)**

Nach der Empfehlung A.5 des DCGK 2022 sollen im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und zudem soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und beschreibt die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems. Es wurde jedoch davon abgesehen, Stellung zu der Angemessenheit und der Wirksamkeit dieser Systeme zu nehmen, da der Aufsichtsrat sowie der Vorstand in seiner Überwachungsfunktion keine Beanstandungen in Bezug auf die Angemessenheit und die Wirksamkeit festgestellt haben.

### **Kodex Empfehlung B.1 (Zusammensetzung des Vorstands)**

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversität) angemessen fördern. Bei der Besetzung des Vorstands legt der Aufsichtsrat ausschließlich Wert auf die Kompetenz, Qualifikation und Erfahrung der infrage kommenden Personen, weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidung deshalb ohne Bedeutung.

### **Kodex Empfehlung B.2 (Nachfolgeregelung)**

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrages werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzeptes bedarf.



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

► Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### **Kodex Empfehlung B.5 (Altersgrenze für Vorstandsmitglieder)**

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

### **Kodex n.F. Empfehlung C.1 (Kompetenzprofil des Aufsichtsrats, Qualifikationsmatrix, Nachhaltigkeit)**

Für den Aufsichtsrat existiert ein Kompetenzprofil mit dem Schwerpunkt einer langjährigen Erfahrung und tiefgreifender Kenntnisse im Immobiliensektor und kaufmännischen Bereich. Das Kompetenzprofil enthält hingegen zurzeit keine ausführlichen Erfahrungen im Bereich der Nachhaltigkeit. In die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat intensiv eingebunden. Aufgrund der Größe des Gremiums mit drei Mitgliedern und der breiten Erfahrung aller Mitglieder enthält die Erklärung zur Unternehmensführung keine Qualifikationsmatrix, in der der Stand zur Umsetzung des Kompetenzprofils wiedergegeben wird.

### **Kodex Empfehlungen C.2 (Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder)**

Nach Ansicht des Aufsichtsrats ist eine Altersgrenze für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich, sodass von der Empfehlung in der Vergangenheit abgewichen wurde und wird.

### **Kodex Empfehlung C.12 (Keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern)**

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben und nicht in einer persönlichen Beziehung zu einem wesentlichen Wettbewerber stehen. Die Aufsichtsratsmitglieder Axel Harloff und Carsten Wolff übten jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern aus. Herr Harloff war

Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin bis zum 16. Mai 2022 sowie bis Oktober 2022 Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist Vorstandsmitglied (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und Aufsichtsratsmitglied der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind. Darüber hinaus war Herr Wolff bis zum 25. Mai 2022 Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind dadurch im Berichtszeitraum 2022 keine relevanten Interessenkonflikte aufgetreten. Es wird durch stetigen Austausch und Prüfung der Sachverhalte im Einzelfall Vorsorge getroffen, dass diesbezüglich auch künftig keine relevanten Interessenkonflikte auftreten werden.

### **Kodex Empfehlungen D.2 und D.4 (Kodex n.F.) / D.5. (Kodex a.F.) (Bildung von Aufsichtsratsausschüssen)**

Der Aufsichtsrat hat bislang – mit Ausnahme des Prüfungsausschusses – auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Nominierungsausschusses, und wird dies mit Ausnahme des Prüfungsausschusses auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht erscheint.

### **Kodex n.F. Empfehlung D.3 (Kompetenzen im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung)**

Von den seit 2019 bzw. 2020 bestellten Aufsichtsratsmitgliedern verfügt keines über weitreichende Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Eine Neubesetzung hält der Aufsichtsrat derzeit für nicht angemessen. Sobald ein neues Aufsichtsratswahlmitglied zur Wahl gestellt wird, soll die Kodex-Empfehlung allerdings berücksichtigt werden.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

► Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### **Kodex n.F. Empfehlung D.11 / Kodex a.F. Empfehlung D.12 (Aus- und Fortbildungsmaßnahmen des Aufsichtsrats)**

Auf Wunsch des Aufsichtsrats wird die Gesellschaft den Aufsichtsrat bei Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über die durchgeführten Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.

### **Kodex n.F. Empfehlung D.12 / Kodex a.F. Empfehlung D.13 (Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats)**

Der gesamte Aufsichtsrat nimmt an den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie an den Aufsichtsratssitzungen mit den Wirtschaftsprüfern teil. Der Aufsichtsrat stimmt sich in internen Sitzungen und Telefonkonferenzen über seine Arbeit ab. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass eine weitergehende Selbstbeurteilung aufgrund der Größe des Aufsichtsrats nicht erforderlich ist.

### **Kodex Empfehlung F.2 (Veröffentlichung der unterjährigen Finanzinformationen)**

Aufgrund organisatorischer Abläufe veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre Zwischenberichte nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht nicht innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende. Den Vorgaben der Börsenordnung und den gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG wird in jedem Fall entsprochen. Die ACCENTRO Real Estate AG strebt an, der Kodex-Empfehlung bezüglich des Konzernabschlusses sowie des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 wieder zu folgen.

### **Kodex Empfehlung G.1 (Festlegung der konkreten Vorstandsvergütung)**

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben legt der Aufsichtsrat eine Maximalgesamtvergütung für den Vorstand fest. Eine Darstellung, wie die Zielvergütung festgelegt wird, sowie eine Aufschlüsselung für jedes einzelne Vorstandsmitglied unter Darlegung der relativen Anteile der Vergütungsbestandteile erfolgte und erfolgt nicht. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung

über das Vergütungssystem befand sich der Aufsichtsrat in den letzten Verhandlungszügen zum LTI, sodass eine Zielvergütung noch nicht abschließend festgelegt werden konnte. Eine nachträgliche Aufschlüsselung ist aus Sicht des Aufsichtsrats nicht erforderlich.

### **Kodex Empfehlung G.4 (Vertikaler Vergleich der Angemessenheit)**

Der Aufsichtsrat befasst sich pflichtgemäß mit der Angemessenheit der Vergütung des Vorstands. Er beachtet dabei auch das unternehmensinterne Lohn- und Gehaltsgefüge. Nach Überzeugung des Aufsichtsrats ist der Empfehlung G.4 empfohlene formale Vergleichsbetrachtung mit der Belegschaft insgesamt allerdings nicht erforderlich, um die Angemessenheit der Vorstandsvergütung beurteilen zu können. Ein formaler Vergleich mit der Konzernbelegschaft führt nach Ansicht des Aufsichtsrats nicht zu einer verbesserten Entscheidungsfindung.

### **Kodex Empfehlung G.6 (variable Vergütung)**

In dem vor Juni 2022 geltenden Vorstandsdienstvertrag war keine langfristige variable Vergütungskomponente vorgesehen, sodass von der Empfehlung abgewichen wurde, dass die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristiger orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen soll. Nach Auffassung des Aufsichtsrats war eine solche Regelung als Anreizwirkung für die Tätigkeit des Vorstands nicht erforderlich, da der Vorstand durch die derzeitige Regelung der variablen Vergütung hinreichend dazu motiviert wurde, langfristig im Interesse der Gesellschaft zu handeln. In dem seit Juni 2022 geltenden Vorstandsdienstvertrag mit Herrn Schriewer ist nunmehr auch eine langfristige variable Vergütungskomponente vorgesehen, deren Zielbarwert den Zielwert der kurzfristigen variablen Vergütungskomponente gerechnet auf das Geschäftsjahr übersteigt, sodass der Empfehlung jedenfalls ab dem Geschäftsjahr 2023 gefolgt wird.

Da der Chief Investment Officer, Herr Dr. Gordon Geiser, mit Wirkung zum 10. Februar 2023 lediglich interimswise für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt wurde, hielt und hält der Aufsichtsrat die Vereinbarung von lang-

fristig orientierten Zielen für nicht zielführend, um die richtigen Anreize für dieses Vorstandsmitglied zu setzen. Entsprechend wurde und wird von der Empfehlung G.6 abgewichen.

### **Kodex Empfehlung G.10 (Gewährung in Aktien, Verfügungszeitpunkt)**

In dem vor Juni 2022 geltenden Vorstandsdiensvertrag war keine Gewährung von variablen Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert vorgesehen, sodass von der Empfehlung abgewichen wurde, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung des Vorstandsmitglieds variable Vergütungsbeträge überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats war eine solche Regelung als Anreizwirkung für die Tätigkeit des Vorstands nicht erforderlich, da der Vorstand durch die damalige Regelung der variablen Vergütung hinreichend dazu motiviert wurde, langfristig im Interesse der Gesellschaft zu handeln. In dem seit Juni 2022 geltenden Vorstandsdiensvertrag mit Herrn Schriewer ist nunmehr auch eine langfristige variable Vergütungskomponente vorgesehen, deren Zielbarwert den Zielwert der kurzfristigen variablen Vergütungskomponente gerechnet auf das Geschäftsjahr übersteigt, sodass der Empfehlung jedenfalls ab dem Geschäftsjahr 2023 gefolgt wird. Im Geschäftsjahr 2021 wurden den Vorstandmitgliedern von der Gesellschaft keine variablen Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert gewährt. Es ist nicht geplant, dass unter dem bestehenden Vorstandsdiensvertrag variable Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert gewährt werden, da der Aufsichtsrat dies nicht für erforderlich hält, um den Vorstand zu einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft anzuhalten. Es ist allerdings beabsichtigt, der Empfehlung bei der Bestellung neuer Vorstandsmitglieder und der Verlängerung bestehender Vorstandsdiensverträge zu folgen.

Da der Chief Investment Officer, Herr Dr. Gordon Geiser, mit Wirkung zum 10. Februar 2023 lediglich interimswise für einen Zeitraum von zwei Jahren bestellt wurde, hielt und hält der Aufsichtsrat aktienbasierte Vergütungs-

bestandteile für nicht zielführend, um die richtigen Anreize für dieses Vorstandsmitglied zu setzen. Entsprechend wurde und wird von der Empfehlung G.10 abgewichen.

Es bestehen Vereinbarungen zu einer aktienbasierten Vergütung zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstandsmitglied, Herrn Lars Schriewer, die gemäß IFRS 2 wie Aktienoptionen als Vergütungsaufwand im Konzernabschluss erfasst sind.

### **Kodex Empfehlung G.11 (Einbehalten oder Rückforderung einer variablen Vergütung)**

Weder war es bisher noch ist es in Zukunft vorgesehen, dass der Aufsichtsrat eine variable Vergütung insgesamt einbehalten oder zurückfordern kann. Nach Ansicht des Aufsichtsrats bedarf des neben den bestehenden variablen Vergütungskomponenten keiner Regelung zum Einbehalt oder zur Rückforderung, um hinreichend Anreize für eine am Gesellschaftswohl ausgerichtete und nachhaltige Geschäftsführung zu gewährleisten.

### **Kodex Empfehlung G.13 (Abfindungs-Cap)**

Eine Anrechnung der Karenzentschädigung auf eine zu zahlende Abfindung ist nicht per se vorgesehen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist eine solche Regelung als Anreizwirkung für die Tätigkeit des Vorstands nicht erforderlich. Ob eine Anrechnung stattfindet, wird einzelfallabhängig vom Aufsichtsrat entschieden, um den verschiedenen Zielen von Abfindung und Karenzentschädigung in jedem Fall gerecht werden zu können.

Berlin, den 16. März 2023

Für den Vorstand:

**Lars Schriewer**  
Chief Executive Officer

Für den Aufsichtsrat:

**Axel Harloff**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

► Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Die ACCENTRO-Aktie

### Aktienmarkt

#### Schwächstes Börsenjahr seit vier Jahren

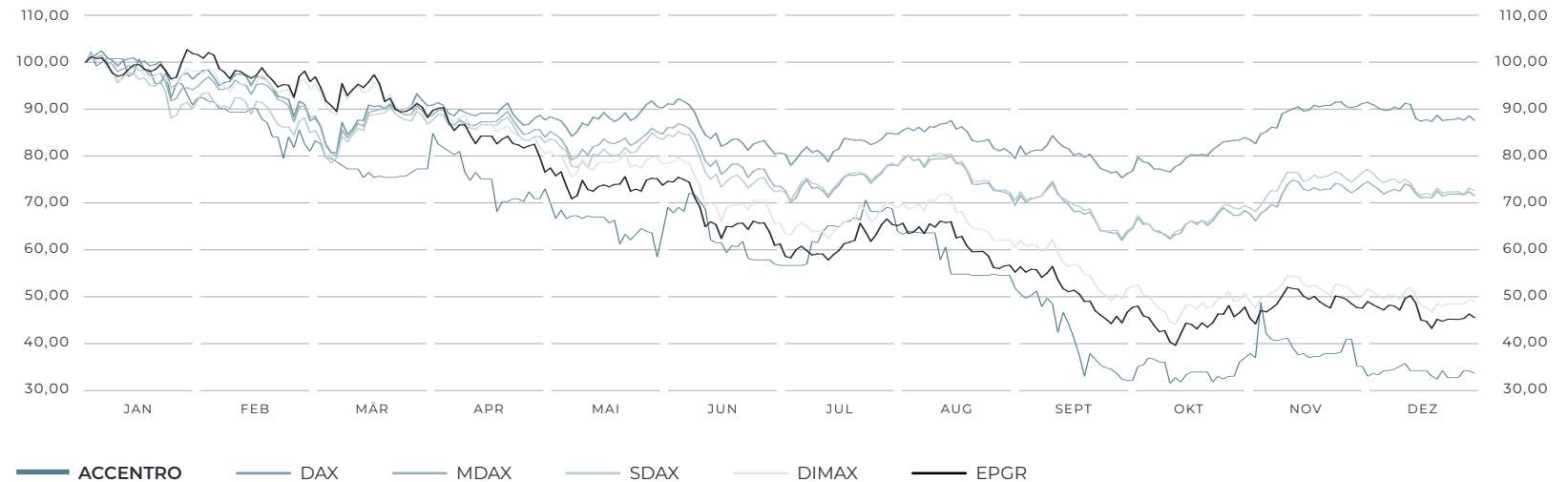
Die geopolitische Lage und Sorgen um die Weltkonjunktur haben die Finanzmärkte im letzten Jahr erheblich belastet. Vor dem Hintergrund einer hohen Inflation, dynamisch steigender Zinsen und Energiepreise, erheblicher Störungen der Lieferketten, einer generell drohenden Rezession und des anhaltenden Krieges in der Ukraine sind sowohl die Aktien- als auch die Rentenmärkte stark unter Druck gekommen.

So verzeichnete der Deutsche Aktienindex (DAX) die schlechteste Entwicklung seit vier Jahren und verlor 12,3 % auf 13.924 Punkte. Noch deutlich schwächer schnitten der MDAX mit einem Minus von 28,5 % (25.118 Punkte) und der SDAX mit einem Verlust von 27,4 % (11.926 Punkte) ab.

Die deutschen Immobilienindizes entwickelten sich nochmals schlechter. Zusätzlich zu den genannten zahlreichen negativen Einflussfaktoren belasteten steigende Baukosten sowie erhebliche Verzögerungen und oft auch der vollständige Stillstand bei vielen Bauprojekten die Kursentwicklung der meisten Immobilienaktien. So verbuchte der Deutsche Immobilienaktienindex im vergangenen Jahr ein Minus von 50,9 % (79 Punkte), während der EPRA Index Germany sogar um 54,4 % (623 Punkte) sank.

Der negativen Entwicklung des Immobiliensektors konnte sich auch die ACCENTRO-Aktie nicht entziehen und verlor im Jahresverlauf 66,4 % (Xetra-Schlusskurs am 30.12.2022: 2,22 EUR). Zusätzlich zum generell schwierigen Kapitalmarktumfeld haben im letzten Jahr die negativen Vorcommnisse und Entwicklungen rund um das Immobilienunternehmen Adler Group (ein Minderheitsaktionär der ACCENTRO AG) sowie die im März 2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich abgeschlossene

### KURSENTWICKLUNG DER ACCENTRO-AKTIE VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

► Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

langfristige Refinanzierung der beiden Unternehmensanleihen in einem Gesamtwert von 350 Mio. EUR-Anleihe die Kursentwicklung beeinflusst.

### ACCENTRO schließt erfolgreich langfristiges Refinanzierungskonzept ab

ACCENTRO hat eine umfassende Refinanzierungstransaktion erfolgreich abgeschlossen. Alle Bedingungen für die Umsetzung der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 (Volumen 250 Mio. EUR) und der Anleihe 2021/2026 (Volumen 100 Mio. EUR) wurden erfüllt. Damit sind sämtliche Änderungen wirksam geworden. Dazu zählen unter anderem die Verlängerung der Laufzeit beider Anleihen um jeweils drei Jahre (bis 2026 bzw. 2029) sowie die Erhöhung des Zinssatzes für beide Anleihen um jeweils zwei Prozentpunkte (auf 5,625 % bzw. 6,125 %). Die großartige Zustimmung der Investoren zum langfristigen Refinanzierungskonzept belegt ihr großes Vertrauen in die guten Perspektiven von ACCENTRO. Das Unternehmen ist damit finanziell gut aufgestellt. Dies ist eine entscheidende Grundlage dafür, dass sich ACCENTRO weiter erfolgreich entwickeln kann.

Detaillierte Informationen zu unseren beiden ausstehenden Anleihen finden Sie auf unserer Website unter [HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ AKTIE-UND-ANLEIHEN](https://investors.accentro.de/aktie-und-anleihen).

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 31. Dezember 2022 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Gemäß den letzten veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen befinden sich 83,10 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l. und 4,78 % im Besitz der Adler Real Estate AG. Die restlichen 12,12 % befinden sich im Besitz von weiteren Investoren. Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der nebenstehenden Grafik. Der Streubesitz beträgt laut der Definition der Deutschen Börse 16,9 %.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

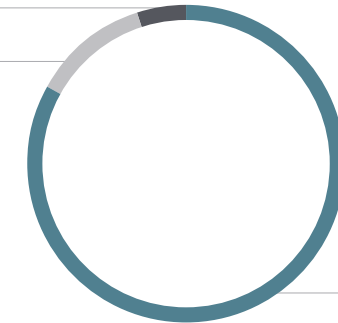
AM 31. DEZEMBER 2021

4,78%

ADLER Real Estate

12,12%

Sonstige



83,10%

Brookline Real Estate S+I.

### Investor-Relations-Aktivitäten

Der Investor-Relations-Arbeit wird bei ACCENTRO eine wichtige Bedeutung beigemessen. Ein wesentlicher Faktor ist dabei der regelmäßige und transparente Austausch mit unseren Aktionären und anderen relevanten Kapitalmarktteilnehmern. Dies erfolgte im vergangenen Jahr einerseits im Rahmen der Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung in den Quartalen und andererseits durch den regelmäßigen Austausch mit unseren Aktionären, Finanzanalysten und sonstigen interessierten Kapitalmarktteilnehmern. Das Unternehmen hat darüber hinaus im Jahr 2022 an mehreren Investorenkonferenzen teilgenommen. Unser Ziel ist es, die Investor-Relations-Aktivitäten in Zukunft weiter auszubauen. Dafür planen wir unter anderem verstärkt an Investorenkonferenzen teilzunehmen sowie verstärkt Investoren-Roadshows im In- und Ausland durchzuführen.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

► Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## ÜBERSICHT KONFERENZ-TEILNAHMEN 2022

18. Januar 2022	UniCredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference (virtuell)
05. Mai 2022	SdK Anlegerforum (virtuell)
02. Juni 2022	Quirin Champions Konferenz (virtuell)
06. September 2022	Equity Forum Herbstkonferenz, Frankfurt am Main
13. September 2022	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt am Main
13. Oktober 2022	Real Estate Salon, Wien

## DIE ACCENTRO-AKTIE IM ÜBERBLICK

### ENTWICKLUNG 2022 (EUR)

Höchstkurs (3. Januar 2022)*	6,75
Tiefstkurs (12. Oktober 2022)*	2,08
Schlusskurs (31. Dezember 2022)*	2,22
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2022)*	72.012.213,48

### STAMMDATEN

Erstnotierung	2. April 2007
Anzahl Aktien	32.437.934
Grundkapital (EUR)	32.437.934
Streubesitz (%)	16,9
WKN/ISIN	AOKFKB/DE000AOKFKB3
Ticker Symbol	A4Y
Aktienart	Inhaberaktien
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Segment	Regulierter Markt (Prime Standard)

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Analystenbewertungen

### Analysten sehen deutliches Kurspotenzial in ACCENTRO-Aktie

Derzeit verfolgen sieben Finanzanalysten die Entwicklung der ACCENTRO Real Estate AG. Sie stehen mit unserem Vorstand und der Investor Relations-Abteilung in regelmäßigem Kontakt und veröffentlichen mehrmals im Jahr schriftliche Kommentare zur Geschäftsentwicklung und strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Aktuell sprechen sechs Analysten eine Kaufempfehlung aus. Ein weiterer Analyst hat sein Rating vorübergehend ausgesetzt. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten beträgt aktuell 7,40 EUR, was bezogen auf den Aktienkurs vom 30. Dezember 2022 (Xetra-Schlusskurs: 2,22 EUR) einem Steigerungspotenzial von beinahe 230 % entsprach.

## ANALYSTEN-RATING

ANALYST	INSTITUTION	EMPFEHLUNG	KURSZIEL
Philipp Kaiser	Warburg Research	Buy	6,20 EUR
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	Buy	5,20 EUR
Klaus Soer	Quirin Privatbank	Buy	10,00 EUR
Stefan Scharff, Christopher Mehl	SRC-Research	Buy	7,00 EUR
Ferran Tort Barniol*	Kepler Cheuvreux		
Winfried Becker	FMR Frankfurt Main Research	Buy	10,00 EUR
Patrick Speck	Montega AG	Buy	6,00 EUR

\* Rating vorübergehend ausgesetzt

# 03

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

► Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Vorbemerkung

Dieser zusammengefasste Lagebericht bezieht sich auf den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (im Folgenden „ACCENTRO AG“) sowie den Jahresabschluss der ACCENTRO AG. Die ACCENTRO AG als Holding des ACCENTRO-Konzerns hält die Anteile an den verbundenen Unternehmen und nimmt für die Gruppe zentrale Aufgaben wahr. Insofern wird die Lage der Gesellschaft von der Lage und der Entwicklung des Konzerns determiniert. Daher wird ein zusammengefasster Lagebericht aufgestellt. Sämtliche Aussagen treffen sowohl auf den Konzern als auch auf den Einzelabschluss der ACCENTRO AG zu, sofern nicht explizit etwas Anderes erwähnt wird. Diesem zusammengefassten Lagebericht liegen entsprechend der Konzernabschluss der ACCENTRO AG, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt wurde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte Jahresabschluss der ACCENTRO AG zugrunde.

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.

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO Real Estate AG (nachfolgend als „ACCENTRO-Konzern“ oder „ACCENTRO“ bezeichnet) ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO und ihrer Tochtergesellschaften kon-

zentriert sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in ausgewählten Bundesländern.

Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an private Eigennutzer und Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren (das „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“), die Entwicklung und Bewirtschaftung (Vermietung) eines eigenen Immobilienbestands (das „Bestandsgeschäft“). Hinzu kommen ergänzend Dienstleistungen für Dritte (das „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“). Diese umfassen den Vertrieb von Immobilien, die Entwicklung und öffentliche Bereitstellung einer digitalen Plattform (genannt Prop-Rate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen- und -berichte zum deutschen Wohnungsmarkt.

Das langfristige Wachstumspotenzial des deutschen Wohnimmobilienmarkt ist das Fundament für die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO. Neben dem heutigen Kerngeschäft der Privatisierung, welches sowohl den Verkauf von Wohneinheiten nach Durchführung kleinerer Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen als auch den Verkauf nach umfassenden Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen sowie das ggf. notwendige Erwirken von Teilungserklärungen umfasst, ist das Unternehmen ein Wohninvestor und Bestandshalter sowie Dienstleister. Dabei kombiniert der Konzern das von Stabilität geprägte Geschäftsmodell eines Bestandshalters und Vermieters mit dem ertragsstarken Geschäftsmodell der Wohnungsprivatisierung, um regelmäßig möglichst hohe Cashflows zu generieren und Synergien zwischen den einzelnen Kernbereichen zu erschließen.

Das gesamte Immobilienportfolio des ACCENTRO-Konzerns umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2022 5.903 Einheiten, inklusive der beurkundeten, aber zum Bilanzstichtag noch nicht durch Nutzen-Lasten-Wechsel übergegangenen Einheiten.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände sowohl des Bestandsgeschäfts als auch der Privatisierung konzentriert sind. Die ACCENTRO Real Estate AG nimmt im Konzern übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung und Administration wahr. Zentralbereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Vertrieb, Marketing, Projektmanagement, technisches und kaufmännisches Asset Management sowie Unternehmenskommunikation sind in der ACCENTRO Real Estate AG angesiedelt. Die ACCENTRO AG wird über das Jahresergebnis gesteuert.

Alle Gesellschaften, welche die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht und die nicht aufgrund ihrer Struktur z. B. als Vorratsgesellschaft deutlich unwesentlich sind, werden im Konzernabschluss von ACCENTRO vollkonsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Tochtergesellschaften von ACCENTRO wird auf den Konzernanhang verwiesen.

ACCENTRO hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, welche nicht von ACCENTRO kontrolliert und gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Beteiligungen (i. d. R. bis zu 20 %) werden zum Fair-Value through other comprehensive income (FVOCI) angesetzt und bewertet.

Die At-Equity-Gesellschaften (i. d. R. Anteile zwischen 20 – 50 %) werden zu Anschaffungskosten angesetzt und in der Folgebewertung mit dem fortgeschriebenen anteiligen Eigenkapital und ggf. der Fortschreibung von stillen Reserven oder Lasten oder Goodwill bewertet. Änderungen des Fair-Values werden erfolgswirksam erfasst. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften und ihre Wertänderung wird als At-Equity-Ergebnis (im Bedarfsfall auch in Form zu erfassender Wertminderungen) in der

Konzern-Gesamtergebnisrechnung innerhalb des Finanzergebnisses und nach dem EBIT ausgewiesen.

Der Vorstand steuert die Anlage- und Vertriebstätigkeiten des Konzerns. Er gibt die strategische Entwicklung vor, trifft wichtige Entscheidungen und überwacht die Zielerreichung. Im Konzern wird eine Langfristplanung über vier Jahre erstellt, die jährlich auf Basis der Vorjahreswerte, des Marktumfeldes und der Strategie erneuert und fortgeschrieben wird. In die definierten Steuerungsgrößen und Kennzahlen werden Einschätzungen der Branche einbezogen. Die Unternehmensplanung für die Folgejahre wird dem Aufsichtsrat bis zu Beginn des Jahres vorgelegt. Im Rahmen der zentralen quartalsweisen Berichterstattung erfolgt die laufende Erfolgskontrolle. Das zentrale Controlling erstellt Berichte und überwacht im Vergleich zur Planung insbesondere die Kennzahlen (Leistungsindikatoren) „Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)“ sowie die „Konzernumsatzerlöse“ als zentrale finanzielle Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung.

In regelmäßigen Besprechungen mit der zweiten Führungsebene informiert sich der Vorstand regelmäßig über die Marktsituation und Geschäftsentwicklung und nimmt bei Bedarf mit den Segmentverantwortlichen Weichenstellungen vor. Die umfassende Überarbeitung der Planung erfolgt einmal jährlich.

Die Steuerung des Konzerns erfolgt maßgeblich auch auf Segmentebene mit teilweise unterschiedlichen Ausgestaltungen. Entsprechend der internen Steuerung der ACCENTRO AG bestehen drei Segmente: „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“. Das EBIT wird für die Segmente bislang noch nicht ermittelt, es wird neben dem Umsatz lediglich der Deckungsbeitrag als Kennzahl überwacht und gesteuert. Die Segmentberichterstattung befindet sich im Aufbau und wird im kommenden Jahr auf EBIT-Ebene erfolgen.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“ werden als Steuerungsgrößen das Verkaufsergebnis der Objekte zusammen mit weiteren Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe überwacht. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen berücksichtigt. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios bzw. Objekte in das Steuersystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Konzernlageberichterstattung wird neben dem EBIT auf die Konzernumsatzerlöse als zentrale finanzielle Steuerungsgröße abgestellt, da die weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Analyse einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Konzernebene aggregiert werden.

Das Segment „Bestandsgeschäft“ wird maßgeblich durch die Kennzahlen Umsatzerlöse, Leerstandsquote, CAPEX und durchschnittliche Miete je Quadratmeter gesteuert.

Die Kennzahlen des Segments „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“ betreffen insb. Umsatzerlöse sowie Ankaufsvolumen und die verbleibende Zeit bis zum Ankauf bei Abnahmegarantien.

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

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 399.207 TEUR (Vorjahr: 416.352 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2022 die beiden Anleihen und drei Objektfinanzierungen betrafen. Im Rahmen der Anleiherrefinanzierung sind die Covenants zum 31. Dezember 2022 ausgesetzt worden. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter Verbindlichkeiten sowie auf den sogenannten Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen. Auch diese Covenants werden durch ACCENTRO regelmäßig überwacht und im Bedarfsfall notwendige Maßnahmen oder Handlungsoptionen abgeleitet.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► **Wirtschaftsbericht**

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2022 im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine beeinflusst. Dazu zählten die hohe Inflation mit den deutlich gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreisen sowie erhebliche Material- und Lieferengpässe und der hohe Fachkräftemangel. Auch die andauernde – wenn auch im Jahresverlauf nachlassende – Coronapandemie wirkte sich weiter negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Dennoch konnte sich die deutsche Wirtschaft im letzten Jahr gut behaupten und erzielte nach Berechnungen des Deutschen Statistischen Bundesamts (Destatis) einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Verglichen mit dem Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, lag das BIP damit um 0,7 % höher. Die durchschnittliche Inflationsrate im Jahr 2022 ist deutlich gestiegen und betrug gemäß Destatis 7,9 % (Vorjahr: +3,1 %).

Die Wirtschaftsleistung ist im vergangenen Jahr – mit Ausnahme des Baugewerbes – in allen Wirtschaftsbereichen preisbereinigt gestiegen. Den höchsten Zuwachs erzielten dabei die Bereiche „Sonstige Dienstleister“ (u. a. Unterhaltungsbranche) mit 6,3 % und „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ mit 4,0 %. Sie profitierten dabei von Nachholeffekten nach dem Wegfall nahezu aller Coronaschutzmaßnahmen im Jahresverlauf 2022.

Während das „Verarbeitende Gewerbe“ aufgrund der hohen Energiepreise und der durch gestörte Lieferketten eingeschränkten Verfügbarkeit von Vorprodukten mit einem Anstieg von 0,2 % nahezu stagnierte, sank die Wirtschaftsleistung im „Baugewerbe“ erneut um 2,3 %. Ausschlaggebend hierfür waren sowohl der Material- und Fachkräftemangel als auch die hohen Baukosten und verschlechterten Finanzierungsbedingungen.

Die privaten Konsumausgaben waren eine bedeutende Wachstumsstütze im Jahr 2022 und stiegen preisbereinigt um 4,6 % gegenüber dem Vorjahr. Sie erreichten damit beinahe das Niveau aus dem Vorkrisenjahr 2019. Ein wesentlicher Grund für den deutlichen Anstieg waren auch hier Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coronaschutzmaßnahmen. Die staatlichen Konsumausgaben hingegen erhöhten sich nach den letzten beiden, stark von Corona geprägten Jahren preisbereinigt nur noch leicht um 1,1 %. Während die Ausrüstungsinvestitionen erneut preisbereinigt um 2,5 % anstiegen, verzeichneten die Bauinvestitionen einen Rückgang von 1,6 %.

Einen erneuten Zuwachs erzielte der Außenhandel mit einem preisbereinigten Anstieg der Exporte um 3,2 % und lag damit nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. Auch die Importe stiegen preisbereinigt um 6,7 %.

Die Entwicklung des Arbeitsmarkts in Deutschland im Jahr 2022 war trotz der Belastungen durch den Krieg in der Ukraine relativ stabil. Laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2022 um 124.000 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 2.454.000 Personen. Entsprechend stieg die Arbeitslosenquote im Berichtszeitraum um 0,3 Prozentpunkte auf 5,4 %.

### Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt im Jahr 2022

Das Jahr 2022 war geprägt von zahlreichen geopolitischen Unsicherheiten – in erster Linie ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, aber auch weiterhin durch die Coronapandemie, die sich zwar weltweit abschwächte, aber dennoch in bedeutenden Ländern wie China weiter zu erheblichen Einschränkungen führte. Die hohe Inflation und der dadurch bedingte starke Anstieg der Zinsen sowie andererseits die nur langsam von einem hohen Niveau sinkenden Immobilienpreise belasteten nach jahrelangem Boom die Nachfrage nach Immobilien.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr noch stabil

In einem zunehmend anspruchsvoller werdenden gesamtwirtschaftlichen Umfeld entwickelte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2022 noch stabil. Das Transaktionsvolumen in größere Wohnungsbestände betrug laut Angaben der BNP Paribas Real Estate GmbH rund 7 Mrd. EUR und lag damit um 19 % unter dem langjährigen Durchschnitt.

Nach Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stiegen die Preise für Wohnungen, Einzel- und Mehrfamilienhäuser erneut deutlich. So erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal und 10,1 % verglichen mit dem Vorjahr. Bei den Metropolen fiel der Preisanstieg für Wohnobjekte in Berlin mit 11,9 % und München mit 11,6 % am stärksten aus. Auch die Neuvertragsmieten stiegen im zweiten Quartal 2022 weiter an und lagen 4,4 % über dem Vorjahresniveau.

### Starker Einbruch des Wohnimmobilienmarkts im zweiten Halbjahr

Die schwache Konjunktur, die hohe Inflation und der deutliche Anstieg der Zinsen führten dazu, dass sich der deutsche Wohninvestmentmarkt in der branchenüblich besonders starken zweiten Jahreshälfte sehr deutlich eintrübte und in der Folge auch die Entwicklung des Gesamtjahres 2022 negativ beeinflusste. Laut einer Analyse der BNP Paribas Real Estate GmbH wurden bundesweit im vergangenen Jahr rund 13,1 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Das Rekordergebnis aus dem Jahr 2021 wurde damit um rund 74 % verfehlt, wobei berücksichtigt werden muss, dass im Vorjahr die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia für mehr als 22 Mrd. EUR erfolgte. Aussagekräftiger ist daher der Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um rund ein Drittel unterschritten wurde. Der Rückgang war wesentlich durch fehlende M&A-Transaktionen und eine stärkere Zurückhaltung seitens der Investoren nach der Zinswende geprägt.

Der gleichen Auswertung von BNP Paribas Real Estate zufolge bildeten die sieben deutschen A-Städte weiterhin den Investment-Hotspot und erreichten im vergangenen Jahr mit rund 6,2 Mrd. EUR einen Anteil von 47 % am bundesweiten Transaktionsvolumen. Auch hier wurde jedoch der langjährige Schnitt um rund ein Drittel unterschritten. Den Spitzenplatz belegte erneut Berlin mit einem Volumen von 3 Mrd. EUR. Allerdings verzeichnete auch die Bundeshauptstadt damit den niedrigsten Umsatz seit dem Jahr 2014.

Auch CBRE geht in seiner Studie „Deutschland Investmentmarkt 2022“ auf den deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens ein und erklärt, dass insbesondere bei den großvolumigen Transaktionen die Prüf- und Entscheidungsprozesse in den Investorengremien deutlich länger dauern würden. Darüber hinaus hätten die erschwerten Finanzierungsbedingungen – insbesondere in Form höherer Gesamtfinanzierungskosten sowie bankenseitig höherer Anforderungen für eine Kreditzusage – eine höhere Investitionsdynamik erschwert.

### Wohnimmobilienpreise sinken im zweiten Halbjahr – zugleich stabiles Mietwachstum

Die Preisdynamik bei Wohnimmobilien hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 gemäß den Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) deutlich abgeschwächt. Zwar erhöhten sich die Preise im dritten Quartal noch um 6,1 % gegenüber dem Vorjahr. Jedoch war gegenüber dem Vorquartal nach vielen Jahren erstmals ein Rückgang um 0,7 % zu verzeichnen.

Im vierten Quartal verfestigte sich der Trend und die Preisdynamik ließ weiter nach. Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhten sich die Preise um 2,1 % bzw. in den Top-7-Städten um 2,2 %. Verglichen mit dem Vorquartal gingen die Preise bundesweit um 1,8 % und in den Top-7-Städten um 2,0 % zurück. Unter den Metropolen entwickelte sich Berlin am besten. Hier stiegen die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal 2022 im Vorjahresvergleich um 4,6 % bzw. fielen verglichen mit dem Vorquartal leicht um 0,7 %.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Entgegen der Preisentwicklung verzeichneten die Mieten ein stabiles Wachstum. Nach Angaben des vdp stiegen die Neuvertragsmieten im dritten Quartal 2022 um 1,6 % gegenüber dem Vorquartal bzw. um 4,8 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum.

Die positive Entwicklung setzte sich auch im vierten Quartal 2022 fort mit einem Anstieg der Neuvertragsmieten um 6,5 % im Vorjahresvergleich bzw. um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr.

