



ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

ACCENTRO
Real Estate AG

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

Titelbild: Hochwertige Altbau-Eigentumswohnungen in Riehmers Hofgarten,
Berlin-Kreuzberg, Großbeerenstraße 56e

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die genannte Fassung des Geschäftsberichts können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei: ACCENTRO Real Estate AG, Kantstraße 44/45, 10625 Berlin

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	2020	2019
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz	125.182	143.274
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	27.152	41.174
EBIT	34.767	39.804
EBT	24.313	32.488
Konzernergebnis	18.055	26.299

ACCENTRO Real Estate AG	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	311.348	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte	550.640	478.250
Eigenkapital	247.101	220.811
Eigenkapitalquote	28,7%	38,0%
Bilanzsumme	861.987	580.757
Loan to Value (LTV)*	53,2%	43,1%

* Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Bereinigten Gesamtvermögenswert

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12%
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2020)*	11,20 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2020)*	6,95 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2020*	8,90 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2020*	288.697.613 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

01	Berichte		03	Konzern-Abschluss	
	■ Vorwort des Vorstands	8		■ Konzern-Bilanz	76
	■ Bericht des Aufsichtsrats	10		■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	78
	■ Corporate Governance Bericht	14		■ Konzern-Kapitalflussrechnung	80
	■ Die ACCENTRO-Aktie	20		■ Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung	82
02	Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht			■ Konzern-Anhang	85
	■ Vorbemerkung	26		■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter	152
	■ Grundlagen des Konzerns	26		■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzern- abschlussprüfers	153
	■ Wirtschaftsbericht	28	04	Weitere Informationen	
	■ Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG	40		■ Personalien	166
	■ Prognose-, Chancen- und Risikobericht	46		■ Zukunftsgerichtete Aussagen	167
	■ Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzern- rechnungslegungsprozess	61		■ Finanzkalender	168
	■ Angaben nach §§ 289a, 315a HGB	62		■ Impressum	169
	■ Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315 HGB	70			
	■ Vergütungsbericht	71			
	■ Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht	72			



Berichte

01

Vorwort des Vorstands	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Corporate Governance Bericht	14
Die ACCENTRO-Aktie	20



Eigentumswohnungen Berlin-Reinickendorf,
Sommerstraße 42/Herbststraße 18

BERICHTE

Vorwort des Vorstands

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

ein außergewöhnliches Jahr mit einer aufgrund des Coronavirus völlig unbekanntem und schwer einzuschätzenden Situation liegt hinter uns. Zugleich eine Zeit, die für uns alle mit erheblichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen und Einschränkungen verbunden war.

Vor einem Jahr konnten wir als Management von ACCENTRO nur bedingt einschätzen, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens im Jahr 2020 haben würde. Auch war ungewiss, wie sich der deutsche Markt für Wohnimmobilien in diesem Umfeld entwickeln würde.

Heute können wir als erstes festhalten, dass der deutsche Wohnungsmarkt seine Krisenfestigkeit und sein strukturelles Wachstumspotenzial eindrucksvoll unter Beweis gestellt hat. Die Nachfrage nach Wohnungen war im letzten Jahr ungebrochen hoch und die Verkaufspreise von Wohnungen sind weiter gestiegen.

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

insbesondere der Vertrieb in den letzten Monaten des Jahres 2020 optimistisch, in dem ACCENTRO trotz verschärftem Lockdown mehr Einheiten als im Jahr 2019 veräußerte.

Ebenso erfolgreich verlief im letzten Jahr der Vertrieb von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren wie zum Beispiel Pensionskassen und Family Offices. So schloss ACCENTRO Transaktionen für 320 Einheiten mit einem beurkundeten Verkaufsvolumen von rund 40 Mio. EUR ab.

Sehr positiv entwickelte sich auch der Ankauf von Immobilien im Jahr 2020. Mit dem Erwerb von ungefähr 3.500 Einheiten hat ACCENTRO ihren Bestand auf über 5.000 Einheiten mehr als verdoppelt und gleichzeitig ihre Marktposition in wachstumsstarken Regionen Deutschlands weiter ausgebaut.

Insgesamt kann unser Unternehmen zufrieden auf das Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Auch wenn sich die beschriebene gute operative Geschäftsentwicklung nicht voll auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung ausgewirkt hat. Ein wesentlicher Grund dafür war die pandemiebedingte Verzögerung beim Nutzen-Lasten-Wechsel, wodurch sich für das vierte Quartal 2020 geplante Umsätze und Ergebnisse in das Jahr 2021 verschoben haben. Der Konzernumsatz belief sich im letzten Jahr auf 125,2 Mio. EUR (Vorjahr: 143,3 Mio. EUR) und das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 34,8 Mio. EUR (Vorjahr: 39,8 Mio. EUR). Dabei wirkten sich Einmalaufwendungen in Höhe von 6,0 Mio. EUR mindernd auf das EBIT aus. Ohne diese hätte das EBIT mit 40,8 Mio. EUR betragen und damit einen neuen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte erzielt.

Schauen wir in die Zukunft: Die Voraussetzungen für die Fortführung unseres Wachstumskurses sind ausgezeichnet. Und das nicht nur für das Jahr 2021, in dem wir von einem Umsatz- und Ergebniswachstum im deutlich zweistelligen Bereich ausgehen. Der Umsatz soll zwischen 170 bis 200 Mio. EUR und das EBIT zwischen 45 bis 50 Mio. EUR liegen.

Auch langfristig sind die Perspektiven in den vier Kernbereichen von ACCENTRO vielversprechend. Dazu zählen der Vertrieb unserer Wohnungen an private Eigennutzer und Kapitalanleger, der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, der Aufbau eines eigenen Immobilienbestands sowie das Angebot von Dienstleistungen im Vertrieb und in der Immobilienverwaltung.

Mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 550 Mio. EUR ist das aktuelle Privatisierungsportfolio von ACCENTRO bestens gefüllt. Dies allein ist schon eine komfortable Basis für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens in den kommenden Jahren.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland ist ungebrochen groß. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird ACCENTRO das Immobilienportfolio kontinuierlich ausbauen. Dabei nimmt der Aufbau eines eigenen Bestands für die Vermietung eine wichtige Rolle ein. Einen ersten großen Schritt hat unser Unternehmen im letzten Jahr mit dem Erwerb von rund 2.800 Einheiten vollzogen und damit zugleich mit ostdeutschen Ballungsräumen eine zusätzliche attraktive Wachstumsregion erschlossen.



ACCENTRO bietet so nicht nur dringend benötigten Wohnraum. Das Unternehmen steigert gleichzeitig die Mieterträge und stärkt durch eine werterhöhende Entwicklung des Portfolios in Kombination mit dem erfolgreichen Vertrieb nachhaltig die Ertragskraft seines Geschäftsmodells. Dabei kann ACCENTRO auf seine langjährige Expertise im Asset und Property Management bauen.

Wie Sie sehen, ist unser Unternehmen auf einem guten Weg und stellt heute die Weichen für ein nachhaltiges und profitables Wachstum in der Zukunft. Dies sieht unter anderem auch eine bedeutende Pensionskasse so, die erst vor wenigen Wochen eine von ACCENTRO begebene Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR vollständig gezeichnet hat.

Herzlichen Dank für das Vertrauen, das auch Sie in die Entwicklung unseres Unternehmens setzen.

Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vas Sten', written in a cursive style.

BERICHTE

Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2020 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 Geschäftsaufbaus 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 2020 kam es zu den folgenden personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand:

Mit Wirkung zum 31. März 2020 hat Herr Dr. Dirk Hoffmann sein Amt als Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg vom 28. April 2020 wurde Herr Carsten Wolff zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt. Das Amtsgericht Berlin Charlottenburg hat die Bestellung von Herrn Wolff allerdings entgegen dem Antrag des Vorstands der Gesellschaft und der Gesellschaft nicht bis zum Ende der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft befristet. Insoweit erfolgte die Bestellung unbefristet und damit für die gesetzliche Höchstdauer. Unabhängig hiervon wurde Herr Wolff gleichwohl durch Beschluss der Hauptversammlung am 24. Juni 2020 erneut zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

Der damalige Alleinvorstand Herr Jacopo Mingazzini hat die ACCENTRO Real Estate AG zum 18. März 2020 auf eigenen Wunsch verlassen. Am 18. März 2020 hat der Aufsichtsrat sodann Herrn Lars Schriewer zum neuen Vorstandsmitglied der ACCENTRO Real Estate AG bestellt. Mit Wirkung zum 16. November 2020 hat der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG den Vorstand erweitert und Herrn Hans-Peter Kneip zum Finanzvorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestellt.

Sitzungen

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen, und zwar am 18. und 23. März, am 24. Juni, am 3. September und am 10. Dezember 2020. 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 Meinungs austausch 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.

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

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies, vorbehaltlich gesetzlicher Neuerungen, 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.

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

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 2021 bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde sowie in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung veröffentlicht.

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

Nach der Empfehlung des DCGK 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 üben jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern aus. Herr Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist Vorstandsmitglied (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin, sowie Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind dadurch im Berichtsjahr 2020 keine wesentlichen Interessenkonflikte aufgetreten. Es wird durch stetigen Austausch und Prüfung der Sachverhalte im Einzelfall Vorsorge getroffen, dass diesbezüglich auch künftig keine wesentlichen Interessenkonflikte auftreten werden.

Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses sowie den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seinen Bilanzsitzungen am 26. April und 30. April 2021 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, der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellt fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 30. April 2021 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss. Dem Gewinnverwendungsvorschlag schließen wir uns an.

Abhängigkeitsbericht 2020

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 Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, 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.“

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

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

Berlin, 30. April 2021

Axel Harloff
Vorsitzender des Aufsichtsrats

BERICHTE

Corporate Governance Bericht

Entsprechenserklärung 2021

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 www.accentro.ag veröffentlicht.

I. Kodex vom 7. Februar 2017

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 6. März 2020 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde, berichtet durch Bekanntmachung am 19. Mai 2017, mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)

Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeit keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten; zumal die Empfehlung mit der aktuellen Kodexfassung vom 16. Dezember 2019 (bekannt gemacht am 20. März 2020) entfallen ist.

Kodex Ziffer 4.1.3 (Compliance-Management- und Whistleblower-System)

Der Vorstand sieht derzeit von der Einrichtung eines Compliance Management Systems und Whistleblower System ab. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse sowie flacher Hierarchien ist die Erforderlichkeit eines Compliance Management und Whistleblower System bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte sowie Unternehmensabläufe wird ein laufendes Monitoring über etwaige Risiken hinsichtlich möglicher Rechtsverstöße im Unternehmen sichergestellt. Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorstand statt, wobei eine unternehmensinterne Vertrauenskultur gepflegt wird.

Kodex Ziffer 4.1.5 (Diversity)

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG verfolgt die Zielsetzung, Frauen zu fördern und hat sich zum Ziel gemacht, weitere Frauen für Führungspositionen zu gewinnen. Der Vorstand ist aber der Auffassung, dass der Aspekt der Vielfalt, der die Berücksichtigung von Frauen einschließt, kein allein

ausschlaggebendes Kriterium für die Besetzung von Führungspositionen sein sollte, so dass er insofern von der Kodex-Empfehlung abgewichen ist, eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen anzustreben. Im Interesse des Unternehmens kommt es vielmehr vorrangig auf Führungs- und Managementfähigkeiten sowie die Fachkompetenz in den jeweiligen Geschäfts- und Verantwortungsbereichen und die gewonnene berufliche Erfahrung an.

Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex bestand der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG bis zum 16. November 2020 nur aus einer Person. Mit Wirkung zu diesem Tag ist Herr Hans-Peter Kneip zum Finanzvorstand (CFO) bestellt worden. Aufsichtsrat und Vorstand waren der Auffassung, dass die Unternehmensgröße einen einköpfigen Vorstand gerechtfertigt hatte.

Kodex Ziffer 4.2.2 (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 die in Ziffer 4.2.2 Abs. 2 Satz 3 empfohlene formale Vergleichsbetrachtung mit der Belegschaft insgesamt allerdings nicht erforderlich, um die Angemessenheit der Vorstandsvergütung beurteilen zu können. Ein formaler Vergleich mit der Konzern-Belegschaft führt nach Ansicht des Aufsichtsrats nicht zu einer verbesserten Entscheidungsfindung.

Kodex Ziffer 4.2.3 (Zusammensetzung der Vergütung)

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen. Betragsmäßige Höchstgrenzen der Vergütung beziehungsweise ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder sind derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

Kodex Ziffer 5.1.2 (Zusammensetzung des Vorstands, Altersgrenze und Nachfolgeplanung)

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine langfristige Nachfolgeplanung wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

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

Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies 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 Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Der Empfehlung des Kodex zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie eines Kompetenzprofils für das Gesamtgremium und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen. Den gesetzlichen Bestimmungen zur Erfüllung einer vorgegebenen Mindestbeteiligung von Frauen wird bei den kommenden Wahlen des Aufsichtsrates entsprochen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind sowohl die Altersgrenze als auch die Begrenzung der Zugehörigkeitsdauer für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Dem Aufsichtsrats sollen keine Mitglieder angehören, die Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern ausüben. Das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Dr. Dirk Hoffmann sowie die Aufsichtsratsmitglieder Axel Harloff und Carsten Wolff haben jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern ausgeübt. Herr Dr. Hoffmann war Vorsitzender des Aufsichtsrates der WESTGRUNDAG, Berlin, und Aufsichtsratsvorsitzender der Squadra Immobilien GmbH & Co. KG. Herr Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WESTGRUND AG, Berlin, Mitglied des Vorstands (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind, sowie Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung der Gesellschaft sind dadurch jedoch keine wesentlichen Interessenkonflikte aufgetreten.

Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten und Veröffentlichung der Zwischenberichte)

Grundsätzlich veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG wird in jedem Fall entsprochen.“

II. Kodex vom 16. Dezember 2019

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären darüber hinaus:

„Die ACCENTRO Real Estate AG beabsichtigt, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde, in Zukunft mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Kodex Empfehlung A.2 (Compliance Management System und Hinweisgebersystem)

Der Vorstand sieht derzeit von der Einrichtung eines Compliance Management Systems und Hinweisgebersystems ab. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse sowie flacher Hierarchien ist die Erforderlichkeit eines Compliance Management Systems und eines Hinweisgebersystems bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte sowie Unternehmensabläufe wird ein laufendes Monitoring über etwaige Risiken hinsichtlich möglicher Rechtsverstöße im Unternehmen sichergestellt. Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorstand statt, wobei eine unternehmensinterne Vertrauenskultur gepflegt wird.

Kodex Empfehlung B.2 (Nachfolgeregelung)

Auf eine langfristige Nachfolgeplanung wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Dementsprechend findet keine Offenlegung in der Erklärung zur Unternehmensführung statt.

Kodex Empfehlung B.5 (Altersgrenze für Vorstandsmitglieder)

Auf die Festlegung einer Altersgrenze wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Kodex Empfehlungen C.2 (Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder)

Nach Ansicht des Aufsichtsrats ist eine Altersgrenze für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit dieser Empfehlung zukünftig entsprochen werden kann.

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 üben jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern aus. Herr Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der WESTGRUND AG, Berlin, Mitglied des Vorstands (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind sowie Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung der Gesellschaft werden dadurch jedoch keine wesentlichen Interessenkonflikte auftreten.

Kodex Empfehlungen D.2, D.3, D.4, D.5 und C.10 (Bildung von Aufsichtsratsausschüssen)

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies 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. Dementsprechend gibt es keinen Vorsitzenden eines Prüfungsausschusses, der über

besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügt sowie mit der Abschlussprüfung vertraut und unabhängig ist. Da es mangels Aufsichtsratsausschüssen keine Ausschussvorsitzenden gibt, wird insoweit auch von den Empfehlungen in Ziffer C.10 bzgl. der Unabhängigkeit von Ausschussvorsitzenden abgewichen.

Kodex Empfehlung D.11 (Regelmäßige Beurteilung durch Prüfungsausschuss)

Da es keinen Prüfungsausschuss gibt, kann dieser auch keine regelmäßige Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung vornehmen, diese wird durch den Gesamtaufsichtsrat vorgenommen.

Kodex Empfehlung F.2 (Veröffentlichung der unterjährigen Finanzinformationen)

Grundsätzlich veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre unterjährigen Finanzinformationen 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG wird in jedem Fall entsprochen. Hinsichtlich des Jahresabschlusses 2020 sieht die Gesellschaft ausnahmsweise, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, die aufgrund des in Deutschland bereits seit Anfang November 2020 andauernden und zugleich durch strengere Regelungen verschärften Lockdowns zu Arbeiterschwernissen führte, von einer Veröffentlichung binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende ab. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 114 WpHG wird in jedem Fall entsprochen.