### **Bauzinsen und Baukosten steigen erheblich – deutlicher Einbruch bei Baufinanzierungen**

Im Jahr 2022 haben sich die Zinsen für zehnjährige Kredite nahezu vervierfacht. Von rund 1 % p. a. zu Jahresbeginn stiegen sie im Jahresverlauf auf rund 3,8 % p. a.

Zusammen mit den hohen Baupreisen ist die Belastung für viele Menschen zu groß geworden. Diese sind nach Angaben des Deutschen Statistischen Bundesamts (Destatis) für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei rührt der erhebliche Preisanstieg im Wesentlichen von den stark gestiegenen Kosten für Energie und Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen als Folge des Kriegs in der Ukraine sowie auch weiterhin der Coronapandemie.

Die Nachfrage nach Baufinanzierungen ist im Zuge gestiegener Zinsen und Baukosten deutlich eingebrochen. Laut einer Analyse des Beratungsunternehmens Barkow Consulting sank das Neugeschäft deutscher Banken mit Immobiliendarlehen an Privathaushalte und Selbstständige im Dezember 2022 um 43 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Dabei sei der Rückgang im Dezember der vierte Negativrekord in Folge gewesen. Mit einem Volumen von 13,5 Mrd. EUR erreichte das Neugeschäft den niedrigsten Stand seit Juni 2011. Verglichen mit dem Rekordvolumen von 32,3 Mrd. EUR im März 2022 betrug der Rückgang beinahe 60 %. Der

negative Trend setzte sich laut Daten der Schufa auch im Januar 2023 fort, in dem das Kreditvolumen um 41 % gegenüber dem Vorjahr sank.

Laut Einschätzung der Finanzierungsvermittler (Interhyp, Dr. Klein) ist einerseits bei Kapitalanlegern das Interesse an Immobilieninvestments gesunken, da sich für sie der Immobilienkauf im aktuellen Umfeld nicht mehr rentiert. Bei Eigennutzern hingegen fehlt oftmals schlicht die finanzielle Machbarkeit. Auch das Frühjahrsgutachten des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. konstatiert, dass es den Haushalten zunehmend schwerfällt, kreditfinanzierte Immobilienkäufe zu stemmen, da die Zinssätze und Lebenshaltungskosten gestiegen und zugleich die verfügbaren Einkommen gesunken sind.

Immobilienkäufer benötigen aktuell deutlich mehr Eigenkapital für die Kreditaufnahme, was Zahlen des Baufinanzierungsvermittlers Hüttig & Rompf belegen: Demnach steuerten Eigennutzer im Jahr 2021 im Schnitt rund 111.000 EUR an eigenen Mitteln zum Bau oder Kauf einer Immobilie bei. Dieser Betrag erhöhte sich im vergangenen Jahr um gut ein Viertel auf knapp 140.000 EUR. Folglich ist der Eigenkapitalanteil an den gesamten Kosten von Bauherren und Käufern, die im Schnitt im Jahr 2022 bei 562.000 EUR lagen, von 20 % im Jahr 2021 auf fast 25 % gestiegen. Zudem ist auch bei den Banken eine gestiegene Zurückhaltung bei Immobilienfinanzierungen zu spüren, für die keine nachhaltigen Sicherheiten vorhanden sind.

### **Ausblick für den deutschen Wohnungsmarkt**

Auch wenn das schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld den deutschen Wohnungsmarkt derzeit deutlich beeinträchtigt, steht eines definitiv fest: Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt langfristig hoch. Und sollten die Baufertigungszahlen in den nächsten Jahren weiter sinken, wird die Relation von Angebot und Nachfrage noch stärker aus dem Gleichgewicht geraten.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT**

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► **Wirtschaftsbericht**

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Der Bedarf an Mietwohnungen dürfte weiter steigen. Aufgrund des Zuzugs ukrainischer Geflüchteter ist Deutschlands Bevölkerungszahl erstmals auf über 84 Mio. Menschen gestiegen. Experten gehen auch zukünftig von einer hohen Zuwanderungsquote aus. Folglich muss in den nächsten Jahren davon ausgegangen werden, dass mangels eines ausreichenden Angebots die ohnehin schon sehr niedrigen Leerstandsquoten in den meisten Mietwohnungsmärkten weiter fallen und die Mieten steigen werden.

Das Momentum für Wohnungskäufe wird in den kommenden Monaten wesentlich davon abhängen, wie sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld entwickelt. Auch wenn Immobilien weiter als ein effektiver Inflationsschutz und damit als attraktive Anlageklasse gesehen werden, hängt die Kauflaune in den nächsten Monaten neben einer wachsenden Zuversicht doch wesentlich von einer Verbesserung der Kaufkraft und damit der Finanzierungsfähigkeit von Wohnungskäufen ab. Entscheidend wird also sein, wie sich einerseits Inflation und Zinsen und andererseits Immobilienpreise entwickeln werden.

Die nachfolgende Einschätzung relevanter Faktoren basiert auf dem aktuellen Marktumfeld. Sie ist folglich geprägt von einer geringen Visibilität und entsprechend angemessenen Vorsicht.

### **Auf der Angebotsseite fehlen die nötigen Impulse**

Laut Einschätzung des ZIA-Frühjahrgutachtens 2023 hat die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen in Deutschland geführt.

Um die ohnehin schon hohe Nachfrage zu bedienen, fehlen auf der Angebotsseite jedoch die nötigen Impulse. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wurde 2022 laut Schätzung von Jones Lang Lasalle (JLL) mit geschätzten 280.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich verfehlt.

Dabei könnte die Bilanz für das Jahr 2023 noch schlechter ausfallen, weil viele Bauprojekte komplett auf Eis gelegt oder laut dem ifo-Institut storniert wurden. Der Bauverband ZDB geht nur noch von rund 245.000 neuen Wohnungen in diesem Jahr aus. Noch skeptischer schätzt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) die Entwicklung ein und rechnet mit nur rund 200.000 neuen Wohnungen im Jahr 2023. Im Jahr 2024 dürften es nach Einschätzung des GdW sogar noch weniger werden.

Der rückläufige Auftragseingang im Bauhauptgewerbe unterstreicht die Einschätzung der Experten. Nach Angaben des Deutschen Statistischen Bundesamts (Destatis) ist dieser im Jahr 2022 real (preisbereinigt) und kalenderbereinigt um 9,6 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Wohnungsbau verzeichnete dabei mit einem realen Minus von 16,5 % die größten Einbußen.

### **Weiterer Preisrückgang im Jahr 2023 erwartet**

Experten gehen in diesem Jahr von weiter fallenden Preisen für Wohnimmobilien aus. Und tatsächlich deuten viele Indikatoren und politische wie wirtschaftliche Rahmenbedingungen darauf hin.

So rechnet der Geschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Jens Tolckmitt, für die nächsten Quartale mit einer merklichen Abschwächung der Preisdynamik bei Wohnimmobilien. Da die Nachfrage das Angebot jedoch weiterhin deutlich übersteigt, seien Preiseinbrüche nicht zu erwarten. Zudem dürfte sich die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise wieder stärker an den erzielbaren Mieten orientieren, da der langjährige Sonderfaktor sehr günstiger Finanzierungsbedingungen weggefallen ist und die Baukosten spürbar angestiegen sind.

Auch Finanzexperten der DZ Bank erwarten einen Preisrückgang von maximal vier bis sechs Prozent im Jahr 2023. Auch laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) steigt das Risiko

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

stärkerer Preiskorrekturen. Man stünde in Deutschland zwar nicht vor dem Platzen einer riesigen Immobilienpreisblase, aber Preiseinbrüche von bis zu 10 % bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen wären durchaus möglich.

Die Experten von BNP Paribas wiederum sehen das verhaltene vierte Quartal als einen Beleg dafür, dass die Preisfindungsphase auf dem Wohninvestmentmarkt noch im vollen Gange ist. Vor dem Hintergrund, dass steigende Leitzinsen und Finanzierungskosten zu Jahresbeginn weiter das dominierende Thema am Markt bleiben dürften, sei es aktuell das wahrscheinlichste Szenario, dass sich die Findungsphase bis zur Jahresmitte fortsetzen wird.

Positiv bewertet die Deutsche Bank in einer aktuellen Studie die Preisentwicklung für Wohnimmobilien. Sie rechnet mit einem Ende des Zinsanstiegs für die Mitte des Jahres 2023. Dann sollten die negativen kurzfristigen Effekte abebben und die Preise wieder steigen. Bei aller Unsicherheit wegen der Preisentwicklung in der nächsten Zeit bleibt allerdings festzuhalten, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland binnen zehn Jahren in etwa verdoppelt haben. Selbst ein kräftiger Rückgang um rund 20 %, den manche in der Branche für möglich halten, würde nur das Niveau des Jahres 2020 bedeuten.

### Anhaltendes Mietwachstum

Die nach wie vor hohe Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt stößt auf einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum und sinkende Leerstände in den Städten, die auf den rückläufigen Wohnungsneubau sowie auf die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Flüchtlingsmigration zurückzuführen sind. Hinzu kommt als Nachfrager die Gruppe derjenigen, die eigentlich kaufinteressiert sind, für die der Traum vom Eigenheim aufgrund der Inflation und der Zinsanstiege aber vorerst zwangsweise unerfüllt bleibt.

An diesem Engpass werde sich auch im Jahr 2023 nichts ändern und in der Folge würden die Mieten weiter steigen. Darüber hinaus stünden nach Ansicht der Finanzexperten der DZ Bank Wohnungsunternehmen unter Druck, die hohen Materialpreise und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten auf die Miete umzulegen.

### Keine schnelle Trendwende bei Bauzinsen und weiterer Anstieg der Baupreise erwartet

Bei den Bauzinsen erwarten Experten keine schnelle Trendwende. Denn die Zentralbanken haben angekündigt, im Kampf gegen die Inflation die Leitzinsen weiter anzuheben. Namhafte Finanzierungsvermittler (Interhyp, Dr. Klein) erwarten, dass die Bauzinsen weiter moderat steigen werden. So rechnet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender von Dr. Klein, auch im ersten Halbjahr 2023 mit einer Erhöhung der Zinsen für ein zehnjähriges Hypothekendarlehen auf 3,5 % p. a. bis 4,5 % p. a. Noch stärker dürften die Zinsen unter Druck kommen, wenn die EZB entgegen den Erwartungen deutlichere Zinsschritte ankündigt.

Die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) geht wiederum davon aus, dass die Baupreise bis 2024 weiter ansteigen werden. Der wesentliche Grund dafür sei die stark eingeschränkte Verfügbarkeit von Baumaterialien, die auf krisenbedingt große Liefer-schwierigkeiten zurückzuführen ist.

Auch der Fachkräftemangel, unter dem viele Baubetriebe leiden, wird in den kommenden Jahren für weiter steigende Baukosten sorgen. Branchenexperten rechnen damit, dass bis 2030 etwa ein Fünftel der Stellen in Bauunternehmen nicht besetzt werden können. Die damit verbundene Verschiebung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses wird laut PwC zu Lohnsteigerungen führen, die zur Verteuerung der Bauleistungen führen.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► **Geschäftsverlauf**

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Zudem könnten erhebliche Nachholeffekte, sobald sich geopolitische Lage wieder entspannen sollte, sowie ein wieder anziehender Wohnungsbau durch die Bundesregierung die Nachfrage nach Bauleistungen und damit ebenfalls die Baupreise deutlich erhöhen.

## Geschäftsverlauf

Der ACCENTRO-Konzern blickt für das Geschäftsjahr 2022 auf einen gemischten Geschäftsverlauf zurück. Knüpfte die erste Jahreshälfte noch an das Rekordjahr 2021 an, ließ die Dynamik jedoch im zweiten Halbjahr 2022 nach. In den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres konnte ACCENTRO mit 93,5 Mio. EUR Konzernumsatzerlösen (Vorjahr: 73,0 Mio. EUR) noch einen starken Anstieg von 28 % im Vergleich zum Rekordjahr 2021 sowie eine solide EBIT-Marge von 10 % verzeichnen. Diverse gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, wie eine hohe Inflation und der deutliche Anstieg der Zinsen, führten jedoch dazu, dass sich der deutsche Wohninvestmentmarkt und daraus folgend auch der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns in der branchenüblich besonders starken zweiten Jahreshälfte deutlich eintrübte. Schließlich konnten im Berichtsjahr Konzernumsatzerlöse in Höhe von insgesamt 165,2 Mio. EUR (Vorjahr: 192,7 Mio. EUR) verzeichnet werden, was einen Rückgang von 14 % im Vorjahresvergleich widerspiegelt. Das EBIT betrug 8,5 Mio. EUR (Vorjahr: 45,2 Mio. EUR) und wurde insbesondere durch die aufgrund gestiegener Zinsen und rückläufiger Angebotspreise getriebenen Immobilienbewertungen sowie die rückläufige Nachfrage nach Wohneigentum in der zweiten Jahreshälfte beeinflusst.

Im größten Segment – „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“ – blickt ACCENTRO auf eine stabile, aber aufgrund marktbedingt erschwerter Investitionsdynamiken rückläufige Geschäftsentwicklung zurück. Zum einen trug ein starker Abverkauf von Wohneinheiten Ende des Geschäftsjahres 2021, wo der Nutzen-Lasten-Wechsel erst im Geschäftsjahr 2022 erfolgte, zu einer stabi-

len Entwicklung der Umsatzerlöse im Privatisierungsbereich bei. Zum anderen war die im fortlaufenden Geschäftsjahr zunehmende Zurückhaltung von Investoren in Bezug auf Immobilien und dabei insbesondere Portfoliotransaktionen zu spüren. Letztere reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,9 Mio. EUR auf insgesamt 13,5 Mio. EUR. Das insgesamt beurkundete Verkaufsvolumen in der Einzelprivatisierung im Jahr 2022 hat sich im Vergleich zum Rekordjahr 2021 mehr als halbiert und reduzierte sich um 62 % auf 93,6 Mio. EUR (Vorjahr: 246,5 Mio. EUR). Korrespondierend entwickelte sich die Zahl der beurkundeten Einheiten, die sich um 61 % auf 296 Einheiten (Vorjahr: 761 Einheiten) reduzierten, wobei im Vorjahr ein größeres Immobilienportfolio mit circa 260 Einheiten veräußert wurde, welches einen wesentlichen Anteil an den gesamten beurkundeten Einheiten hatte.

Im Segment „Bestand“ konnte ACCENTRO die Mieterlöse erneut steigern und bestätigte somit die getätigten Investitionen der vergangenen Geschäftsjahre. Die allgemein gestiegene Nachfrage nach Mietwohnraum, gepaart mit wertsteigernden Maßnahmen am Objekt und erfolgreichem Leerstandabbau trugen zu einer Umsatzsteigerung von 4,7 % auf nunmehr 17,9 Mio. EUR (Vorjahr: 17,1 Mio. EUR) bei. Diese Werte beziehen sich auf einen Bestand von 343.563 Quadratmetern. Der Anteil der Mieterlöse am Gesamtkonzernumsatz erhöhte sich dadurch um 2,0 Prozentpunkte auf nunmehr 10,8 %. Der Deckungsbeitrag (Umsatzerlöse abzüglich Kosten der Hausbewirtschaftung) fiel hingegen infolge geplanter wertsteigernder Instandhaltungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien auf 5,0 Mio. EUR (Vorjahr: 7,0 Mio. EUR) zurück.

ACCENTRO hat sein Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2022 erneut weiter ausgebaut. Insgesamt wurden 789 Einheiten mit einer Nutzfläche von circa 51.000 Quadratmetern erworben. Davon entfallen 107 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von circa 12.000 Quadratmetern auf die Einzelprivatisierung und 682 Einheiten mit einer Nutzfläche von circa 39.000 Quadratmetern auf den Vermietungsbestand. Während die Privatisierungsportfolios vordergründig in der Metropolregion Rhein-Ruhr und



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Berlin erworben wurden, hat ACCENTRO insbesondere seinen eigenen Vermietungsbestand in den ostdeutschen Bundesländern (in diesem Fall Sachsen-Anhalt) erneut vergrößert. Die neu erworbenen Einheiten sind die Grundlage für stabile Erträge aus Privatisierungs- und Bestandsge- schäft und führen gleichzeitig zu einer nachhaltigen Steigerung der Mieteinnahmen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzierung konnte ACCENTRO die beiden Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 350 Mio. EUR verlängern. Dazu hat die ACCENTRO Real Estate AG am 16. Dezember 2022 mit ca. 56 % der investierten Anleihegläubigern der Anleihe 2020/2023 (Volumen 250 Mio. EUR) die sogenannte Lock-up-Vereinbarung geschlossen, die eine dreijährige Verlängerung der Anleihe 2020/2023 bis zum 13. Februar 2026 vorsieht. Im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem deutschen Schuldverschreibungsgesetz haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2020/2023 vom 6. bis 9. Januar 2023 zugestimmt. Im gleichen Zuge hat die ACCENTRO Real Estate AG am 27. Dezember 2022 mit dem einzigen Anleihegläubiger der Anleihe 2021/2026 (Volumen 100 Mio. EUR) die Änderungsvereinbarung zur Anpassung der Anleihebedingungen und Refi- nanzierung der Anleihe 2021/2026 zu den gleichen Konditionen, wie sie am 16. Dezember 2022 für die Anleihe 2020/2023 vereinbart wurden, geschlos- sen und diese um weitere drei Jahre bis zum 23. März 2029 verlängert. Das Closing wurde am 6. März 2023 vollzogen. Diese Transaktion verschafft ACCENTRO langfristige Planungssicherheit und bildet ein wichtiges Funda- ment für die Fortsetzung des Erfolgskurses von ACCENTRO. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf Punkt 4.15 im Konzernanhang.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenlage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO- Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

### ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	GESCHÄFTS- JAHR 2022	GESCHÄFTS- JAHR 2021
Umsatzerlöse	165,2	192,7
EBIT	8,5	45,2
Konzerngesamtergebnis	-12,0	13,1

Der Konzernumsatz im Berichtsjahr 2022 sank um 27,5 Mio. EUR und lag damit in der für den Konzernumsatz angepassten Prognose für das Jahr 2022, die einen Umsatz in der Bandbreite zwischen 160 bis 170 Mio. EUR vorsah.

Das EBIT verringerte sich im Berichtsjahr 2022 um 36,1 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR und verschlechterte sich somit um rund 81 % gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 45,2 Mio. EUR). Damit lag das EBIT in der für das Jahr 2022 angepassten prognostizierten Bandbreite von 8 bis 10 Mio. EUR. Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen im Laufe des Geschäftsjahres samt ihren Auswirkungen haben sich stark auf das Ergebnis niedergeschlagen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Zukäufe weiter ausgebaut. Aufgrund der allge- mein eingetrübten Marktentwicklung und insbesondere aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus konnte für die gehaltenen Bestände jedoch im Vergleich zum Vorjahr keine Wertsteigerung aus der Fair-Value-Anpassung realisiert werden. Die Fair-Value-Anpassung des Geschäftsjahres beläuft

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

sich auf – 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 19,0 Mio. EUR). Eine stärkere Anpassung konnte durch die gestiegene Ertragskraft des Immobilienbestands, insbesondere durch den realisierten Leerstandabbau und die Mietzinserhöhung, kompensiert werden. Ein wesentliches Ziel für die Bestände von ACCENTRO wird auch in Folgejahren der Abbau des im Marktvergleich relativ hohen Leerstands sein.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode um 0,8 Mio. EUR auf 11,1 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 10,3 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert wesentlich aus der im Berichtsjahr gestiegenen Mitarbeiterzahl. Entsprechend erhöhte sich auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Zum 31. Dezember 2022 stieg die Zahl der Beschäftigten im ACCENTRO-Konzern um 22 Personen auf 123 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 101 Mitarbeiter).

Der Anstieg in den Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf im laufenden und vorherigen Geschäftsjahr aktivierte Anschaffungskosten bezüglich des Ausbaus einer digitalen Plattform (genannt PropRate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen- und -berichte zum deutschen Wohnungsmarkt zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden Vermögenswerte in Höhe von 2,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR) planmäßig abgeschrieben.

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen belaufen sich nunmehr auf 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR), wovon 0,2 Mio. EUR auf Vorratsimmobilien (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR) und 1,2 Mio. EUR auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) zurückzuführen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 18,8 Mio. EUR (Vorjahr: 18,4 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, die unverändert zum Vorjahr unter anderem Beratungsleistungen

für Steuerthemen, Immobilientransaktionen, Recht- und allgemeine strategische Fragestellungen beinhalten. Darüber hinaus zählen zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen EDV-Kosten, Abschlusskosten, Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten sowie Kosten nicht realisierter Projekte. Der leichte Anstieg im Geschäftsjahr ist maßgeblich auf die gesteigerten Werbeaktivitäten von ACCENTRO sowie Schadenersatzzahlungen infolge der Aufhebung von Geschäftsanteilskaufverträgen zurückzuführen, welche größtenteils von gesunkenen Rechts- und Beratungs-, EDV- und übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen kompensiert werden.

Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: – 4,1 Mio. EUR) resultiert aus der fortgeführten Bewertung der erworbenen stillen Reserven sowie den anteilig auf ACCENTRO entfallenden Jahresergebnissen der assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2022 betrug – 18,6 Mio. EUR (Vorjahr: – 20,5 Mio. EUR). Aufgrund des Rückgangs der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen um 39,0 Mio. EUR hat sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr um 1,9 Mio. EUR verringert.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf – 8,8 Mio. EUR (Vorjahr: 20,6 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 5,5 Mio. EUR und lag damit unter dem Vorjahresniveau von 7,5 Mio. EUR. Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr 2022 beträgt – 67,1 % (Vorjahr: 36,3 %). Der Steueraufwand ist einerseits auf gewinnträchtige Tochterunternehmen zurückzuführen, deren Abverkauf im Geschäftsjahr deutlich gestiegen und deren Verlustvorräte aufgebraucht sind. Zudem wurden erwartete Steuernachzahlungen für Vorjahre aus noch nicht abgeschlossenen Betriebsprüfungen berücksichtigt.

Andererseits weist der Konzern im Geschäftsjahr 2022 einen latenten Steuerertrag in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand in

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Höhe von 3,4 Mio. EUR) aus. Die Veränderung der passiven latenten Steuern im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf deutlich rückläufige Bewertungseffekte im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Steueraufwendungen und Steuererträge sind im Konzernanhang enthalten.

Der Umsatz des Segments „Handel/Privatisierung“, welches mit 150,4 Mio. EUR (Vorjahr 180,6 Mio. EUR) den größten Umsatzbeitrag leistet, hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 30,2 Mio. EUR vermindert. Die Anzahl der einzelprivatisierten Wohnungen mit Nutzen-Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr ist mit 411 veräußerten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig gewesen (Vorjahr: 494 Wohnungen).

Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist mit einem Umsatzanteil von 9,3% überproportional gesunken (Vorjahr: 16,4%). Als Folge dessen hat sich der Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien mit 146,1 Mio. EUR (Vorjahr: 172,8 Mio. EUR) korrespondierend deutlich reduziert. Damit hat sich der Deckungsbeitrag (Umsatzerlöse abzüglich der Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien) auf 38,2 Mio. EUR (Vorjahr: 47,8 Mio. EUR) vermindert.

Die Mieterlöse des Segments „Bestand“ sind von 9,2 Mio. EUR auf 13,6 Mio. EUR gestiegen, was im Wesentlichen auf den erfolgreichen Aufbau des Portfolios sowie den Leerstandsabbau zurückzuführen ist. Der Deckungsbeitrag (Umsatzerlöse abzüglich der Kosten der Bewirtschaftung) vor Fair-Value-Anpassung erhöhte sich von 2,3 Mio. EUR auf 3,1 Mio. EUR und damit unterproportional aufgrund der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen. Die Bestandsimmobilien haben sich infolge des „Aufwands aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in Höhe von 1,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr (Vorjahr: „Ertrag aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ von 19,0 Mio. EUR) um 20,8 Mio. EUR oder - 109% verringert.

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich von 2,8 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR und der Deckungsbeitrag sank damit um 1,7 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 1,9 Mio. EUR). Das Dienstleistungsgeschäft umfasst vorrangig den Verkauf von Immobilien für Dritte und hierfür vereinnahmte Provisionserträge.

## Finanzlage

### KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	GESCHÄFTS- JAHR 2022	GESCHÄFTS- JAHR 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	67,5	99,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18,1	-85,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-69,2	50,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-19,7	64,2
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	0,1	2,1
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-1,1	-1,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	121,5	56,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	100,8	121,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 67,5 Mio. EUR (Vorjahr: 99,6 Mio. EUR). Dazu haben im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus dem Abbau des Bestands an Vorratsimmobilien in Höhe von 59,9 Mio. EUR beigetragen (Vorjahr: Mittelzuflüsse in Höhe von 62,6 Mio. EUR). Die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR sowie der Anstieg von laufenden Verbindlichkeiten in Höhe von 6,1 Mio. EUR trugen hierbei einen erheblichen Teil zum positiven operativen Cashflow bei.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Auch waren im Vorjahresvergleich deutlich geringere Bereinigungen für zahlungsunwirksame Erträge notwendig, vor allem Aufwendungen aus der Zeitbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Steuerzahlungen in Höhe von 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR) belasteten den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, (Punkt 4.28) dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2022 mit – 18,1 Mio. EUR negativ (Vorjahr: – 85,4 Mio. EUR), jedoch deutlich verbessert im Vergleich zur Vorperiode. Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2022 getätigten umfangreichen Investitionen in Höhe von 20,8 Mio. EUR (Vorjahr: 63,3 Mio. EUR) in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerdem Darlehen in Höhe von – 16,7 Mio. EUR (Vorjahr: – 23,3 Mio. EUR)

ausgereicht. Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR). Dagegen sind die Rückzahlungen ausgereichter Darlehen mit 5,4 Mio. EUR (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR) etwas höher ausgefallen. Gegenläufig konnten Zahlungseingänge aus Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen in Höhe von 16,0 Mio. EUR generiert werden.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 69,2 Mio. EUR (Vorjahr: 50,0 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Mittelzuflüssen aus Kreditfinanzierungen in Höhe von insgesamt 48,5 Mio. EUR (Vorjahr: 166,9 Mio. EUR) und gezahlten Zinsen und Finanzierungskosten in Höhe von – 24,3 Mio. EUR (Vorjahr: – 19,5 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 92,1 Mio. EUR (Vorjahr: – 97,9 Mio. EUR). Ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen erfolgte im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR).

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

MIO. EUR

	31.12.2022		31.12.2021	
<b>Vermögenswerte</b>	<b>877,1</b>	<b>100,0 %</b>	<b>929,5</b>	<b>100,0 %</b>
Langfristige Vermögenswerte	453,6	51,7 %	427,7	46,0 %
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	322,7	36,8 %	364,3	39,2 %
Liquide Mittel	100,8	11,5 %	121,5	13,1 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,0 %	16,0	1,7 %
<b>Schulden und Eigenkapital</b>	<b>877,1</b>	<b>100 %</b>	<b>929,5</b>	<b>100 %</b>
Eigenkapital	247,7	28,2 %	260,6	28,0 %
Langfristige Schulden	220,5	25,2 %	508,8	54,7 %
Kurzfristige Schulden	408,9	46,6 %	160,0	17,3 %

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Bilanzsumme verringerte sich um 52,3 Mio. EUR (-5,6%) auf 877,1 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 929,5 Mio. EUR).

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 25,9 Mio. EUR. Wesentliche Gründe hierbei waren der Erwerb eines Immobilienbestandsportfolios sowie aktivierte wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen an diversen Bestandsobjekten, welche die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um insgesamt 30,8 Mio. EUR ansteigen ließen. Weitere Details hierzu sind im Konzernanhang unter Punkt 4.4 erläutert.

Des Weiteren wurden Anschaffungskosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR bezüglich des Ausbaus einer digitalen Plattform (genannt PropRate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen- und berichte zum deutschen Wohnungsmarkt, aktiviert und planmäßig abgeschrieben.

Ferner beinhaltet das langfristige Vermögen die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte (27,5 Mio. EUR; Vorjahr: 35,7 Mio. EUR). Diese umfassen im Wesentlichen verzinsliche Darlehen an Unternehmen, mit denen ACCENTRO über Beteiligungsverhältnisse verbunden ist. Die Reduzierung erfolgte vor allem aufgrund veränderter Fristigkeiten von lang- in kurzfristig 6,5 Mio. EUR und einer Darlehens-tilgung von 2,3 Mio. EUR.

Unverändert zum Vorjahr besteht im langfristigen Vermögen ein nicht planmäßig abzuschreibender Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, der auf das Privatisierungsgeschäft entfällt. Darüber hinaus sind als langfristiges Vermögen selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 23,6 Mio. EUR (Vorjahr: 24,1 Mio. EUR), welche planmäßig über die Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben werden, Beteiligungen an Unternehmen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von insgesamt

13,4 Mio. EUR (Vorjahr: 11,6 Mio. EUR) sowie Sachanlagevermögen im Wert von 2,9 Mio. EUR (Vorjahr: 2,5 Mio. EUR) klassifiziert.

Das kurzfristige Vermögen (ohne liquide Mittel) verringerte sich um 41,6 Mio. EUR auf 322,7 Mio. EUR (Vorjahr: 364,3 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Diese Vorräte reduzierten sich im Geschäftsjahr um 65,7 Mio. EUR auf 234,9 Mio. EUR (Vorjahr: 300,6 Mio. EUR). Wesentliche Veränderungen folgen aus dem Zugang von 107 erworbenen Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 23,7 Mio. EUR. Für weitere 36 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 3,2 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2022 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2023. Des Weiteren erhöhten im Geschäftsjahr umfassende Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 18,9 Mio. EUR (Vorjahr: 16,1 Mio. EUR) das Vorratsimmobilien. Gegenläufig wurden 463 (Vorjahr: 830) Wohneinheiten mit Buchwertabgängen von 108,1 Mio. EUR (Vorjahr: 161,5 Mio. EUR) veräußert.

Die Vorratsimmobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Anschaffungskosten zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 140,8 Mio. EUR (Vorjahr: 320,2 Mio. EUR) als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen durch Forderungen aus offenen Kaufpreiszahlungen und noch nicht abgerechnete Betriebskosten geprägt. Der Forderungsbestand hat sich um 3,6 Mio. EUR infolge stichtagsbedingt geringerer Kaufpreiserforderungen im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Diese wurden im Jahr 2022 vereinbarungsgemäß vereinnahmt.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Vertragsvermögenswerte aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen haben sich infolge von Kaufpreiszahlungen auf 5,5 Mio. EUR (Vorjahr: 11,2 Mio. EUR) reduziert.

Finanzielle Vermögenswerte nach IFRS 9 betreffen als „kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte“ ausgewiesene Posten in Höhe von 60,8 Mio. EUR (Vorjahr 29,7 Mio. EUR).

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr ausgereichten Darlehen für Projektentwicklungen an zum einen die Green Living GmbH (Darlehen 15,0 Mio. EUR zzgl. Zinsen von 0,9 Mio. EUR) sowie diverse assoziierte Unternehmen in Höhe von insgesamt 22,7 Mio. EUR.

Unverändert bestehen eine Forderung aus der Rückabwicklung des Anteilerwerbs an der DIM Holding AG in Höhe von 16,5 Mio. EUR (Vorjahr: 15,8 Mio. EUR) sowie Darlehensansprüche in Höhe von 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) und somit Forderungen in Höhe von insgesamt 19,7 Mio. EUR (Vorjahr: 18,9 Mio. EUR) gegenüber dem Anteilseigner der DIM Holding AG.

Außerdem wurden 6,5 Mio. EUR Darlehen aus den langfristigen Forderungen in die kurzfristigen Forderungen umgliedert. Zum anderen bestehen Ansprüche aus Notaranderkonten in Höhe von 6,5 Mio. EUR (Vorjahr: 5,3 Mio. EUR).

Darüber hinaus wurden stichtagsbedingt 6,0 Mio. EUR Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihen aktiviert, welche über den Zeitraum der Anleihe im Rahmen der Effektivzinsmethode verteilt aufgelöst werden.

Die Ertragsteuerforderungen valutieren zum Stichtag mit 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) und stammen im Wesentlichen aus Steuervorauszahlungen.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln in Höhe von 100,8 Mio. EUR (Vorjahr 121,5 Mio. EUR) und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 11,5 % leicht unter dem Wert zum Vorjahrstichtag (13,1 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 71,8 % in etwa auf Vorjahresniveau (72,0 %). Neben den Schulden (- 39,4 Mio. EUR) ist auch das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2022 gesunken (- 12,9 Mio. EUR).

Die Berichterstattung über den LTV (Loan-to-Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV intern ebenso überwacht und berichtet wird. Dabei unterscheiden sich die Berechnung des LTV der Anleihen 2020/2023 sowie 2021/2026 leicht, wie sich der folgenden Berechnung getrennt je Anleihe entnehmen lässt.

Der LTV für die Anleihe 2020/2023 hat sich mit 57,4 % (Vorjahr: 54,9 %) leicht erhöht. Dies gilt ebenso für den LTV der Anleihe 2021/2026, der sich auf 51,0 % (Vorjahr: 48,2 %) erhöht hat.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT**

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## LTV-BERECHNUNG

IN TEUR

	2022	2021
<b>ANLEIHE 2020/2023</b>		
Finanzverbindlichkeiten	211.435	252.920
Anleihen	+ 355.323	+ 353.356
Liquide Mittel	-100.784	-121.502
<b>A. Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>465.974</b>	<b>484.774</b>
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	877.126	929.466
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	+ 51.323	+108.228
Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175%)	-15.487	-32.658
Liquide Mittel	-100.784	-121.502
<b>B. Bereinigter Gesamtvermögenswert</b>	<b>810.316</b>	<b>883.534</b>
<b>LTV Anleihe 2020/2023 (= A. / B.)</b>	<b>57,4%</b>	<b>54,9%</b>
<b>ANLEIHE 2021/2026</b>		
Finanzverbindlichkeiten	211.435	252.920
Anleihen	+ 355.323	+353.356
Liquide Mittel	-100.784	-121.502
<b>A. Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>465.974</b>	<b>484.774</b>
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	877.126	929.466
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	+ 51.323	+108.228
Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175%)	-15.487	-32.658
<b>B. Bereinigter Gesamtvermögenswert</b>	<b>912.962</b>	<b>1.005.036</b>
<b>LTV Anleihe 2021/2026 (= A. / B.)</b>	<b>51,0%</b>	<b>48,2%</b>

Der Konzern war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine rollierende Liquiditätsplanung können mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

ACCENTRO stützt seine Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Anleihen kapitalmarktbasiertere Finanzierungen.

Größtenteils veränderten sich die langfristigen Verbindlichkeiten infolge der Umbuchung der Anleihe 2020/2023 aus den langfristigen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 247,3 Mio. Durch die Tilgung von Darlehen im Zuge des Abverkaufs von Vorratsimmobilien reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 56,7 % auf 220,6 Mio. EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich dagegen um EUR 250,5 Mio. oder 155,5 % auf 408,9 Mio. EUR.

ACCENTRO geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2023 zu verhandelnden bzw. fällig werdenden Kredite im Rahmen der gewöhnlichen operativen Geschäftstätigkeit turnusgemäß prolongiert werden. Alle im Geschäftsjahr 2023 bis zum 31. März 2023 fällig werdenden Kredite wurden bereits prolongiert. Für weitere, ab Oktober 2023 fällig werdende Darlehen von ACCENTRO, die nicht bis zur Fälligkeit aus Abverkäufen getilgt werden, wurden bereits Prolongations- bzw. Refinanzierungsgespräche initiiert. Im Falle einer Fälligkeit seitens der Gläubiger sind die Verbindlichkeiten in voller Höhe grundbuchlich besichert. In Anbetracht des hohen Bestands an liquiden Mitteln von 100,8 Mio. EUR sieht ACCENTRO seinen Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2023 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat ACCENTRO nicht vereinbart.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Geschäftsjahr 2022 führte das Konzerngesamtergebnis in Höhe von – 12,0 Mio. EUR sowie Dividendenausschüttungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR zu einer Verringerung des Eigenkapitals auf 247,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 260,6 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote stieg jedoch leicht auf 28,2 % (Vorjahr: 28,0 %). Dies resultiert vor allem aus der überproportionalen Verringerung der Bilanzsumme um 5,6 % infolge des Abverkaufs von Vorratsimmobilien mit gleichzeitiger Tilgung korrespondierender Finanzverbindlichkeiten.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der ACCENTRO-Konzern blickt für das Geschäftsjahr 2022 auf einen gemischten Geschäftsverlauf zurück. Zum einen konnte in der ersten Jahreshälfte an das Rekordjahr 2021 angeknüpft werden. Zum anderen belastete die zunehmend hohe Inflation und der deutliche Anstieg der Zinsen den deutschen Wohninvestmentmarkt und daraus folgend sowohl den ACCENTRO-Konzern als auch die erwarteten Ergebnisbeiträge im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres. In der Gesamtbetrachtung führte dies zu rückläufigen Umsatzerlösen und einem rückläufigen EBIT.