Kodex Empfehlung G.1 (Festlegung der konkreten Gesamtvergütung)

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben legt der Aufsichtsrat künftig eine Maximalgesamtvergütung für den Vorstand fest. Eine Darstellung, wie die Ziel-Vergütung 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, so dass eine Ziel-Vergütung noch nicht abschließend festgelegt werden konnte. Eine Aufschlüsselung ist bei der Anzahl von zwei Vorstandsmitgliedern aus Sicht des Aufsichtsrats nicht erforderlich.

Kodex Empfehlung G4 (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 die in 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 Konzern-Belegschaft führt nach Ansicht des Aufsichtsrats nicht zu einer verbesserten Entscheidungsfindung.

Kodex Empfehlung G.6 (variable Vergütung)

In den Vorstandsverträgen ist keine langfristige variable Vergütungskomponente vorgesehen, so dass von der Empfehlung abgewichen wird, dass die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen überstiegen soll. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist 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 wird, langfristig im Interesse der Gesellschaft zu handeln.

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

Die Haltefrist von mit Bestellung zum Vorstand erworbener Aktien ist an die Bestelldauer gekoppelt, so dass die Vorstandsmitglieder bei einem kürzeren Bestellaufzeitraum – wie hier aufgrund der jeweiligen Erstbestellung – dann früher als vor dem Ablauf von vier Jahren über ihre Aktien verfügen können, wenn keine Wiederbestellung erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden den Vorstandmitgliedern von der Gesellschaft keine variablen Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert gewährt. Die bestehenden Vorstandsmitglieder können vor dem Hintergrund des Ablaufs ihrer Bestellaufzeitdauer in zwei Jahren bei Auflage des LTI ab dem 1. Januar 2021 bereits nach dem Ablauf von etwas mehr als zwei Jahren und drei Monaten über ihre langfristige Vergütungskomponente verfügen. Einen längeren Bemessungszeitraum oder eine Wartefrist über die Bestelldauer hinaus hält der Aufsichtsrat nicht für geeignet, um die Vorstandsmitglieder zusätzlich zu motivieren und Anreize für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung zu setzen. In Zukunft soll sich der Bemessungszeitraum des LTI allerdings auf vier Jahre belaufen und der verdiente LTI entsprechend erst nach Ablauf von etwas über vier Jahren zur freien Verfügung der Vorstandsmitglieder stehen.

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

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

Es ist weder derzeit noch in Zukunft vorgesehen, dass der Aufsichtsrat eine variable Vergütung insgesamt einbehalten oder zurückfordern kann. Der LTI kann ab dem 1. Januar 2021 sowohl für jeden einzelnen Performance-Zeitraum als auch für den gesamten Bemessungszeitraum jeweils um 20 % nach Ermessen des Aufsichtsrats angepasst werden. Darüber hinaus kann er auch weitergehend bei außergewöhnlichen Ereignissen anlassbezogen angepasst werden, so dass es nach Ansicht des Aufsichtsrats keines weiteren Einbehalts oder einer Rückforderung bedarf. Für Neuverträge und den Fall von Vertragsverlängerungen soll die diskretionäre Anpassung durch den Aufsichtsrat von 20 % in Zukunft auch für den STI gelten.

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 19. März 2021, aktualisiert am 11. Mai 2021

Vorstand und Aufsichtsrat
ACCENTRO Real Estate AG

BERICHTE

Die Aktie der ACCENTRO REAL ESTATE AG

Aktienmarkt

Die globale Ausbreitung des Coronavirus und die damit verbundenen weittragenden Einschränkungen für das wirtschaftliche und private Umfeld, haben zu einem signifikanten Einbruch der Finanzmärkte im ersten Quartal 2020 geführt. Auch der DAX brach um 25 % ein. In den Folgequartalen erholten sich die Märkte wieder sukzessive und der DAX schloss das Jahr nur knapp unter seinem nur wenige Tage zuvor erreichten All-Time-High mit einem Plus von 3,6 % und 13.718 Punkten ab.

Die Erholung nach den ersten drei Monaten war unter anderem auf die massiven monetären Rettungspakete im In- und Ausland, die positive Entwicklung von Corona-Impfstoffen, die wirtschaftliche Erholung und einhergehende positive Stimmungsindikatoren, das Brexit-Abkommen sowie die Wahl des neuen amerikanischen Präsidenten zurückzuführen. Erneut steigende Infektionszahlen und erneute umfassende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus im vierten Quartal bremsen wiederum die Erholung der Kapitalmärkte ab.

ACCENTRO am Kapitalmarkt

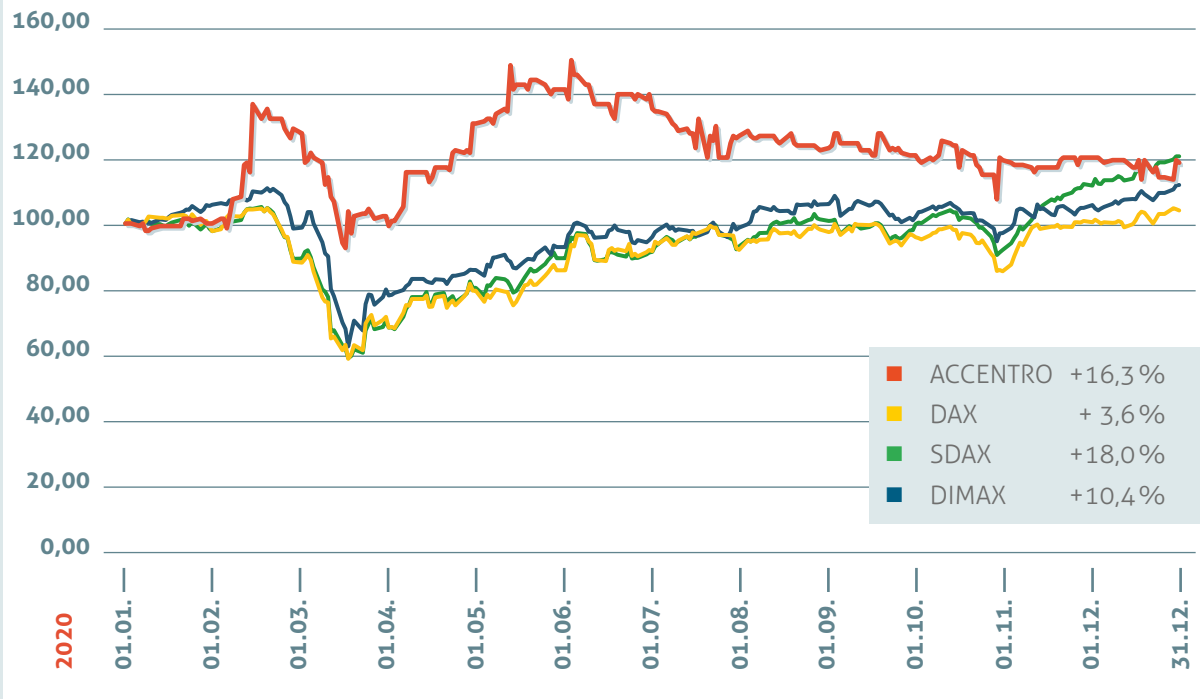
Deutlich besser als der DAX und nahezu gleichauf mit dem SDAX (+18,0%) hat sich die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG entwickelt und das Jahr mit einem Plus von 16,3 % und einem Kurs von 8,90 EUR abgeschlossen. Entsprechend ist die Marktkapitalisierung auf 289 Mio. EUR angewachsen.

Die ACCENTRO-Aktie entwickelte sich auch besser als der „Deutsche Immobilienaktienindex“ (DIMAX), der im vergangenen Jahr um 10,4 % gestiegen ist. Die positive Entwicklung des Branchenindexes unterstreicht die Stabilität des Immobiliensektors generell und insbesondere die gerade auch in der Corona-Krise stabile Geschäftsentwicklung von Wohnimmobilienunternehmen.

Aber nicht nur die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG hat sich im letzten Jahr erfreulich entwickelt. Mit der Emission einer unbesicherten Anleihe mit einem Volumen von 250 Mio. EUR im Februar 2020, konnte das Unternehmen auch auf der Fremdkapitalseite einen großen Erfolg verbuchen und die finanzielle Grundlage für seine weitere Expansion legen.