Die bisherige Unternehmensstrategie des Ausbaus des Bestands der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich in diesem Geschäftsjahr als solides Standbein mit stabilen, zunehmenden Beiträgen zum Konzernergebnis erwiesen. ACCENTRO hat sein Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2022 erneut weiter ausgebaut.

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien konnte im Wesentlichen durch Zukäufe, aber teilweise auch Wertentwicklung- bzw. Wertsteigerung durch sinkende Leerstandsquoten um 30,8 Mio. EUR auf 361,5 Mio. EUR erhöht werden. Der Bestand an Vorratsimmobilien ist aufgrund der hohen Verkaufsvolumina auf 234,9 Mio. EUR gesunken (Vorjahr: 300,6 Mio. EUR). Zur Sicherung der zukünftigen Ertragskraft konnte der Immobilienvorratsbestand sowohl im als auch außerhalb des Kerngebiets Berlin leicht erweitert werden.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs wurden ein Umsatz von 200 bis 220 Mio. EUR (Vorjahr: 192,7 Mio. EUR) und ein EBIT von 40 bis 45 Mio. EUR (Vorjahr: 45,2 Mio. EUR) für das Geschäftsjahr 2022 prognostiziert. Sowohl den prognostizierten Anstieg des Konzernumsatzes als auch die prognostizierte Bestätigung des starken Konzern-EBITs des Vorjahres hat ACCENTRO deutlich verfehlt. Die in der Ad-hoc-Mitteilung vom 29. November 2022 neu ausgegebenen Prognosen für den Konzernumsatz von 160 bis 170 Mio. EUR und ein Konzern-EBIT von 8 bis 10 Mio. EUR konnten erreicht werden. Es wurde ein Umsatz in Höhe von 165,2 Mio. EUR und ein EBIT in Höhe von 8,5 Mio. EUR erzielt.

Mit der Prolongation der Anleihen in Höhe von 350 Mio. EUR konnte ACCENTRO zusammen mit den Anleihegläubigern in einem schwieriger gewordenen Umfeld eine Prolongationsvereinbarung mit guten Finanzierungskonditionen erzielen, was ACCENTRO zukunftsgerichtet und langfristig Planungssicherheit verschafft.

Auch wenn die ursprünglich gesetzten Umsatz- und Ergebnisziele in einem sich wandelnden Umfeld nicht erreicht wurden, sieht der Vorstand den ACCENTRO-Konzern mit seinen langfristigen Perspektiven gut aufgestellt. Das Unternehmen hat eine gut gefüllte Verkaufspipeline für die Einzelprivatisierung. Die gute Reputation und exzellente Vertriebsstärke von ACCENTRO sind auch zukünftig ein wichtiger Wettbewerbsvorteil. Das Immobilienportfolio ist regional gut diversifiziert und befindet sich neben Berlin in weiteren bedeutenden Metropolregionen in Nordrhein-Westfalen und Mitteldeutschland.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung des Konzerns nutzt der Vorstand als zentrale finanzielle Steuerungsparameter die Leistungskennzahlen Konzernumsatzerlöse und das EBIT (Earnings before interest and taxes). Daneben kommen weitere finanzielle und nicht-finanzielle Kenngrößen zum Einsatz.

### HUMAN RESOURCES:

Das fachliche Know-how sowie 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.

### REPUTATION:

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für ACCENTRO ist die Reputation des Konzerns sowie der zum Konzern gehörenden Gesellschaften. Hierzu führt ACCENTRO laufend Gespräche mit finanzierenden Banken, Investoren sowie weiteren relevanten Stakeholdern.

### VERTRIEBSBESTAND:

Seit einigen Jahren konzentriert sich ACCENTRO auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios in attraktiven Regionen außerhalb Berlins und mit der im Jahr 2021 mit der Immobilien Scout GmbH („ImmoScout24“) vereinbarten exklusiven deutschlandweiten Vermarktungskoooperation für Wohnimmobilien wird der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der mieternahen Wohnungsprivatisierung und des Vertriebs von Neubauwohnungen weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns im Priva-

tisierungsgeschäft wird durch die laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, sodass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

### MIETBESTAND:

Im Bereich des sich noch im Aufbau befindlichen eigenen Mietbestands sind vor allem die Leerstandsquote und die Mieterzufriedenheit bedeutende Steuerungsparameter.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

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

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG

### Grundlagen der Gesellschaft

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände sowohl des Bestandsgeschäfts als auch die der Privatisierung konzentriert sind. Die ACCENTRO Real Estate AG nimmt im Konzern übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung und Administration wahr. Auch Zentralbereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Vertrieb, Projektmanagement, technisches sowie kaufmännisches Asset Management sind in der ACCENTRO Real Estate 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 Real Estate 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 Real Estate AG als Mutter- und Einzelunternehmen. Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

### Geschäftsverlauf

Im Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG verschlechterte sich das Ergebnis vor Steuern auf – 14,5 Mio. EUR (Vorjahr: 3,5 Mio. EUR). Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr auf 547,7 Mio. EUR (Vorjahr: 591,4 Mio. EUR).

Der Personalaufwand ist auf insgesamt 8,6 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 7,1 Mio. EUR), was vor allem aus dem weiteren Aufbau der Belegschaft resultiert.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens erhöhten sich infolge einer Wertberichtigung zweier IC-Darlehensforderungen auf 8,6 Mio. EUR (Vorjahr: 5,1 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Geschäftsjahr mit 24,7 Mio. EUR deutlich gegenüber dem Vorjahr (15,6 Mio. EUR) erhöht. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen der Anstieg von Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr für Marketingausgaben (2,6 Mio. EUR), Rechtsberatung insbesondere im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleiheverbindlichkeiten Ende 2022, Immobilientransaktionen (3,3 Mio. EUR) sowie Kosten nicht realisierter Projekte (3,0 Mio. EUR).

Durch den Saldo aus Gewinnen und Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften in Höhe von 11,5 Mio. EUR (Vorjahr: 14,0 Mio. EUR) konnte der Jahresfehlbetrag der ACCENTRO Real Estate AG deutlich reduziert werden.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,1 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR).

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die ACCENTRO Real Estate AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen, welche bislang nicht an die Tochtergesellschaften weiterbelastet werden und damit das Ergebnis der ACCENTRO AG belasten, da diese wesentlichen Umsätze nur

im Fall von Anteilsverkäufen erzielt. Dementsprechend wird die Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Tochterunternehmen und zum anderen von ihrer Finanzierungsfunktion im Konzern und ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

TEUR

	01.01.2022 BIS 31.12.2022	01.01.2021 BIS 31.12.2021	VERÄNDERUNG
Umsatzerlöse	135	136	-1
Sonstige betriebliche Erträge	13.478	13.471	7
Materialaufwand	-641	-140	-501
Personalaufwand	-8.591	-7.140	-1.451
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-938	-456	-482
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	-8.597	-5.086	-3.511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.696	-15.611	-13.085
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	11.558	14.028	-2.470
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-18.292</b>	<b>-797</b>	<b>-17.495</b>
Zinsergebnis	4.454	4.372	82
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-13.838	3.575	-17.413
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-644	-112	-532
Jahresergebnis	-14.481	3.463	-17.945

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Umsatzerlöse in Höhe von 135 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 geringfügig auf 13,5 Mio. EUR gestiegen. Im Wesentlichen beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr die Veräußerung einer 100 %-Beteiligung an einer Projektgesellschaft (ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH), einer 25 %-At-Equity-Beteiligung sowie drei Minderheitsbeteiligungen von jeweils 5,1 %, welche insgesamt zu Erträgen von 10,8 Mio. EUR geführt haben. Darüber hinaus wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2,7 Mio. EUR sowie Erlöse in Form von Weiterberechnungen von Aufwendungen erzielt, welche von der ACCENTRO Real Estate AG zunächst für Tochtergesellschaften verauslagt und dann weiterbelastet wurden.

Der Materialaufwand hat sich im Geschäftsjahr um 0,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht und ist auf Projektsteuerungsleistungen der Gesellschaft im Rahmen des Verkaufs einer Projektgesellschaft zurückzuführen.

Der Personalaufwand hat sich um insgesamt 1,5 Mio. EUR erhöht und ist durch die fortgeführte Erweiterung der Belegschaft begründet. Die ACCENTRO Real Estate AG beschäftigte im Jahr 2022 durchschnittlich 78 Mitarbeiter (Vorjahr: 65 Mitarbeiter), einschließlich Auszubildende und Vorstand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 24,7 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (15,6 Mio. EUR) deutlich gestiegen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen Marketingkosten für die weitere Digitalisierungs-offensive des ACCENTRO-Konzerns, Kosten für Rechtsberatung im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleiheverbindlichkeiten Ende 2022 und Immobilientransaktionen sowie Kosten nicht realisierter Projekte.

Das Beteiligungsergebnis (inklusive Gewinnabführung und Verlustübernahme) in Höhe von 11,5 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (14,0 Mio. EUR) um 2,5 Mio. EUR gesunken. Der Effekt basiert auf gestiegenen Verlustübernahmen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie gesunkenen Erträgen aus Gewinnabführung der Tochtergesellschaften in Höhe von 2,5 Mio. EUR.

Der Zinssaldo betrug in der Geschäftsperiode 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

Der Jahresergebnis beläuft sich auf - 14,5 Mio. EUR (Vorjahr: 3,5 Mio. EUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18,0 Mio. EUR reduziert.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT**

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Finanz- und Vermögenslage

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

TEUR

	31.12.2022		31.12.2021		VERÄNDERUNG
<b>Aktiva</b>	<b>547.670</b>	<b>100,0 %</b>	<b>591.425</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-43.755</b>
Sachanlagen und EDV-Software	3.427	0,6 %	2.243	0,4 %	1.184
Finanzanlagen	149.207	27,2 %	143.473	24,3 %	5.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	919	0,2 %	18	0,0 %	901
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	319.845	58,4 %	391.268	66,2 %	-71.423
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	9.281	1,7 %	10.157	1,7 %	-876
Sonstige Vermögensgegenstände	38.465	7,0 %	19.260	3,3 %	19.205
Liquide Mittel	250	0,0 %	285	0,0 %	-35
Sonstige Wertpapiere	25.842	4,7 %	24.459	4,1 %	1.384
Weitere Aktiva	433	0,1 %	262	0,0 %	171
<b>Passiva</b>	<b>547.670</b>	<b>100,0 %</b>	<b>591.425</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-43.755</b>
Eigenkapital	159.693	29,2 %	175.472	29,7 %	-15.779
Rückstellungen	8.762	1,6 %	5.952	1,0 %	2.810
Anleihen und Bankverbindlichkeiten	350.000	63,9 %	350.000	59,2 %	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.337	0,2 %	1.850	0,3 %	-513
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.361	3,2 %	48.558	8,2 %	-31.197
Sonstige Verbindlichkeiten	10.516	1,9 %	9.593	1,6 %	923

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Bilanzsumme verringerte sich um 43,8 Mio. EUR von 591,4 Mio. EUR auf 547,7 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Dritte und gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst.

- › Die Finanzanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 moderat um 5,7 Mio. EUR auf 149,2 Mio. EUR. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen infolge zweier unterjährig abgeschlossener Unternehmenserwerbe in Höhe von 21,3 Mio. EUR. Gegenläufig wurden Beteiligungen und Ausleihungen gegenüber Beteiligungen von insgesamt 14,3 Mio. EUR veräußert und sonstige Ausleihungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR getilgt.
- › Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verringerten sich im Geschäftsjahr 2022 deutlich um insgesamt 71,4 Mio. EUR auf 319,8 Mio. EUR infolge von Darlehensrückführungen und -verrechnungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertberichtigungen auf den beizulegenden Wert in Höhe von 8,6 Mio. EUR.
- › Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 deutlich um 19,2 Mio. EUR auf 38,5 Mio. EUR, insbesondere aufgrund der Gewährung eines kurzfristigen Darlehens gegenüber Dritten, der Green Living GmbH, in Höhe von 15,0 Mio. EUR zzgl. zum Bilanzstichtag aufgelaufener Zinsen von 0,9 Mio. EUR zur Finanzierung einer Immobilienprojektentwicklung.
- › Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Mio. EUR auf 8,8 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen begründet durch eine Rückstellung für Betriebsprüfungsrisiken in Höhe von 2,1 Mio. EUR sowie höhere ausstehende Rechnungen zum Stichtag.

- › Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich um 31,2 Mio. EUR auf 17,4 Mio. EUR aufgrund von Darlehensrückführungen an drei Tochtergesellschaften.
- › Die zum Stichtag nicht fälligen Zinsverbindlichkeiten werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die ACCENTRO Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Im Rahmen der Prolongationsverhandlungen wurde im beiderseitigen Einverständnis eine Stillhaltevereinbarung bezüglich der Covenants bis zum Abschluss der Lock-up-Vereinbarung getroffen – auch, um einen möglichen Covenants Breach zu vermeiden.

Im Geschäftsjahr wurden keine Aktien neu ausgegeben oder zurückgekauft. Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO Real Estate AG haben sich dementsprechend im Berichtsjahr nicht verändert.

Das Eigenkapital der ACCENTRO Real Estate AG hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von 14,5 Mio. EUR und der im Geschäftsjahr gezahlten Ausschüttung in Höhe von 1,3 Mio. EUR auf 159,7 Mio. EUR reduziert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 29,2 % (Vorjahr: 29,7 %) leicht verringert.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

Die ACCENTRO AG erzielt Erträge im Wesentlichen aus Verkäufen von Tochtergesellschaften, aus Zinsen oder aus Ergebnisausschüttungen ihrer verbundenen Unternehmen und Beteiligungen oder höhere Werte der assoziierten Unternehmen. Auch Wertberichtigungen von Beteiligungen oder Ausleihungen beeinflussen das Ergebnis der ACCENTRO AG in Höhe von 8,6 Mio. EUR (Vorjahr 5,1 Mio. EUR). Insofern ist die Gesellschaft maßgeblich von der Entwicklung ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig. Ferner trägt die Gesellschaft bislang die administrativen Aufwendungen der Gruppe, ohne diese an die Konzerngesellschaften weiter zu belasten. Steigende Beratungskosten, mehr Mitarbeiter, höhere Kosten für Marketing etc. führen zu höheren Aufwendungen bei der ACCENTRO AG. Insofern ist das handelsrechtliche Ergebnis zwar maßgeblich von der Entwicklung der Gruppe beeinflusst, spiegelt aber nicht zwangsläufig die Lage der Gruppe wider. Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft ein Portfolio sowie einige Beteiligungen veräußert und damit einen Ergebnisbeitrag in Höhe von 10,8 Mio. EUR generiert. Ohne die Kosten für die zentralen Funktionen der Gruppe an die Konzerngesellschaften weiter zu belasten, kann die Gesellschaft nachhaltig kein ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaften.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

### Risikomanagementsystem

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 des ACCENTRO-Konzerns integriert. Es wird zentral gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. ACCENTRO hat ein umfassendes, strukturiertes und integrales Risikomanagement implementiert, das seit Ende des Geschäftsjahres 2021 auch in einem umfassenden und neu strukturierten Risikobericht mündet. In regelmäßigen Reportings an den Vorstand sowie Aufsichtsrat werden auf dieser Basis Risiken des ACCENTRO-Konzerns, deren Eintrittswahrscheinlichkeiten, Auswirkungen und mögliche Gegenmaßnahmen erfasst. Mit der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems (RMS) wurden die internen RMS-Prozesse des ACCENTRO-Konzerns an die neuen Anforderungen des IDW PS 340 n. F. angepasst.

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

- › stetige Weiterentwicklung eines Controlling- und Reporting-Systems, 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 bzw. der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand des ACCENTRO-Konzerns;
- › eine stetige Prozessoptimierung zur umfangreichen Abdeckung geschäfts- und bestandsrelevanter Risiken mit dem Fokus der vollumfänglichen Abdeckung aller Geschäftsbereiche.

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

- › **Festlegung der Vorgaben:** Es wurden unternehmensintern methodische und inhaltliche Vorgaben an das Risikomanagementsystem definiert, die die Erwartungen der Gesellschaft widerspiegeln und das Risikobewusstsein im Konzern stärken. Dies wird fortlaufend analysiert und optimiert.
- › **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.
- › **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 oder quartalsweise. Ebenso



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

wird dem Aufsichtsrat in den regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen über die Risikosituation des Unternehmens Bericht erstattet.

- › **Risikosteuerung:** Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird von den zuständigen Mitarbeitern, Teams oder dem Vorstand den jeweiligen Risiken aktiv entgegengewirkt.
- › **Risikocontrolling:** Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems des ACCENTRO-Konzerns. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

Für die Qualifizierung der Schadenspotenziale wurden folgende Kriterien gewählt:

### EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT

Bewertet werden jeweils die Eintrittswahrscheinlichkeiten eines Risikos für das laufende Geschäftsjahr sowie die beiden folgenden Geschäftsjahre. Derzeit bilden Expertenschätzungen die Grundlage für diese Bewertungen.

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT	WERT IN %
sehr unwahrscheinlich:	< 5
unwahrscheinlich:	> 5 bis 25
möglich:	> 25 bis 50
wahrscheinlich:	> 50 bis 75
sehr wahrscheinlich:	> 75

### SCHADENSHÖHE

Die Schadenshöhen werden ebenfalls für das laufende Geschäftsjahr und die beiden folgenden Geschäftsjahre ermittelt. Dabei werden die beiden Schadensdimensionen „Einfluss auf EBIT“ und „Einfluss auf Umsatzerlöse“ betrachtet, die entweder einzeln oder in Kombination angegeben werden. Die Schadenshöhen werden dabei stets für den schlechtesten Fall (Worst Case), für den wahrscheinlichsten Fall (Likely Case) und für den besten Fall (Best Case) ermittelt. Die Angaben sind stets in TEUR. Derzeit bilden Expertenschätzungen die Grundlage für diese Bewertungen.

Die Wesentlichkeitsgrenze der Schadenshöhe wurde im indikativen Risikomanagementprozess auf > 1,25 Mio. EUR (Einfluss auf das EBIT) und > 5,00 Mio. EUR (Einfluss auf den Umsatz) gesetzt. Darüber liegende Schadenshöhen haben einen schwerwiegenden bzw. besonders schwerwiegenden Charakter.

SCHADENSHÖHE	WERT IN MIO. EUR
wesentlich:	≤ 1 bis 5
schwerwiegend:	≥ 5 bis 15
besonders schwerwiegend:	≥ 15

Die kaufmännische Leitung des ACCENTRO-Konzerns übernimmt die Evaluation und Gesamtverantwortlichkeit des Risikomanagementsystems. Die fachbezogene Risikoverantwortlichkeit liegt wiederum bei den Führungskräften der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risiko-tool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen oder, wenn erforderlich, unverzüglich.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Alle Risikomeldungen werden kontinuierlich in einer Risikomatrix dokumentiert, aktualisiert, evaluiert und ausgewertet. Die quartalsweise aktualisierte Risikomatrix ist wichtiger Bestandteil des internen Risikoberichts. Der Risikobericht wird halbjährlich erstellt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Evaluation wird zwischen bestandsgefährdenden und bedeutsamen Risiken sowie anderen Risiken differenziert. Die Unterscheidung wird maßgeblich anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe vorgenommen.

Als bestandsgefährdend werden Risiken bezeichnet, die sich aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der Schadenshöhe möglicherweise bestandsgefährdend für die Gesellschaft oder den Konzern auswirken könnten. Bestandsgefährdende Risiken wurden nicht identifiziert.

Als bedeutsame Risiken werden identifizierte Risiken kategorisiert und gesondert überwacht, die im Falle des Eintritts eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und/oder den Konzern haben könnten und daher für die Share- und Stakeholder der ACCENTRO AG von bedeutsamem Interesse sein können.

Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale durch Maßnahmen verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des ACCENTRO-Konzerns gewährleistet werden.

### Darstellung der Einzelrisiken

Die jeweiligen Einzelrisiken, die nach Ansicht des ACCENTRO Real Estate AG von wesentlicher Bedeutung sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

#### FINANZRISIKEN

- › Finanzierungsrisiken
- › Liquiditätsrisiken

- › Zinsrisiken
- › Forderungsausfallrisiken

#### OPERATIONELLE RISIKEN

- › IT-Risiken
- › Personalrisiken

#### IMMOBILIENRISIKEN

- › Transaktionsrisiken
- › Vermietungsrisiken
- › Bau- und Projektrisiken

#### LEGAL- UND COMPLIANCE-RISIKEN

- › Regulatorische Risiken
- › Datenschutz

#### STRATEGISCHE RISIKEN

- › Geschäftsmodell
- › Strategiewechsel
- › Eigentümerwechsel
- › Absatzrisiken

### Ausführungen zu den Einzelrisiken

#### FINANZRISIKEN

Die Finanzrisiken der ACCENTRO Real Estate AG umfassen

- › eine mögliche Verfehlung der Jahresplanung mit der Folge einer Korrektur der Unternehmensbewertung am Markt,
- › Forderungsausfälle sowie
- › eine mögliche Erhöhung des Zinsniveaus für die Finanzierung und somit erhöhte Finanzierungskosten für den Konzern, die einzelnen Projekte und Gesellschaften.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Dies könnte in der Folge einen Rückgang der (ausschüttungsfähigen) Ergebnisse und Minderungswahrscheinlichkeit der Gewinne aus operativer Tätigkeit durch Finanzierungskosten hervorrufen.

Zudem könnte eine mögliche Nicht-Einhaltung der vorhandenen Financial Covenants von Kreditverträgen bei fehlender Heilung formal zu Fälligkeit der Finanzierungen oder Fortführung zu verschlechterten Konditionen führen.

### FINANZIERUNGSRIKEN

Dem Finanzierungsrisiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der ACCENTRO-Konzern 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.

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund der möglichen Schadenshöhe ein Finanzierungsrisiko, das Risiko steigender Zinsen, als bedeutsam klassifiziert:

Der signifikante Anstieg des Zinsniveaus für Immobilienkredite führt zu einer geringeren Kaufkraft der Enderwerber durch höhere Finanzierungsbelastungen. Daraus resultiert das bereits eingetretene Risiko des langsameren Abverkaufs des Verkaufsportfolios zu sinkenden Kaufpreisen.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von ACCENTRO mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Geschäftsergebnisses führen. Im Rahmen der Refinanzierung der Anleihe hat

ACCENTRO die Zinsen für einen Großteil der Fremdkapitalien langfristig binden können.

In der Risikobewertung fallen das Zinssteigerungs- und Absatzrisiko zusammen, da diese im Wertschöpfungsprozess – im Verkaufsprozess – einander bedingen.

### FORDERUNGS-AUSFALLRISIKEN

Die ACCENTRO AG ist aus der Privatisierung nur geringen Ausfallrisiken ausgesetzt, da der Prozess stark reguliert ist und der Nutzen-Lasten-Wechsel erst nach Zahlung erfolgt. Im Bestandsgeschäft besteht ein gewisses Risiko einzelner Mieter geringer Bonität. Aus Transaktionen mit Geschäftspartnern zur Entwicklung neuer Projekte bestehen in der Regel nur geringe Risiken, da die Projekte als Sicherheit dienen, allerdings kann es dennoch durch z. B. Verzögerungen in der Projektphase oder unvorhergesehene Entwicklungen dazu kommen, dass Forderungen von Geschäftspartnern einem höheren Risiko ausgesetzt sind.

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund des potenziellen Volumens Forderungen gegenüber zwei bestehenden Schuldner als bedeutsam klassifiziert, welche aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht zu bilanzieren sind:

#### 1. Forderungsausfallrisiko DIM Holding AG:

Mit Aktienkaufvertrag vom 29. Dezember 2020 wurde die DIM Holding AG, Berlin, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Am 12. Mai 2021 ist die ACCENTRO Real Estate AG vom vorgenannten Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2021 durch den Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung zurückgetreten. Es wurde vereinbart, dass die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15,3 Mio. EUR sowie der Ablösebetrag des übernommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 3 Mio. EUR zzgl. Zinsen bis zum 12. Mai 2022 gestundet wird. Zum verein-

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

barten Rückzahlungszeitpunkt war die Rückzahlung zunächst nicht planmäßig erfolgt.

Daher und vor dem Hintergrund der sich zum Halbjahr 2022 erheblich eintrübenden Lage am Immobilienmarkt – ausgelöst durch den unvorhergesehenen Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine – sah die ACCENTRO Real Estate AG aus unternehmerischer Vorsicht einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 4 Mio. EUR auf den zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Forderungsbestand als notwendig und sachgerecht an.

Zur Sicherung der Zahlung des Kaufpreises sowie des Ablösebetrages hat der Verkäufer sämtliche Aktien der DIM Holding an die ACCENTRO Real Estate AG verpfändet. Ebenso wurde zugunsten des Käufers als zusätzliche Sicherheit eine Gesamtgrundschuld mit persönlicher Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe von 20 Mio. EUR zzgl. Zinsen ab dem 14. Oktober 2021 auf mehrere Grundstücke abgegeben.

Im zweiten Halbjahr 2022 hat sich der Vorstand der ACCENTRO AG intensiv mit den bestehenden Sicherheiten und den Möglichkeiten für deren Verwertung beschäftigt und diese geprüft. Auch konnten nach dem Stichtag Objekte erworben werden und die Kaufpreise im Rahmen der Aufrechnung mit den Forderungen verrechnet werden, wodurch sich die Forderung insgesamt reduziert. Die vorhandenen Risiken wurden eingehend analysiert und eingeschätzt. Nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher Sachverhalte sowie der durch die aktuelle Marktlage bestehenden Chancen und Risiken geht die Unternehmung zum Bilanzstichtag daher davon aus, dass die vorgenannten Sicherheiten werthaltig und ausreichend sind, die bestehende Rückzahlungsforderung abzusichern. Entsprechend wurde zum Stichtag die zum Halbjahr 2022 vorgenommene Wertberichtigung wieder zugeschrieben.

Das Unternehmen schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls der beschriebenen Restforderung auf < 5 % (ca. 0,6 Mio. EUR) ein.

### 2. Forderungsausfallrisiko Green Living GmbH:

Die ACCENTRO Real Estate AG hat am 31. Mai 2022 der Green Living GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15 Mio. EUR zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022 gegeben. Im Zuge des Kreditvertrages hat der Darlehensnehmer Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt.

Der Darlehensnehmer hat den vereinbarten Rückzahlungstermin aufgrund einer Verzögerung des Projektes nicht eingehalten. Die Gesellschaft ist im engen Austausch mit dem Darlehensnehmer. Die Muttergesellschaft der Green Living GmbH hat ACCENTRO eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt. Die Gründe für die Verzögerungen wurden dem Vorstand glaubhaft dargelegt und die vorhandenen Sicherheiten werden als ausreichend zur Befriedigung der Ansprüche erachtet. Eine Rückführung des Darlehens im folgenden Geschäftsjahr zur vollständigen Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen wurde angekündigt.

Das Unternehmen ist permanent im Austausch mit der Green Living GmbH und schätzt das Forderungsausfallrisiko als unwahrscheinlich mit 5 % (ca. 0,8 Mio. EUR) der Darlehenssumme ein.

### OPERATIONELLE RISIKEN

Wesentliche operationelle Risiken der ACCENTRO Real Estate AG erstrecken sich über mögliche IT-Risiken, wie z. B. Ausfallzeiten durch Cyber-Attacken und mögliche Schädigungen der Systeme. Zudem steht neben lückenhaften internen sowie externen Kommunikationswegen oder -strömen (Ineffizienz, falsche/unzureichende Informationsweitergabe, verärgerte Partner und Kundschaft etc.) das Personal im Fokus dieser Risikokategorie. Insbesondere der Verlust oder Ausfall von Mitarbeitern kann starke

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Auswirkungen auf die Ergebnisse der ACCENTRO Real Estate AG hervorgerufen. Sowohl Know-how- als auch Kontrollverlust sowie Auswirkungen auf Kosten und Verzögerungen können durch die Ressourcenknappheit entstehen. Dies führt ebenso zu erhöhten Recruitingkosten, Überlastung und Unzufriedenheit restlicher Mitarbeiter und kann insbesondere bei Ausfall von Mitarbeitern aus dem Projekt oder technischen Asset Management zur Verzögerung bis hin zur Nicht-Erfüllung von Projektplänen führen.

### IMMOBILIENRISIKEN

#### Transaktionsrisiken

Unter Transaktionsrisiken werden im ACCENTRO-Konzern Risiken aus dem Ein- und Verkauf von Immobilienobjekten und -portfolios sowie aus Abverkäufen von Einzeleinheiten an Privat- und Kapitalanleger verstanden.

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgeblich von der Auswahl und vom 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 bzw. 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 der ACCENTRO-Konzern zunehmend Objekte außerhalb des Ballungsraums Berlin.

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 die Konjunktur und den Arbeitsmarkt, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insofern 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.

Im Geschäftsjahr wurde aufgrund der Wahrscheinlichkeit ein Immobilienrisiko, das Risiko steigender Bau- und Projektkosten, als bedeutsam klassifiziert:

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Coronapandemie sowie der Ukraine-Krieg führten im Jahr 2022 durch u. a. erschwerte Lieferbedingungen zur signifikanten Erhöhung von Baukosten. Die auch inflationär bedingt gestiegenen Baukosten sowie der Fachkräftemangel führen zu einem Baukostenrisiko.

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken im Bereich der 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 aufwendigen 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 und frühzeitige Planung der Maßnahmen sowie der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet. Ungeachtet des generellen Risikos führte der Ukraine-Krieg im Jahr 2022 durch unter anderem erschwerte Lieferbedingungen zu einer signifikanten und abrupten Erhöhung der Baukosten. Das Baukostenrisiko wird als sehr wahrscheinlich mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60 % (ca. 2 Mio. EUR EBIT-Effekt) im Geschäftsjahr 2023 eingeschätzt.

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.

Der ACCENTRO-Konzern hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und baut die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich kontinuierlich aus. Durch eine genaue Überprüfung der geplanten Maßnahmen, Identifikation von Einsparpotenzialen, eine direkte Kommunikation und frühzeitige Kapazitätsabfrage bei den Firmen wird eine bessere Kostenplanung bzw. Einschätzung des Sanierungsbedarfs bereits beim Erwerb der Immobilien ermöglicht.

### LEGAL-UND COMPLIANCE-RISIKEN

Legal- und Compliance-Risiken der ACCENTRO Real Estate AG umfassen neben allgemeinen rechtlichen Risiken, wie Gesetzes- und Vertragsverstöße sowie negativen Auswirkungen aufgrund von dolosen Handlungen, Korruption und Nicht-Einhaltung von Datenschutzregelungen, spezifische immobilienrechtliche Risiken. Diese umfassen unter anderem das Inkrafttreten des Grunderwerbssteueränderungsgesetzes zum 01. Juli 2021 oder andere mieterrechtlichen Regulatoriken des deutschen Immobilienmarkts, die regelmäßig diskutiert werden und einen Einfluss auf das Geschäftsmodell der ACCENTRO Real Estate AG haben. Änderungen des Grunderwerbssteueränderungsgesetzes wirken sich einschränkend auf die Flexibilität im An- und Verkaufsgeschehen des Unternehmens aus (Share Deal, GrESt-Pflicht etc.).

Zudem zählen auch Versäumnisse/Fehler im Rahmen von Investor Relations-Tätigkeiten zu Risiken der Kategorie Legal und Compliance. Fehlerhafte oder nicht fristgerechte Kommunikation an die Frankfurter Wertpapierbörse, die BaFin oder Investoren kann zu Reputationsschäden oder zum Teil zu Strafzahlungen führen (bspw. bei verspäteter Übermittlung von Finanzberichten).

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### STRATEGISCHE RISIKEN

Die Risikokategorie strategischer Risiken bezieht sich bei den Risikomeldungen der ACCENTRO Real Estate AG auf jegliche Ereignisse, die die strategische Ausrichtung, die Funktionsweise des Geschäftsmodells und die Struktur des Unternehmens betrifft. Zum Beispiel Gesetzesänderungen bzgl. der Bewirtschaftungsmöglichkeiten von Immobilien und/oder Veräußerungseinschränkungen, die die Attraktivität des Angebots (langsamerer Abverkauf und sinkende Kaufpreise) beeinflussen, die Reduzierung des Vertriebsportfolios durch Verkäufe und ausbleibende Ankäufe sowie sinkende Kaufpreise aufgrund von steigenden Zinsniveaus oder wirtschaftliche Abschwünge zählen dazu.

Auch wenn der krisenbedingt erheblich zurückgegangene Verkauf von Wohnungen im letzten Jahr bei der Planung für das Jahr 2023 berücksichtigt wurde, besteht dennoch das Risiko, dass das Unternehmen das Verkaufsziel nicht erreichen wird.

Zudem kann eine Veränderung der Eigentümerstruktur (neuer Groß- bzw. Mehrheitsaktionär), der Verkauf oder die Übernahme der Gesellschaft zu Reputationschaden, Personalverlust, Verlust von Stakeholdern, einer Strategieanpassung oder verletzten Vertragsverhältnissen (Change of Control) führen. Ein weiteres relevantes Risiko ist eine negative Auswirkung auf die Unternehmensentwicklung durch die Nicht-Beachtung von (Mega-)Trends.

### Chancenbericht

Sicherlich ist das derzeitige Marktumfeld äußerst schwierig und der erfolgsverwöhnte deutsche Wohnungsmarkt ist erheblich unter Druck geraten. Und niemand kann derzeit verlässlich einschätzen, wie die Entwicklung in diesem Jahr sein wird. Entsprechend vorsichtig schätzt auch ACCENTRO die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2023 ein.

Auch wenn die Nachfrage aktuell durch hohe Preise und gestiegene Bauzinsen erheblich beeinträchtigt ist, sind die mittel- und langfristigen Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt aus Sicht des Vorstands unverändert gut. Der Bedarf an Wohneigentum bleibt hoch. Dafür spricht auch die im europäischen Vergleich sehr niedrige Wohneigentümerquote, die nach einer Auswertung des Markt- und Konsumdatenanbieters Statista von November 2022 bei lediglich 49,3% liegt.

Das ohnehin schon viel zu geringe Wohnungsangebot in Deutschland wird sich durch die anhaltende Situation voraussichtlich weiter verknappen. Die Bundesregierung wird nach Ansicht der Experten das von ihr gesteckte Ziel, 400.000 neue Wohnungen jährlich zu errichten, zumindest in den nächsten Jahren deutlich verfehlen. Die im letzten Jahr gesunkene Zahl von Baugenehmigungen ist ein Indikator dafür. Aber auch Projektentwicklungen, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt, wurden krisenbedingt gestoppt oder ganz storniert. Alles zusammen wird dazu führen, dass viel zu wenige neue Wohnungen in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden.

Die das Angebot deutlich übersteigende Nachfrage sollte auch in Zukunft die Voraussetzung für eine stabile Entwicklung von Wohnungspreisen sein. Diese Einschätzung trifft auch auf die Entwicklung von Mieten zu, die selbst im Krisenjahr 2022 stetig gestiegen sind.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

ACCENTRO verfügt über eine ausgezeichnete, vollständig aufgeteilte Privatisierungspipeline mit einem Buchwert von rund 235 Mio. EUR per 31. Dezember 2022. Regionaler Schwerpunkt des Portfolios mit einem Anteil von 88 % am Buchwert ist Berlin. Die Bundeshauptstadt ist einer der beliebtesten Wohnungsmärkte Deutschlands, der im letzten Jahr zwar auch die Auswirkungen der Krise gespürt, sich jedoch verglichen mit den anderen deutschen Top-Städten mit Abstand am stabilsten entwickelt hat.

Das Servicegeschäft mit der Vertriebsleistung für Dritte wie beispielsweise Projektentwickler und Bestandshalter ist eine wichtige Säule für ACCENTRO. Auch wenn sich das Geschäft im Vorjahr in einem schwierigen Marktumfeld nicht wie erhofft entwickeln konnte, stößt es auf steigendes Interesse seitens der Kunden. Dabei stellen aus Kundensicht unser großes Vertriebs-Know-how und unsere Marktpräsenz einen wichtigen Vorteil dar.

Auch unser Mietbestand profitiert von einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen. Gerade das große mitteldeutsche Portfolio mit seinen B- und C-Lagen liegt in Regionen, die unter anderem von der gestiegenen Nachfrage ukrainischer Migranten geprägt sind. Die hohen Investitionen in den letzten Jahren zahlen sich aus und die Leerstandsquote ist deutlich gesunken.

Ein großes Wachstumspotenzial sieht ACCENTRO im wichtigen Bereich der Digitalisierung. Entsprechend viel hat das Unternehmen in den letzten Jahren in die Entwicklung innovativer Anwendungen investiert. Ein wichtiges Projekt ist dabei die stetige Weiterentwicklung von PropRate, einer von ACCENTRO entwickelten, öffentlich nutzbaren datengetriebenen Plattform. Sie bietet den Nutzern ein breites Spektrum an Funktionen, die die Transparenz am Immobilienmarkt verbessern. Dazu zählen neben einer umfangreichen Suchmaschine eine KI-gestützte Immobilienbewertung sowie viele weitere Leistungen. Einen wichtigen Aspekt der Digitalisierung bei ACCENTRO betrifft zudem die Darstellung der Projekte und des Unter-

nehmens, die Werbung und Kontaktaufnahme mit den Kunden sowie ein umfassendes und professionelles Lead-Management.