Die ACCENTRO-Aktie

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



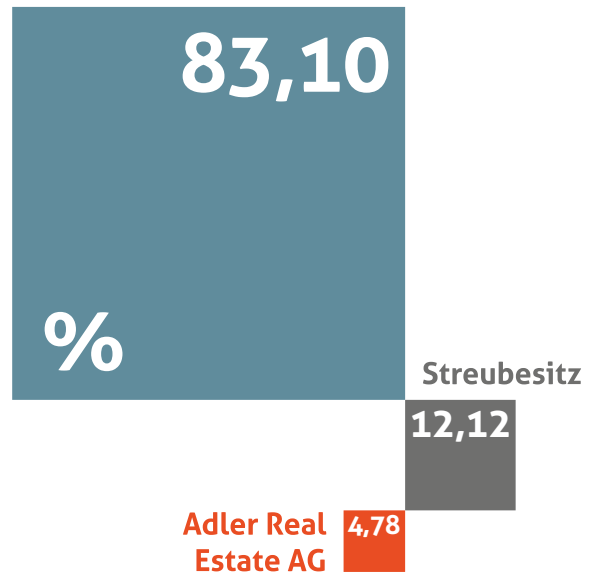
Kursentwicklung ACCENTRO-Aktie vs. Indizes (Xetra-Kurse)

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 31.12.2020 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Die Aktionärsstruktur hat sich im Jahresverlauf 2020 nur marginal verändert. Der Anteil der Brookline Real Estate S.à r.l. sank leicht auf 83,10% (vorher: 83,31%). Die Adler Real Estate AG hält weiterhin 4,78%. Somit beträgt der Streubesitz nunmehr 12,12% (vorher: 11,91%).

Brookline Real Estate S.à r.l.



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2020 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2020)*	11,20 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2020)*	6,95 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2020*	8,90 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2020*	288.697.613 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Der Investor-Relations-Arbeit wird bei ACCENTRO eine sehr 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. Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat darüber hinaus an mehreren Investorenkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Unser Ziel ist es, die Investor-Relations-Aktivitäten in Zukunft deutlich zu intensivieren. Dafür werden wir unter anderem verstärkt an Investorenkonferenzen teilnehmen und zudem regelmäßig Roadshows zu Investoren im In- und Ausland durchführen.



Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

02

Vorbemerkungen	26
Grundlagen des Konzerns	26
Wirtschaftsbericht	28
Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG	40
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	46
Internes Kontrollsystem und Risiko- management bezogen auf den Konzern- rechnungslegungsprozess	61
Angaben nach §§ 289a, 315a HGB	62
Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB	70
Vergütungsbericht	71
Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht	72

Vorbemerkungen

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

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

LAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

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

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

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

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

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

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

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

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

Für die ACCENTRO AG dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Lageberichterstattung wird auf das EBIT und den Umsatz abgestellt, da die weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Steuerung einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Unternehmensebene aggregiert werden.

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

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

LAGEBERICHT

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2020

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

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

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

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

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

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

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

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

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

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

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

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

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

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

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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

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

LAGEBERICHT

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

3.1 Grundlagen der Gesellschaft

Die ACCENTRO AG ist eine Holding. Sie steuert operativ tätige Tochtergesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Die ACCENTRO AG nimmt für ihre Tochtergesellschaften übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft, mit seinen Chancen und Risiken, ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO-Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ACCENTRO AG als Einzelunternehmen.

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

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

3.2 Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanz- und Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

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

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

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

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

LAGEBERICHT

4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf der Unternehmensplanung aus April 2021. Wir gehen bei der Planung von einem moderaten Wirtschaftswachstum, einem unveränderten regulatorischen Rahmen und einer andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad im Jahr 2020 vergleichsweise gering.

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

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

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen, zu bewerten und der Unternehmensführung mit Blick auf potenzielle Auswirkungen zu kommunizieren
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand der ACCENTRO AG
- eine stetige Prozessoptimierung zur umfangreichen Abdeckung geschäfts- und bestandsrelevanter Risiken mit dem Fokus der vollumfänglichen Abdeckung aller Geschäftsbereiche

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche

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

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

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

b) Vermietungsrisiken

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

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

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

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

c) Baurisiken

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

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

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

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

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

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

e) Abnahmerisiken aus Vertriebsverträgen

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

f) Risiken aus Kooperationen

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

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

g) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

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

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

Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, könnte die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

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

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

h) Forderungs- und Darlehensausfallrisiken

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts in der Einzelprivatisierung üblicherweise nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. Bei Portfoliotransaktionen findet vereinzelt ein Verkauf auf Ziel statt. Zahlungsziele werden nur gewährt, wenn sich die ACCENTRO AG zuvor von der Solvenz des Kunden überzeugt hat. Da eine grundbuchliche Übertragung erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, beschränkt sich das Risiko auf den Rückfall des Objekts.

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

i) Rechtliche Risiken

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

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

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

j) Personalrisiken

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

k) Bewertungsrisiken

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern. Das weiterhin bestehende niedrige Zinsniveau, wird nach Einschätzung der ACCENTRO die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage weiterhin befeuern.

b) Branchenrisiken

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

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen und somit zu Wertverlusten bei den Vorratsimmobilien des ACCENTRO-Konzerns sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen und regulatorische Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risikokonzentrationen

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

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

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

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

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

Gesamteinschätzung

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

Durch eine räumliche Expansion, dem sukzessiven Ausbau des eigenen Bestands, die Öffnung für Gemeinschaftsunternehmen gepaart mit einer Ausweitung der Aktivitäten im Bereich der Kooperation bei Neubauprojekten, beabsichtigt der ACCENTRO-Konzern seine Umsätze weiter zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau.

LAGEBERICHT

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

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

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde im Konzern der ACCENTRO AG eine interne Revision durch einen externen Dienstleister implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO AG bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet und diese verbessern hilft. Dabei unterstützt sie den Vorstand der ACCENTRO AG bei der Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Im Geschäftsjahr 2020 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, darunter eine vollumfängliche Revisionsprüfung und eine Follow-up-Prüfung der Prüfungsergebnisse aus dem Jahr 2019. Für das Geschäftsjahr 2021 ist neben der Prüfung sowie Optimierung des Risikomanagementsystems eine weitere Revisionsprüfung geplant.

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

LAGEBERICHT

6 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Leitungsorgan

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ACCENTRO Real Estate AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richten sich nach §§ 76, 84, 85 AktG in Verbindung mit § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht danach aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen; er kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen, die in Bezug auf die Vertretung der Gesellschaft nach außen dieselben Rechte wie ordentliche Mitglieder des Vorstands haben, und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Personen.

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

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

Änderungen der Satzung

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

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 15 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

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

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

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

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

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

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

Ferner ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht und ohne Wandlungs- oder Bezugspflicht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d.h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte bzw. Wandlungs- oder Bezugspflichten auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten bzw. von Wandlungs- und Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungs- oder Bezugspflicht zustünde (Verwässerungsschutz).

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

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

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

Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2020

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

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

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

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

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

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

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

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

Bedingtes Kapital 2019 (Bedienung Schuldverschreibungen)

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

Bedingtes Kapital 2020/I (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2020)

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

Bedingtes Kapital 2020/II (Bedienung Schuldverschreibungen)

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2020

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

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in den folgenden Fällen zulässig:

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

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

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

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

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

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

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

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

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

LAGEBERICHT

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

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

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

LAGEBERICHT

8 Vergütungsbericht

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

Während der Laufzeit der Verträge ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer teilweise variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme zusammen.

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

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

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

Dem Vorstand wurden keine Pensionszusagen oder weitere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit gegebenenfalls zu vereinbarende

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

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

LAGEBERICHT

9 **Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht**

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

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten.