### Gesamteinschätzung

Der deutsche Wohnungsmarkt bietet ungeachtet des aktuell schwierigen politischen und wirtschaftlichen Marktumfelds mittel- bis langfristig ein unverändert attraktives Wachstumspotenzial. Grundsätzlich ist ein weiterhin reges Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – vorhanden, die entweder zur Kapitalanlage erworben oder, im Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden. Die strukturell hohe Nachfrage wird zukünftig auf ein noch geringeres Angebot treffen – eine Entwicklung, die sich auch zukünftig positiv auf die Entwicklung von Wohnungspreisen und -mieten auswirken sollte.

ACCENTRO ist im deutschen Wohnungsmarkt sehr gut positioniert, nicht nur als eines der führenden Privatisierungsunternehmen mit einem gut gefüllten und attraktiven Wohnungsportfolio. Auch das Angebot von Vertriebsleistungen für Dritte und in diesem Zusammenhang die deutschlandweite Kooperation mit ImmoScout24 bieten perspektivisch großes Wachstumspotenzial. Zudem zeigt die erfolgreiche Entwicklung des Mietbestands, dass dieser auch in Zukunft eine wichtige Säule für die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO sein kann.

Selbst wenn das Unternehmen in den kommenden Jahren aufgrund der Refinanzierung der Anleihen und der Rückführung der Finanzverbindlichkeiten in seinem Wachstum eingeschränkt sein wird, ist ACCENTRO insgesamt gut aufgestellt, um den erfolgreichen Wachstumskurs der vergangenen Jahre fortzusetzen.

Der Vorstand der Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Prognosebericht

#### 1. Vorjahresvergleich

Sowohl den prognostizierten Anstieg des Konzernumsatzes auf 200 bis 220 Mio. EUR als auch die prognostizierte Bestätigung des starken Konzern-EBITs des Vorjahres von 45 bis 50 Mio. EUR hat ACCENTRO im Geschäftsjahr 2022 deutlich verfehlt, was im Wesentlichen auf die ausgeführten Markteffekte zurückzuführen ist. Die in der Ad-hoc-Mitteilung vom 29. November 2022 neu ausgegebenen Prognosen für den Konzernumsatz (160 bis 170 Mio. EUR) und das EBIT (8 bis 10 Mio. EUR) konnten erreicht werden.

Die ACCENTRO Real Estate AG konnte sowohl die prognostizierte Bestätigung des Vorjahresergebnis als auch eine Steigerung der Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2022 nicht erreichen.

#### 2. Ausgangslage Anfang 2023 und Jahresprognose

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren beruhen auf der derzeitigen Einschätzung der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des deutschen Wohnungsmarkts sowie der aktuellen Unternehmensplanung. 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.

Den neuesten Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge bleibt der deutschen Wirtschaft der befürchtete Einbruch im Jahr 2023 erspart. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) sagt einen leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,5 % für dieses Jahr voraus. Etwas zurückhaltender beurteilt das ifo Institut die Entwicklung und rechnet mit einem BIP auf Vorjahresniveau (-0,1 %).

Auch wenn der Gipfel erreicht sein dürfte, erwarten die Experten eine Inflation auf weiterhin hohem Niveau. Das IfW rechnet im Jahr 2023 mit einer Inflationsrate von 5,4 %. Das bedeutet, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte weiter stark belastet sein werden, was zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben führen dürfte. Auch das ifo Institut geht von einer weiterhin hohen Inflation von 6,2 % aus und erwartet infolgedessen eine schrumpfende Wirtschaft in den verbraucher-nahen Branchen. Allmählich nachlassende Lieferengpässe dürften sich hingegen positiv auf das Verarbeitende Gewerbe auswirken. Den Arbeitsmarkt schätzen beide Institute als insgesamt robust ein. Das ifo Institut rechnet mit einem nur leichten Anstieg der Arbeitslosenquote und einer nahezu gegenüber dem Vorjahr unveränderten Arbeitslosenquote von 5,4 %.

Deutlich skeptischer hingegen schätzen die Wirtschaftsforschungsinstitute die Entwicklung in der Bauindustrie ein. Sie rechnen beide mit einem weiteren Rückgang der Bauinvestitionen im Jahr 2023, was auf die deutlich gestiegenen Kosten und die schlechten Finanzierungsbedingungen zurückzuführen ist. Auch das Bundesbauministerium geht davon aus, dass die Baupreise im Wohnungsbau nach einem deutlichen Anstieg im letzten Jahr um weitere 6 % steigen werden.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird in diesem Jahr wesentlich davon abhängen, wie sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld entwickelt. Auch wenn Immobilien langfristig als ein effektiver Inflationsschutz und damit als attraktive Anlageklasse gesehen werden, hängt die Kauflaune in den nächsten Monaten neben einer wachsenden Zuversicht doch wesentlich von einer Verbesserung der Kaufkraft und damit der Finanzierungsfähigkeit von Wohnungskäufern ab. Da vermutlich die Inflation im Jahr 2023 hoch bleiben wird, muss allerdings von einem weiterhin hohen Zinsniveau ausgegangen werden.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Bei den Kaufpreisen von Wohnimmobilien wiederum rechnen die Experten nach der Entwicklung im zweiten Halbjahr 2022 mit weiteren Rückgängen im laufenden Jahr. Das mögliche Ausmaß wird dabei unterschiedlich eingeschätzt. Da die Preise allerdings von einem generell hohen Niveau zurückgehen, dürfte sich trotz allem die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für viele Haushalte nicht wesentlich verbessern. Erneut steigen dürften hingegen die Mieten im Jahr 2023. Verschiedene Faktoren spielen dabei eine Rolle. Zusätzlich zu der ohnehin hohen Nachfrage nach Mietwohnungen steigt der Bedarf durch die große Zahl ukrainischer Flüchtlinge und die Tatsache, dass der Erwerb von Wohneigentum wie erwähnt für viele potenzielle Käufer aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nicht möglich ist.

Die Entwicklung von Wohnungspreisen und Mieten ist allerdings standortabhängig, wie man auch im letzten Jahr feststellen konnte. Dabei gibt es nicht nur Unterschiede zwischen den städtischen und ländlichen Regionen, sondern auch zwischen den Top-7-Städten Deutschlands.

Zusätzlich zu der schwierigen Gemengelage kommt das viel zu niedrige Neubauvolumen, das in den kommenden Jahren laut Ansicht der Experten noch weiter sinken wird. Die deutlich gesunkene Zahl von Baugenehmigungen im letzten Jahr untermauert diese Einschätzung – ein Trend, der sich auch in diesem Jahr fortsetzen wird. So wurden laut Angaben von Destatis im Januar 2023 mit 21.900 Wohnungen 26 % weniger als im Vorjahresmonat genehmigt. Der Grund hierfür sind zahlreiche Projekte, die durch die gestiegenen Kreditzinsen und hohen Baukosten zurückgestellt oder storniert wurden. Eine ausführliche Einschätzung der Marktentwicklung – die neben weiteren Faktoren der Prognose für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns im Jahr 2023 zugrunde liegt – finden Sie im Geschäftsbericht in dem Abschnitt „Entwicklung Deutscher Wohnungsmarkt“.

### 3. Künftige Geschäftsentwicklung des Konzerns<sup>1</sup>

Nachdem der deutsche Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr durch die Auswirkungen der politischen und wirtschaftlichen Krisen erheblich beeinträchtigt war und unvermeidlich auch die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns beeinflusste, blickt das Unternehmen mit einer angemessenen Vorsicht in das Jahr 2023. Zu groß ist nach wie vor die Unsicherheit und es fehlt die Visibilität bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in diesem Jahr.

Vor diesem Hintergrund geht das Unternehmen aktuell von einem Konzernumsatz von 100 bis 120 Mio. EUR und einem Konzern-EBIT von 0 bis 2 Mio. EUR aus. Ab dem Wirtschaftsjahr 2024 geht ACCENTRO von einer Erholung des Marktes und einer entsprechenden Geschäftsentwicklung aus.

Für das Segment „Handel/Privatisierung“ geht das Unternehmen von einem deutlichen Umsatzrückgang zwischen 30 bis 40 % und einem überproportionalen Ergebnisrückgang gegenüber dem Vorjahr aus. Bei der Verkaufsplanung wird berücksichtigt, dass eine weiterhin hohe Inflation und hohe Zinsen sowie die generelle Verunsicherung das Kaufverhalten der privaten und institutionellen Investoren auch in diesem Jahr erheblich belasten können. Die Entwicklung der Verkaufszahlen in den ersten Monaten des laufenden Jahres bestätigt diese Einschätzung.

Für das Segment „Bestand“ rechnet der Konzern mit einer erneut rückläufigen Leerstandsquote und dadurch um 5 bis 10 % steigenden Mieterlösen. Auch geht das Unternehmen davon aus, dass die im Vorjahr durchgeführten Bestandsinvestitionen zu einer überproportionalen Ergebnisverbesserung führen.

<sup>1</sup> Die Geschäftsprognose der einzelnen Segmente kann für 2023 noch nicht auf EBIT-Ebene, sondern nur für den Deckungsbeitrag 1 erfolgen. Die Planung, Steuerung und Ermittlung je Segment und damit die IFRS 8-konforme Managementberichterstattung ist für das kommende Geschäftsjahr avisiert.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

► Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Für das Segment „Dienstleistungen“ geht das Unternehmen von mehr als einer Verdopplung des Umsatzes bei in etwa stabilen Aufwendungen aus. In der Folge wird auch eine deutliche Ergebnisverbesserung erwartet. Allerdings erfolgen der prognostizierte Umsatz- und Ergebnisanstieg auf niedrigem Niveau.

### 4. Künftige Geschäftsentwicklung der ACCENTRO AG

Für das Geschäftsjahr 2023 wird im Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG mit einer leichten Verbesserung des Jahresergebnisses im niedrigen zweistelligen Prozentbereich im Vergleich zum Vorjahr gerechnet. Die Bilanzsumme wird sich im Vergleich zum Vorjahr hingegen im niedrigen zweistelligen Prozentbereich reduzieren.

Im Geschäftsjahr 2023 werden die bislang bei der ACCENTRO AG zentral anfallenden Aufwendungen erstmalig an die Tochtergesellschaften bzw. Segmente weiterbelastet werden. Insofern wird die ACCENTRO AG Umsatzerlöse aus der Konzernumlage erwirtschaften. Damit wird eine Vergleichbarkeit zum Geschäftsjahr nicht unmittelbar gegeben sein.

Erwartet werden darüber hinaus Erträge aus Finanzanlagen. In Abhängigkeit potenzieller Ergebnisse aus der Veräußerung von Beteiligungen wird insgesamt ein ausgeglichenes Jahresergebnis geplant.

## Internes Kontrollsystem und Risiko- management bezogen auf den Konzern- rechnungslegungsprozess

Primäres Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des ACCENTRO-Konzerns ist es, das Risiko wesentlicher Fehlaussagen in der (Konzern-)Rechnungslegung zu verringern, wesentliche Fehlbewertungen aufzudecken und zu gewährleisten, dass die für die Finanzberichterstattung maßgeblichen Gesetze und Normen eingehalten werden.

ACCENTRO stellt den Jahresabschluss der AG nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsnormen unter Berücksichtigung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes auf. Der Konzernabschluss wird nach den Vorschriften der IFRS aufgestellt.

Es wurde ein auf die Größe des Konzerns abgestimmtes rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem implementiert. Nachfolgend werden organisatorische Regelungen und Maßnahmen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des ACCENTRO-Konzerns dargestellt:

- › ACCENTRO hat Prozesse implementiert, welche eine regelkonforme Vorgehensweise sicherstellen, und überprüft regelmäßig durch implementierte Kontrollen deren Anwendung. Bilanzierungsrichtlinien sind vereinzelt schriftlich kodifiziert, um deren Anwendung weiter zu formalisieren.
- › Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Konzern einbezogenen Einheiten eingebunden. Die dafür notwendigen Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie Prozessdefinitionen sind dokumentiert und werden stets den aktuellen Entwicklungen angepasst.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

► Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

- › Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt nach einem Abschlusskalender, der vom Konzernrechnungswesen zentral vorgegeben wird. In diesem sind alle wichtigen Tätigkeiten und deren Termine definiert.
- › Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch die zentrale Koordination und Durchführung der Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet.
- › Für die Beurteilung komplexer Sachverhalte werden interne sowie externe Experten involviert. Dazu gehört die Beauftragung von Gutachtern für die Bewertung der Immobilien.
- › Bewertungsfragen werden mindestens einmal jährlich, in der Regel halbjährlich gewürdigt.
- › Die IFRS-konforme Darstellung von Sachverhalten erfolgt durch die Würdigung spezifischer Sachverhalte, ggf. unter Einbindung von Experten.
- › Die Rechnungslegungsinformationen aller Tochtergesellschaften fließen in der Controlling-Abteilung zusammen und werden von dieser überwacht. Dabei werden Abweichungsanalysen vorgenommen und Auffälligkeiten auch im Hinblick auf die Einhaltung der abschlussrelevanten Konzernrichtlinien untersucht und mit der betreffenden Gesellschaft geklärt.
- › Das Controlling überprüft und analysiert auf monatlicher Basis die finanzielle Berichterstattung und berichtet über die Ergebnisse.
- › Von einzelnen Unternehmensbereichen bereitgestellte Informationen werden durch den Bereich Treasury überprüft und Abstimmungen vorgenommen.
- › Abstimmungen der konzerninternen Transaktionen erfolgen regelmäßig auf Monatsbasis und werden im Rahmen der Konsolidierung überprüft.
- › Konzerninterne Abstimmungen und Konsolidierungen erfolgen zentral. Hierzu gehört u. a. eine Abstimmung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Konzerngesellschaften.
- › Die Kontrolle im Bereich der Konsolidierung ergibt sich aus dem Konsolidierungsprozess. Abstimmungsdifferenzen in der Konsolidierung werden an die beteiligten Tochtergesellschaften kommuniziert und korrigiert.

- › Die Ermittlung von abschlussrelevanten Positionen, die Steuern beinhalten, erfolgt unter Mitwirkung von externen Steuerexperten.
- › Die Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen. Hierzu bedient sich ACCENTRO bei Bedarf auch professioneller und qualifizierter Dienstleister.
- › Flache Hierarchien, direkte Berichtswege und monatliche Zwischenabschlüsse ermöglichen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Rechnungslegung sowie wesentliche Fehlbewertungen rechtzeitig erkannt und korrigiert werden können.
- › Der Compliance Officer der ACCENTRO AG ist entsprechend der EU-Whistleblower-Richtlinie zentraler Ansprechpartner für Hinweisgeber. Das Compliance-Management-System der ACCENTRO AG soll im Jahr 2023 ausgebaut werden.

Mindestens einmal jährlich erfolgte eine Risikoinventur und -bewertung durch die Risk Owner aller Unternehmensbereiche, welche an den Risk Manager berichtet und von diesem gewürdigt sowie in einem zentralen Risikobericht zusammengefasst und ausgewertet werden. Identifizierte Risiken werden bewertet und Maßnahmen ggf. getroffen. Signifikante Risiken werden laufend überwacht. Der Risikobericht wird vom Vorstand gewürdigt und dem Aufsichtsrat übermittelt. Bestandsgefährdende Risiken würden separat berichtet werden. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig evaluiert und fortentwickelt.

Die systematisch und regelmäßig identifizierten Risiken werden im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Die ACCENTRO Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin 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 von ACCENTRO 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 demnach aus einem oder mehreren Mitgliedern, auch wenn das Grundkapital der Gesellschaft den Betrag von 3.000.000,00 EUR übersteigt. 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. Seit dem 10. Februar 2023 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.

### 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. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch Hauptversammlungsbeschlüsse ermächtigt worden, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Ausgabe von Aktien aus den Bedingten Kapitalen 2020/I und 2020/II sowie dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 zu ändern.

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. Insofern bedarf die Änderung des Unternehmensgegenstandes der einfachen Mehrheit sowie einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

### Kapitalverhältnisse

#### Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) von ACCENTRO belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor, mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 wurde der Vorstand 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 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 bzw. 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 2022 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:

<b>Gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft</b>	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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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.

Die Bezugsrechte können aus dem bedingten Kapital 2020/I und/oder einem künftig beschlossenen anderen bedingten Kapital, aus bereits beschlossenen und/oder künftig zu beschließendem genehmigten Kapital und/oder aus bereits erworbenen oder künftig zu erwerbenden eigenen Aktien bedient werden. Es kann auch ganz oder teilweise ein Barausgleich vorgesehen werden.

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 2022 hat weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 Gebrauch gemacht.

### Bedingtes Kapital

BEDINGTES KAPITAL 2020/I

(BEDIENUNG AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2020)

Aufgrund der 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 Aktienoptionsprogramms 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. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausgabe entstehen, am Gewinn teil.

BEDINGTES KAPITAL 2020/II (BEDIENUNG SCHULDVERSCHREIBUNGEN)

Zur Bedienung von Schuldverschreibungen wurde das Grundkapital aufgrund der Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 um bis zu 12.975.174,00 EUR 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 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
- (ii) 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 Ausstat-

tung 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 ist der 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 bzw. 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 z. B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern 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 ist 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.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zu einer Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 keinen Gebrauch gemacht.

### ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB UND ZUR VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft darf eigene Aktien nur mit vorheriger Ermächtigung der Hauptversammlung oder in den wenigen im Aktiengesetz ausdrücklich geregelten Fällen zurück erwerben. Am 22. Juni 2021 ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand, bis zum 21. Juni 2026 eigene Aktien der Gesellschaft zu jedem zulässigen Zweck bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – soweit dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien in Summe mit anderen eigenen Aktien der

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Gesellschaft, die diese bereits erworben hat oder die ihr nach Maßgabe von §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals übersteigen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilen ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängigen Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb kann nach Wahl des Vorstands entweder (i) über die Börse oder (ii) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots, welches auch in Form der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots erfolgen kann, oder (iii) im Rahmen eines Paketerwerbs auch außerhalb der Börse unmittelbar von individuellen abgabewilligen oder abgabepflichtigen Aktionären erfolgen. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, den Erwerb eigener Aktien auch unter Einsatz bestimmter Derivate (Put-Optionen, Call-Optionen und Terminkäufe sowie Kombinationen dieser Instrumente) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz solcher Derivate sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals oder – soweit dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeit eines Derivats darf jeweils 18 Monate nicht überschreiten und muss so gewählt werden, dass der Erwerb der Aktien in Ausübung des Derivats nicht nach dem 27. April 2026 erfolgt.

Der Vorstand ist ermächtigt, Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser oder früher erteilter Ermächtigungen oder gemäß § 71d Satz 5 AktG erworben werden bzw. wurden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken zu verwenden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit der Vorstand die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien zur Absicherung oder Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten oder von Wandlungspflichten oder im Rahmen von Unternehmenszusammen-

schlüssen sowie beim Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen verwendet, die Aktien außerhalb der Börse bzw. ohne Veräußerungsangebot an alle Aktionäre nach näherer Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses veräußert oder die Aktien an Mitarbeiter oder Geschäftsführer verbundener Unternehmen ausgibt bzw. der Aufsichtsrat sie den Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft als Vergütungsbestandteil überträgt. Werden die eigenen Aktien als Aktiendividende ausgegeben, ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht auszuschließen. Darüber hinaus kann der Vorstand bei einem Angebot zum Erwerb an alle Aktionäre das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen.

### Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2022 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme. Dies gilt nicht für die 251.572 vom Vorstand und 27.065.961 (mittelbar) von einem Aufsichtsratsmitglied gehaltenen Aktien in den in § 136 Abs. 1 S. 1 AktG genannten Fällen. 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 2022 bestand die folgende direkte und indirekte Beteiligung am Kapital der ACCENTRO Real Estate AG, die die Schwelle von 10,00 % der Stimmrechte überschritten hat:

Brookline Real Estate S.à r.l., Luxemburg

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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum  
Einzelabschluss der  
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,  
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und  
Risikomanagement bezogen  
auf den Konzernrechnungs-  
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

► Erklärung zur Unternehmens-  
führung nach §§ 289f, 315d HGB

► Vergütungsbericht

► Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmegebots stehen:

Die Bedingungen der Anleihen 2020/2026 und 2021/2029 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.

Der Vorstandsdienstvertrag mit Herrn Lars Schriewer sieht eine Change-of-Control-Klausel dergestalt vor, dass beiden Parteien ein Sonderkündigungsrecht für die Dauer von einem Monat nach Kenntnis des Change of Controls zusteht. Im Falle einer daraufhin erfolgten Beendigung aufgrund eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand eine Abfindung in Höhe der Festvergütung nebst STI für zwei Jahre, begrenzt auf die für die Restlaufzeit des Dienstvertrags anfallende Festvergütung sowie 50 % der für die Restlaufzeit anfallenden variablen Vergütung.

### 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://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ERKLAERUNG-ZUR-UNTERNEHMENSFUHRUNG](https://investors.accentro.de/erklaerung-zur-unternehmensfuhrung)

## Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht wird auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

[HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/VERGUETUNGSBERICHT-GEMAESS-162-AKTG](https://investors.accentro.de/verguetungsbericht-gemaess-162-aktg)

## Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

„Wir erklären, dass ACCENTRO bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Es sind keine Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen worden.“

Berlin, 27. April 2023

**Lars Schriewer**

Vorstand

**Dr. Gordon Geiser**

Vorstand

# 04

KONZERN-ABSCHLUSS

---



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

► Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Bilanz Aktiva

31. Dezember 2022

IN TEUR

	ERLÄUTERUNGEN	31.12.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	4.1	23.245	20.740
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	4.2	23.611	24.096
Sachanlagen	4.3	2.865	2.531
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.4	361.458	330.652
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	4.5	27.471	35.667
Beteiligungen	4.7	7.470	6.900
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.8	5.954	4.712
Aktive latente Steuern	4.19	1.541	2.407
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>453.615</b>	<b>427.705</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	4.9	234.935	300.597
Vertragsvermögenswerte	4.10	5.504	11.228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.11	17.753	21.324
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	4.11	60.755	29.658
Laufende Ertragsteuerforderungen	4.18	3.780	1.452
Liquide Mittel	4.12	100.784	121.502
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>423.511</b>	<b>485.761</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	4.13	<b>0</b>	<b>16.000</b>
<b>Aktiva</b>		<b>877.126</b>	<b>929.466</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

► Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Bilanz Passiva

31. Dezember 2022

IN TEUR

	ERLÄUTERUNGEN	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.14	32.438	32.438
Kapitalrücklage		79.958	79.825
Noch nicht verwendete Ergebnisse		120.787	135.127
Sonstige Rücklagen		792	0
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		233.975	247.390
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	4.6	13.731	13.247
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>247.706</b>	<b>260.637</b>
<b>SCHULDEN</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	4.16	46	46
Finanzverbindlichkeiten	4.15	108.383	148.248
Anleihen	4.15	99.394	346.701
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.19	12.731	13.801
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>220.554</b>	<b>508.796</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	4.16	807	633
Finanzverbindlichkeiten	4.15	103.052	104.672
Anleihen	4.15	255.929	6.655
Erhaltene Anzahlungen	4.17	8.850	9.464
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.18	9.170	5.482
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.17	3.934	5.343
Sonstige Verbindlichkeiten	4.17	27.124	27.783
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>408.866</b>	<b>160.032</b>
<b>Passiva</b>		<b>877.126</b>	<b>929.466</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

IN TEUR

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

► Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

	ERLÄUTERUNGEN	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>Konzernumsatz</b>		<b>165.227</b>	<b>192.747</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	4.20	146.080	172.847
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	4.21	-107.870	-125.056
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		<b>38.210</b>	<b>47.791</b>
Umsätze aus Vermietung	4.20	17.875	17.069
Aufwendungen aus Vermietung	4.21	-12.852	-10.051
<b>Mietergebnis</b>		<b>5.023</b>	<b>7.018</b>
Dienstleistungsumsätze	4.20	1.272	2.830
Aufwendungen aus Dienstleistungen	4.21	-1.106	-884
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		<b>166</b>	<b>1.946</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.24	900	1.269
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>44.299</b>	<b>58.025</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.4	-1.793	18.988
Personalaufwand	4.22	-11.086	-10.257
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.1–4.3	-2.725	-1.434
Wertminderungen auf Vorratsimmobilien	4.23	-185	0
Wertminderungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.23	-1.185	-1.799
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.24	-18.786	-18.359

FORTSETZUNG AUF S. 73 ☰



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

► Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S. 72

IN TEUR

	ERLÄUTERUNGEN	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>		<b>8.539</b>	<b>45.165</b>
Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	4.8	1.242	388
Wertminderungen auf nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen		0	-4.500
Ergebnis aus Beteiligungen	4.7	74	60
Zinserträge		4.888	4.850
Zinsaufwendungen		-23.502	-25.365
<b>Zinsergebnis</b>	<b>4.25</b>	<b>-18.614</b>	<b>-20.515</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>		<b>-8.759</b>	<b>20.597</b>
Ertragsteuern	4.26	-5.478	-7.470
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>-14.237</b>	<b>13.127</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		494	1.282
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-14.731	11.845
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b> (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	4.27	<b>-0,45</b>	<b>0,37</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b> (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	4.27	<b>-0,45</b>	<b>0,37</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Nettogewinn/(-verlust) aus Eigenkapitalinstrumenten, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet designiert werden	4.7	2.257	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>2.257</b>	<b>0</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-11.980</b>	<b>13.127</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGESNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGEN- DEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT- BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
01 UNSER UNTERNEHMEN							
02 AN UNSERE AKTIONÄRE							
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT							
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>							
Konzern-Bilanz							
Konzern-Gesamtergebnis- rechnung							
► Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung							
Konzern-Kapitalflussrechnung							
Grundlegende Informationen							
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden							
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung							
Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses							
Kapital- und Finanzrisikomanagement							
Sonstige Angaben							
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag							
Versicherung der gesetzlichen Vertreter							
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers							
05 WEITERE INFORMATIONEN							
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>0</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	-14.731	0	-14.731	494	-14.237
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.257	2.257	0	2.257
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-14.731	2.257	-12.474	494	-11.980
Umgliederung von EK-Instru- menten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	0	0	1.465	-1.465	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	-1.298	0	-1.298	0	-1.298
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	215	215
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	133	0	0	133	0	133
Sonstige Effekte	0	0	224	0	224	-224	0
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.958</b>	<b>120.787</b>	<b>792</b>	<b>233.975</b>	<b>13.731</b>	<b>247.706</b>

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGESNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGEN- DEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT- BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.658</b>	<b>124.095</b>	<b>0</b>	<b>236.191</b>	<b>10.910</b>	<b>247.101</b>
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	11.845	0	11.845	1.282	13.127
Veränderung nicht-beherr- schende Anteile	0	0	0	0	0	1.054	1.054
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	-592	0	-592	0	-592
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	167	0	0	167	0	167
Sonstige Effekte	0	0	-220	0	-220	0	-220
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>0</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

IN TEUR

	ERLÄUTERUNGEN	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
01 UNSER UNTERNEHMEN			
02 AN UNSERE AKTIONÄRE			
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT			
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>			
Konzern-Bilanz			
Konzern-Gesamtergebnis- rechnung			
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung			
► <b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>			
Grundlegende Informationen			
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung			
Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses			
Kapital- und Finanzrisikomanagement			
Sonstige Angaben			
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag			
Versicherung der gesetzlichen Vertreter			
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers			
05 WEITERE INFORMATIONEN			
Konzernperiodenergebnis		-14.237	13.127
+ Abschreibungen Anlagevermögen	4.1–4.3	2.724	1.434
-/+ Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	4.7–4.8	-1.168	-388
-/+ Wertminderung auf nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		0	4.500
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	4.16	174	-1.521
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.4	1.793	-18.988
+/- Wertänderung der Vorratsimmobilien	4.9	185	0
+ Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	4.15, 4.25	21.996	23.245
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-1.653	5.206
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen		0	-25
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von vollkonsolidierten Tochterunternehmen	2.2 e)	-4.561	-12.905
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.11	887	16.971
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.17	6.050	10.436
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen		-4.533	-4.111
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien</b>		<b>7.657</b>	<b>36.981</b>
-/+ Zahlungswirksame Investition (-)/Desinvestition (+) in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	4.9	59.889	62.570

FORTSETZUNG AUF s. 76

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S. 75

IN TEUR

	ERLÄUTERUNGEN	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>67.546</b>	<b>99.551</b>
+ Erhaltene Zinsen		1.295	4.597
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen		-4.155	-3.509
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-924	-1.252
- Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften		0	-1.761
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens		1.836	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-150	-1.618
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-20.753	-63.349
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen		-16.670	-23.317
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen		16.000	274
+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen		5.394	4.576
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-18.127</b>	<b>-85.360</b>
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	4.14	-1.298	0
-/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus Transaktionen zwischen Eigenkapitalgebern		0	500
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		48.498	166.877
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten		-92.073	-97.893
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		-24.281	-19.472
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-69.154</b>	<b>50.011</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-19.735	64.203
+/- Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	2.2e)	-983	758
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		121.502	56.541
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>100.784</b>	<b>121.502</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

► Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG („Gesellschaft“) mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen: „ACCENTRO“ oder der „ACCENTRO-Konzern“) ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit drei wesentlichen Geschäftsbereichen. Hierzu zählen der Vertrieb von Wohnungen an private Eigentümer und Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren (das „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“), das Management eines eigenen Immobilienbestands (das „Bestandsgeschäft“) sowie das Angebot von Dienstleistungen im Vertrieb (das „Dienstleistungsgeschäft“).

Das Kerngeschäft von ACCENTRO besteht im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Neben dem Heimatmarkt Berlin konzentriert sich das Unternehmen auf aussichtsreiche Metropolregionen wie Hamburg, Rhein-Ruhr und Leipzig. Im Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft verkauft ACCENTRO Wohnungen aus dem eigenen Bestand an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Das Bestandsgeschäft ist gekennzeichnet durch das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Der Geschäftsbereich Provisionen und Dienstleistungen umfasst die Vermarktung von Wohnungen für Investoren und Projektentwickler – auch im Rahmen von Beteiligungen an Joint Ventures, die Entwicklung und öffentliche Bereitstellung einer digitalen Plattform (genannt PropRate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen und -berichte zum deutschen Wohnungsmarkt. Die ACCENTRO Real Estate AG ist im Prime-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0KFKB, ISIN: DE000A0KFKB3). Die Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland, in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, und ist eingetragen beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 103691 B.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2022 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i. V. m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses zur Brookline Real Estate S.à r.l. haben auch die Brookline Capital Limited Partnership, die Brookline Capital GP Limited, die Newton Investment Limited und Herr Natig Ganiyev infolge einer Stimmrechtszuordnung nach § 30 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 5 und 6, S. 2 u. 3 i. V. m. § 2 Abs. 6 WpÜG mittelbar die Kontrolle über ACCENTRO erlangt.

Der Konzernabschluss wurde am 27. April 2023 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Die funktionale Währung des Mutterunternehmens ist der Euro (EUR), wesentliche Fremdwährungstransaktionen liegen nicht vor. 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.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► **Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden**

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für die jeweiligen Abschlussposten relevanten Erläuterungen der Bilanzierungsgrundsätze werden in den entsprechenden Abschnitten angegeben. Im folgenden Berichtsabschnitt werden die Bilanzierungsgrundsätze mit allgemeiner Bedeutung für mehrere Abschlussposten dargestellt.

### 2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss von ACCENTRO für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend gemäß § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und enthält branchenübliche Untergliederungen.

Der Konzern hat seinen Abschluss unter der Annahme erstellt, dass er in der Lage ist, seine Unternehmenstätigkeit fortzuführen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zugrunde lagen.

### Im Geschäftsjahr erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Zum 1. Januar 2022 wendet der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

STANDARD BZW. INTERPRETATIONEN	INHALT DER STANDARDS BZW. INTERPRETATIONEN	VERPFLICHTEND ANZUWENDEN AB
Amend. IFRS 3; IAS 16; IAS 37	Unternehmenszusammenschlüsse; Sachanlagen; Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2018–2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► **Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden**

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Änderung an IFRS 9 betrifft eine Klarstellung im Bereich der einzubeziehenden Gebühren beim Barwerttest. Bei Umschuldungen oder Modifizierungen von Kreditkonditionen, die zu grundverschiedenen Vertragsbedingungen (substantially different) führen, sieht IFRS 9.3.3.2 vor, dass die ursprüngliche finanzielle Verbindlichkeit wie nach einer Tilgung ausgebucht und als neue finanzielle Verbindlichkeit bewertet zu den neuen Konditionen eingebucht wird. Dabei sind Vertragsbedingungen grundverschieden, es liegt also eine substantielle Modifikation vor, wenn neben einer qualitativen Analyse der Barwert der neuen Verpflichtung, einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener Gebühren gezahlt wurden, um mind. 10 % von dem verbleibenden Barwert der ursprünglichen Verpflichtung abweicht (IFRS 9.B3.3.6). Bezüglich der zu berücksichtigenden Gebühren bestand in der Vergangenheit Diskussionsbedarf, welcher durch die Erweiterung des IFRS 9B3.3.6 klar gestellt wurde. Bei den einzubeziehenden Gebühren handelt es sich nur um solche, die zwischen dem Unternehmen als Kreditnehmer und dem Kreditgeber (auch im Namen des jeweils anderen) gezahlt bzw. erhalten wurden. An Dritte gezahlte Kosten oder Gebühren dürfen nicht einbezogen werden.

Diese Klarstellung wirkt sich auf die Beurteilung aus, ob die Verlängerung der 100-Mio.-EUR-Anleihe und der 250-Mio.-EUR-Anleihe von ACCENTRO im Folgejahr als wesentliche Modifikation eingestuft wird (siehe hierzu Abschnitt 4.15).

Darüber hinaus führt die erstmalige Anwendung zu keinen wesentlichen Anpassungen im Konzernabschluss.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

#### ► Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards bzw. Interpretationen wurden vom IASB bereits verabschiedet, sind aber noch nicht verpflichtend in Kraft getreten bzw. noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Der ACCENTRO-Konzern hat die Regelungen nicht vorzeitig angewendet.

STANDARD BZW. INTERPRETATIONEN	INHALT DER STANDARDS BZW. INTERPRETATIONEN	VERPFLICHTEND ANZUWENDEN AB
<b>EU-ENDORSEMENT ERFOLGT</b>		
IFRS 17 und Amend. IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2023
Amend. IAS 1, IFRS Practice Statement 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1. Januar 2023
Amend. IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	1. Januar 2023
Amend. IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen	1. Januar 2023
<b>EU-ENDORSEMENT NOCH AUSSTEHEND</b>		
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig, langfristige Schulden mit Covenants	1. Januar 2024
Amend. IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale- and Leaseback-Transaktion	1. Januar 2024

Die Anwendungen werden voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen in der Rechnungslegung im Konzern führen.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 2.2 Konsolidierung

### a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die ACCENTRO Real Estate AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen beherrschten Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit (IFRS 10) dargestellt.

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG.

Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

### b) Tochterunternehmen

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

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3, sofern ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Ein Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn die Gruppe von erworbenen Tätigkeiten und Vermögenswerten einen Inputfaktor und ein substantielles Verfahren umfasst, die zusammengenommen maßgeblich zur Leistungserzeugung beitragen. Das erworbene Verfahren gilt als substantiell,

- › wenn es für die Fähigkeit, weiterhin Leistungen zu erzeugen, von entscheidender Bedeutung ist, und
- › wenn die erworbenen Inputfaktoren eine organisierte Belegschaft umfassen, die über die notwendigen Fähigkeiten, das notwendige Wissen oder die notwendige Erfahrung verfügt, um dieses Verfahren anzuwenden, oder
- › wenn es in erheblichem Maße zur weiteren Leistungserzeugung beitragen kann und als einzigartig oder rar angesehen wird, oder wenn sein Ersatz mit erheblichen Kosten oder Aufwand verbunden wäre oder die weitere Leistungserzeugung erheblich verzögern würde.

Wenn kein Geschäftsbetrieb erworben wird, erfolgt die Konsolidierung nach IFRS 10 als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personenhandelsgesellschaften handelt. Die Eigentumsanteile von Minderheitsgesellschaftern an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn bzw. Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen Minderheitsanteilen werden im Abschnitt 4.6. bereitgestellt. Bei einem Tochterunternehmen in der Rechtsform der GmbH & Co. KG erfolgt der Ausweis von Anteilen anderer Gesellschafter als Fremdkapital, da diesen ein nicht abdingbares Kündigungsrecht gemäß HGB zusteht.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt und es findet eine Aufwands- und Ertragskonsolidierung, Schulden- sowie Kapitalkonsolidierung statt. Eine Zwischenergebniseliminierung ist nicht erforderlich, da keine Vermögenswerte existieren, die einen im Konzern entstandenen Zwischengewinn enthalten.