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

Berlin, den 30. April 2021

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



Konzern-Abschluss

03

Bilanz	76
Gewinn- und Verlustrechnung	78
Kapitalflussrechnung	80
Eigenkapitalveränderungsrechnung	82
Konzern-Anhang	85
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	152
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers	153

Konzern-Bilanz

Aktiva

zum 31. Dezember 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Goodwill	5.1.1	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	5.1.2	24.407	24.083
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		1.835	917
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		215.001	34.452
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	2.757	0
Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse	5.3	11.344	0
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	5.4	25.112	14.773
Beteiligungen	5.1.6	5.697	5.615
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	5.1.5	6.279	3.640
Aktive latente Steuern	5.14	1.140	1.251
Summe langfristige Vermögenswerte		311.348	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	5.5	409.505	416.573
Vertragsvermögenswerte	5.6	407	1.252
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.7	51.757	10.566
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	5.7	30.696	24.820
Laufende Ertragsteuerforderungen		1.734	873
Liquide Mittel	5.8	56.541	24.167
Summe kurzfristige Vermögenswerte		550.640	478.250
Bilanzsumme		861.987	580.757

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

Konzern-Bilanz

Passiva

zum 31. Dezember 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.9	32.438	32.438
Kapitalrücklage	5.9	79.658	78.684
Noch nicht verwendete Ergebnisse	5.9	124.095	107.561
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		236.191	218.682
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	5.1.4	10.910	2.128
Summe Eigenkapital		247.101	220.811
Schulden		TEUR	TEUR
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	5.11	46	46
Finanzverbindlichkeiten	5.10	148.063	114.474
Anleihen	5.10	245.265	99.235
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.14	9.074	2.164
Summe langfristige Schulden		402.448	215.919
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.11	1.923	882
Finanzverbindlichkeiten	5.10	168.760	102.368
Anleihen	5.10	3.446	1.563
Erhaltene Anzahlungen	5.12	9.177	6.979
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.13	5.950	12.910
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.12	7.126	6.196
Sonstige Verbindlichkeiten	5.12	16.055	13.130
Summe kurzfristige Schulden		212.438	144.028
Bilanzsumme		861.987	580.757

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2020– 31.12.2020	01.01.2019– 31.12.2019
		TEUR	TEUR
Konzernumsatz		125.182	143.274
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.15	112.397	129.503
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.16	–92.772	–99.661
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		19.625	29.841
Umsätze aus Vermietung	5.15	10.351	10.261
Aufwendungen aus Vermietung	5.16	–5.496	–3.743
Mietergebnis		4.854	6.518
Dienstleistungsumsätze	5.15	2.434	3.510
Aufwendungen aus Dienstleistungen	5.16	–1.563	–1.147
Dienstleistungsergebnis		871	2.363
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	5.1.5	102	1.244
Sonstige betriebliche Erträge	5.19	1.699	1.207
Zwischenergebnis		27.152	41.174
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		28.367	11.399
Personalaufwand	5.17	–9.048	–5.835
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		–863	–731
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	5.18	–124	–123
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.19	–10.717	–6.079
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)		34.767	39.804
Ergebnis aus Beteiligungen	5.1.6	36	36
Zinserträge	5.10	11.256	4.854
Zinsaufwendungen	5.10	–21.746	–12.207
Zinsergebnis		–10.490	–7.353
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)		24.313	32.488
Ertragsteuern	5.20	–6.258	–6.189
Konzernergebnis		18.055	26.299
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		1.488	–168
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		16.567	26.467

Fortsetzung auf Seite 79

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

Fortsetzung von Seite 78

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2020– 31.12.2020	01.01.2019– 31.12.2019
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)		EUR	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 32.437.934 Aktien)	5.21	0,51	0,81

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2020– 31.12.2020	01.01.2019– 31.12.2019
		TEUR	TEUR
Konzernergebnis		18.055	26.299
+ Abschreibungen Anlagevermögen		863	731
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis		-102	-1.280
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		1.042	67
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-28.367	-11.399
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		5.571	-7.759
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen		95	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.495	10.398
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		11.868	-8.600
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen		0	1.091
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen		-7.327	-5.152
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien	5.22	-796	4.398
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	5.22	-31.859	-80.062
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.22	-32.655	-75.664

Fortsetzung auf Seite 81

Fortsetzung von Seite 80

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2020– 31.12.2020	01.01.2019– 31.12.2019
		TEUR	TEUR
+ Erhaltene Zinsen		2.098	384
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens		24	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen		–353	–60
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		–1.870	–1.625
– Geleistete Anzahlungen für Unternehmenserwerbe		–11.344	0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens		23	0
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		–2.612	–248
– Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		–65.187	0
– Auszahlungen für ausgereichte Darlehen		–75.895	–1.863
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen		55.500	5.822
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.22	–99.617	2.411
– Dividendenzahlungen an Gesellschafter		0	–5.190
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.22	349.218	127.511
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	5.22	–163.911	–34.171
– Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		–21.635	–7.132
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.22	163.672	81.017
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		31.400	7.763
+/- Zu- bzw. Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb bzw. aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen		973	–297
+/- Veränderung verfügbungsbeschränkter Liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds		0	1.237
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		24.167	15.464
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.22	56.541	24.167

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2020	32.438	78.684	107.561	218.683	2.128	220.811
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	16.567	16.567	1.488	18.055
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	–
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	–
Erwerb von Tochterunternehmen	–	–	–33	–33	7.294	7.261
Eigenkapitalveränderung aus Anwendung IFRS 2	–	974	–	974	–	974
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	–	–	–	–	–	–
Stand 31. Dezember 2020	32.438	79.658	124.095	236.191	10.910	247.101

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergeb- nisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
Stand 1. Januar 2019	32.431	78.433	86.284	197.148	1.956	199.104
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	26.467	26.467	–168	26.299
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	341	341
Dividendenzahlungen	–	–	–5.190	–5.190	–	–5.190
Nachträgliche Kosten der Barkapital- erhöhung 2018	–	–41	–	–41	–	–41
Eigenkapitalveränderung aus Anwendung IFRS 2	–	231	–	231	–	231
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
Stand 31. Dezember 2019	32.438	78.684	107.561	218.683	2.128	220.811

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

Konzern-Anhang

1	Grundlegende Informationen	85
2	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	86
3	Kapital- und Finanzrisikomanagement	105
4	Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung	106
5	Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses	109
6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	150
7	Sonstige Angaben	151

1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG („Gesellschaft“) mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen: ACCENTRO) ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit vier wesentlichen Geschäftsbereichen. Hierzu zählen der Vertrieb von Wohnungen an private Eigennutzer und Kapitalanleger, der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, das Management eines eigenen Immobilienbestands sowie das Angebot von Dienstleistungen im Vertrieb und in der Immobilienverwaltung.

Das Kerngeschäft der 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 Geschäftsbereich Privatisierung & Investment verkauft ACCENTRO Wohnungen aus dem eigenen Bestand an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Der Geschäftsbereich wird ergänzt durch das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Im Geschäftsbereich Services & Ventures vermarktet ACCENTRO Wohnungen für Investoren und Projektentwickler – auch im Rahmen von Beteiligungen an Joint Ventures. Die ACCENTRO Real Estate AG ist im Prime-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: AOKFKB, ISIN: DE000AOKFKB3) und hat ihren Sitz in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, Deutschland.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2020 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.

Der Konzernabschluss wurde am 30. April 2021 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Die funktionale Währung 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.

2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2020 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, 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 im Anhang 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 Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und enthält branchenübliche Untergliederungen.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zugrunde lagen.

Im Geschäftsjahr erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Zum 1. Januar 2020 wendet der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 3	Änderungen betreffend die Definition des Geschäftsbetriebes	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen

Durch die Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substanzielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst. Die Änderungen werden erstmalig seit dem 1. Januar 2020 angewendet. Auf den Konzernabschluss der ACCENTRO ergaben sich hieraus keine Auswirkungen, da bereits in der Vergangenheit und auch im Geschäftsjahr 2020 bei Immobilienakquisitionen, die im Wege des Anteilerwerbs vollzogen wurden, eine hierzu konsistente Unterscheidung vorgenommen wurde. Wir verweisen auf Abschnitt 4 (Schätzungen).

Die anderen Änderungen hatten ebenfalls keinen wesentlichen Einfluss auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die eingeführte Möglichkeit in IFRS 16 „Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19“ wurde nicht genutzt.

Neue, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

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
Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2, Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Die Änderungen betreffen nur die durch die Reform (Phase 1) erforderlichen Änderungen an Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen	1. Januar 2021
Amend. IFRS 3; IAS 16; IAS 37	Die Änderungen betreffen IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüssen (Verweis auf das Rahmenkonzept); IFRS 16 Sachanlagen (Klarstellung); IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen (Klarstellung Definition Erfüllungskosten).	1. Januar 2022
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2018-2020)	Geringfügige Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	1. Januar 2022
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig; Klarstellung, dass zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig das bestehende Recht des Unternehmens zum Abschlussstichtag ausschlaggebend ist	1. Januar 2023
Amend. IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9	1. Januar 2023
IFRS 17 und Amend. IFRS 17 (ersetzt IFRS 4)	Versicherungsverträge: Zielsetzung ist es, durch eine konsistente und prinzipienbasierte Bilanzierung, relevante Informationen für Adressaten offenzulegen und eine einheitliche Darstellung und Bewertung von Versicherungsverträgen zu gewährleisten.	1. Januar 2023

Bezüglich der oben aufgeführten Änderungen steht ein EU-Endorsement noch aus. Die Anwendung wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen auf die Rechnungslegung im Konzern führen.

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 endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit zwei strukturierte Einheiten, die der Konzern trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit faktisch kontrolliert. Hierbei handelt es sich um Objektgesellschaften, bei denen der Privatisierungsprozess und die Finanzierung vom ACCENTRO-Konzern kontrolliert und gesteuert wurden, so dass der ACCENTRO-Konzern maßgeblich an variablen Rückflüssen partizipiert.

b) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2e. Alle 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. Wenn kein Geschäftsbetrieb erworben wird, erfolgt die Konsolidierung nach IFRS 10 als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden.

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. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden im Abschnitt 5.1.4 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.

c) Joint Ventures

Gemeinschaftliche 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 Nettovermögen der Vereinbarung besitzen.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG bestehen neun Joint Ventures (Vorjahr: sieben), die gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert werden.

d) Assoziierte Unternehmen

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.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode 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 5.1.5 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 primär aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen. Hintergrund ist oftmals eine Teilhabe am Privatisierungsprozess. Aufgrund der damit einhergehenden Nähe zur originären operativen Geschäftstätigkeit wird das Ergebnis aus at-equity dem operativen Cashflow zugeordnet und das At-Equity-Ergebnis fließt in das EBIT ein.

Bei der At-Equity-Konsolidierung findet eine Überführung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden statt. Dazu gehört unter anderem die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen für in assoziierten Unternehmen gebundene Projektentwicklungen sowie die Klassifizierung von Immobilien als Renditeimmobilien nach IAS 40. Diese Informationen werden – soweit durch die Beteiligung keine nach IFRS ausreichenden Informationen zur Verfügung gestellt – geschätzt.

e) Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2020 haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

	Tochter- unternehmen	Joint Ventures
	Anzahl	Anzahl
Stand 1. Januar	35	7
Erwerbe	5	1
Neugründungen	1	0
Abstockung Beteiligung	0	1
Veräußerungen	1	0
Stand 31. Dezember	40	9

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2020 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*
ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH	Berlin	100	100
ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH	Berlin	100	100
ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO Bayern GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO Verwaltungs GmbH*	Berlin	100	100
ACCENTRO Sachsen GmbH*	Berlin	100	100
ESTAVIS Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG*	Berlin	100	100
Quartier Danziger Straße 143 GmbH*	Berlin	100	100

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

Fortsetzung auf Seite 92

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2020 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*
Quartier Hasenheide GmbH*	Berlin	100	100
Quartier Dietzgenstraße GmbH*	Berlin	100	100
Koppenstraße Wohneigentum GmbH	Berlin	100	100
Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH*	Berlin	100	100
COMMIT Services GmbH	Berlin	100	–
Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH	Berlin	100	100
Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH	Berlin	100	100
Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen			
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	50% + 1 Stimme	50% + 1 Stimme
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG*	Berlin	94	94
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	Berlin	38,4	38,4
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Berlin	40,8	40,8
Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	Berlin	80	80
ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	Oberhausen	75	75
ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	Berlin	89,9	50,1
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG	Berlin	74,25	73,1
GeSoNa Verwaltungs GmbH	Berlin	68,3	67,3
ACCENTRO Binz GmbH	Berlin	94,9	94,9
Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH	Berlin	94,9	94,9
Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH	Berlin	94,9	94,9
Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH	Berlin	89,9	89,9
ACCENTRO NRW GmbH (vorher: PV 4 Objektgesellschaft mbH)	Köln	89,9	–
Lekova 12 GmbH (ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH)	Jena	89,9	–
Lekova 14 GmbH (ACCENTRO Gera Wohnen GmbH)	Jena	89,9	–
Lekova 15 GmbH (ACCENTRO Halle Wohnen GmbH)	Jena	89,9	–
Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH	Zossen	89,9	–
Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften			
Wissmannstraße 15. Grundbesitz GmbH (vormals: ACCENTRO 22. Wohneigentum GmbH)	Berlin	30	100

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

Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	31.12.2020 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33	33,33
Urbanstraße 5 Projekt GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	Berlin	25	25
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	Berlin	44	44
SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH	Berlin	49	49
Wissmannstraße 15. Grundbesitz GmbH	Berlin	30	100
DEUWA Real GmbH	Berlin	50	0

* Erläuterungen hierzu siehe Abschnitt 5.1.4

Obgleich der Anteilsbesitz an der DEUWA GmbH 50% beträgt, stehen der Gesellschaft nur 30% der Stimmrechte zu. Dem unterquotalen Stimmrecht steht Gewinnvorab gegenüber.

f) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode**Erwerb der ACCENTRO NRW GmbH (vormals: PV 4. Objektgesellschaft mbH)**

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 25. August 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9% der Geschäftsanteile an der ACCENTRO NRW GmbH (vormals PV 4. Objektgesellschaft mbH) zum Kaufpreis von 1.846 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 79 TEUR erworben. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 1.181 TEUR erworben.

Der Erwerb der ACCENTRO NRW GmbH 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 Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO AG wurde die ACCENTRO NRW GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. September 2020.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der ACCENTRO NRW GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden der ACCENTRO NRW GmbH	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.046
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	421
Zahlungsmittel	72
Übernommenes Vermögen	10.563
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.181
Kurzfristige Finanzschulden	6.737
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	444
Übernommene Schulden	8.431
Nettovermögen (100%)	2.132
Nicht-beherrschende Anteile	207
Anschaffungskosten	1.925

Das Immobilienvermögen wurde den langfristigen Renditeimmobilien (IAS 40) zugeordnet.

Erwerb der Lekova 12 GmbH und Lekova 14 GmbH

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 23. Oktober 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils 89,9% der Geschäftsanteile an der Lekova 12 GmbH und der Lekova 14 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Lekova 12 GmbH belaufen sich auf 4.032 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 97 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 5.050 TEUR erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Lekova 14 GmbH belaufen sich auf 727 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 38 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 2.871 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaften wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaften keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausüben. Vielmehr wurden die Anteilskäufe 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 der ACCENTRO AG wurden die Lekova 12 GmbH und die Lekova 14 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 31. Dezember 2020.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Lekova 12 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden der Lekova 12 GmbH	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	17
Kurzfristige Vermögenswerte	7
Zahlungsmittel	229
Übernommenes Vermögen	10.274
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.050
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	42
Übernommene Schulden	5.126
Nettovermögen (100%)	5.148
Nicht-beherrschende Anteile	1.020
Anschaffungskosten	4.128

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Lekova 14 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden der Lekova 14 GmbH	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.399
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	604
Zahlungsmittel	39
Übernommenes Vermögen	4.042
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.871
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	2
Übernommene Schulden	2.873
Nettovermögen (100%)	1.169
Nicht-beherrschende Anteile	404
Anschaffungskosten	765

Das Immobilienvermögen wurde den langfristigen Renditeimmobilien (IAS 40) zugeordnet.

Erwerb der Lekova 15 GmbH

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9% der Geschäftsanteile an der Lekova 15 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Lekova 15 GmbH belaufen sich auf 4.394 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 104 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 10.993 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 Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO AG wurde die Lekova 15 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 31. Dezember 2020.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Lekova 15 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden der Lekova 15 GmbH	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.076
Zahlungsmittel	60
Übernommenes Vermögen	17.136
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.993
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1
Übernommene Schulden	11.026
Nettovermögen (100%)	6.110
Nicht-beherrschende Anteile	1.717
Anschaffungskosten	4.393

Das Immobilienvermögen wurde den langfristigen Renditeimmobilien (IAS 40) zugeordnet.

Erwerb der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO AG 89,9% der Geschäftsanteile an der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH belaufen sich auf 34.916 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten von 58 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 4.857 TEUR erworben. Der Kauf erfolgte unter Anrechnung eines an die Spree Holding GmbH in 2018 ausgegebenen Darlehens in Höhe von 15.446 TEUR, welches

überfällig war. Die Spree Zweite Holding GmbH war Veräußerer der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH. Der Erwerb der Gesellschaft enthält ein Rücktrittsrecht, welches bis zur Freigabe des Abschlusses nicht ausgeübt wurde.