### c) Assoziierte Unternehmen und Joint Ventures

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die ACCENTRO Real Estate AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen zwar einen maßgeblichen, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne diese jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements IFRS 11) basieren auf vertraglichen Vereinbarungen, auf deren Grundlage zwei oder mehr Partner eine wirtschaftliche Aktivität begründen, die der gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn die Partner zusammenwirken müssen, um die relevanten Aktivitäten der gemeinschaftlichen Vereinbarung zu steuern und Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partner erfordern. Um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) handelt es sich bei einer solchen gemeinschaftlichen Vereinbarung dann, wenn die Partner, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte und Pflichten am Nettoreinvermögen der Vereinbarung besitzen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unternehmen werden im Abschnitt 4.8. dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

Die ACCENTRO Real Estate AG beteiligt sich einerseits aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen sowie andererseits, um das eigene Privatisierungs- und Bestandsgeschäft um attraktive Beteiligungen zu ergänzen. Hintergrund ist somit oftmals eine Teilhabe an deren Privatisierungsprozess. Das laufende Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sowie etwaige Wertminderungsaufwendungen werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 1.54 und IAS 1.82 einheitlich dem Finanzergebnis zugeordnet.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► **Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden**

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Einmalige Wertminderungsaufwendungen auf gewährte Eigen- und Fremdfinanzierungen werden gesondert ausgewiesen, um hiermit auch eine höhere Transparenz für den Bilanzleser zu schaffen.

Für die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen findet – sofern Abweichungen bestehen – eine Überführung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden statt. Dazu gehört unter anderem die Klassifizierung von Bestandsimmobilien als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40. Diese Informationen werden – soweit durch die Beteiligung keine nach IFRS ausreichenden Informationen zur Verfügung gestellt werden – geschätzt bzw. durch Nutzung von Immobilienbewertungsgutachten bestmöglich approximiert.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG bestehen im laufenden Geschäftsjahr sieben Joint Ventures (Vorjahr: sieben).

### d) Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2022 haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

ANZAHL	TOCHTER- UNTERNEHMEN	JOINT VENTURES
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>47</b>	<b>7</b>
Erwerbe	3	0
Aufstockung Beteiligung	0	0
Veräußerungen	-1	0
Liquidation	0	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>49</b>	<b>7</b>

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## ANTEILSLISTE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN, BEI DENEN DIE MEHRHEIT DER KAPITALANTEILE DURCH DIE ACCENTRO REAL ESTATE AG ODER EINES IHRER TOCHTERUNTERNEHMEN GEHALTEN WIRD

	GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2022 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*
1	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
2	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
3	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
4	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
5	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
6	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
7	ACCENTRO 23. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
8	ACCENTRO 24. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
9	ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
10	ACCENTRO Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
11	ACCENTRO GmbH*	Berlin	100	100
12	ACCENTRO Verwaltungs GmbH*	Berlin	100	100
13	ACCENTRO Sachsen GmbH*	Berlin	100	100
14	ESTAVIS Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
15	Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG*	Berlin	100	100
16	Quartier Danziger Straße 143 GmbH*	Berlin	100	100
17	Quartier Hasenheide GmbH*	Berlin	100	100
18	Quartier Dietzgenstraße GmbH*	Berlin	100	100
19	Koppenstraße Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
20	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH*	Berlin	100	100
21	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH*	Berlin	100	100
22	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH*	Berlin	100	100
23	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	100	100
24	ACCENTRO East Holding GmbH*	Berlin	100	100
25	LHC Beteiligungs GmbH*	Zossen	100	100
26	Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH*	Berlin	100	0

FORTSETZUNG AUF S. 85 ☰

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON s. 84

## ANTEILSLISTE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN, BEI DENEN DIE MEHRHEIT DER KAPITALANTEILE DURCH DIE ACCENTRO REAL ESTATE AG ODER EINES IHRER TOCHTERUNTERNEHMEN GEHALTEN WIRD

GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2022 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*
27 COMMIT Services GmbH	Berlin	95,0	95,0
28 ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,0	94,0
29 Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR**	Berlin	38,4	38,4
30 Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH**	Berlin	40,8	40,8
31 Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	Berlin	89,5	89,5
32 ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	Oberhausen	89,9	89,9
33 ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	Berlin	89,9	89,9
34 GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG	Berlin	75,03	74,25
35 GeSoNa Verwaltungs GmbH	Berlin	67,4	66,7
36 ACCENTRO Binz GmbH	Berlin	94,9	94,9
37 Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH	Berlin	94,9	94,9
38 Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH	Berlin	94,9	94,9
39 Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH	Berlin	89,9	89,9
40 ACCENTRO NRW GmbH	Köln	89,9	89,9
41 ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH	Jena	89,9	89,9
42 ACCENTRO Gera Wohnen GmbH	Jena	89,9	89,9
43 ACCENTRO Halle Wohnen GmbH	Jena	89,9	89,9
44 Lekova 19 GmbH	Berlin	89,9	89,9
45 Lekova 26 GmbH	Berlin	89,9	89,9
46 ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	Berlin	89,9	89,9
47 Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH	Zossen	89,9	89,9
48 Wissmannstraße 15 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,5	89,5
49 Berliner Platz UG	Berlin	89,9	0
<b>IM GESCHÄFTSJAHR ABGEGANGENE GESELLSCHAFTEN</b>			
ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH*	Berlin	0	100

\* Die Gesellschaft nimmt die Befreiung nach § 264 III HGB in Anspruch (Aufstellung, Offenlegung bzw. Prüfung).

\*\* Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften ohne Geschäftstätigkeit, die zum 1. Januar 2023 entkonsolidiert wurden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## ANTEILSLISTE DER NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMENSANTEILE

GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2022 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	Berlin	44	44
DEUWA Real GmbH	Berlin	50	50
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH*	Berlin	51	51
LHC Holding GmbH & Co. KG	Zossen	50	50
LHC Holding 2 GmbH & Co. KG	Zossen	50	50

Erläuterungen hierzu siehe Abschnitt 4.8.

\*Trotz der Tatsache, dass ACCENTRO 51% der Anteile der Gesellschaft hält, kann ACCENTRO die relevanten Aktivitäten der Gesellschaft nur gemeinsam mit dem anderen Anteilseigner lenken, da für Beschlüsse der Gesellschafterversammlung eine 2/3-Mehrheit notwendig ist.

### e) Wesentliche Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode Änderungen bei den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

#### ERWERB DER BERLINER PLATZ UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT)

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 10. Januar 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9% der Geschäftsanteile an der Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt) erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt) belaufen sich auf 1.910 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 16 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 1.164 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenchluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne dieses IFRS ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sach-

gesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde die Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt) in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrages zum 12. Januar 2022.

Im Zuge der Transaktion wurden Vorratsimmobilien im Wert von 3.316 TEUR erworben.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Berliner Platz UG stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR

Vorratsimmobilien	3.316
Zahlungsmittel	15
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>3.331</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.164
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>1.190</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>2.141</b>
Nicht beherrschende Anteile	215
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>1.926</b>

Das Immobilienvermögen wurde den Vorratsimmobilien zugeordnet.

ERWERB DER SEELÄNDER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH  
Mit notariellem Rahmenvertrag vom 30. Juni 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG 100 % der Geschäftsanteile an der Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile belaufen sich auf 17.910 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 1.425 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG zudem ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 8.115 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaften zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss von ACCENTRO wurde die Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrags am und zum 8. Juli 2022.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 27.494 TEUR erworben.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermenss-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.494
Kurzfristige Vermögenswerte	689
Zahlungsmittel	88
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>28.271</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	821
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	8.115
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>8.936</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>19.335</b>
Nicht-beherrschende Anteile	0
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>19.335</b>

Das Immobilienvermögen wurde den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) zugeordnet.

### ERWERB VON VORRATSGESELLSCHAFTEN

ACCENTRO erwarb im Geschäftsjahr 2021 100 % der Anteile an der Vorratsgesellschaft ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH zu einem Kaufpreis von 28 TEUR. Die ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH ist zum Jahresende 2021 noch eine Vorratsgesellschaft, die aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten im Berichtsjahr 2021 nicht konsolidiert wurde. Im aktuellen Berichtsjahr wurde die Gesellschaft erstkonsolidiert.

### VERÄUSSERUNG DER ACCENTRO 16. WOHN-EIGENTUM

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom und mit Wirkung zum 30. Juni 2022 hat ACCENTRO 100 % der Geschäftsanteile an der ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH veräußert. Darüber hinaus veräußerte ACCENTRO im Zuge dieser Transaktion ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.606 TEUR an den Käufer.

Aus dem Verkauf von 100 % der Anteile ergibt sich ein Entkonsolidierungserfolg in Höhe von 4.561 TEUR, der sich aus dem Veräußerungspreis in Höhe von 7.025 TEUR abzüglich des Buchwertabgangs von Vermögenswerten und Schulden in Höhe von 2.464 TEUR ermittelt.

Insgesamt beläuft sich der Veräußerungspreis aus der Transaktion für die Anteile und das Gesellschafterdarlehen auf 9.631 TEUR. Diese Forderung wurde gemäß einem notariellen Rahmenvertrag vom 30. Juni 2022 mit den Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile sowie einem Gesellschafterdarlehen der Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH in Höhe von 26.025 TEUR aufgerechnet.

IN TEUR	
Vorratsimmobilien	4.607
Kurzfristige Vermögenswerte	315
Zahlungsmittel	1.087
<b>Summe Vermögen</b>	<b>6.009</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	939
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.606
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.545</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>2.464</b>
Entkonsolidierungserfolg	4.561
<b>Veräußerungserlös</b>	<b>7.025</b>



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnis- rechnung
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
▶ Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung
Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 2.3 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung. Der Konzern handelt mit bzw. bewirtschaftet ausschließlich in Deutschland gelegene Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Im ACCENTRO-Konzern erfolgt eine Unterteilung in die

Segmente „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Dienstleistungsgeschäft“. Im Segment Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft betreibt ACCENTRO den Erwerb, die Bebauung und den Vertrieb eigener Immobilien. Das Bestandsgeschäft betrifft das Halten und die Vermietung eigener Immobilien. Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet Maklerdienstleistungen in Verbindung mit fremden Immobilien. Die Unterteilung orientiert sich an der internen Steuerung.

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENSTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	KONSOLIDIERUNG	KONZERN
<b>Konzernumsatz mit externen Dritten</b>	<b>13.648</b>	<b>150.364</b>	<b>1.272</b>	<b>-57</b>	<b>165.227</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorrats- immobilien mit externen Dritten	0	146.080	0	0	146.080
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-107.870	0	0	-107.870
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>38.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.210</b>
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	13.648	4.284	0	-57	17.875
Aufwendungen aus Vermietung	-10.506	-2.381	0	35	-12.852
<b>Mietergebnis</b>	<b>3.142</b>	<b>1.903</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>5.023</b>
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	1.272	0	1.272
Dienstleistungsumsätze aus Transaktio- nen mit anderen Segmenten	0	0	6.372	-6.372	0
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	-6.372	-1.106	6.372	-1.106
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-6.372</b>	<b>6.538</b>	<b>0</b>	<b>166</b>
Sonstige betriebliche Erträge	394	312	0	193	900
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>3.536</b>	<b>34.054</b>	<b>6.538</b>	<b>171</b>	<b>44.299</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.793	0	0	0	-1.793

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

#### ► Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	Dienstleistungen (PROVISIONEN)	KONSOLIDIERUNG	KONZERN
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.743</b>	<b>34.054</b>	<b>6.538</b>	<b>171</b>	<b>42.506</b>
Personalaufwand					-11.086
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-2.725
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-1.370
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-18.786
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)**</b>					<b>8.539</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>361.458</b>				
<b>Vorratsimmobilien*</b>		<b>234.935</b>			
<b>Finanzverbindlichkeiten**</b>					<b>211.435</b>
<b>Anleihen**</b>					<b>355.323</b>

\* Aktueller Zeitwert 286.258 TEUR (ohne Immobilien der Kantstraße 44/45, da Teil der Sachanlagen)

\*\* Da im Geschäftsjahr 2022 das Managementreporting pro Segment nur bis zum Deckungsbeitrag I erfolgte, erfolgen die Angaben pro Segment gemäß IFRS 8 auch nur bis zu dieser Ebene. Im Geschäftsjahr 2023 wird das Managementreporting weiterentwickelt, sodass für das Geschäftsjahr 2023 die Angaben pro Segment bis zum EBIT erfolgen können. Auch die Finanzverbindlichkeiten und Anleihen werden im aktuellen Managementreporting nicht pro Segment berichtet. Das Managementreporting wird auch dahingehend im Geschäftsjahr 2023 ausgebaut werden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	Dienstleistungen (PROVISIONEN)	SONSTIGE / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
<b>Konzernumsatz mit externen Dritten</b>	<b>9.224</b>	<b>180.552</b>	<b>2.694</b>	<b>277</b>	<b>192.747</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorrats- immobilien mit externen Dritten	0	172.847	0	0	172.847
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-125.056	0	0	-125.056
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>47.791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.791</b>
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	9.224	7.704	0	141	17.069
Aufwendungen aus Vermietung	-6.964	-4.968	0	1.881	-10.051
<b>Mietergebnis</b>	<b>2.260</b>	<b>2.736</b>	<b>0</b>	<b>2.023</b>	<b>7.018</b>
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	2.694	136	2.830
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	-4	-853	-27	-884
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>1.841</b>	<b>109</b>	<b>1.946</b>
Sonstige betriebliche Erträge	175	786	0	308	1.269
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>2.435</b>	<b>51.309</b>	<b>1.841</b>	<b>2.440</b>	<b>58.025</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.988	0	0	0	18.988
<b>Segmentergebnis</b>	<b>21.423</b>	<b>51.309</b>	<b>1.841</b>	<b>2.440</b>	<b>77.013</b>
Personalaufwand					-10.257
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-1.434
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-1.799
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-18.358

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

#### ► Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	SONSTIGE / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>					<b>45.165</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>330.652</b>				
<b>Vorratsimmobilien*</b>		<b>300.597</b>			
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>					<b>252.920</b>
<b>Anleihen</b>					<b>353.356</b>

\* Aktueller Zeitwert 408.825 TEUR (ohne Immobilien der Kantstraße 44/45, da Teil der Sachanlagen)

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert und sind in der Spalte „Konsolidierung“ zusammengefasst.

ACCENTRO hat im Geschäftsjahr 2022 keine Umsatzerlöse von mehr als 10 % mit einzelnen Geschäftspartnern erzielt.

### 2.4 Beizulegender Zeitwert

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

- › Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- › Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- › Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden. Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

### 2.5 Klassifizierung in kurz- und langfristige Vermögenswerte und Schulden

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- › die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- › die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- › es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- › die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird, oder
- › die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

- › das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z. B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft. Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

## 2.6 Finanzinstrumente

### 2.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden zum Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Im ACCENTRO-Konzern werden derzeit nur Kredite und Forderungen bilanziert, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Bei sämtlichen zum Fair Value bilanzierten finanziellen Vermögenswerten (insbesondere Beteiligungen) werden Wertänderungen im beizulegenden Zeitwert ergebnisneutral erfasst. Dividenden werden hingegen ergebniswirksam realisiert.

ACCENTRO ermittelt auf Ebene des einzelnen finanziellen Vermögenswertes, wenn dieser wesentlich ist, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne finanzielle Vermögenswerte erfasst, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Geschäftspartner kam, aufgrund von Rating-Verschlechterungen oder wenn aufgrund der allgemeinen Informationslage Wertberichtigungsbedarf erkennbar wird. Zur Besicherung gegenüber dem Schuldner werden Grundschuldeintragungen sowie weitere Sicherheiten (Abtretung und Verpfändung von Gesellschaftsanteilen, erstrangige Bedienung von Dividendenansprüchen, Bürgschaften) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Abreden werden diese Sicherheiten zur Befriedigung der Ansprüche verwertet.

Darüber hinaus bedient sich ACCENTRO des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf soweit möglich (insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste, wobei Sicherheiten (z. B. bei veräußertem Immobilienvermögen die noch ausstehende grundbuchrechtliche Umschreibung) berücksichtigt werden. Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird hingegen der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

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

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, sobald die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

### 2.6.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktinzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Die nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten werden durch Grundschuldeintragungen sowie weitere Sicherheiten (Kaufpreisverpfändungen, Bürgschaften und Patronatserklärungen der jeweiligen ACCENTRO-Konzerngesellschaft) gegenüber den Gläubigern besichert. Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarungen dienen die Sicherheiten zur Befriedung der Ansprüche der Gläubiger.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn diese getilgt werden. Dies tritt ein, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben werden oder ausgelaufen sind.

## 2.7 Leasingverhältnisse

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ schreibt für Leasingnehmer die Anwendung des Right-of-Use-Modells vor, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten. Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die ACCENTRO das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können. Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert. Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Modifikationen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

### a) Der Konzern als Leasingnehmer

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen, bei denen der ACCENTRO-Konzern Leasingnehmer ist, erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 16. Der ACCENTRO-Konzern erfasst Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen mit dem Barwert der über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leistenden Leasingzahlungen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Nutzungsrechte werden zum Bereitstellungsdatum mit dem Wert der Leasingverbindlichkeit zuzüglich entstandener anfänglicher direkter Kosten sowie bei oder vor der Bereitstellung geleisteter Leasingzahlungen abzüglich aller etwaigen erhaltenen Leasinganreize erfasst. Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Abschreibungen und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen bewertet und um jede Neubewertung der Leasingverbindlichkeiten berichtet.

Der ACCENTRO-Konzern bilanziert Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten aus Pkw-Leasingverhältnissen. Die Nutzungsrechte werden im Sachanlagevermögen ausgewiesen (IFRS 16.47 (i)). Der ACCENTRO-Konzern bilanziert darüber hinaus Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen, welche im Rahmen des Erwerbes von 89,9 % der Anteile an der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH erworben wurden. Die zum Stichtag bestehenden Erbbaurechtsverträge für acht Grundstücke des Bestandes der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16, da mittels derartiger Verträge das Recht zur Nutzung eines Grundstücks auf den Erbbauberechtigten für einen bestimmten Zeitraum gegen Zahlung eines Entgelts übertragen wird. Beim erstmaligen Ansatz wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der Erbbauzinszahlungen angesetzt. Das Nutzungsrecht wird analog zur Verbindlichkeit in derselben Höhe angesetzt, da es keine über den Erbbauzins hinausgehenden Zahlungen für das Erbbaurecht gab. Dieser Wertansatz wurde als Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in Höhe von 5.497 TEUR übernommen. Das Nutzungsrecht wird unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen und entsprechend zum beizulegenden Zeitwert bewertet (IFRS 16.34).

Variable Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, sowie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

### b) Der Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an einem Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen trägt, werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und aufgrund ihres betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Leasingverträgen handelt es sich um Operating-Leasingverhältnisse.

### 2.8 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Der Konzern ist in der Wohnungsprivatisierung tätig und generiert Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Privatisierung) sowie Erlöse aus der Bewirtschaftung von Immobilien.

Geschäftsmodellinhärent umfasst die Privatisierung ohne bzw. ohne wirtschaftlich bedeutende Bauverpflichtung in der Regel eine einzige Leistungsverpflichtung nach IFRS 15. Die Privatisierung umfasst hierbei sowohl den Verkauf einzelner Wohneinheiten (Einzelprivatisierung) als auch die Veräußerung ganzer Objektportfolios oder Objektgesellschaften (Portfolioverkäufe). Die Umsatzerlöse aus Privatisierung enthalten den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag und werden mit Übertragung der Verfügungsgewalt zeitpunktbezogen erfasst. Es werden nahezu ausschließlich feste Kaufpreise vereinbart. Die



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Übertragung der Verfügungsgewalt tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Immobilien ein (z. B. Verkehrssicherungspflicht). Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Den Portfolioverkäufen liegen teilweise komplexe Vertragsgestaltungen zugrunde, die dadurch ein Ermessen der Gesellschaft hinsichtlich des Zeitpunkts der Umsatzerfassung erfordern. Abweichend von den Regelungen bei Einzelprivatisierungen, bei denen regelmäßig eine Zahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises bereits vor Übertragung der Verfügungsgewalt erfolgt, werden bei Portfolioverkäufen zudem teilweise Zahlungsziele für die Kaufpreise eingeräumt oder es ergeben sich aufschiebende Fälligkeitsvoraussetzungen. Diese umfassen jedoch im Regelfall einen Zeitraum von maximal nur wenigen Monaten. Wesentliche Finanzierungskomponenten sind somit in den Verträgen für Einzelprivatisierungen und Portfolioverkäufe nicht enthalten. Teilweise werden mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Sanierungs- oder Aufbesserungsarbeiten abgeschlossen. In diesen Fällen liegt eine separierbare Leistungsverpflichtung vor, die erst mit Erfüllung in Höhe des darauf entfallenden Kaufpreises realisiert wird. Dieser wird aus dem vertraglich festgelegten Zahlungsplan abgeleitet.

In den Geschäftsjahren 2021/2022 hat der ACCENTRO-Konzern zunehmend Dachgeschosswohnungen neu errichtet und veräußert sowie weitere Bauleistungen erbracht. Bei diesen Kaufverträgen mit erheblicher Bauverpflichtung handelt es sich in der Regel um eine einzige Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 15.35 c) zeitraumbezogen, soweit über die einzelnen Wohneinheiten mit Kunden Kaufverträge abgeschlossen wurden. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wendet der ACCENTRO-Konzern die Cost-to-Cost-Methode an, bei der die Umsatzerlöse auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert werden. Die entstandenen Kosten spiegeln hierbei den

Leistungsfortschritt am besten wider. Durch diese Methode werden damit sowohl Umsatzerlöse aus auch die zugehörigen Kosten und damit die Ergebnisse periodengerecht realisiert. Der Konzern ist zudem berechtigt, dem Kunden Abschlagszahlungen auf Basis von Zahlungsplänen in Rechnung zu stellen, wobei sich der Zahlungsplan an den Regelungen der Makler und Bauträgerverordnung (MABV) orientiert und auf sogenannten Meilensteinen (Milestones) aufsetzt. Wenn ein leistungsbezogener Meilenstein hinsichtlich des Baufortschritts erreicht wurde, erhält der Kunde eine Zahlungsaufforderung über die zugehörige Meilensteinzahlung. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Übersteigt die Meilensteinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, bilanziert der Konzern in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit. Die Kaufverträge beinhalten keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen der Umsatzrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt. Wohneinheiten, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftet bis zur Veräußerung der Vorratsimmobilien und auch im steigenden Maße aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Erlöse aus der Vermietung. Die Erlösrealisierung erfolgt nach IFRS 15 entsprechend linear über die Laufzeit des Vertrages, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung erfasst.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

▶ Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

▶ Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

### 2.9 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

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

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

## 3 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

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

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen von Ansatz, Bewertung und Ausweis von Bilanzpositionen zu Grunde gelegt:

- › Bei der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig wird auf Basis der vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten analysiert, welche Verbindlichkeiten voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate zu tilgen und folgerichtig als kurzfristig auszuweisen sind. Die tatsächliche Tilgung kann hiervon je nach Vertriebs Erfolg abweichen.
- › Für die Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert sind nach IFRS 13 mehrere Bewertungsparameter zu schätzen. Dabei sind insbesondere Annahmen zur Leerstandsentwicklung, der Entwicklung der Marktmieten, zu Instandhaltungsaufwendungen sowie zu Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen zu treffen, die Schätzunsicherheiten unterliegen. Eine Änderung der Bewertungsparameter kann zu wesentlichen Änderungen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.
- › Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Faktoren, die Schätzungen beinhalten, welche insbesondere durch die politische und wirtschaftliche Lage erhöhten Unsicherheiten unterliegen. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannweite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

► Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Hierzu wird sich mindestens zu jedem Bilanzstichtag externer Gutachten bedient.

- › Für den Ansatz und die Bemessung der Rückstellungen werden Annahmen zu den Eintrittswahrscheinlichkeiten verschiedener Ausprägungen möglicher zukünftiger Belastungen des Konzerns getroffen.
- › Im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen (z. B. für den Ausbau von Dachgeschossen) sind zur Bestimmung des Leistungsfortschritts nach dem Cost-to-Cost-Verfahren Schätzungen der erwarteten Gesamtkosten erforderlich.
- › Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es können Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte bestehen, sodass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Ferner wirken sich die Einschätzungen der künftigen steuerlichen Ergebnisse auf die Aktivierung von latenten Steuern aus.
- › Soweit sich ACCENTRO an Gesellschaften beteiligt, deren Buchhaltung zum Bilanzstichtag noch vorläufig ist bzw. bei denen ein vertiefender Einblick in die Buchhaltung nicht erfolgen kann, erfolgt eine bestmögliche Schätzung zur Gewährleistung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- › Die Einschätzung, ob Darlehen gegen assoziierte Unternehmen aufgrund ihrer Ausgestaltung ausschließlich als eigenständiges zu bilanzierendes Finanzinstrument nach IFRS 9 zu klassifizieren sind (Expected Loss Model), oder ob diese nach IAS 28.38 den Regelungen für nach der Equity-Methode zu bilanzierende Vermögenswerte folgen (Incurred Loss Model).
- › Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungs-transaktionen muss das am besten geeignete Bewertungsverfahren

bestimmt werden; dieses hängt von den Bedingungen der Gewährung ab. Für diese Schätzung sind weiterhin die Bestimmung der Inputfaktoren, die sich am besten eignen, um in dieses Bewertungsverfahren einzufließen, darunter insbesondere die voraussichtliche Laufzeit der Option, Volatilität und Dividendenrendite, und entsprechende Annahmen erforderlich. Um den beizulegenden Zeitwert von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, die mit Mitarbeitern abgewickelt werden, zum Gewährungsdatum zu bemessen, verwendet der Konzern ein Black-Scholes-Modell. Die Annahmen für die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungstransaktionen werden im Kapitel Eigenkapital dargestellt.

- › ACCENTRO weist einen hohen Immobilienbestand im Vorratsvermögen aus, da diese Immobilien kurzfristig erworben und veräußert werden. Bei der Folgebewertung werden diese Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts unterliegt entsprechenden Schätzunsicherheiten.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat ACCENTRO seiner Bilanzierung folgende Ermessensentscheidungen zugrunde gelegt:

- › Beim Zugang und bei der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs nach IFRS 3 einhergeht oder der Erwerb und die Veräußerung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt.
- › Beim Erwerb von Immobilienportfolios ist zu entscheiden, ob diese planmäßig im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden sollen und in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 2 zu Anschaf-

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

► Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

fungskosten aktiviert werden oder ob die Investitionen zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und es sich somit um als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40.7 handelt.

- › Bei der Erlösrealisierung aus dem Privatisierungsgeschäft ist der sachgerechte Zeitpunkt der Umsatzerfassung zu bestimmen, was insbesondere bei Portfolioverkäufen eine Auslegung zum Teil komplexer Verträge erfordert. Bei Portfolioverkäufen ist zu entscheiden, ob und wann die vertraglichen Vollzugsvoraussetzungen der Verträge erfüllt sind und ob eine Realisierbarkeit der Erlöse gegeben ist.
- › Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prinzipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.
- › Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten (IFRS 9) ist zu entscheiden, welcher der drei Bewertungskategorien diese zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, erfolgsneutral (OCI) zum beizulegenden Zeitwert sowie zu fortgeführten Anschaffungskosten.
- › Die Kantstraße 130b / Leibnizstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b / Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden unter Abschnitt 2.2 e) als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 38,4 % bzw. 40,8 % hält, da der Konzern die wesentlichen strategischen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.
- › Bei erworbenem Vorratsimmobilienbestand mittels Share Deal findet regelmäßig IFRS 5.32.c keine Anwendung, da die Weiterveräußerungs-

absicht nicht an das Rechtskleid, sondern an den zugrunde liegenden Vorratsimmobilienbestand gebunden ist.

- › Die Qualität von Verfügungsbeschränkungen ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Klassifizierung als Finanzmittelfonds einzuschätzen. Sofern bankenseitige Verfügungsbeschränkungen die freie Mitteldisposition einschränken, erfolgt eine Ausgliederung aus dem Finanzmittelfonds in der Bilanz und / oder in der Kapitalflussrechnung. Guthaben aus Kaufpreiseingangskonten (MaBV) werden in den liquiden Mitteln ausgewiesen.
- › Bei der DEUWA hält ACCENTRO 50 % der GmbH-Anteile, jedoch nur 30 % der Stimmrechte. Zudem wurde der Gesellschaft Eigen- und Fremdkapital zugeführt, das in der Ausgestaltung weitgehend vergleichbar ist. Daher erfolgt ein Ausweis dieses Engagements (TEUR 2.859) insgesamt in den nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.
- › Bei der Bewertung gewährter Darlehen ist zur Bestimmung notwendiger Wertminderungen auch der beizulegende Wert erhaltener Sicherheiten zu bestimmen. Da diese fast ausnahmslos in Grundschulden bestehen, bedient sich ACCENTRO unabhängiger Bewertungsexperten. Die Bestimmung des verbleibenden Ausfallsrisikos unterliegt einer Ermessensentscheidung, die durch die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer erhöhten Schätzunsicherheit behaftet ist.

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

## 4 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

Immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. In Folgeperioden werden immaterielle Vermögenswerte mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die geschätzte Nutzungsdauer beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar. Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts

seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der er zugeordnet ist.

Der im Rahmen von Unternehmenserwerben in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 entstandene Goodwill in Höhe von 17.776 TEUR wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Handelsgeschäft und damit dem heutigen Privatisierungsgeschäft zugeordnet. Die jährliche Überprüfung auf Wertminderung des Goodwills erfolgte auf den 31. Dezember 2022. Hierzu wurde der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (hier: das Privatisierungsgeschäft) verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Hier hat sich eine deutliche Überdeckung sowohl für den Nutzungswert als auch für den auf Basis der erwarteten Verkaufserlöse der Vorratsimmobilien ermittelten beizulegenden Wert ergeben, sodass eine Wertminderung im Geschäftsjahr 2022 nicht notwendig war.

Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Dabei wurden Cashflowprognosen beruhend auf den vom Vorstand genehmigten Budgets über einen Detailplanungszeitraum von vier Jahren zugrunde gelegt. Die Planungen des Managements basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit sowie bestmöglichen Einschätzungen über die künftige Entwicklung. Für nach dem Zeitraum von vier Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten zwei Detailplanungsperioden 2025 und 2026 herangezogen. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Marktsituation sowie die speziellen Risiken des Privatisierungsgeschäfts berücksichtigen. Der für die Cashflowprognose verwendete Diskontierungszinssatz (Weighted Average Cost of Capital / WACC) beträgt 8,66 % (Vorjahr: 5,06 %) bei einer Marktrisikoprämie von 8,0 % (Vorjahr: 8,0 %). Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich ein erzielbarer Betrag auf Basis des Nutzungswerts für die zahlungsmittelgenerierende Einheit in Höhe von 462.189 TEUR (Vorjahr: 715.305 TEUR).

Anschließend wurde der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Privatisierungsgeschäft gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Das Management identifizierte einen positiven Spielraum („Headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem zu testenden Buchwert. Dementsprechend hat ACCENTRO zum 31. Dezember 2022 keinen Wertminderungsbedarf festgestellt.

Die Cashflows aus der Privatisierung könnten aufgrund geänderter Marktbedingungen oder Nachfrage sinken. Bei einem Rückgang der Cashflows um 50 % würde sich zum 31. Dezember 2022 ein Wertminderungsbedarf ergeben, der über den Buchwert des Goodwills hinausgeht. Hieraus würde eine Vollabschreibung resultieren. Eine Wertminderung tritt bei einer Reduzierung der Cashflows um 43 % ein.

Bei einem Anstieg des Diskontierungszinssatzes um 624 Basispunkte würde sich zum 31. Dezember 2022 ein Wertminderungsbedarf ergeben, der über den Buchwert des Goodwills hinausgeht. Hieraus würde eine Vollabschreibung resultieren. Eine Wertminderung tritt bei Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 538 Basispunkte ein.

Die immateriellen Vermögenswerte und der Goodwill setzen sich per 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

31. DEZEMBER 2022

IN TEUR

	KONZESSIONEN, LIZENZEN & ÄHNLICHE RECHTE	EDV- SOFTWARE	GOODWILL	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	152	3.431	17.776	21.359
Zugänge	0	4.155	0	4.155
Abgänge	0	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>152</b>	<b>7.586</b>	<b>17.776</b>	<b>25.514</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	141	479	0	620
Zugänge	10	1.639	0	1.649
Abgänge	0	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>151</b>	<b>2.118</b>	<b>0</b>	<b>2.269</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>1</b>	<b>5.468</b>	<b>17.776</b>	<b>23.245</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	KONZESSIONEN, LIZENZEN & ÄHNLICHE RECHTE	EDV- SOFTWARE	GOODWILL	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	152	430	17.776	18.358
Zugänge	0	3.001	0	3.001
Abgänge	0	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>152</b>	<b>3.431</b>	<b>17.776</b>	<b>21.359</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	124	70	0	194
Zugänge	17	409	0	426
Abgänge	0	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>141</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>620</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>11</b>	<b>2.952</b>	<b>17.776</b>	<b>20.739</b>

Die EDV-Software beinhaltet im Wesentlichen die Anschaffungskosten für die Software Proprate.

Die immateriellen Vermögenswerte (Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte und EDV-Software) in Höhe von 5.469 TEUR (Vorjahr: 2.963 TEUR) wurden im Geschäftsbericht 2021 im Sachanlagevermögen ausgewiesen.

## 4.2 Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude

**Grundstücke und Gebäude** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die angenommene Nutzungsdauer für das Bürogebäude beträgt 33 Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Zwei Immobilien werden nach IAS 16 als Sachanlagevermögen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten für Notargebühren und Grunderwerbsteuer bewertet. Es handelt sich insbesondere um das Bürogebäude in der Kantstraße 44/45, das seit Ende 2019 als Firmenzentrale selbst genutzt wird.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2022

IN TEUR

	SELBST- GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	SELBST- GENUTZTE GEBÄUDE	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	9.686	16.000	25.686
Zugänge	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.686</b>	<b>16.000</b>	<b>25.686</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	1.589	1.589
Zugänge	0	486	486
<b>Ende der Periode</b>	<b>0</b>	<b>2.075</b>	<b>2.075</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>13.925</b>	<b>23.611</b>

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	SELBST- GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	SELBST- GENUTZTE GEBÄUDE	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	9.686	15.824	25.510
Zugänge	0	176	176
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.686</b>	<b>16.000</b>	<b>25.686</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	1.103	1.103
Zugänge	0	486	486
<b>Ende der Periode</b>	<b>0</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>14.411</b>	<b>24.096</b>

### 4.3 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird beim erstmaligen Ansatz mit seinen Anschaffungskosten angesetzt. In Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Das Sachanlagevermögen beinhalten zum 31. Dezember 2022 die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Nutzungsrechte in Bezug auf den Fuhrpark nach IFRS 16.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2022  
IN TEUR

	NUTZUNGS- RECHTE LEASING	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	501	3.251	3.752
Zugänge	364	560	924
Abgänge	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>865</b>	<b>3.811</b>	<b>4.676</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	357	864	1.221
Zugänge	144	446	590
Abgänge	0	0	0
<b>Ende der Periode</b>	<b>501</b>	<b>1.310</b>	<b>1.811</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>364</b>	<b>2.501</b>	<b>2.865</b>

31. DEZEMBER 2021  
IN TEUR

	NUTZUNGS- RECHTE LEASING	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	391	1.756	2.147
Zugänge	110	1.498	1.608
Abgänge	0	-3	-3
<b>Ende der Periode</b>	<b>501</b>	<b>3.251</b>	<b>3.752</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	212	487	699
Zugänge	145	378	523
Abgänge	0	-1	-1
<b>Ende der Periode</b>	<b>357</b>	<b>864</b>	<b>1.221</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>144</b>	<b>2.387</b>	<b>2.531</b>

#### 4.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** umfassen nach IAS 40 solche Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und /oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die Abgrenzung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien erfolgt anhand von festgelegten Kriterien mithilfe einer Entscheidungsmatrix. Entscheidungselemente sind hierbei im Wesentlichen die Finanzierungsstruktur, mögliches (Neubau-) Entwicklungspotenzial, eine kurzfristige Verkaufsabsicht und CAPEX-Notwendigkeiten, wobei die einzelnen Faktoren in eine Gesamtwürdigung einfließen.

Die Bilanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt dem Wahlrecht zur Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell, bei dem die Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und gegebenenfalls notwendiger Wertminderungen angesetzt werden, und der erfolgswirksamen Bewertung zum Fair Value gemäß dem Modell des beizulegenden Zeitwerts. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im ACCENTRO-Konzern gemäß des Fair-Value-Modells bilanziert. Der Fair Value wird mithilfe anerkannter Bewertungsmethoden unter Prüfung und Berücksichtigung von Projektentwicklungsmöglichkeiten von unabhängigen Gutachtern ermittelt. Die Gutachter verfügen sämtlich über die Qualifikation als RICS. Die Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag, unverändert zum Vorjahr, mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode).

Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden

in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	2022		2021	
	ALS FINANZ- INVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	NUTZUNGS- RECHTE DER ERBBAU- RECHTE	ALS FINANZ- INVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	NUTZUNGS- RECHTE DER ERBBAU- RECHTE
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>325.155</b>	<b>5.497</b>	<b>215.001</b>	<b>0</b>
Zugänge	4.220	0	4.598	0
Zukäufe	27.494	0	86.568	0
Zugänge von Nutzungsrechten	0	885	0	5.497
Zeitwert- Erhöhungen (+)	11.008	0	27.189	0
Zeitwert- Minderungen (-)	-12.801	0	-8.201	0
Abgänge (-)	0	0	0	0
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>355.076</b>	<b>6.382</b>	<b>325.155</b>	<b>5.497</b>

In der vorgenannten Tabelle sind Immobilien enthalten, die zum Ende des Geschäftsjahres 2021 wegen der stichtagsnahen Anschaffung mit Anschaffungskosten von 18.216 TEUR bilanziert wurden (Stufe 1). Für diese Immobilien erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2022 erstmal eine Bilanzierung mit gutachterlichem Wert (Stufe 3). Unterjährige nachträgliche Anschaffungskosten sind in der vorstehenden Tabelle den Zugängen zugeordnet.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

ACCENTRO hat im Geschäftsjahr 2022 Immobilien und Immobilien-Portfolios im Wert von 27.494 TEUR in Seeland und Aschersleben (Sachsen-Anhalt) erworben. Sie wurden vollständig den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) zugeordnet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a mit dem beizulegenden Zeitwert von 355.076 TEUR (Vorjahr: 325.155 TEUR). Unter Hinzurechnung des Nutzungswerts der Erbbaurechte ergibt sich ein Gesamtbuchwert in Höhe von 361.458 TEUR (Vorjahr: 330.652 TEUR). Der in diesem Zusammenhang gutachterlich ermittelte Saldo aus Zeitwert-Erhöhungen und Zeitwert-Minderungen von - 1.793 TEUR (Vorjahr: TEUR 18.988) wurde ertragswirksam erfasst. Hinsichtlich der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungswerts der Erbbaurechte wird auf die Ausführungen in Abschnitt 4.15 verwiesen.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 13.648 TEUR (Vorjahr: 9.224 TEUR). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen des als Finanzinvestition gehaltenen Portfolios betragen 10.868 TEUR (Vorjahr: 6.964 TEUR). Der Erwerb eines Großteils der im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fand am Jahresende statt, sodass die Erwerbe keinen wesentlichen Einfluss auf die Mieteinnahmen oder die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2021 hatten und daher im Geschäftsjahr 2022 erstmalig vollständig erfasst sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3) bewertet. ACCENTRO hat zum 31. Dezember 2022 durch zwei unabhängige Sachverständige das Bestandsportfolio bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikation und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- › Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten (Ist-Mieten), Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand und die Investitionsplanung, sowie
- › Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typische Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die Festlegung der Bewertungsmethode erfolgte durch den Vorstand. Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung wurden durch das Asset- und Projektmanagement und den Vorstand analysiert sowie anschließend die Bewertungsergebnisse zwischen dem Vorstand und dem externen Gutachter erörtert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Stufe 3 der Fair-Value-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) erfolgte zum 31. Dezember 2022 auf Grundlage von abgezinnten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt jeweils zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinnten Einzahlungsüberschüsse eines standardisierten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Wohnimmobilien der „East II“- und „East III“-Portfolios wurden zum Bilanzstichtag durch die Cushman & Wakefield C&W (U.K.) LLP, Niederlassung Deutschland, bewertet und repräsentieren einen Marktwert von 121.799 TEUR (31. Dezember 2021: 119.863 TEUR). Der flächengewichtete Leerstand dieser Immobilien beträgt 35,09 %. Die Bewertungen beruhen auf der Annahme, dass der Leerstand unter Berücksichtigung angemessener Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen deutlich abgebaut und eine Vermietung innerhalb der nächsten Jahre zu einem marktüblichen Mietzins erfolgen kann bzw. sich diesem annähert. Sollte sich in der

Zukunft eine Vermietung nicht oder nur zu einem geringeren Mietpreis realisieren lassen, hätte dies negative Auswirkungen auf eine Folgebewertung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der „East II“- und „East III“-Portfolios im Rahmen der Bewertung nach der DCF-Methode verwendet wurden:

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	5,52	4,85	4,38 – 7,00	4,00 – 6,00
Kapitalisierungszinssatz	%	5,83	5,42	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m <sup>2</sup>	8,50	8,50	8,50	8,50
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	280,00	280,00	280	280
Fluktuationsquote	% p.a.	10,00	10,00	10,00	10,00

BEWERTUNGSERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	22,6	23,6	13,8 – 34,1	13,9 – 40,2
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	795	782	416 – 1.256	426 – 1.231

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Berichtsjahr wurden als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die zugrunde gelegten Marktmieten, die Instandhaltungskosten und die Fluktuationsquote identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31. DEZEMBER 2022

	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			MARKTMIETE		
	- 0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	-+1,0 PROZENTPUNKTE	- 4,0 %	- 2,0 %	+2,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>						
in TEUR	14.836	-12.135	-22.509	-6.983	-3.431	3.601
in %	12,38	-10,12	-18,78	-5,83	-2,86	3,00

31. DEZEMBER 2022

	INSTANDHALTUNGSKOSTEN			FLUKTUATIONSQUOTE		
	- 10,0 %	+10,0 %	+20,0 %	+2,0 PROZENT-PUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE	- 1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>						
in TEUR	2.481	-2.501	-4.962	-1.821	-870	860
in %	2,04	-2,05	-4,07	-1,50	-0,71	0,71

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Vorjahr wurden als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die zugrunde gelegten Marktmieten, die Instandhaltungskosten und die Fluktuationsquote identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter

sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31. DEZEMBER 2021

	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			MARKTMIETE		
	- 0,5 PROZENTPUNKTE	+ 0,5 PROZENTPUNKTE	- 10 PROZENTPUNKTE	- 4,0 %	- 2,0 %	+ 2 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>						
in TEUR	13,484	-11,214	-20,827	-6,602	-3,281	3,151
in %	11,07	-9,21	-17,10	-5,42	-2,69	2,59

31. DEZEMBER 2021

	INSTANDHALTUNGSKOSTEN			FLUKTUATIONSQUOTE	
	- 10,0	+ 10,0 %	+ 20,0 %	- 5,0 PROZENTPUNKTE	+ 5,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>					
in TEUR	2,721	-2,511	-5,092	4,931	-4,892
in %	2,27	-2,09	-4,25	4,11	-4,08

Die übrigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 31. Dezember 2022 durch die bulwiengesa appraisal GmbH, Berlin, unter Anwendung des DCF-Verfahrens bewertet und setzen sich aus den 21 ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „NRW-Portfolios“ (Essen, Duisburg, Hagen, Krefeld, Oer-Erkenschwick und Wuppertal), neun ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Pracht-Portfolios“ (Berlin), neunzehn aus-

schließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Klingenthal-Portfolios“ (Klingenthal), sechzehn ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Seeländer-Portfolios“ (Seeland und Aschersleben) sowie dem als Büro und Hotel genutzten Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (Berlin) zusammen. Diese Objekte repräsentieren insgesamt einen Marktwert von 233.277 TEUR. In diesem Betrag sind mit einem Wert von 21.293 TEUR die erst im Berichts-

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

jahr erworbenen Objekte in Seeland und Aschersleben enthalten. Daher reflektiert der Vorjahreswert von 215.047 TEUR nicht das identische Portfolio.

Die für die Marktwertermittlung erforderlichen Annahmen wurden objektspezifisch ermittelt. Für die Darstellung der wesentlichen Bewertungsparameter werden aufgrund vergleichbarer Objekttypisierung die Objekte

des „NRW-Portfolios“ zusammen betrachtet (insgesamt 44.767 TEUR), die Objekte des „Pracht-Portfolios“ (41.700 TEUR), das „Klingenthal-Portfolio“ (23.417 TEUR) sowie das Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (102.100 TEUR) werden gesondert dargestellt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts im Rahmen der durch bulwiengesa durchgeführten Bewertung nach der DCF-Methode zum Bilanzstichtag verwendet wurden:

### NORDRHEIN-WESTFALEN-PORTFOLIO

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	4,44	4,45	3,75 – 5,75	4,00 – 5,50
Kapitalisierungszinssatz	%	3,96	4,02	3,30 – 5,25	3,50 – 5,25
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m <sup>2</sup>	12,18	12,00	12,00 – 12,20	12,00
Instandhaltungskosten Gewerbe	EUR/m <sup>2</sup>	12,18	12,00	12,00 – 12,20	12,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	309,85	300,00	300,00 – 312,00	300,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00	4,00	4,00

BEWERTUNGSERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	21,7	20,6	14,3 – 48,7	14,1 – 27,0
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	1.423	1.568	669 – 2.366	669 – 2.326

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## PRACHT-PORTFOLIO

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	2,31	2,84	2,00 – 2,65	2,50 – 3,25
Kapitalisierungszinssatz	%	1,81	2,13	1,50 – 2,40	1,75 – 2,75
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m <sup>2</sup>	12,20	12,00	12,20	12,00
Instandhaltungskosten Gewerbe	EUR/m <sup>2</sup>	12,20	12,00	12,20	12,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	312,00	300,00	312,00	300
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00	4,00	4,00

BEWERTUNGSERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	46,0	45,9	34,0 – 59,4	34,0 – 54,7
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	3.491	3.482	2.635 – 3.969	2.639 – 3.914



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## WERDAUER WEG

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	3,70	3,50	3,70	3,50
Kapitalisierungszinssatz	%	3,25	3,00	3,25	3,00
Instandhaltungskosten Gewerbe	EUR/m <sup>2</sup>	5,00	5,00	5,00	5,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	1,00	1,00	1,00	1,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	3,50	3,50	3,50	3,50

BEWERTUNGSERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	28,3	31,1	28,3	31,1
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	7.137	7.430	7.137	7.430

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## KLINGENTHAL-PORTFOLIO

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	2,99	3,25	2,00 – 4,50	2,50 – 4,25
Kapitalisierungszinssatz	%	2,64	3,00	2,00 – 4,00	2,00 – 4,00
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m <sup>2</sup>	10,96	10,22	10,00 – 11,00	10,00
Instandhaltungskosten Gewerbe	EUR/m <sup>2</sup>	11,00	10,00	11,00	10,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	311,56	300,00	300,00 – 312,00	300,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00	4,00	4,00

Für die folgende Darstellung der Ist-Mieten-Multiplikatoren wurden im Klingenthal-Portfolio drei Objekte mit einem Marktwert von 1.997 TEUR aufgrund einer Leerstandquote von noch über 60 % in der Berechnung nicht berücksichtigt, da sich für diese Objekte aufgrund des derzeit geringen Vermietungsstands ein hoher und die Darstellung verzerrender Ist-Mieten-Multiplikator ergibt.

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	27,4	27,4	15,1 – 49,3	15,1 – 39,8
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	863	838	596 – 1.124	596 – 925

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## SEELAND-PORTFOLIO

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Diskontierungszinssatz	%	4,90	n/a	3,45 – 7,00	n/a
Kapitalisierungszinssatz	%	4,41	n/a	2,90 – 6,50	n/a
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m <sup>2</sup>	12,20	n/a	12,20	n/a
Instandhaltungskosten Gewerbe	EUR/m <sup>2</sup>	12,20	n/a	12,20	n/a
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	312,00	n/a	312,0	n/a
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	n/a	3,00	n/a
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	n/a	2,00	n/a
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	n/a	4,00	n/a

BEWERTUNGSERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	14,4	n/a	9,6 – 20,2	n/a
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	543	n/a	454 – 640	n/a

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

---

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

---

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

---

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

---

Konzern-Kapitalflussrechnung

---

Grundlegende Informationen

---

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

---

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

---

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

---

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

---

Sonstige Angaben

---

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

---

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

---

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---

Wie schon im Vorjahr wurden im Berichtsjahr als wesentliche, vom Markt beeinflusste Werttreiber der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten, die Instandhaltungskosten und der strukturelle Leerstand identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Die Auswirkung einer Veränderung der zugrunde gelegten Marktmieten, Instandhaltungskosten und strukturellen Leerstandsquoten ist jeweils kumuliert gezeigt. Diese Szenarien stellen keine Wechselwirkungen zwischen den drei Parametern dar, sondern lediglich einen kumulativen Veränderungseffekt.

Obwohl die Fair-Value-Bewertung des Teilportfolios Klingenthal zum 31. Dezember 2021 auf Stufe 1 der Bewertungshierarchie erfolgte, wurde dieses auf Basis der Zeitwertermittlung durch bulwiengesa zur Erhöhung des Informationsgehaltes in die Ermittlung der Sensitivitäten mit einbezogen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## NORDRHEIN-WESTFALEN-PORTFOLIO

31.12.2022

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	16.672	7.037	-5.376	-9.622
in %	37,2	15,7	-12,0	-21,5

31.12.2022

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.684	-1.796	1.796
in %	-8,2	-4,0	4,0

31.12.2021

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	15.756	6.731	-5.216	-9.377
in %	35,3	15,1	-11,7	-21,0

31.12.2021

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.939	-1.754	1.683
in %	-8,8	-3,9	3,8

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## PRACHT-PORTFOLIO

31.12.2022

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	57.572	16.863	-9.348	-15.313
in %	136,9	40,1	-22,2	-36,4

31.12.2022

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.002	-1.566	1.436
in %	-7,1	-3,7	3,4

31.12.2021

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	39.889	13.400	-8.159	-13.662
in %	95,9	32,2	-19,6	-32,9

31.12.2021

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-2.686	-1.343	840
in %	-6,5	-3,2	2,0

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## WERDAUER WEG

31.12.2022	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR	45.297	18.533	-13.595	-23.995
in %	44,4	18,2	-13,3	-23,5

31.12.2022	MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND		
	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR	-527	-264	264
in %	-0,5	-0,3	0,3

31.12.2021	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR	52.982	21.187	-15.126	-26.465
in %	49,6	19,8	-14,2	-24,8

31.12.2021	MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND		
	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR	-2.835	-1.417	271
in %	-2,7	-1,3	0,3

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## KLINGENTHAL-PORTFOLIO

31.12.2022	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	20.028	6.997	-4.467	-7.594
in %	85,1	29,7	-19,0	-32,2

31.12.2022	MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND		
	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-4.976	-2.472	2.486
in %	-21,1	-10,5	10,6

31.12.2021	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	13.522	5.304	-3.725	-6.491
in %	58,8	23,1	-16,2	-28,2

31.12.2021	MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND		
	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.240	-1.600	1.732
in %	-14,1	-7,0	7,5



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## SEELAND-PORTFOLIO

31.12.2022

DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	7.701	3.319	-2.604	-4.704
in %	36,0	15,5	-12,2	-22,0

31.12.2022

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	- 4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	- 2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-4.633	-2.376	2.364
in %	-21,7	-11,1	11,1

Da das Seeland-Portfolio erst im Berichtsjahr erworben wurde, entfällt die Darstellung der Marktwertsensitivitäten des Vorjahres.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert wird gemäß der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 den folgenden Stufen zugeordnet:

IN TEUR

	2022	2021
<b>KLASSIFIZIERUNG DER BEWERTUNGSMETHODEN</b>		
Stufe 1	n.a.	18.216
Stufe 2	n.a.	n.a.
Stufe 3	361.458	312.436
<b>Summe</b>	<b>361.458</b>	<b>330.652</b>

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnis- rechnung
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermens- sentscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

#### 4.5 Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen gegen Gemeinschaftsunternehmen/ Joint Ventures (LHC Holding 1 GmbH & Co. KG)	11.031	11.031
Darlehensforderungen gegen nicht-beherr- schende Gesellschafter	9.032	8.538
Sonstige Darlehensansprüche	7.625	9.614
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen (Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH)	0	4.069
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen (Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH)	0	2.474
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	131
Wertminderungen auf langfristige Forderungen	-217	-190
<b>Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>27.471</b>	<b>35.667</b>

Die Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28.38 aufgrund ihrer eigenkapitalersetzenden Ausgestaltung in die nach der Equity-Methode erfolgte Folgebewertung der jeweiligen Beteiligungen einbezogen, wobei jedoch aus Transparenzgründen ein separater Bilanzausweis beibehalten wird.

Zum 31. Dezember 2022 belaufen sich die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte auf 27.471 TEUR (Vorjahr: 35.667 TEUR) und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.196 TEUR verringert. Dieser Rückgang ist zu einem überwiegenden Teil auf die Umgliederung von Darlehen gegen assoziierte Unternehmen (Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH, Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof

Dahlewitz 2 GmbH) in Höhe von 8.892 TEUR in die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte zurückzuführen, da die Restlaufzeit dieser Darlehen zum Bilanzstichtag zwölf Monate oder weniger betrug.

Die innerhalb der langfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Darlehen an assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures), Minderheitsgesellschafter sowie sonstige Projektentwicklungsgesellschaften sind in nahezu allen Fällen besichert, sodass für diese besicherten Darlehen kein Anlass für Wertberichtigungen gegeben war. Die Werthaltigkeit bei den unbesicherten oder nicht vollständig besicherten Darlehen ist maßgeblich vom Projektentwicklungserfolg der finanzierten Projektentwicklung abhängig. Der Vorstand hat nach Würdigung der erhaltenen Projektkalkulationen und der Projektfortschrittsberichte keine Hinweise darauf, dass die Gesellschaften nicht in der Lage sein werden, die Darlehen aus ihren Projektvermarktungen vertragsgemäß zurückzuführen. Für diese unbesicherten oder nicht vollständig besicherten Darlehen erfasst ACCENTRO Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts. Die Einschätzung der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste bei den unbesicherten und nicht vollständig besicherten Darlehen beruht auf den Einstufungen externer Ratingagenturen und öffentlich verfügbarer Informationen (Creditreform, Fitch). Für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich die berücksichtigte Ausfallrate unverändert auf 1,4 %, was einer Wertminderung von insgesamt 217 TEUR (Vorjahr: 190 TEUR) entspricht. ACCENTRO nimmt an, dass das Ausfallrisiko signifikant ansteigt, wenn Zahlungsverzug eintritt oder wenn sich eine erkennbare Verschlechterung der Bonität des Schuldners abzeichnet.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.6 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

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

IN TEUR

NAME	KAPITALANTEIL DER NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE IN % (STIMMRECHTS- ANTEIL IN %)	AUF DIE NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE ENTFALLENDEN KONZERNERGEBNIS	SONSTIGE EFFEKTE	BUCHWERT DER NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE ZUM 31.12.2022	BUCHWERT DER NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE ZUM 31.12.2021
<b>Kapitalgesellschaften</b>					
Johanniterstr. 3–6 Liegenschaften GmbH	10,5	556	91	2.323	1.676
ACCENTRO NRW	10,1	41	0	744	703
Werdauer Weg 3 Projektentwicklungs GmbH	10,1	-269	177	3.622	3.714
Lekova 26 GmbH	10,1	404	1	1.606	1.201
ACCENTRO Halle Wohnen GmbH	10,1	-55	0	1.234	1.289
Lekova 19 GmbH	10,1	277	1	1.135	857
ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	10,1	-150	0	1.724	1.874
Sonstige nicht wesentliche Tochtergesellschaften	zwischen 5 und 61,6	-310	-279	1.343	1.932
<b>Summe</b>		<b>494</b>	<b>-9</b>	<b>13.731</b>	<b>13.246</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die sonstigen Effekte des Geschäftsjahres in Höhe von – 9 TEUR enthalten zum einen die Erhöhung der nicht-beherrschenden Anteile aus der Erstkonsolidierung der Berliner Platz UG in Höhe von 215 TEUR. Gegenläufig wurden Umgliederungen zwischen den nicht-beherrschenden Anteilen und dem auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital in Höhe von – 224 TEUR vorgenommen.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

31.12.2022

IN TEUR

	SUMME
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	79.600
Summe der langfristigen Vermögenswerte	332.590
Summe der kurzfristigen Schulden	–137.574
Summe der langfristigen Schulden	–111.384
<b>Nettovermögen</b>	<b>163.232</b>
Erträge/Umsatzerlöse	11.037
Jahresüberschuss	4.112
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	3.619
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	494

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

31.12.2021

IN TEUR

	SUMME
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	79.163
Summe der langfristigen Vermögenswerte	318.376
Summe der kurzfristigen Schulden	–138.131
Summe der langfristigen Schulden	–102.429
<b>Nettovermögen</b>	<b>156.978</b>
Erträge/Umsatzerlöse	10.459
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13.947
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	12.665
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	1.282

Die Ergebnisse nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

#### 4.7 Beteiligungen

Beim erstmaligen Ansatz werden Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 darstellen, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert.

Sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Im Falle einer Ausbuchung des Instruments erfolgt keine spätere Umgliederung in die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, sondern eine Umgliederung in den

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Bilanzgewinn. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als sonstiger Ertrag erfasst, wenn der Rechtsanspruch auf Zahlung besteht, es sei denn, durch die Dividenden wird ein Teil der Anschaffungskosten des finanziellen Vermögenswerts zurück-erlangt. In diesem Fall werden die Gewinne im sonstigen Ergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2022 hält ACCENTRO insgesamt Anteile an neun (Vorjahr: 14) Beteiligungen von jeweils 5,1 %, eine (Vorjahr: eine) Beteiligung von 10,1 % und eine (Vorjahr: eine) Beteiligung von 1,9 %. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR) realisiert. Im sonstigen Gesamtergebnis zu zeigende Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 792 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Im Geschäftsjahr 2021 waren keine Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Gesamtergebnis zu realisieren, da die Beteiligungen zu keinem wesentlichen Wertzuwachs/-verlust geführt haben. Die Beteiligungen wurden vor dem Hintergrund der Erschließung neuer Privatisierungsmöglichkeiten eingegangen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat ACCENTRO seine 5,1%ige Beteiligung an den Gesellschaften RELDA 38. Wohnen GmbH, RELDA 39. Wohnen GmbH, RELDA 45. Wohnen GmbH, Estavis 8. Wohnen GmbH sowie Estavis 9. Wohnen GmbH zu einem Veräußerungspreis von insgesamt 1.784 TEUR verkauft. Mit dem Verkauf wurde ein Veräußerungsgewinn in Höhe von 1.465 TEUR erzielt. In Übereinstimmung mit der Klassifizierung der Beteiligungen als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet wurde der Veräußerungsgewinn zunächst als Werterhöhung im sonstigen Ergebnis erfasst. Aufgrund des Verkaufs dieser Beteiligungen erfolgte anschließend eine Umgliederung in den Bilanzgewinn.

Darüber hinaus hält ACCENTRO zum 31. Dezember 2022 Fondsanteile und Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt TEUR 777 (Vorjahr: 679 TEUR).

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligung DELTA VIVUM I	3.229	2.683
Beteiligung Magnus Relda Portfolio	1.689	1.346
Beteiligung Jühnsdorfer Weg Immobilien GmbH	432	562
Beteiligung Wohnen in Garmisch-Partenkirchen GmbH	945	1.202
Sonstige	1.175	1.107
<b>Summe</b>	<b>7.470</b>	<b>6.900</b>

## ANGABEN GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 4 HGB I. V. M. § 315E ABS. 1 HGB

IN TEUR

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	DIREKT %	EIGENKAPITAL 2022	JAHRES- ERGEBNIS 2022
Jühnsdorfer Weg Immobilien GmbH, Berlin*	5,1%	-6.792	-1.699
Wohnen in Garmisch-Partenkirchen GmbH, Jena (vormals: ACCENTRO Bayern GmbH)*	10,1%	-2.077	-739
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin**	5,1%	16.787	2.493
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin**	5,1%	-2.309	-38
Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin*	5,1%	123	0
Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin*	5,1%	2.766	0
HRP Hamburg Residential S.a.r.l., Luxembourg***	5,1%	-14.547	-2.667
<b>Magnus-Relda-Portfolio</b>			
Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	6.485	0
Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin **	5,1%	-73	0
RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	140	0
Magnus-Relda Holding Vier GmbH, Berlin****	1,9%	-43.270	3.116

\* vorläufige HGB-Werte aus 2022

\*\* vorläufige Werte aus Q3/2022

\*\*\* Lux-GAP Werte aus Q4/2022

\*\*\*\* HGB-Werte zum 31. Dezember 2021

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.8 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile stellen zumeist Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) dar und werden im Wesentlichen durch ACCENTRO finanziert. Die Joint Ventures haben in der Regel als Geschäftszweck die Projektierung und Fertigstellung von Wohnimmobilien. ACCENTRO beteiligt sich an diesen Joint Ventures, um auch am Projekterfolg der Privatisierung der Joint Ventures zu partizipieren. In diesem Zusammenhang prüft ACCENTRO im Rahmen der Einhaltung konzerneinheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die IFRS-konforme Einstufung der Projektentwicklung gemäß IAS 2 als Vorratsvermögen (ggf. mit Teilgewinnrealisierung nach IFRS 15.35) oder den Ausweis gemäß IAS 40 als „Renditeimmobilien“. In Höhe des durch ACCENTRO finanzierten Anteils findet eine ergebniswirksame Aufwands- und Ertragskonsolidierung statt.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	2022	2021
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>4.712</b>	<b>6.279</b>
Zugänge	0	1.569
Abgänge	0	-3.524
Anteile an Gewinnen und Verlusten*	1.242	388
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>5.954</b>	<b>4.712</b>

\* Die Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung 2021 beinhalteten darüber hinaus Erträge aus der Veräußerung von Anteilen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile stellen zumeist Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) dar und werden im Wesentlichen durch ACCENTRO finanziert. Die Joint Ventures haben in der Regel als Geschäftszweck die Projektierung und Fertigstellung von Wohnimmobilien. ACCENTRO beteiligt sich an diesen Joint Ventures, um auch am Projekterfolg der Privatisierung der Joint Ventures zu partizipieren. In diesem Zusammenhang prüft ACCENTRO im Rahmen der Einhaltung konzerneinheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die IFRS-konforme Einstufung der Projektentwicklung gemäß IAS 2 als Vorratsvermögen (ggf. mit Teilgewinnrealisierung nach IFRS 15.35) oder den Ausweis gemäß IAS 40 als „Renditeimmobilie“. Soweit eine Projektentwicklung als Vorratsvermögen klassifiziert ist, erfolgt eine branchenübliche Aktivierung von Fremdkapitalkosten. In Höhe des durch ACCENTRO finanzierten Anteils findet eine ergebniswirksame Aufwands- und Ertragskonsolidierung statt.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2022

IN TEUR

	DÜNE 38 PROJEKT- ENTWICKLUNGS GMBH	LHC HOLDING GMBH & CO. KG	DEUWA REAL GMBH (JOINT VENTURE)
Erträge/Umsatzerlöse	2.248	7.381	51
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	267	1.987	12
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	1.207	17.767	51.090
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	76
Summe der kurzfristigen Schulden	322	1.297	15.602
Summe der langfristigen Schulden	0	14.481	33.212
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	885	1.989	2.352
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44 %	50 %	n/a
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils von ACCENTRO	389	2.542	2.859

31.12.2021

IN TEUR

	DÜNE 38 PROJEKT- ENTWICKLUNGS GMBH	LHC HOLDING GMBH & CO. KG	DEUWA REAL GMBH (JOINT VENTURE)
Erträge/Umsatzerlöse	6.252	12.830	122
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	601	1.464	92
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.402	23.423	34.247
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	112
Summe der kurzfristigen Schulden	2.669	12.581	6.098
Summe der langfristigen Schulden	0	10.542	25.889
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	733	300	2.372
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44 %	50 %	50 %
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils von ACCENTRO	329	1.548	2.734

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Zu den Risiken und Beschränkungen von ACCENTRO gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir – soweit relevant – auf die Ausführungen im Abschnitt 5.

### 4.9 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien des ACCENTRO-Konzerns umfassen die zum Verkauf erworbenen Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebsfähigkeit der Immobilien führen, werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Erfolgt ein Ankauf im Share Deal werden die erworbenen Vorratsimmobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Im Rahmen der Einzelprivatisierung wird regelmäßig eine Aufteilung der für einen Immobilienerwerb anfallenden Anschaffungskosten auf einzelne Wohnungen notwendig. Die Aufteilung der Anschaffungskosten bestimmt bei Verkauf einer Wohnung den aus der jeweiligen Veräußerung resultierenden Rohertrag. Die Aufteilung des Kaufpreises erfolgt auf Basis der relativen erwarteten Einzelveräußerungspreise, wobei für die Wohnungen für Zwecke der Aufteilung eine konstante Marge erwartet wird. Dies führt dazu, dass bei Erwerb eines Wohnkomplexes zu einem Gesamtkaufpreis die Wohnungen mit dem absolut höchsten erwarteten Verkaufspreis auch den relativ höchsten Anteil an den Anschaffungskosten zugewiesen bekommen.

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien vor allem in Berlin, aber auch in Leipzig, Rostock, Potsdam und Hamburg sowie geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Vorratsimmobilien	233.700	295.524
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	1.235	5.073
<b>Summe</b>	<b>234.935</b>	<b>300.597</b>

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Vorratsimmobilien durch den starken, fortlaufenden Abverkauf fertig sanierter Projekte reduziert. Unabhängig davon wurde zur Stärkung der zukünftigen Ertragsfähigkeit weiter in den Ausbau und die Sanierung bestehender Immobilien investiert. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel für 107 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 23.733 TEUR.

Gleichzeitig wurden 244 Wohneinheiten mit einem beurkundeten Verkaufsvolumen von 80.087 TEUR veräußert, die teilweise auch im Geschäftsjahr 2023 zu Umsätzen führen. Insgesamt erfolgte für 463 Einheiten im Geschäftsjahr 2022 der Nutzen-Lasten-Wechsel, sodass diese Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 146.534 TEUR zu Umsätzen führten.

Bei Immobilien des Vorratsvermögens wurden im Geschäftsjahr 2022 Wertminderungen in Höhe von 185 TEUR berücksichtigt. Die ausgewiesenen Immobilien dienen überwiegend als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Vorratsimmobilien in Höhe von 23.995 TEUR. Daraus resultieren zum Stichtag Verpflichtungen zum Ankauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 3.223 TEUR und Ankaufsgarantien in Höhe von 20.772 TEUR. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2023 erfolgen.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 164.769 TEUR (Vorjahr: 119.246 TEUR) wird der Verkauf auf Basis der Unternehmensplanung voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

#### 4.10 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von 5.504 TEUR (Vorjahr: 11.228 TEUR) resultieren vollständig aus der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung (IFRS 15.35) bei der Errichtung von Dachgeschosswohnungen und anderen Wohnraumerweiterungen bzw. Baumaßnahmen und sind in voller Höhe kurzfristig.

#### 4.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisforderungen und aus Mietforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)</b>	<b>19.930</b>	<b>22.506</b>
Wertberichtigungen	-2.177	-1.182
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>17.753</b>	<b>21.324</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	17.753	21.324

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2021:

31.12.2022

IN TEUR

	BUCHWERT VOR WERT- MINDERUNG	WERT- BERICHTIGUNG	BUCHWERT
Forderungen gegen die Erwerber von Wohneinheiten	1.973	0	1.973
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	9.439	-63	9.376
Mietforderungen	3.818	-2.097	1.721
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.700	-17	4.683
	<b>19.930</b>	<b>-2.177</b>	<b>17.753</b>

31.12.2021

IN TEUR

	BUCHWERT VOR WERT- MINDERUNG	WERT- BERICHTIGUNG	BUCHWERT
Forderungen gegen die Erwerber von Wohneinheiten	10.360	0	10.360
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	6.536	-45	6.491
Mietforderungen	1.946	-1.086	861
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.663	-51	3.612
	<b>22.506</b>	<b>-1.182</b>	<b>21.324</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegen die Erwerber von Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt, da die Übertragung der Wohneinheiten nahezu ausnahmslos Zug um Zug gegen die Kaufpreiszahlung erfolgt bzw. der Zahlungseingang über Notaranderkonten abgewickelt wird. Wesentliche Forderungsausfälle waren hier in Vorjahren nicht zu verzeichnen.

Für die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie Mietforderungen wendet ACCENTRO das vereinfachte Wertminderungsmodell nach IFRS 9 („simplified approach“) an. Nach dem vereinfachten Wertminderungsmodell ist für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen.

Auf Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die nicht durch bereits erhaltene Anzahlungen (hier erfolgt bei ACCENTRO in der Konzernbilanz ein unsaldierter Ausweis) sowie separate Einzelwertberichtigungen gedeckt sind, berücksichtigt ACCENTRO eine Ausfallrate von 15 %. Da es sich für ACCENTRO um ein noch im Aufbau befindliches Geschäftsfeld / Segment handelt, liegen zur Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit noch keine historischen Werte vor. Daher orientiert sich ACCENTRO an der Ausfallrate, die Mitbewerber für diese Art von Forderungen zugrunde gelegt haben. Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2022 für diese verbleibenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten eine Wertminderung in Höhe von 195 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR) erfasst.

Mietforderungen entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund dessen ermittelt ACCENTRO die zu berücksichtigenden Verluste, soweit nicht vorrangig Einzelwertberichtigungen zu erfassen sind, auf Basis der Überfälligkeiten in pauschalierter Form. Die erfassten Wertberichtigungen für die Mietforderungen sind aus nachstehender Tabelle zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2021 ersichtlich:

31.12.2022

IN TEUR

	WERT- MINDERUNGS- RATE	BRUTTO- BUCHWERT 31.12.2022	WERT- MINDERUNG	NETTO- BUCHWERT 31.12.2022
<b>Mietforderungen</b>		<b>3.818</b>	<b>-2.097</b>	<b>1.721</b>
Nicht fällig oder 1–30 Tage überfällig	0%	740	0	740
31–90 Tage überfällig	0%	402	0	402
91–360 Tage überfällig	50%	1.159	-580	580
Mehr als 360 Tage überfällig	100%	1.518	-1.518	0

31.12.2021

IN TEUR

	WERT- MINDERUNGS- RATE	BRUTTO- BUCHWERT 31.12.2021	WERT- MINDERUNG	NETTO- BUCHWERT 31.12.2021
<b>Mietforderungen</b>		<b>1.204</b>	<b>-323</b>	<b>882</b>
Nicht fällig oder 1–30 Tage überfällig	0%	284	0	284
31–90 Tage überfällig	0%	275	0	275
91–360 Tage überfällig	50%	645	-323	323
Mehr als 360 Tage überfällig	100%	0	0	0

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Daneben wurden weitere Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt 0 TEUR (Vorjahr: 763 TEUR) erfasst.

Für sonstige Forderungen aus weiterbelasteten Baukosten und Provisionen wurden Wertberichtigungen für erwartete 12-Monats-Kreditverluste (1,4%) in Höhe von 53 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR) erfasst.

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

IN TEUR		
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>1.182</b>	<b>17</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Zuführungen (Wertminderungen)	995	1.165
Auflösungen	0	0
Verbrauch	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>2.177</b>	<b>1.182</b>

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Forderung aus der Rückabwicklung eines Erwerbs und des noch nicht zurückgezahlten Kaufpreises	19.561	18.886
Darlehensansprüche	15.867	0
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen	8.892	2.044
Notaranderkonten	6.485	5.277
Geldbeschaffungskosten	6.027	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	661	231
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	345	1.676
Übrige sonstige Forderungen	2.917	1.543
<b>Summe kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>60.755</b>	<b>29.658</b>

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind im Berichtsjahr 2022 um 31.097 TEUR auf 60.755 TEUR (Vorjahr: 29.658 TEUR) angestiegen. Ursächlich dafür ist vor allem die Ausgabe eines Darlehens am 31. Mai 2022 in Höhe von 15.867 TEUR (Darlehen 15.000 TEUR zzgl. Zinsen von 867 TEUR) an die Green Living GmbH zur Umsetzung und Verwirklichung einer Projektentwicklung. Darüber hinaus wurden per 31. Dezember 2022 Darlehen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von 8.892 TEUR in die kurzfristigen Forderungen umgliedert. Gegenläufig wirkte sich die vollständige Rückzahlung des ausgereichten Darlehens durch das assoziierte Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH aus. Darüber hinaus hat eine Gesellschaft,

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

an der ACCENTRO eine Beteiligung hält, ihr Darlehen bis auf eine Restzinsforderung zurückgeführt.

Die Forderung aus der Rückabwicklung eines Erwerbs und des noch nicht zurückgezahlten Kaufpreises, die zunächst als Darlehen begeben wurde in Höhe von 19.561 TEUR (Vorjahr: 18.886 TEUR) besteht gegenüber der DIM Holding AG und setzt sich zusammen aus der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG in Höhe von 16.465 TEUR (Vorjahr: 15.797 TEUR), Darlehensansprüchen in Höhe von 3.266 TEUR (Vorjahr: 3.133 TEUR) sowie einer Wertberichtigung in Höhe von 170 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Die Forderung ist seit dem 31. Dezember 2022 fällig.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat diesbezüglich im Mai 2021 aufgrund der Nichterreichung von vereinbarten Meilensteinen durch die gekaufte Gesellschaft von der Rückabwicklung des Erwerbs sämtlicher Anteile an der DIM Holding AG, Berlin, nebst eines im Rahmen des Erwerbs vom Verkäufer übernommenen Gesellschafterdarlehens, Gebrauch gemacht. Der Forderungsanspruch in Höhe von 19.731 TEUR ist bis zum Stichtag nicht beglichen worden. Zur Sicherung der Werthaltigkeit der Forderungsansprüche wurden diverse Vereinbarungen getroffen, welche sich in der Vollziehung befinden. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Abschnitt 5.2.