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 Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO AG wurde die Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 31. Dezember 2020.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden der Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	104.850
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162
Kurzfristige Vermögenswerte	443
Zahlungsmittel	598
Übernommenes Vermögen	106.053
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.248
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.857
Kurzfristige Finanzschulden	57.805
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.125
Ertragsteuerschulden	122
Übernommene Schulden	67.157
Nettovermögen (100%)	38.897
Nicht-beherrschende Anteile	3.922
Anschaffungskosten	34.974

Das Immobilienvermögen wurde den langfristigen Renditeimmobilien (IAS 40) zugeordnet.

Unternehmensgründung in der Berichtsperiode

Mit Gesellschaftsvertrag vom 20. November 2020 hat die ACCENTRO AG die COMMIT Services GmbH mit Sitz in Berlin gegründet. Per 31. Dezember 2020 war die Gründung noch nicht im Handelsregister eingetragen, sodass die COMMIT Services GmbH als Vorgründungsgesellschaft mit in den Konsolidierungskreis einbezogen wird. Die COMMIT Services GmbH wird zukünftig das Digitalgeschäft der ACCENTRO AG bündeln.

Unternehmensveräußerungen in der Berichtsperiode

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 14. Februar 2020 hat die ACCENTRO AG einen Anteil in Höhe von 70% an der Wissmannstraße 15. Grundbesitz GmbH (vormals ACCENTRO 22. Wohneigentum GmbH) zu einem Veräußerungspreis in Höhe von 22.500 EUR veräußert.

Die Gesellschaft wurde im Konzernabschluss der ACCENTRO AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen. Die Gesellschaft wurde entkonsolidiert und die verbleibenden 30% der Anteile wurden als Anteile an assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Aus Konzernsicht stellt die Veräußerung der Anteile an der Wissmannstraße 15. Grundbesitz GmbH keinen Beteiligungsverkauf, sondern die entgeltliche Übertragung einzelner Vermögenswerte und Schulden dar. Der Entkonsolidierungserfolg ergibt sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und den Konzernbuchwerten des abgehenden Vermögens sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Minderheiten.

Wissmannstraße 15. Grundbesitz GmbH	TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	300
Zahlungsmittel	25
Summe Vermögenswerte	325
Darlehen der ACCENTRO AG	301
Summe Schulden	301
Nettovermögen (100%)	24
Zurückbehaltene Beteiligung	7
Nettovermögen (70%)	17
Entkonsolidierungserfolg	6
Veräußerungserlös	23

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 oder Segmentierung. Der Konzern handelt ausschließlich mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Zwar können einzelne Veräußerungen innerhalb eines Geschäftsjahrs dazu führen, dass mit einem Kunden mehr als 10% der Umsatzerlöse realisiert werden, allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert. Obgleich im Geschäftsjahr 2020 neue Wertschöpfungsketten erschlossen und in neue Geschäftsbereiche investiert wurde, liegen aufgrund der teilweise erst zeitnah zum Stichtag 31. Dezember 2020 begonnenen Geschäftsaktivitäten noch keine berichtspflichtigen Segmente vor.

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 marktbasierenden 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 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude, andere Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. 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 Zahlungsmittel generierenden 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.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

2.6 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-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

2.7 Finanzinstrumente

2.7.1 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 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 bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsausfall stets 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 bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

2.7.2 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 Gewinn- und Verlustrechnung 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 zu verschieben.

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- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

2.8 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 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 erfolgt sowohl mittels DCF-Methoden als auch mittels des deutschen Ertragswertverfahrens.

2.9 Vorratsimmobilien

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen 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. Im Rahmen von Share-Deal-Transaktionen erfolgt eine individuelle Ermittlung der Anschaffungskosten, indem der Kaufpreis der Anteile um das weitere Nettovermögen erhöht wird.

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.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, 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 Zahlungsmittel einbezogen, sondern unter den sonstigen Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

2.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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.

Die Gesellschaft setzt 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.

2.12 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge 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.

2.13 Ertragsrealisation

Geschäftsmodellinhärent umfasst die Privatisierung ohne, bzw. ohne wirtschaftlich bedeutende, Bauverpflichtung in der Regel eine einzige Leistungsverpflichtung nach IFRS 15. Die Umsatzerlöse aus Privatisierung enthalten den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag und werden mit Übertragung der Verfügungsgewalt erfasst. Dies 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. Teilweise werden mit Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Sanierungs- oder Aufbesserungsarbeiten abgeschlossen. In diesen Fällen liegt eine separierbare Leistungsverpflichtung vor, die erst mit Erfüllung realisiert wird.

Im Jahr 2019 hat der ACCENTRO-Konzern zudem begonnen, zunehmend Dachgeschosswohnungen neu zu errichten und zu veräußern. 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 Leistungsfortschritts wendet der ACCENTRO-Konzern die Cost-to-Cost-Methode an. 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 Beraterverordnung (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.

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

2.14 Provisionen für Geschäftsvermittlung

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen als Vertragskosten ausgewiesen.

2.15 Leasingverhältnisse

a) Der Konzern als Leasingnehmer

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen, bei denen der ACCENTRO-Konzern Leasingnehmer ist, erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 16 (Erfassung eines Nutzungsrechts und einer entsprechenden Leasingverbindlichkeit). Insgesamt sind die Leasingverhältnisse im ACCENTRO-Konzern von nur untergeordneter Bedeutung.

b) Der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leasing. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingverhältnisses erfasst.

2.16 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.

2.17 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 stellt die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ACCENTRO Real Estate AG 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 Umsatz und EBIT herangezogen.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils 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 (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) 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 und 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. Hiervon abweichend wurden zum 31. Dezember 2020 Immobilien mit einem Nettoveräußerungspreis von 36.670 TEUR veräußert, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang bereits mit Realisierung der ersten Kaufpreisrate erfolgte. Wir verweisen auf Abschnitt 5.7. Im Geschäftsjahr 2020 wurden vermehrt nicht besicherte Darlehen ausgeben. Hierbei handelt es sich unter anderem um Darlehen gegen Projektentwickler, mit denen eine spätere Vertriebskooperation geplant ist oder um Darlehen, die im Rahmen von Unternehmenserwerben mit übernommen werden.

4 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 zugrunde gelegt:

- Bei der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig wird unter Verwendung der aktuellen Unternehmensplanung analysiert, welche Verbindlichkeiten voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate zu tilgen sind 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. Es werden sowohl DCF- als auch Ertragswertverfahren genutzt.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Hierzu wird sich auch externer Gutachten bedient.

- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen 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 bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.
- 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 Vergütungstransaktionen 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. Teilweise werden aufgrund nicht zeitnah verfügbarer Informationen Angaben z.B. zur Fälligkeitsstruktur bei Mietforderungen geschätzt, was jedoch aufgrund des insgesamt unbedeutenden Postens und unter Berücksichtigung geringer Mietausfälle sachgerecht ist.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die ACCENTRO Real Estate AG folgende Ermessensentscheidungen ihrer Bilanzierung zugrunde gelegt:

- Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Beim Erwerb von Immobilienportfolios ist zu entscheiden, ob diese planmäßig im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden sollen 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.
- 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 5.1.3 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 38,4 % beziehungsweise 40,8 % hält, da der Konzern die wesentlichen operativen 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 Weiterveräußerungsabsicht 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 die ACCENTRO 50% der GmbH Anteile, jedoch nur 30% der Stimmrechte. Zudem wurde der Gesellschaft Eigen- und Fremdkapital zugeführt, dass in der Ausgestaltung weitgehend vergleichbar ist. Daher erfolgt ein Ausweis dieses Engagements (2.609 TEUR) insgesamt im At-Equity-Vermögen.
 - Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Sachanlagevermögens (0,2 % der Bilanzsumme) wird auf eine gesonderte Berichterstattung verzichtet.
 - Soweit der Konzern über Rücktrittsrechte verfügt, ist zu entscheiden, ob diese wahrscheinlich genutzt werden. Im Geschäftsjahr 2020 betrifft dies den Immobilienerwerb Werdauer Weg 3 und die erworbenen Darlehen LHC. Im Geschäftsjahr 2021 betrifft dies zusätzlich den Erwerb (Anteile und Darlehen) bei der DIM Holding (siehe Tz. 6). Zum Stichtag geht der Vorstand nicht von einer Nutzung dieser Rechte aus. Die Gesellschaft schätzt bei Aufstellung des Konzernabschlusses die Wahrscheinlichkeit einer möglichen Inanspruchnahme der Rücktrittsrechte als gering ein. Die Ausübung von Rücktrittsrechten hätte eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss. Sofern die Gesellschaft ihr Rücktrittsrecht ausüben würde, wären die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden auszubuchen und eine Forderung aus Rückabwicklung einzubuchen. In diesem Falle müsste die Gesellschaft die Vertragsanbahnungskosten und Nebenkosten tragen (siehe Abschnitt 2.2f). Zudem wären in Höhe der wiederauflebenden Kaufpreise und gegebenenfalls der erworbenen Gesellschafterdarlehen (siehe Abschnitt 2.2f) unbesicherte Forderungen zu bilanzieren, was gegebenenfalls ein erhöhtes Bonitätsrisiko bedeuten könnte.