Das Darlehen, das ACCENTRO der Green Living GmbH gewährt hat, hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022. Im Zuge des Kreditvertrages zwischen ACCENTRO und der Green Living GmbH hat die Darlehensnehmerin Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Die notarielle Grundschuldbestellung erfolgte am 30. Mai 2022 zur Absicherung des Darlehens. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt. Für weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt verweisen wir auf Abschnitt 5.2.

Die Darlehen gegen assoziierte Unternehmen betreffen Darlehen, die der Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH, der Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und der Gutshof Dahlewitz 2 GmbH gewährt wurden. Diese Darlehen in Höhe von insgesamt 8.892 TEUR wurden zum 31. Dezember 2022 von den langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten in die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten umgegliedert, da die Restlaufzeit dieser Darlehen zum Bilanzstichtag zwölf Monate oder weniger betrug. Hinsichtlich der vertraglichen Details wird auf die Ausführungen in Abschnitt 6.1 verwiesen.

Die Forderungen gegen die Düne 38 Projektentwicklungs GmbH wurden Anfang des Geschäftsjahres 2022 vollständig beglichen.

Für die unter den Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Forderungen in Höhe von 345 TEUR (Vorjahr: 1.676 TEUR) konnten Anfang des Geschäftsjahres 2022 Zahlungseingänge von 1.369 TEUR verzeichnet werden.

Die innerhalb der kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Posten sind daher nahezu vollständig durch Grundschulden und die Verpfändung von Anteilen besichert. Auf die unbesicherten, sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte erfasst ACCENTRO, wie im langfristigen Bereich, Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts.

Die Einschätzung der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste bei den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten beruht auf den Einstufungen externer Ratingagenturen und öffentlich verfügbarer Informationen (Creditreform, Fitch). Für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich die berücksichtigte Ausfallrate auf 1,4 %, was einer Wertminderung von insgesamt 170 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR) entspricht. Zusätzlich bestehen noch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (Vorjahr: 155 TEUR) auf die übrigen sonstigen Forderungen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.12 Liquide Mittel

Liquide Mittel sind in der Bilanz zum Nennwert angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen liquide Mittel Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten. Zweckgebundene Gelder, z. B. Kaufpreisanteile, die ausschließlich zur Tilgung von Darlehensverpflichtungen verwendet werden dürfen, werden nicht in die liquiden Mittel einbezogen, sondern unter den sonstigen Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Es bestehen verfügungsbeschränkte Mittel in Höhe von 45.246 TEUR (Vorjahr: 31.192 TEUR), die im Wesentlichen aus Kaufpreiseingangskonten bei MaBV-Verträgen resultieren.

### 4.13 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, die Vermögenswerte und Schulden umfassen, werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Im Allgemeinen werden diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein etwaiger Wertminderungsaufwand einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden auf anteiliger Basis zugeordnet – mit der Ausnahme, dass den Vorräten, finanziellen Vermögenswerten, latenten Steueransprüchen, Vermögenswerten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die weiterhin gemäß den sonstigen Rechnungslegungsmethoden des Konzerns bewertet werden, kein Verlust zugeordnet wird. Wertminderungsaufwendungen bei der erstmaligen Einstufung als zur Veräußerung gehalten und spätere Gewinne und Verluste bei Neubewertung werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und jedes nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsunternehmen wird nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert, sobald sie als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind.

Der Nutzen-Lasten-Wechsel für die im Vorjahr als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesene Beteiligung an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH nebst Gesellschafterdarlehensforderung in Höhe von insgesamt 16.000 TEUR fand im März 2022 statt. Der Kaufpreis inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 16.673 TEUR konnte vollständig vereinnahmt werden. Die Zinsen in Höhe von 673 TEUR betrafen den Zeitraum ab dem 1. Januar 2022 bis zum Zahlungszeitpunkt am 29. März 2022.

Zum 31. Dezember 2022 weist der Konzern keine zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte aus.

### 4.14 Eigenkapital

Das Konzern-Eigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 247.706 TEUR (Vorjahr: 260.637 TEUR). Davon entfallen 233.975 TEUR (Vorjahr: 247.390 TEUR) auf Gesellschafter des Mutterunternehmens und 13.731 TEUR (Vorjahr: 13.247 TEUR) auf nicht beherrschende Gesellschafter.

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2022 auf 32.437.934 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiegattungen liegen nicht vor.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

ACCENTRO verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

IN TEUR

	BETRAG	STÜCKAKTIEN	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)

In der ordentlichen Hauptversammlung der ACCENTRO Real Estate AG wurde für das Geschäftsjahr 2021 die Ausschüttung einer Dividende von 0,04 EUR je Stückaktie, das sind bei 32.437.934 Stückaktien insgesamt 1.297.517,36 EUR, beschlossen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte im September 2022.

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

### AKTIENOPTIONEN 2020

Im März 2020 und im November 2020 hat der Hauptaktionär 518.239 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG außerbörslich an den Vorstand Lars Schriewer und den im Geschäftsjahr 2021 ausgeschiedenen Vorstand Hans-Peter Kneip sowie eine weitere Führungskraft der ACCENTRO Real Estate AG verkauft. Bilanziell ist dieser Sachverhalt nach IFRS 2 ACCENTRO zuzurechnen, obgleich ACCENTRO nicht Vertragspartner ist. Der Hauptaktionär hält Stillhaltevereinbarungen inne, da dieser im Zeitpunkt des Ausscheidens der Vorstände / Führungskraft bei Kursverlusten die Aktien zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zurücknehmen muss. Diese Stillhalteverpflichtung qualifiziert als Aktienoptionsmodell mit einem Gesamtwert von 714 TEUR. Die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Optionen am Tag der Gewährung verwendeten Parameter sind:

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

BEWERTUNGSMODELL	BLACK-SCHOLES-MODELL
Bandbreite der Ausübungspreise	8,03 – 9,11 EUR
Gewichtete durchschnittliche restliche Vertragslaufzeit	2 Jahre
Bandbreite der Laufzeiten der Optionen	2 – 3 Jahre
Gewichteter Durchschnitt der beizulegenden Zeitwerte der Optionen	1,38 EUR
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs am Gewährungstag	8,12 EUR
Bandbreite der erwarteten Volatilität	33,12% – 35,23%
Dividendenrendite	2%
Bandbreite des risikofreien Zinssatzes	–0,76% bis –0,70%

Die Aktienoptionen einer Führungskraft liefen zum 31. März 2022 aus. Die Optionen wurden nicht ausgeübt. Mit Rückübertragung sämtlicher Aktien sind alle Verbindlichkeiten inklusive der Zinsansprüche aus dem Darlehen der Brookline Capital Limited Partnership erfüllt.

Der verbleibende Wert beläuft sich nun auf 355 TEUR. In der Berichtsperiode wurden darüber hinaus keine Aktienoptionen verwirkt, ausgeübt oder sind verfallen. Der Gesamtaufwand der Aktienoptionen belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 133 TEUR.

## 4.15 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns dargestellt:

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.704	142.633
Verbindlichkeiten aus Anleihen	99.394	346.701
Leasingverbindlichkeiten	6.680	5.615
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>207.778</b>	<b>494.949</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.052	104.672
Verbindlichkeiten aus Anleihen	255.929	6.655
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>358.981</b>	<b>111.327</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>566.759</b>	<b>606.276</b>

### VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 101.704 TEUR (Vorjahr: 142.633 TEUR). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf 103.052 TEUR (Vorjahr: 104.672 TEUR). Der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 40.929 TEUR (Vorjahr: 5.238 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung des zuvor als langfristig ausgewiesenen Darlehens für den Werdauer Weg in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und aus der Rückführung des Darlehens für die Johanniterstraße. Gegenläufig dazu wirkten sich sieben im Jahr 2022 neu abgeschlossene Finanzierungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr aus. Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 1.620 TEUR resultiert hauptsächlich aus der Rückführung

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

kurzfristiger Darlehen aus erhaltenen Kaufpreiseingängen. Gegenläufig hierzu wirkte die Umgliederung des Darlehens für den Werdauer Weg aus den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

### Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 7. Februar 2020 hat ACCENTRO im Rahmen einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger eine nicht nachrangige und unbesicherte 250.000-TEUR-Anleihe (Anleihe 2020/2023) mit einer Laufzeit von drei Jahren begeben.

Die Ausgabe erfolgte zu 99,745 % des Nominalwerts mit einem Kupon von 3,625 %. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wurde zur Tilgung der 100.000-TEUR-3,75 %-Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2021) sowie zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Am 16. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit ca. 56 % der investierten Anleihegläubigern der Anleihe 2020/2023 eine sogenannte Lock-up-Vereinbarung geschlossen. Die Vereinbarung besagt, dass sich die betroffenen Anleihegläubiger unter Anpassung der Anleihebedingungen zu einer Verlängerung und somit Refinanzierung der Anleihe 2020/2023

unter marktüblichen Bedingungen und unter der Bedingung, dass ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt wird, bereit erklären. Die vereinbarte Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 sieht eine dreijährige Verlängerung der Anleihe 2020/2023 bis zum 13. Februar 2026 und eine Erhöhung des

Zinssatzes um 2 %-Punkte auf 5,625 % vor. Teil der Vereinbarung sind zudem eine einmalige Rückzahlung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Refinanzierung, weitere vertraglich garantierte jährliche Mindestrückzahlungen (ab Dezember 2023) sowie eine Pflichtsondertilgung aus

Nettoerlösen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus bestimmten Darlehen und Finanzanlagen. Zudem enthalten die neuen Anleihebedingungen 2020/2023 eine Begrenzung zur Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten sowie des Erwerbs neuer Immobilien. Insbesondere wird die ACCENTRO Real Estate AG vereinbarungsgemäß bis zur Rückzahlung von 80 % des Nennwerts der refinanzierten Anleihe 2020/2023 keine neuen als Finanzinvestition gehaltenen Immo-

lien erwerben und bis zum Erreichen bestimmter Mindestrückzahlungen auf die refinanzierte Anleihe 2020/2023 bestimmten Beschränkungen im Hinblick auf den Erwerb von neuen Vorratsimmobilien unterliegen. Die Vereinbarung enthält weiter die Verpflichtung, für die verlängerte Laufzeit keine Dividendenzahlungen oder sonstige Ausschüttungen an Aktionäre der ACCENTRO Real Estate AG vorzunehmen.

Im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem deutschen Schuldverschreibungsgesetz haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2020/2023 am 10. Januar 2023 den bereits veröffentlichten Konditionen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Die abgegebenen Stimmen repräsentierten insgesamt 78,41 % des ausstehenden Nominalbetrags der Anleihe 2020/2023, wobei die Zustimmungquote bei 99,75 % lag. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe per 31. Dezember 2022 von 249.802 TEUR (Vorjahr: 247.481 TEUR) setzt sich aus dem Emissionserlös abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten zusammen.

Am 23. März 2021 wurde die Anleihe 2021/2026 mit einem Nominalwert von 100 Mio. EUR platziert. Die unbesicherte Anleihe wurde vollständig von einer Pensionskasse gezeichnet. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 23. März 2026 und wird mit 4,125 % jährlich verzinst. Am 27. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit dem einzigen Anleihegläubiger der Anleihe 2021/2026 die Änderungsvereinbarung zur Anpassung der Anleihebedingungen und Refinanzierung der Anleihe 2021/2026 zu den gleichen Konditionen, wie sie am 16. Dezember 2022 für die Anleihe 2020/2023 vereinbart wurden, geschlossen. Zu den wichtigsten Bedingungen der Refinanzierung in Bezug auf die Anleihe 2021/2026 gehören die Erhöhung des Zinssatzes um ebenfalls 2 %-Punkte auf 6,125 %, die dreijährige Verlängerung der Laufzeit von ursprünglich 23. März 2026 bis zum 23. März 2029, vertraglich garantierte jährliche Mindestrückzahlungen (ab Dezember 2026) sowie die gleichmäßige Aufteilung von Zahlungen auf die erlösbasierten Pflichtsonder-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

tilgungen unter den beiden refinanzierten Anleihen, sobald der ausstehende Nennbetrag der refinanzierten Anleihe 2020/2023 auf oder unter 100 Mio. EUR reduziert wurde. Im Übrigen wurden die für die refinanzierte Anleihe 2020/2023 angepassten Bedingungen im Wesentlichen bei der Refinanzierung der Anleihe 2021/2026 gespiegelt. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beträgt per 31. Dezember 2022 99.395 TEUR (Vorjahr: 99.220 TEUR).

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf die Anleihen in Höhe von 6.127 TEUR (Vorjahr: 6.655 TEUR) enthalten. Die am 7. Februar 2023 fälligen Zinsen für die 250-Mio.-EUR-Anleihe wurden gemäß Lock-up-Agreement vom 16. Dezember 2022 fristgerecht am 6. März 2023 gezahlt. Die Zinsen für die 100-Mio.-EUR-Anleihe wurden zum 23. März 2023 gezahlt.

Insgesamt betragen die Verbindlichkeiten aus Anleihen per 31. Dezember 2022 355.323 TEUR (Vorjahr: 353.357 TEUR).

Im Zusammenhang mit der Prologation der Anleihe 2020/2023 und der Anleihe 2021/2026 wurden zum 31. Dezember 2022 zudem Transaktionskosten in Höhe von 6.027 TEUR aktivisch abgegrenzt und unter den sonstigen kurzfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerten ausgewiesen.

### SICHERHEITEN UND FINANCIAL COVENANTS

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 501.847 TEUR (Vorjahr: 393.277 TEUR), für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden, und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert. Es handelt sich bei diesem Immobilienbestand um Objekte aus dem Vorratsvermögen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und selbstgenutzte Grundstücke und

Gebäude. Des Weiteren bestehen verfügungsbeschränkte Konten in Höhe von 54.784 TEUR (Vorjahr: 40.460 TEUR), wovon 45.246 TEUR (Vorjahr: 31.192 TEUR) unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 399.207 TEUR (Vorjahr: 416.352 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2022 die beiden Anleihen und drei Objektfinanzierungen betrafen. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter Verbindlichkeiten sowie auf den sogenannten Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

Die im Jahr 2020 ausgegebene Anleihe sowie die im Jahr 2021 ausgegebene Anleihe verpflichten unter anderem zur Aufrechterhaltung einer definierten maximalen Nettoverschuldung (65 %) und besicherten Nettoverschuldung (40 %) sowie Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades (1,5 bis einschließlich des Stichtags 31. Dezember 2021, 2,0 ab dem Stichtag 31. März 2022). Die Ausschüttung wird gemäß den Anleihebedingungen auf 50 % des IFRS-Konzernüberschusses begrenzt. Eine Finanzierung der Berliner Sparkasse in Höhe von 23.000 TEUR verpflichtet zur Einhaltung einer Debt Service Cover Ratio von 140 %. Die 2021 neu abgeschlossene Finanzierung bei der Quirin Privatbank in Höhe von 40.000 TEUR (davon waren zum 31. Dezember 2021 20.000 TEUR ausgezahlt) verpflichtet zur Einhaltung einer maximalen Nettoverschuldung (65 %) und eines Debt Service Cover Ratio von 150 %. Eine 2021 abgeschlossene Finanzierung bei der Berlin Hyp in Höhe von 14.000 TEUR verpflichtet zur Einhaltung einer maximalen Nettoverschuldung (90 %) und eines Debt Service Cover Ratio von 120 %.

Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung, zur Begrenzung der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Den vertrag-

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

lichen Regelungen zur Prolongation der Anleihe 2020/2023 sowie der Anleihe 2021/2026 entsprechend waren die für diese Anleihen bestehenden Financial Covenants zum 31. Dezember 2022 nicht anzuwenden.

### LEASINGVERHÄLTNISSE

ACCENTRO weist in seiner Bilanz Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 aus Kfz-Leasingverträgen sowie aus mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbundenen Erbbaurechten aus. Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 6.742 TEUR (Vorjahr: 5.639 TEUR). Sie sind in den nachfolgend aufgeführten Bilanzposten enthalten:

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
<b>ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSRECHTE</b>		
<b>Nutzungsrechte</b>	<b>6.742</b>	5.639
Erbbaurechte	6.382	5.497
<b>Nutzungsrechte in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>6.382</b>	<b>5.497</b>
Kfz-Leasing	360	142
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>360</b>	<b>142</b>

Die Leasingverbindlichkeiten werden vollständig in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Sie haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	31.12.2022		31.12.2021	
	KFZ-LEASING- VERTRÄGE	ERBBAU- RECHTE (IAS 40)	KFZ-LEASING- VERTRÄGE	ERBBAU- RECHTE (IAS 40)
<b>Stand 01. Januar</b>	<b>138</b>	<b>5.477</b>	<b>192</b>	<b>0</b>
Zugänge	338	885	110	5.497
Zinszuwachs	9	220	8	155
Zahlungen	-145	-242	-172	-175
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>340</b>	<b>6.340</b>	<b>138</b>	<b>5.477</b>
davon kurzfristig	0	0	0	0
davon langfristig	340	6.340	138	5.477

Die Kfz-Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von drei Jahren und werden mit dem durchschnittlichen Fremdkapitalzins von ACCENTRO in Höhe von 3,8 % abgezinst. Der Anstieg der Leasingverbindlichkeit aus den Kfz-Leasingverträgen ist vor allem durch das Hinzukommen neuer Leasingverträge im Geschäftsjahr 2022 begründet.

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Laufzeit bis zum 23. März 2205. Beim erstmaligen Ansatz wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der geltenden Erbbauzinszahlungen angesetzt und mit dem Kapitalisierungszinssatz aus der Bewertung der Immobilie in Höhe von 4,25 % abgezinst.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

---

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

---

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

---

Konzern-Kapitalflussrechnung

---

Grundlegende Informationen

---

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

---

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

---

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

---

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

---

Sonstige Angaben

---

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

---

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

---

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---

Aufgrund einer Anpassung des Erbbauzinses im Berichtsjahr 2022 veränderte sich der Erbbauzins indexbasiert von monatlich 19 TEUR auf 23 TEUR. Zum 1. Oktober 2022 wurde gemäß IFRS 16.42 eine Neubewertung durchgeführt. Im Zuge dessen wurde eine zusätzliche Leasingverbindlichkeit in Höhe von 885 TEUR erfasst, korrespondierend wurden die Nutzungsrechte um den aus der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit resultierenden Betrag (IFRS 16.39) erhöht.

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 229 TEUR (Vorjahr: 163 TEUR), davon stammte der Großteil in Höhe von 220 TEUR (Vorjahr: 155 TEUR) aus Erbbaurechtsverträgen.

Auf den Ausweis von kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten wird aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.16 Rückstellungen

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

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

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

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbeziehung von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	01.01.2022	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2022
Rückstellungen für Personalkosten	270	270	0	242	242
Rückstellungen für sonstige Kosten	363	126	0	328	565
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	46	0	0	0	46
<b>Summe</b>	<b>679</b>	<b>396</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	<b>853</b>

IN TEUR

	01.01.2021	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2021
Rückstellungen für Personalkosten	814	814	0	270	270
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.110	767	28	48	363
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	46	0	0	0	46
<b>Summe</b>	<b>1.970</b>	<b>1.581</b>	<b>28</b>	<b>317</b>	<b>679</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 242 TEUR (Vorjahr: 270 TEUR) betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten in Höhe von 565 TEUR (Vorjahr: 363 TEUR) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 360 TEUR (Vorjahr: 0) sowie Rückstellungen für Mietgarantien in Höhe von 205 TEUR (Vorjahr: 205 TEUR).

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 807 TEUR (Vorjahr: 633 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

### 4.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

IN TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.934</b>	<b>5.343</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>8.850</b>	<b>9.464</b>
Abfindungsansprüche nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	8.403	8.403
Ausstehende Rechnungen	7.554	8.601
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	4.517	4.308
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	3.067	2.581
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	-88	1.528
Verbindlichkeiten aus Kautionen	515	421
Übrige Verbindlichkeiten	3.156	1.941
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>27.124</b>	<b>27.783</b>

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 8.850 TEUR (Vorjahr: 9.464 TEUR) bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.462 TEUR (Vorjahr: 5.016 TEUR) und in Höhe von 3.388 TEUR (Vorjahr: 4.448 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke. Bei den Abfindungsansprüchen nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften in Höhe von 8.403 TEUR (Vorjahr: 8.403 TEUR) handelt es sich um Anteile der nicht-beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen der GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG. Da die nicht-beherrschenden Gesellschafter das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung an der GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG haben, werden diese Anteile gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen in Höhe von 7.554 TEUR (Vorjahr: 8.601 TEUR) enthalten im Wesentlichen nachlaufende Baurechnungen und Garantiekosten in Höhe von 2.782 TEUR (Vorjahr: 4.474 TEUR) und Aufwendungen für ausstehende Abrechnungen aus Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.535 TEUR (Vorjahr: 1.575 TEUR). Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen eine Abgrenzung für Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.300 TEUR, für die zum Bilanzstichtag der Bescheid noch nicht vorlag, sowie ausstehende Rechnungen für Beratungsleistungen in Höhe von 1.693 TEUR (Vorjahr: 1.101 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 4.517 TEUR (Vorjahr: 4.308 TEUR) resultieren überwiegend aus Darlehen, welche der Minderheitsgesellschafterin der ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH, der ACCENTRO Gera Wohnen GmbH, der ACCENTRO Halle Wohnen GmbH und der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH im Zuge des Erwerbs der genannten Gesellschaften gewährt wurden.

In den übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.156 TEUR (Vorjahr: 1.941 TEUR) sind Verbindlichkeiten für Lohn-/Kirchensteuer sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.18 Laufende Ertragsteuern

Die Ertragsteuerforderungen werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung von der zuständigen Steuerbehörde erwartet wird. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in dem Land, in dem der Konzern tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt (Deutschland), gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Ertragsteuerforderungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 3.780 TEUR (Vorjahr: 1.452 TEUR) und beinhalten Körperschaftsteuerforderungen in Höhe von 1.911 TEUR (Vorjahr: 757 TEUR) und Gewerbesteuerforderungen in Höhe von 1.869 TEUR (Vorjahr: 695 TEUR). Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 9.170 TEUR (Vorjahr: 5.482 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 4.580 TEUR (Vorjahr: 3.064 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 4.590 TEUR (Vorjahr: 2.418 TEUR).

Da Dividenden in Deutschland auf Ebene der Anteilseigner besteuert werden, ergeben sich aus der Ausschüttung von Dividenden im Geschäftsjahr 2022 durch den Konzern an die Anteilseigner keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

### 4.19 Latente Steuern

**Latente Ertragsteuern** werden nach der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge, die gemäß Planung in zukünftigen Geschäftsjahren mit Gewinnen verrechnet werden können, berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

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

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

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

IN TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerforderungen	1.541	2.407
Latente Steuerverbindlichkeiten	12.731	13.801

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	3.988	4.790
Sonstige	1.742	1.730
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>5.730</b>	<b>6.520</b>
Saldierung	-4.189	-4.113
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>1.541</b>	<b>2.407</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.678	12.205
Nutzungsrechte Leasing	1.120	1.702
Finanzverbindlichkeiten	459	1.448
Sonstige	2.663	2.559
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>16.920</b>	<b>17.914</b>
Saldierung	-4.189	-4.113
<b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>	<b>12.731</b>	<b>13.801</b>

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	01.01.2022	KONZERN- GESAMT- ERGEBNIS- RECHNUNG	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.205	-473	-12.678
Nutzungsrechte Leasing	-1.702	582	-1.120
Finanzverbindlichkeiten	-1.448	989	-459
Sonstige latente Steuerschulden	-2.559	-104	-2.663
Verlustvorträge	4.790	-802	3.988
Sonstige latente Steueransprüche	1.730	12	1.742
<b>Gesamt</b>	<b>-11.394</b>	<b>204</b>	<b>-11.190</b>

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, von Nutzungsrechten im Zusammenhang mit bestehenden Leasingverträgen, von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode) und der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung.

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 39.946 TEUR (Vorjahr: 14.520 TEUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 41.286 TEUR (Vorjahr: 17.731 TEUR) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
▶ Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

## 05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.20 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

IN TEUR	2022	2021
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	146.080	172.847
– davon aus Einzelprivatisierung	127.098	129.217
– davon aus Portfoliotransaktionen	13.525	28.430
– davon aus zeitraumbezogener Umsatzrealisierung	5.457	15.200
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.648	9.224
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	4.284	7.704
Dienstleistungsumsätze	1.272	2.830
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	-57	142
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>165.227</b>	<b>192.747</b>

Die Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (2022: 146.080 TEUR, Vorjahr: 172.847 TEUR) sind gegenüber dem Vorjahr um 26.767 TEUR zurückgegangen. Während sich die Verkäufe aus Einzelprivatisierung stabil zeigten, wurden hingegen weniger Portfoliotransaktionen realisiert, was hauptsächlich auf das eingetrübte Marktumfeld und die infolgedessen gestiegene Zurückhaltung von Großinvestoren und Projektentwicklern im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen ist. Die Umsatzerlöse aus zeitraumbezogener Umsatzrealisierung resultieren aus fast vollständig abgeschlossenen Projektentwicklungen.

Generell ist die Umsatzentwicklung auch von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte abhängig.

Der Anstieg der Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.424 TEUR resultiert aus dem gezielten Ankauf mehrerer Immobilienportfolios im zweiten Halbjahr des Vorjahres, deren Mieterlöse im Geschäftsjahr 2022 erstmalig für das volle Jahr erfasst wurden. Weiterhin wurde eine größere Portfoliotransaktion im Juli des Berichtsjahres realisiert.

Die um 1.558 TEUR rückläufigen Dienstleistungsumsätze im Berichtsjahr sind unter anderem auf das verhaltene Marktumfeld vor allem im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres zurückzuführen.

### 4.21 Materialaufwand

IN TEUR	2022	2021
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	107.870	125.056
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.505	4.616
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	2.387	4.975
Aufwendungen aus Dienstleistungen	1.106	884
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	-40	460
<b>Gesamte Materialaufwendungen</b>	<b>121.828</b>	<b>135.991</b>

Im Zusammenhang mit den rückläufigen Umsätzen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf 107.870 TEUR proportional verringert (Vorjahr: 125.056 TEUR).



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich infolge von Ankäufen mehrerer Immobilienportfolios im zweiten Halbjahr des Vorjahres und einer größeren Portfoliotransaktion im Juli des Berichtsjahres deutlich erhöht. Außerdem führte ACCENTRO diverse Instandhaltungsmaßnahmen durch, die zu einem deutlichen Leerstandabbau beitrugen. Dies ist insbesondere auf den verstärkten Ausbau der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Unternehmensstrategie zurückzuführen.

Die im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 geringeren Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens sind zum einen auf den Abverkauf von Wohneinheiten und zum anderen auf periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen im Vorjahr zurückzuführen.

### 4.22 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 118 Mitarbeiter (Vorjahr: 99). Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beschäftigte der Konzern 123 Mitarbeiter (Vorjahr: 101).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2022	2021
Gehälter, sonstige Leistungen	9.737	9.153
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	1.349	1.104
<b>Personalaufwand</b>	<b>11.086</b>	<b>10.257</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen auf 11.086 TEUR (Vorjahr: 10.257 TEUR) resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl. Entsprechend stieg auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Darüber hinaus haben Abfindungszahlungen aufgrund des Ausscheidens von Mitarbeitern in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR) und Bonuszahlungen in Höhe von 787 TEUR (Vorjahr: 275 TEUR) die Personalaufwendungen erhöht.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 607 TEUR (Vorjahr: 503 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

### 4.23 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf Vorräte und sonstige Forderungen in Höhe von 1.370 TEUR (Vorjahr: 1.799 TEUR). Davon entfallen 185 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf Wertminderungen auf Vorräte und 1.185 TEUR (Vorjahr: 1.799 TEUR) auf Wertminderungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

## 05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.24 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

IN TEUR		
	2022	2021
Periodenfremde Erträge	178	54
Sachbezüge	98	93
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	29	518
Übrige sonstige betriebliche Erträge	595	604
<b>Summe</b>	<b>900</b>	<b>1.269</b>

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von 595 TEUR (Vorjahr: 604 TEUR) beinhalten hauptsächlich verschiedene sonstige Erträge sowie periodenfremde Erträge.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

IN TEUR		
	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	4.428	5.273
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	3.945	1.471
Kosten nicht realisierte Projekte	3.059	0
EDV-Kosten	1.837	2.906
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	1.330	1.678
Raumkosten	536	232
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.651	6.799
<b>Summe</b>	<b>18.786</b>	<b>18.359</b>

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich im Wesentlichen aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, rechtliche und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen. Unter Berücksichtigung der Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihe wären diese gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Transaktionskosten in Höhe von 6.027 TEUR wurden per 31. Dezember 2022 aktivisch abgegrenzt. Auf Basis des verbleibenden Betrages in Höhe von 4.428 TEUR (Vorjahr: 5.273 TEUR) ergibt sich ein Rückgang dieser Aufwendungen um 845 TEUR. Dieser ist insbesondere auf einen, außerhalb der Anleiher refinanzierung gesunkenen Bedarf an Unternehmens- und Strategieberatung zurückzuführen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten von 3.945 TEUR (Vorjahr: 1.471 TEUR) sind im aktuellen Jahr um 2.474 TEUR gestiegen. Dies ist vor allem auf die gesteigerten Werbeaktivitäten ACCENTRO (aktuelles Jahr: 3.392 TEUR, Vorjahr: 852 TEUR) zurückzuführen, die insbesondere dazu dienten, ACCENTRO als Marke zu etablieren.

Die Kosten für nicht realisierte Projekte in Höhe von 3.059 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) betreffen Entschädigungszahlungen im Zusammenhang mit nicht umgesetzten Akquisitionsplänen.

Der Rückgang der EDV-Kosten um 1.069 TEUR auf 1.837 TEUR (Vorjahr: 2.906 TEUR) resultiert aus rückläufigen Kosten für die Neuausrichtung und Optimierung der IT-Landschaft sowie laufenden Administrationsaufwendungen und Kosten der Digitalisierungsinitiative des ACCENTRO-Konzerns.

Die um 348 TEUR auf 1.330 TEUR gesunkenen Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung (Vorjahr: 1.678 TEUR) sind auf reduzierte Aufwendungen für externe Dienstleister zurückzuführen, da der Aufstellungsprozess schrittweise internalisiert wird.

Die Raumkosten in Höhe von 536 TEUR (Vorjahr: 232 TEUR) sind gegenüber dem Vorjahr um 304 TEUR gestiegen. Dies resultiert im wesentlichen aus gestiegenen Betriebskostenaufwendungen für selbstgenutzte Immobilien.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 3.651 TEUR (Vorjahr: 799 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten, Beiträge und Fortbildungsmaßnahmen sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 3.380 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem Ausbleiben von Einmaleffekten wie periodenfremden Aufwendungen oder stark gestiegenen Personalbeschaffungskosten, die das Vorjahr stark prägten.

### 4.25 Zinsergebnis

Das Zinsergebnis in Höhe von – 18.614 TEUR (Vorjahr: – 20.515 TEUR) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.901 TEUR verbessert. Es setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie dem Finanzamt in Höhe von 7.819 TEUR (Vorjahr: 10.736 TEUR) und Zinsaufwendungen für Anleihen und andere Aufwendungen in Höhe von 15.683 TEUR (Vorjahr: 14.629 TEUR). Den Zinsaufwendungen standen Zinserträge in Höhe von 4.888 TEUR (Vorjahr: 4.850 TEUR) gegenüber, welche überwiegend aus ausgereichten Darlehen resultieren.

### 4.26 Ertragsteuern

Der in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

IN TEUR

	2022	2021
Laufender Ertragsteueraufwand	5.682	4.020
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	–204	3.449
<b>Summe</b>	<b>5.478</b>	<b>7.470</b>

Im laufenden Steueraufwand sind Steueraufwendungen für Vorjahre in Höhe von 373 TEUR (Vorjahr: Steueraufwand in Höhe von 257 TEUR) enthalten.

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

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## STEUERÜBERLEITUNGSRECHNUNG

IN TEUR

	2022	2021
Ergebnis vor Steuern	-8.760	20.597
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175%)	-2.643	6.215
Effekte aus Gewerbesteuer	1.833	-966
Saldo aus steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	860	-71
Vornahme einer Wertberichtigung/Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	5.108	2.378
Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-27	-246
Verlustrückträge	0	0
Steuern für Vorjahre	371	257
Sonstige Ursachen	-24	-97
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>5.478</b>	<b>7.470</b>

Die rechnerische Steuerquote ist aufgrund des negativen Ergebnisses vor Steuern in Höhe von - 8.760 TEUR negativ und beläuft sich auf - 62,53 % (Vorjahr: 36,27 %). Die rechnerische Steuerquote ist im Geschäftsjahr 2022 maßgeblich durch Gewerbesteureffekte aufgrund der Berücksichtigung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, durch steuerfreie Erträge sowie durch den Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge geprägt.

### 4.27 Ergebnis je Aktie

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

	2022	2021
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		
		TEUR
Ergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – unverwässert	-14.731	11.845
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – verwässert	-14.731	11.845
<b>ANZAHL DER AKTIEN</b>		
		TAUSEND STÜCK
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	32.438	32.438
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (EPS)</b>		
		EUR
ungewichtet – unverwässert	-0,45	0,37
gewichtet – unverwässert	-0,45	0,37
gewichtet – verwässert	-0,45	0,37

Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis, da keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente bestehen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.28 Kapitalflussrechnung

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

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2021 wurde in seiner Darstellung im Vergleich zum Vorjahr dahingehend angepasst, dass die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge aus Transparenzgründen in die Linien Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten und Anleihen, Verluste / Gewinne aus dem Abgang von vollkonsolidierten Tochterunternehmen und sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge aufgegliedert wurden.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit hat sich im Vorjahresvergleich um 32.005 TEUR verringert und beläuft sich auf 67.546 TEUR (Vorjahr: 99.551 TEUR). Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen durch das negative Konzernperiodenergebnis in Höhe von - 14.237 (Vorjahr: 13.127 TEUR) sowie geringere Veränderungen des Nettoumlaufvermögens bedingt (2022: 6.937 TEUR, Vorjahr: 27.407 TEUR). Gegenläufig hat sich das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 20.781 TEUR verringert (2022: Bewertungsverlust in Höhe von - 1.793 TEUR, Vorjahr: Bewertungsgewinn in Höhe von 18.988 TEUR).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf - 18.126 TEUR und ist gegenüber dem Vorjahr um 67.234 TEUR gestiegen (Vorjahr: - 85.360 TEUR). Im Geschäftsjahr wurden in deutlich geringerem Umfang Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien getätigt (2022: - 20.753 TEUR, Vorjahr: - 63.349 TEUR). Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2022 in geringerem Umfang Darlehen ausgereicht als im Vorjahr (2022: - 16.670 TEUR, Vorjahr: - 23.317 TEUR). Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 1.295 TEUR (Vorjahr: 4.597 TEUR), die Rückzahlung ausgereichter Darlehen auf 5.394 TEUR (Vorjahr: 4.576 TEUR). Zudem wurden im Geschäftsjahr 2022 Einzahlungen aus der Veräußerung von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH in Höhe von 16.000 TEUR vereinnahmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf - 69.154 TEUR (Vorjahr: 50.011 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von - 92.073 TEUR (Vorjahr: - 97.893 TEUR) und Finanzierungskosten und Zinszahlungen in Höhe von - 24.281 TEUR (Vorjahr: - 19.472 TEUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen und der Begebung von Anleihen in Höhe von 48.498 TEUR (Vorjahr: 166.877 TEUR). Im Vorjahr beinhalteten die Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen Einzahlungen aus der Begebung der Anleihe 2021/2026 in Höhe von 100.000 TEUR. Im Berichtsjahr ergab sich zudem ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen in Höhe von - 1.298 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Der Barmittelbestand erhöhte sich um 104 TEUR (Vorjahr: 2.079 TEUR) durch den Zugang von zwei (Vorjahr: acht) Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der ACCENTRO Real Estate AG.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Geschäftsjahr 2022 wurde eine (Vorjahr: eine) vollkonsolidierte Gesellschaft veräußert. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um – 1.087 TEUR (Vorjahr: – 1.321 TEUR).

Gemäß IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns vom 31. Dezember 2021 bis zum 31. Dezember 2022 dargestellt:

### ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

IN TEUR

	31.12.2021	ZAHLUNGS- WIRKSAM	ZAHLUNGS- UNWIRKSAM	31.12.2022
Finanzverbindlichkeiten	252.919	–49.512	8.028	211.435
Anleihen	353.357	–13.188	15.154	355.323
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>606.276</b>	<b>–62.700</b>	<b>23.182</b>	<b>566.758</b>

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ enthält im Wesentlichen Veränderungen aus der Anwendung der Effektivzinsmethode, abgegrenzte Zinsen und Effekte aus der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit für Erbbauverträge aufgrund einer Anpassung des Erbbauzinses im Berichtsjahr 2022.

Es bestehen verfügbarsbeschränkte Mittel in Höhe von 45.246 TEUR (Vorjahr: 31.192 TEUR), die im Wesentlichen aus Kaufpreiskonten bei MaBV-Verträgen resultieren.

### 4.29 Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich 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. Zum 31. Dezember 2022 bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 38.394 TEUR (Vorjahr: 0 EUR).

### 4.30 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## ANGABEN ZUM OPERATING LEASING NACH IFRS 16.90B

IN TEUR

		BIS 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	GRÖßER 5 JAHRE
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhält- nisse als Leasinggeber zum 31.12.2022	63.329	7.777	14.331	41.221
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhält- nisse als Leasinggeber zum 31.12.2021	64.002	7.327	13.229	43.446

### 4.31 Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen

Für acht Grundstücke des Bestandes der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH bestehen Erbbaurechtsverträge, die zum 31. Dezember 2022 noch eine Laufzeit von 182 Jahren haben. Aufgrund der Anpassung des Erbbauzinses im August 2022 erhöhte sich die finanzielle Verpflichtung im Vergleich zum Vorjahr. Hieraus ergeben sich die folgenden finanziellen Verpflichtungen:

### FÄLLIGKEIT

IN TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
innerhalb eines Jahres	270	233
1–5 Jahre	1.078	932
größer 5 Jahre	47.781	41.511
<b>Gesamt</b>	<b>49.129</b>	<b>42.676</b>

Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► **Kapital- und  
Finanzrisikomanagement**

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 5 Kapital- und Finanzrisikomanagement

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

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden jeweils Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, Loan-to-Value-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlusts, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings sowie Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten in der Regel erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto auf den Erwerber übertragen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden vermehrt nicht besicherte Darlehen ausgegeben. Hierbei handelt es sich unter anderem um Darlehen an Projektentwickler, mit denen eine spätere Vertriebskooperation geplant ist oder um Darlehen, die im Rahmen von Unternehmenserwerben mit übernommen werden.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 5.1 Klassen und Bewertungskategorien

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten.

Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt.

31.12.2022  
IN TEUR

	ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET		ZUM FAIR VALUE BEWERTET	SUMME BILANZPOSTEN
	KATEGORIE NACH IFRS 7	BUCHWERT	FAIR VALUE	BUCHWERT
<b>Aktiva</b>				<b>31.12.2022</b>
Beteiligungen	FVOCI	0	0	7.470
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	27.471	27.471	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	17.753	17.753	0
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	53.977	53.977	0
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Flac	108.383	103.882	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	99.394	99.500	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	Flac	358.981	266.679	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	3.934	3.934	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	Flac	18.801	18.801	0

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVOCI Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through other comprehensive income)

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortized cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortized cost)

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2021

IN TEUR

	ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET		ZUM	SUMME
	KATEGORIE NACH IFRS 7	BUCHWERT	FAIR VALUE BEWERTET	
				31.12.2021
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen	FVOCI	0	0	6.900
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	35.667	35.667	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	21.324	21.324	0
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	29.658	29.658	0
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Flac	148.248	146.694	0
Langfristige Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	346.701	315.750	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	Flac	111.327	111.327	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	5.343	5.343	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	Flac	18.701	18.701	0

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVOCI Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through other comprehensive income)

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortized cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortized cost)

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristige sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. Bei langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten wurde im Falle niedrigerer beizulegender Zeitwerte eine Wertminderung erfasst. Daher entsprechen hier die Buchwerte den beizulegenden Zeitwerten, da höhere Werte für die Darlehen mit festen Rückzahlungsbeträgen nicht zu erwarten bzw. unwesentlich sind. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entspricht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In der Folge stellt der Buchwert aller kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt und dem Fair Value weitgehend entspricht. Für wesentliche langfristige Verbindlichkeiten mit fixen Zinssätzen wurden unter Annahme einer durchschnittlichen Verzinsung der Fair Value bestimmt.

Die Bewertung der Anleihen erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach, und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden sind mit Ausnahme der Anleihe nach Stufe III nach IFRS 13 durch Diskontierung finanzieller Überschüsse bzw. Zahlungsmittelabflüsse ermittelt worden. Der beizulegende Zeitwert der Anleihe wurde dem Börsenkurs am Marktplatz Frankfurt entnommen.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR

	FINANCIAL ASSETS MEASURED AT AMORTIZED COST (AAC)		FINANCIAL LIABILITIES MEASURED AT AMORTIZED COST (FLAC)	
	2022	2021	2022	2021
Zinserträge	4.888	4.850	-	-
Zinsaufwendungen	-	-	23.502	25.365
Ergebnis aus Wert- berichtigungen	1.185	1.799	-	-
<b>Nettoergebnis</b>	<b>3.703</b>	<b>3.051</b>	<b>23.502</b>	<b>25.365</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 5.2 Finanzielle Risiken

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 7 werden die folgenden ergänzenden Angaben zu einzelnen Geschäftsrisiken gemacht:

#### MARKTRISIKO

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Marktpreise wie z. B. Zinssätze ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente negativ beeinflusst werden.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist grundsätzlich Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen zwar überwiegend Finanzmittel zu festen, aber auch zu einem geringen Anteil zu variablen Zinssätzen aufnehmen.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Konzerns über die Veränderungen der Cashflows ist im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage unterproportional zu gewichten, da Finanzierungen größtenteils mit Festzinsen abgeschlossen wurden. Die Projekte der Unternehmensgruppe weisen in der Regel kurz- bis mittelfristige Realisierungszeiträume auf und werden entsprechend laufzeitenkonform finanziert.

Hinsichtlich aktueller politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen sowie der hohen Inflationsraten und Unsicherheiten aufgrund der geopolitischen Entwicklungen erscheint die weitere Entwicklung und Schätzungsgenauigkeit der Zinsen jedoch schwierig. ACCENTRO geht auf Basis der kürzlichen Erhöhungen aufgrund des makroökonomischen Umfelds von Seitwärtsbewegungen auf dem aktuellen Niveau und damit von einem überschaubaren Zinsänderungsrisiko für den Konzern aus.

#### AUSFALLRISIKO

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust für den Konzern führt, oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlusts wegen Nichterfüllung zu reduzieren, ist der Konzern bestrebt, nur mit kreditwürdigen Parteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder – sofern angemessen – die Bestellung entsprechender Sicherheiten zu verlangen.

Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit aus dem originären Geschäftsmodell heraus keinen wesentlichen Forderungsausfallrisiken ausgesetzt. An assoziierte Unternehmen und Beteiligungsunternehmen, Minderheitsgesellschaftern sowie Projektgesellschaften wurden jedoch mehrere langfristige Darlehen gewährt, die teilweise nachrangig und nicht vollständig besichert sind (siehe Abschnitt 4.5 und 4.11). ACCENTRO erbringt für die Darlehensnehmer bei assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen in der Regel Privatisierungs- oder Beratungsleistungen und ist insoweit in die operative Steuerung der Gesellschaften eingebunden und kann Ausfallrisiken frühzeitig einschätzen. Bei Minderheitsgesellschaftern sind die Darlehen vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften bzw. Abtretung von Gewinnansprüchen besichert. Für sonstige gewährte Darlehen bestehen Sicherheiten durch Grundschulden. ACCENTRO hält zum Bilanzstichtag die Ausfallrisiken daher für gering.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem Gesamtwert der finanziellen Vermögenswerte und beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 106.671 TEUR (Vorjahr: 93.549 TEUR).

Forderungsausfall DIM Holding AG (Finanzrisiko):

Mit Aktienkaufvertrag vom 29. Dezember 2020 wurde die DIM Holding AG, Berlin, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis betrug 15.300 TEUR, wovon 11.300 TEUR auf den

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Erwerb von 100 % der Inhaberaktien und 4.000 TEUR auf die Übernahme eines Gesellschafterdarlehens entfielen. Grundlage der Kaufpreisberechnung war ein extern beauftragtes Gutachten einer namhaften Steuerberatungsgesellschaft.

Grund für die Transaktion war, die gesamte Immobilienverwaltung eines deutlich gestiegenen Immobilienbestands mit Vermietungsabsicht von neun verschiedenen Verwaltern auf einen Verwalter zu bündeln. Auch die wirtschaftliche attraktive Chance kurzfristig zusätzliche fremde Einheiten in die Verwaltung zu bekommen, war ein wichtiger Teil der Kaufentscheidung.

Am 12. Mai 2021 ist die ACCENTRO Real Estate AG vom vorgenannten Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zurückgetreten. Gründe für diesen Rücktritt und den Abschluss der entsprechenden Aufhebungsvereinbarung waren diverse, aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG schwerwiegende vertragliche Verstöße. In der Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 wurde vereinbart, dass die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15.300 TEUR sowie der Ablösebetrag des übernommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 3.035 TEUR zzgl. Zinsen in Höhe von 5 % bis zum 12. Mai 2022 gestundet wurde. Die Forderung valutiert zum 31. März 2023 bei 19.731 TEUR. Zur Sicherung der Zahlung des Kaufpreises sowie des Ablösebetrages hat der Verkäufer sämtliche Aktien der DIM Holding AG an die ACCENTRO Real Estate AG verpfändet. Ebenso wurde ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Spree Erste Beteiligungs GmbH und zugunsten des Käufers als zusätzliche Sicherheit eine Gesamtgrundschuld mit persönlicher Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe von 20.000 TEUR zzgl. 15 % Zinsen ab dem 14. Oktober 2021 auf mehrere Grundstücke abgegeben.

Aufgrund der sich zum Halbjahr 2022 weiterhin eintrübenden Lage am Immobilienmarkt – ausgelöst durch den unvorhergesehenen Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine – sah die ACCENTRO Real Estate AG aus unternehmerischer Vorsicht einen Wertminderungsbedarf in Höhe von

4.000 TEUR auf den zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Forderungsbestand in Höhe von 19.500 TEUR als notwendig und sachgerecht an.

Insgesamt und nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher Sachverhalte sowie der durch die aktuelle Marktlage bestehenden Chancen und Risiken geht der Konzern zum 31. Dezember 2022 davon aus, dass die vorgenannten Sicherheiten werthaltig und ausreichend sind, die bestehende Rückzahlungsforderung (nach bereits erfolgten Verwertungsmaßnahmen und vorliegenden Aufrechnungen) in Höhe von 11.485 TEUR abzusichern.

Auch wenn die vorliegenden Sicherheiten über dem geschuldeten Kaufpreis liegen, besteht grundsätzlich die Gefahr eines Forderungsausfalles durch unvorhersehbare Ereignisse auf Seiten des Schuldners.

Forderungsausfall Green Living GmbH (Finanzrisiko):

Der ACCENTRO-Konzern hat am 31. Mai 2022 der Green Living GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15.000 TEUR zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes (ehemaliges Gebäude der Staatssicherheit der DDR in Hohenschönhausen) mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 gegeben. Im Zuge des Kreditvertrages hat der Darlehensnehmer Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Die notarielle Grundschuldbestellung erfolgte am 30. Mai 2022 zur Absicherung des Darlehens. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt. Des Weiteren haben die Vertragspartner vereinbart zu einem späteren Zeitpunkt einen exklusiven Vertriebsvertrag abzuschließen. Dieser Vertriebsvertrag wird derzeit finalisiert und soll voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen werden.

Die Darlehensnehmerin hat den vereinbarten Rückzahlungstermin nicht eingehalten. Der Konzern ist im engen Austausch mit der Darlehensnehmerin. Die Green Living GmbH hat die Gesellschaft jedoch darüber informiert, dass diese in Kürze einen hohen Geldzugang erwartet, der sich lei-

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

der entgegen ihren Erwartungen und ihrem Plan verzögert hat. Mit dem Zugang der Mittel beabsichtigt die Darlehensnehmerin die Forderung nebst Zinsen vollständig auszugleichen.

Die Darlehensforderung wird im Rahmen des Risikomanagements eng und auf oberster Managementebene verfolgt und gemanagt, um eine einvernehmliche Lösung mit Fokus auf die Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen zu erwirken.

31. DEZEMBER 2022

IN TEUR

	BUCHWERT	SUMME MITTELABFLÜSSE	MITTELABFLUSS BIS 1 JAHR	MITTELABFLUSS 1 BIS 3 JAHRE	MITTELABFLUSS 3 BIS 5 JAHRE	MITTELABFLUSS NACH 5 JAHREN
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	566.758	680.148	189.534	173.546	129.340	187.728

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BUCHWERT	SUMME MITTELABFLÜSSE	MITTELABFLUSS BIS 1 JAHR	MITTELABFLUSS 1 BIS 3 JAHRE	MITTELABFLUSS 3 BIS 5 JAHRE	MITTELABFLUSS NACH 5 JAHREN
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	606.276	677.157	122.893	375.450	119.610	59.203

Die Mittelabflüsse im Berichtsjahr 2022 reflektieren die tatsächlichen Mittelabflüsse, die sich aufgrund der Refinanzierung der Anleihen im Jahr 2023 ergeben.

### LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern eventuell nicht in der Lage sein wird, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen.

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

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt. Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit keinen wesentlichen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2023 auf 103.052 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgung werden 2023 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 111.603 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 100.784 TEUR (Vorperiode: 121.502 TEUR) zur Verfügung, wobei jedoch 45.246 TEUR (Vorjahr: 40.460 TEUR) verfügungsbeschränkt sind. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 15.934 TEUR (Vorjahr: 21.324 TEUR) sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 70.440 TEUR (Vorjahr: 181.351 TEUR) innerhalb eines Jahres liquidierbar. Zudem stehen den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.002 TEUR (Vorjahr: 5.016 TEUR) kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.980 TEUR (Vorjahr: 6.536 TEUR) gegenüber. Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus Kreditverträgen, in denen Financial Covenants vereinbart wurden. Die Nichteinhaltung dieser Financial Covenants, d. h. die Überschreitung oder Unterschreitung von definierten Schwellenwerten, kann zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen. Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 399,2 Mio. EUR (Vorjahr: 416,4 Mio. EUR), bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (z. B. Nettoverschuldung, Zinsdeckungsgrad, Kapitaldienstdeckungsquoten, Verschuldungsrelationen, Change-of-Control). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung oder der Beschränkung der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird über eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, sodass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und

durch geeignete Maßnahmen – wie der Aufnahme von Gesprächen mit den Anleihegläubigern oder Banken – verhindert wird.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 4.15 des Konzernanhangs dargestellt. Aufgrund der Prolongation der Anleihe 2020/2023 sowie der Anleihe 2021/2026 waren die für diese Anleihen bestehenden Financial Covenants zum 31. Dezember 2022 nicht anzuwenden. Hinsichtlich weiterer Informationen zu der Prolongation der Anleihen wird auf die Ausführungen in Abschnitt 4.15 verwiesen.

Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen der vorgenannten Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf den Cashflow des Konzerns minimiert werden.

Am 29. April 2022 erklärte der Minderheitsaktionär der ACCENTRO Real Estate AG, die ADLER Real Estate AG, Berlin, sowie deren Muttergesellschaft die Adler Group S.A., Luxembourg, dass ihr Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 die Nichtabgabe eines Prüfungsurteils (Disclaimer of Opinion) am 30. April 2022 erklären wird. Aus Sicht des Vorstands hat dies keinerlei unmittelbare Auswirkungen auf die ACCENTRO Real Estate AG oder deren Geschäftsmodell, da nicht die Gesellschaft, sondern ein Aktionär in der Rolle des Minderheitsgesellschafters betroffen ist. Inwieweit dies gleichwohl künftig zu einer Änderung der Aktionärsstruktur führen kann, auch im Hinblick auf die teilweise noch offene Restforderung der ADLER Real Estate AG, Berlin, für den Erwerb der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017 gegen den Mehrheitsaktionär Brookline S.à.r.l., Luxembourg, ist im Aufstellungszeitpunkt nicht abschließend beurteilbar, aber nicht ausgeschlossen.

## 6 Sonstige Angaben

### 6.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ACCENTRO Real Estate AG und ihren voll konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Zu den nahestehenden Personen der ACCENTRO Real Estate AG zählen der Vorstand, der Aufsichtsrat sowie die zweite Managementebene der Gesellschaft. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft stellen ebenfalls das Management in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.17 dar.

Sämtliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden unter marktüblichen Bedingungen statt.

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i. V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses zur Brookline Real Estate S.à r.l. (Anteilsquote: 83,1 %) haben auch die Brookline Capital Limited Partnership (Anteilsquote: 100,0 %), die Brookline Capital GP Limited (Komplementärfunktion), die Hansard Trust Company Limited, die Newton Investment Limited und Herr Natig Ganiyev infolge einer Stimmrechtszuordnung nach § 30 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 5 und 6, S. 2 u. 3 i. V.m. § 2 Abs. 6 WpÜG mittelbar die Kontrolle über ACCENTRO erlangt. Herr Natig Ganiyev gilt damit als oberstes herrschendes Unternehmen, da er als natürliche Person neben dieser Kapitalbeteiligung weitere unternehmeri-

sche Interessen verfolgt. Geschäftsvorfälle mit diesen Unternehmen haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Ein Risiko aus der Stellung als unbeschränkt haftender Gesellschafter wird mit Verweis auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gesehen.

Zum Bilanzstichtag bestanden die nachfolgend dargestellten Darlehensforderungen gegenüber nicht konsolidierten und den assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen. Diese beinhalten aufgelaufene Zinsansprüche.

IN TEUR

	2022	2021
LHC Holding GmbH & Co. KG, Berlin	11.031	11.031
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	5.554	4.069
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin	3.255	2.397
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	0	2.044
HRP Hamburg Residential GmbH, Hamburg	0	1.676
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin	83	77

Die im Geschäftsjahr 2021 durch Vollzug erworbenen Anteile und zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 voll konsolidierte Tochtergesellschaft LHC Beteiligungs GmbH, Berlin, ist mittelbar an mehreren Projektgesellschaften beteiligt. Die Finanzierung dieser Gesellschaften erfolgte in der Vergangenheit in Form von Eigenkapitalzuführungen durch die LHC Beteiligungs GmbH in die zum Stichtag nach der Equity-Methode bilanzierte LHC Holding GmbH & Co. KG, die diese Mittel an die relevanten Projekt-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

► Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

gesellschaften weitergereicht hat. Aufgrund der vertraglich festgelegten vorrangigen Rückführung der Eigenkapitalmittel sind diese gemäß IAS 32 als Fremdkapital bei der LHC Holding GmbH & Co. KG qualifiziert. Der ACCENTRO-Konzern bilanziert daher diese langfristigen und verzinslichen sonstige Forderungen aus diesem Sachverhalt in Höhe von TEUR 11.031 unter den langfristigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerten.

Zur Finanzierung des Projektes schlossen die ACCENTRO Real Estate AG und die Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH seit dem 16. Juni 2021 mehrere Darlehensverträge ab, die unter dem Rahmen-Darlehensvertrag vom 22. August 2022 zusammengefasst werden. Das Darlehen valutiert zum Stichtag mit 5.554 TEUR inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 721 TEUR. Der Zinssatz beträgt 12 % p. a. Das Darlehen ist am 31. Dezember 2023 zur Rückzahlung fällig und wird deshalb als kurzfristig ausgewiesen.

Die ACCENTRO Real Estate AG und die Gutshof Dahlewitz 1 GmbH schlossen am 1. Oktober 2018 einen Rahmen-Darlehensvertrag über 1.492 TEUR ab. Das Darlehen wurde in mehreren Tranchen bis zur letzten Aktualisierung am 20. September 2022 erhöht und valutiert zum Stichtag mit 3.255 TEUR inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 723 TEUR. Der Zinssatz beträgt 12 % p. a. Das Darlehen ist am 31. Dezember 2023 zur

Rückzahlung fällig und wird deshalb als kurzfristig ausgewiesen. Zweck des Darlehens ist die Finanzierung der Projektplanung und Projektsteuerung inklusive der Baugenehmigung.

Die ACCENTRO Real Estate AG und die Gutshof Dahlewitz 2 GmbH schlossen am 1. Oktober 2018 einen Darlehensvertrag über 58 TEUR ab. Das Darlehen valutiert zum Stichtag mit 83 TEUR inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 25 TEUR. Der Zinssatz beträgt 10 % p. a. Das Darlehen ist am 31. Dezember 2021 zur Rückzahlung fällig und wird deshalb als kurzfristig ausgewiesen. Zweck des Darlehens ist die Finanzierung der Projektplanung und Projektsteuerung inklusive der Baugenehmigung.

Wir verweisen ergänzend auf die Darstellungen zu den sonstigen langfristigen und kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten in den Abschnitten 4.5 und 4.11.

Darüber hinaus gab es im Berichtszeitraum mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vergütungen an die Organe der Gesellschaft keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und/oder Personen.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat für die dargestellten Geschäftsjahre folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

IN TEUR

	2022				2021			
	FEST	VARIABEL	AKTIEN-BASIIERT	GESAMT	FEST	VARIABEL	AKTIEN-BASIIERT	GESAMT
Lars Schriewer	632	216	75	923	663*	0	119	782
Hans-Peter Kneip	0	0	0	0	279**	75	0	354
<b>Gesamt</b>	<b>632</b>	<b>216</b>	<b>75</b>	<b>923</b>	<b>942</b>	<b>75</b>	<b>119</b>	<b>1.136</b>

\* 200 TEUR (Vorjahr: 158 TEUR) grundsätzlich variabel, aber für die ersten beiden Jahre festgeschrieben und deshalb dem Festgehalt zugeordnet (Vorjahr wurde entsprechend angepasst).

\*\* inklusive der Abfindung in Höhe von 40 TEUR. Im Gegenzug zur Abfindung hat Herr Hans-Peter Kneip sich verpflichtet, der Gesellschaft noch für zwei Monate als Berater zur Verfügung zu stehen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

► **Sonstige Angaben**

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Insgesamt beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 auf 923 TEUR (Vorjahr: 1.136 TEUR). Diese Bezüge enthalten die gezahlte Festvergütung inklusive Sachbezüge in Höhe von 632 TEUR. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2022 sowie die aktienbasierte Vergütung waren im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig. Bezüglich der aktienbasierten Vergütung wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.14 Eigenkapital verwiesen. Da Zahlungen im Zusammenhang mit einem Long-Term-Incentive-Plan (LTI) erst zum Ende des Bemessungszeitraums (2027) ausbezahlt werden, wird der LTI an dieser Stelle nicht bei der Berechnung der im Berichtszeitraum gewährten Gesamtvergütung berücksichtigt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der Gesellschaft betragen im Berichtsjahr 2022 135 TEUR (Vorjahr: 135 TEUR). Es handelt sich ausschließlich um fixe Vergütungen.

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gemäß IAS 24.17 wie folgt:

IN TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer	983	1.112
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	40
Anteilsbasierte Vergütung	75	119
<b>Gesamtvergütung der Personen in Schlüsselpositionen</b>	<b>1.058</b>	<b>1.271</b>

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

## 6.2 Honorare des Abschlussprüfers

Das Honorar für den Abschlussprüfer betrug im Geschäftsjahr 416 TEUR (Vorjahr: 537 TEUR). Dies setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	416	468*
Andere Bestätigungsleistungen	0	66
Sonstige Leistungen	0	3
<b>Summe</b>	<b>416</b>	<b>537</b>

\* Die Honorare für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 75 TEUR auf das Vorjahr.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

► Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem deutschen Schuldverschreibungsgesetz haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2020/2023 am 10. Januar 2023 den bereits veröffentlichten Konditionen zur Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Die abgegebenen Stimmen repräsentierten insgesamt 78,41 % des ausstehenden Nominalbetrags der Anleihe 2020/2023, wobei die Zustimmungquote bei 99,75 % lag. Hinsichtlich der Konditionen zur Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 wird auf Abschnitt 4.15 verwiesen.

Am 3. März 2023 hat ACCENTRO alle Bedingungen für die Umsetzung der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 sowie der Anleihe 2021/2026 erfüllt. Die vertraglich garantierte Rückführung der Anleihe 2020/2023 in Höhe von 25 Mio. EUR zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Refinanzierung erfolgte am 9. März 2023.

Gemäß der Anleihebedingungen, die seit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 sowie der Anleihe 2021/2026 gelten, sind für die Laufzeit der Anleihen Dividendenzahlungen sowie Bonuszahlungen an die Gesellschafter von ACCENTRO untersagt.

Mit Wirkung zum 10. Februar 2023 wurde Dr. Gordon Geiser zum weiteren Vorstandsmitglied und Chief Investment Officer („CIO“) der ACCENTRO Real Estate AG bestellt. Als CIO wird Herr Dr. Geiser zukünftig den Bereich Transactions (Akquisitionen, Investitionen und Veräußerungen) mitverantworten sowie für das Liquiditätsmanagement zuständig sein.

Die offenen Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs und des noch nicht zurückbezahlten Kaufpreises gegen die DIM Holding AG in Höhe von 19.731 TEUR reduzierten sich nach dem Bilanzstichtag signifikant, da die Gesellschaft im Rahmen erster Verwertungsmaßnahmen 8.246 TEUR sichern und verrechnen konnte. Diese setzen sich zum einen zusammen aus abgeschlossenen Geschäftsanteilskaufverträgen dreier Projektgesellschaften in Berlin von insgesamt 5.665 TEUR, deren notariell beurkundeter Kaufpreis mit den offenen Forderungsansprüchen von ACCENTRO verrechnet wurden. Zum anderen wurde infolge gemeinsamer Anspruchs- und Schuldverhältnisse von ACCENTRO und dem Schuldner eine notariell beurkundete Verrechnungslage geschaffen, die ACCENTRO seinerseits von fälligen Zahlungen für Kaufpreisverbindlichkeiten aus abgeschlossenen Transaktionen in Höhe von 2.581 TEUR befreit und diese mit den genannten offenen Forderungsansprüchen verrechnet. Bezüglich weiterer Verwertungsmaßnahmen befindet sich der Konzern im Vollzug. Zum 31. März 2023 bestehen offene Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs und dem noch nicht zurückbezahlten Kaufpreis gegen die DIM Holding AG in Höhe von 11.485 TEUR.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

► **Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter**

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 8 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde im März 2023 und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ENTSPRECHENSERKLAERUNG](https://investors.accentro.de/entsprechenserklaerung)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 27. April 2023

**Lars Schriewer**

Vorstand

**Dr. Gordon Geiser**

Vorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 27. April 2023

**Lars Schriewer**

Vorstand

**Dr. Gordon Geiser**

Vorstand

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend: Lagebericht) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und 315d HGB sowie den Vergütungsbericht, auf die jeweils im Lagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

› vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Konzernabschluss und Lagebericht der ACCENTRO Real Estate AG für das vorherige, am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 30. April 2022 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- › Bewertung der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“
- › Werthaltigkeit bestimmter, nicht aus Immobilientransaktionen entstandener Darlehensforderungen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Risiko für den Konzernabschluss
- b) Prüferisches Vorgehen
- c) Verweis auf zugehörige Angaben

### BEWERTUNG DER „ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN“

#### a) Risiko für den Konzernabschluss

Die ACCENTRO Real Estate AG weist in der Konzern-Bilanz unter dem Abschlussposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Immobilien in Höhe von EUR 361,5 Mio. (41,2 % der Konzern-Bilanzsumme) aus. Die Immobilien werden gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 als Renditeimmobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Aus Bewertungsanpassungen wurden im Berichtsjahr in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung EUR -1,8 Mio. erfolgswirksam erfasst. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

Grundlage für die Ermittlung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die erwarteten Zahlungsströme der Objekte, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Planungsrechnungen ergeben. Diesen Planungsrechnungen liegen Erwartungen über die künftigen Markt- und Umsatzentwicklungen zugrunde, welche sich in den erwarteten Nettozahlungsüberschüssen der Immobilien widerspiegeln. Für diese Bewertung werden von den gesetzlichen Vertretern des ACCENTRO Real Estate AG-Konzerns zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte Immobiliengutachten verschiedener externer Immobiliensachverständiger herangezogen, deren Bewertung auf Basis des Discounted-Cash-Flow Verfahrens erfolgte.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist in hohem Maße von der Einschätzung einzelner Bewertungsparameter abhängig und daher mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Planungsrechnungen erfordern zukunftsorientierte ermessensbehaftete Schätzungen z.B. der künftigen Nettozahlungsüberschüsse, der Wachstumsraten sowie der dem Diskontierungssatz zugrunde liegenden Determinanten (u.a. risikoloser Zins,

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Marktrisikoprämie, Beta-Faktor). Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität des angewendeten Bewertungsmodells war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

### b) Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis über den bei dem ACCENTRO Real Estate AG Konzern implementierten Prozess zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie über die für diesen Prozess relevanten Kontrollen erlangt.

Um zu beurteilen, ob die Bewertungsgutachten der Immobilien verwertet werden können, haben wir zudem die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der beauftragten externen Immobiliensachverständigen beurteilt und ein Verständnis ihrer Tätigkeiten gewonnen. Dabei haben wir die Eignung ihrer Ergebnisse gewürdigt, indem wir im Rahmen unserer Prüfung der Immobilienbewertungen die Angemessenheit der hierzu verwendeten Daten sowie Annahmen unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten beurteilt haben. Hierzu haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen wie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmieten, der erwarteten Mietpreisentwicklung und der geplanten Instandhaltungskosten unter anderem anhand externer Marktdaten beurteilt. Ferner haben wir bei einzelnen Objekten Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um deren jeweiligen Objektzustand zu beurteilen. Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle von uns beurteilt. Für ausgewählte Immobilien haben wir eigene Sensitivitätsanalysen durchgeführt; deren Auswahl auf unserer Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen sowie weiteren qualitativen Aspekten basierte.

### c) Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu dem Abschlussposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sind im Abschnitt 4.4 des Konzern-Anhangs enthalten.

WERTHALTIGKEIT BESTIMMTER, NICHT AUS IMMOBILIEN-  
TRANSAKTIONEN ENTSTANDENER DARLEHENSFORDERUNGEN

### a) Risiko für den Konzernabschluss

In der Konzern-Bilanz der ACCENTRO Real Estate AG sind unter den lang- und kurzfristigen Abschlussposten „Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte“ Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt EUR 63,1 Mio. enthalten, die nicht unmittelbar aus Immobilientransaktionen des ACCENTRO Real Estate AG -Konzerns entstanden sind. Dabei handelt es sich zum einen um an gemeinschaftlich geführte Projektentwicklungsgesellschaften, Minderheitsgesellschafter und sonstige Geschäftspartner ausgereichte Darlehen. Zum anderen handelt es sich um den maßgeblich aus der Kaufpreistrückforderung resultierenden Darlehensanspruch infolge der Rückabwicklung des Anteilerwerbs an der DIM Holding AG, die im Mai 2021 erklärt wurde.

Die Bewertung der Darlehensforderungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen.

Der ACCENTRO-Konzern überprüft die Werthaltigkeit wesentlicher Darlehensforderungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren sowie einer Beurteilung der erwarteten zukünftigen Ertrags- bzw. Finanzkraft der jeweiligen Schuldner unter Berücksichtigung der seitens der Schuldner gewährten Sicherheiten.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der ACCENTRO Real Estate AG in Bezug auf die Werthaltigkeit der Darlehensforderungen ist aufgrund der damit verbundenen Ermessensspielräume und Schätzunsicherheiten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Mögliche notwendige Wertberichtigungen könnten die Vermögens- und Ertragslage des ACCENTRO Real Estate AG-Konzerns wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund waren diese Darlehensforderungen von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

### b) Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis über den von dem ACCENTRO Real Estate AG-Konzern eingerichteten Prozess zur Beurteilung der Werthaltigkeit der unter den lang- und kurzfristigen Abschlussposten „Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte“ ausgewiesenen Darlehensforderungen sowie über die für diesen Prozess relevanten Kontrollen erlangt.

Darauf aufbauend haben wir die Angemessenheit der Wertansätze unter anderem auf der Grundlage von Gesprächen mit den gesetzlichen Vertretern, verantwortlichen Mitarbeitern der Gesellschaft sowie uns vorgelegten Sachverhaltsbeschreibungen und Vertragsunterlagen unter Berücksichtigung der gewährten Sicherheiten beurteilt. Die für die Einschätzung der Werthaltigkeit maßgeblichen, von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen sowie deren Herleitung haben wir gewürdigt. Zudem haben wir die für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Darlehensforderungen relevanten Informationen auf inhaltliche Konsistenz dahingehend geprüft, ob diese zutreffend in die Beurteilung der Werthaltigkeit eingeflossen sind. Die Berechnung haben wir nachvollzogen. Schließlich haben wir beurteilt, ob auf Basis der zum Stichtag vorliegenden Informationen eine unterjährig gebildete Wertberichtigung zutreffend aufgelöst wurde.

### c) Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den lang- und kurzfristigen Abschlussposten „Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte“ sind in den Abschnitten 4.5. und 4.11. des Konzern-Anhangs enthalten.

### Sonstige Informationen

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

- › die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- › den Vergütungsbericht, auf den im Lagebericht verwiesen wird,
- › die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4 HGB und nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Lagebericht
- › den Bericht des Aufsichtsrats
- › die übrigen Teile des „Geschäftsberichts des ACCENTRO-Konzerns“
- › aber nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

- › wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Lageberichts.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungs-

urteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

- › beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- › holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- › 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 bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses 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.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermenss-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei ACCENTRO\_KA\_2022.zip, mit dem Hash-Wert f39feee0d26d3e387854f1e4382e3d3d91d868887da095e4f5af6c683ad47472, berechnet mittels SHA256, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) 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 Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) 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 Konzernabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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.

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

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gesamtergebnis-  
rechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 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 Konzernabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.
- › beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL<sup>®</sup>-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 31. August 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. Dezember 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate AG, 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.

### Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stefanie Weisner.

Berlin, den 27. April 2023

Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Niclas Rauscher  
Wirtschaftsprüfer

Stefanie Weisner  
Wirtschaftsprüfer

# 05

WEITERE  
INFORMATIONEN

---



01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

▶ Personalia

Zukunftsgerichtete Aussagen

Finanzkalender

Impressum

## Personalia

### Der Aufsichtsrat

#### Axel Harloff (Vorsitzender)

- › Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- › Kaufmann

#### Carsten Wolff (Stellvertretender Vorsitzender)

- › Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. April 2020
- › Kaufmann
- › Weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - › Mitglied des Vorstands (CFO) der A.D.O. Group LTD, Yigal Alon 94 B Tel Aviv, Israel
  - › Mitglied des Aufsichtsrats der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin

#### Natig Ganiyev

- › Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Dezember 2017
- › Geschäftsführer der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- › Weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - › Mitglied des Aufsichtsrats der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Malta

### Der Vorstand

#### Lars Schriewer (Chief Executive Officer)

- › Mitglied im Vorstand seit 18. März 2020. Bestellt bis Mai 2027.
- › Vor seinem Wechsel zur ACCENTRO Real Estate AG war Herr Schriewer Senior Vice President bei der SSN Group. Zuvor war er unter anderem mehrere Jahre in leitenden Funktionen bei der Westgrund AG (S-DAX) sowie der Vivacon AG (M-DAX) tätig.

#### Dr. Gordon Geiser (Chief Investment Officer)

- › Mitglied im Vorstand seit 10. Februar 2023. Seine Bestellung ist entsprechend den Bedingungen der Refinanzierungstransaktion befristet und endet, sobald der Nominalwert der Anleihe 2020/2026 aufgrund der vertraglich garantierten Rückzahlungen 125 Mio. EUR oder weniger beträgt.
- › Herr Dr. Geiser verfügt aufgrund langjähriger Erfahrung über ein umfassendes und tiefes Verständnis in den Bereichen Immobilien und Immobilienfinanzierung und hat bereits zuvor als Mitglied der Geschäftsleitung eine Vielzahl von Unternehmen in vergleichbaren Prozessen begleitet.

# 05

## WEITERE INFORMATIONEN

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Personalia

► Zukunftsgerichtete Aussagen

► Finanzkalender

Impressum

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO Real Estate AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen ACCENTRO ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ACCENTRO wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

## Finanzkalender

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr. Weitere Termine finden Sie auf unserer Website unter der folgenden URL: [www.accentro.de](http://www.accentro.de).

### 28. APR 2023

VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2022

### 31. MAI 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 31. MÄRZ 2023

### 07. JUN 2023

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG,  
BERLIN

### 31. AUG 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2023

### 30. NOV 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 30. SEPTEMBER 2023



# 05

## WEITERE INFORMATIONEN

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Personalien

Zukunftsgerichtete Aussagen

Finanzkalender

► Impressum

## 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.de](mailto:mail@ACCENTRO.de)  
Home: [WWW.ACCENTRO.DE](http://WWW.ACCENTRO.DE)

### Vorstand

Lars Schriewer  
Dr. Gordon Geiser

### Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG  
Investor Relations  
Telefon: +49 (0)30 887 181-272  
Telefax: +49 (0)30 887 181-11  
E-Mail: [ir@ACCENTRO.de](mailto:ir@ACCENTRO.de)

### Konzept, Redaktion, Layout

MPM – Part of RYZE Digital  
[www.mpm.de](http://www.mpm.de)

### Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)