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.

5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Entwicklung des Anlagevermögens

5.1.1 Goodwill

Der Goodwill ist aus Unternehmenserwerben in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 für das Handelsgeschäft und damit das heutige Privatisierungsgeschäft entstanden. Die ACCENTRO AG hat in den Geschäftsjahren 2017, 2018 und 2019 ein deutlich positives Ergebnis aus dem Handelsgeschäft (= Konzernergebnis) erwirtschaftet und plant für die Folgejahre mit einem gleichfalls hohen Ergebnisbeitrag, sodass die Werthaltigkeit des Firmenwerts durch die eigene wirtschaftliche Entwicklung gestützt wird. Zudem erfolgte für den Großteil des Immobilienvermögens eine gutachterliche Bewertung, die erhebliche stille Reserven offenlegte und so das vorhandene Privatisierungspotenzial weiter konkretisierte.

5.1.2 Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude

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. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über einen Zeitraum von 33 Jahren.

Die Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten werden entsprechend der geschätzten Verkehrswerte wie folgt auf das erworbene Grundstück und Gebäude aufgeteilt:

31. Dezember 2020	Selbstgenutzte Grundstücke	Selbstgenutzte Gebäude	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	9.686	15.025	24.711
Zugänge	0	967	967
Abgänge	0	-167	-167
Umbuchungen	0	0	0
Ende der Periode	9.686	15.824	25.510
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0	627	627
Zugänge	0	481	481
Abgänge	0	-4	-4
Ende der Periode	0	1.103	1.103
Restbuchwert	9.686	14.721	24.407

31. Dezember 2019	Selbstgenutzte Grundstücke	Selbstgenutzte Gebäude	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	9.686	13.854	23.540
Zugänge	0	1.120	1.120
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	50	50
Ende der Periode	9.686	15.024	24.711
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0	173	173
Zugänge	0	454	454
Abgänge	0	0	0
Ende der Periode	0	627	627
Restbuchwert	9.686	14.397	24.084

5.1.3 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

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

Name	Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %)	Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis	Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2020	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalgesellschaften				
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 -1 Stimme	-1	15	-
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	59	30	-71	-
Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	20	6	1.906	-
ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	25	8	19	-
ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	10,1	52	46	-
GeSoNa Verwaltungs GmbH	30	0	-1	-
Düsseldorfer Str. 68-69 Projekt GmbH	5,1	-7	75	-
ACCENTRO Binz GmbH	5,1	-11	15	-
Wintersteinstr. 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH	5,1	2	49	-
Wintersteinstr. 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH	10,1	-13	162	-
ACCENTRO NRW	10,1	140	348	-
ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH	10,1	347	1.367	-
ACCENTRO Gera Wohnen GmbH	10,1	238	642	-
ACCENTRO Halle Wohnen GmbH	10,1	698	2.415	-
Werdauer Weg 3 Projektentwicklungs GmbH	10,1	0	3.923	-
Summe		1.488	10.910	-
Personengesellschaften				
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR*	61,6	0	0	-
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG*	6,0	0	0	-
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG*	26,9	918	0	-
Summe		918	0	-

* in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

31.12.2020	Summe
	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	80.375
Summe der langfristigen Vermögenswerte	199.080
Summe der kurzfristigen Schulden	-59.361
Summe der langfristigen Schulden	-108.828
Nettovermögen	111.267
Erträge/Umsatzerlöse	3.265
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	15.215
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	13.727
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	1.488

Die Ergebnisanteile nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

31.12.2019	Summe
	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	39.410
Summe der langfristigen Vermögenswerte	34.506
Summe der kurzfristigen Schulden	9.805
Summe der langfristigen Schulden	31.845
Nettovermögen	32.266
Erträge/Umsatzerlöse	1.534
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	7.753
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	7.646
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	106

5.1.4 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	3.640	3.518
Zugänge	2.538	23
Abgänge	0	-94
Anteile an Gewinnen und Verlusten*	102	193
Ende des Geschäftsjahrs	6.279	3.640

*Die Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen in der GuV beinhalten darüber hinaus Erträge aus der Veräußerung von Anteilen.

Im 1. Quartal 2020 erwarb die ACCENTRO AG 50% der Geschäftsanteile an der DEUWA Real Estate GmbH mit dem Ziel, gemeinsame Projekte zu akquirieren, zu entwickeln und zu vermarkten und damit ihr Engagement auf dem Immobilienmarkt auszuweiten. Die DEUWA Real Estate GmbH hielt zum Stichtag Beteiligungen an drei Immobilienprojekten. Die ACCENTRO erwarb Vorzugsgeschäftsanteile in Höhe von 1.110 TEUR. Darüber hinaus bezahlte die ACCENTRO 1.390 TEUR in die Kapitalrücklage ein, Zusätzlich fielen 30 TEUR als Anschaffungsnebenkosten an. Die anteilige Ergebniszuschreibung für das Jahr 2020 betrug 79 TEUR.

Die Joint Ventures werden unter anderem durch die ACCENTRO AG finanziert. Die Joint Ventures haben in der Regel als Geschäftszweck die Projektierung und Fertigstellung von Wohnimmobilien. ACCENTRO beteiligt sich an diesen Joint Ventures, um neben dem allgemeinen Projekterfolg auch im Wege der Privatisierung Mehrwert zu generieren. 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“, wobei in diesem Fall der Ansatz zu Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgen würde. 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.

Die ACCENTRO hat einen Kaufvertrag über 50% der Anteile an der LHC Beteiligungs- GmbH zu 1,5 Mio. EUR vorbehaltlich üblicher Kaufpreismechanismen abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernabschlusses war der Nutzen-Lasten-Wechsel noch nicht erfolgt. Das Joint Venture hält mehrere Immobilien.

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 2020 und zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

31.12.2020

	Urban- straße 5 Projekt GmbH (Joint Venture)	Wohn- eigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH (Joint Venture)	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH (Joint Venture)	Düne 38 Projek- tent- wicklungs GmbH (Joint Venture)	SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegen- schaften GmbH (Joint Venture)	Belle Époque Quartier Gehren- see GmbH (Joint Venture)	Wiss- mann- straße 15. Grundbe- sitz GmbH (Joint Venture)	DEUWA Real GmbH (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	0	0	0	0	268	0	3	4	133
Jahresergebnis/ Gesamtergebnis	-5	0	-11	-4	137	-136	207	29	56
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	449	239	4.544	135	5.494	7.460	28.405	687	31.999
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	13.937	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	10	0	348	2	29	5	14.332	692	7.185
Summe der langfristigen Schulden	0	0	4.201	130	5.318	7.340	35.000	0	22.634
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	439	239	-5	4	147	115	-6.990	-5	2.316
Auf die ACCENTRO Real Es- tate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44,00%	33,33%	44,00%	44,00%	44,00%	49,00%	25,00%	30,00%	n.a.
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerte- ten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	283	61	4	8	65	0	3.250	0	2.609

31.12.2019	Urban- straße 5 Projekt GmbH	Wohn- eigentum Berlin GbR	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH	Düne 38 Projekt- ent- wicklungs GmbH	SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegen- schaften GmbH	Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH
	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	4.326	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis/ Gesamtergebnis	671	0	-5	0	-1	-14	-110
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	649	449	3.931	0	6.451	4.581	4.580
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	49.372
Summe der kurzfristigen Schulden	182	0	3.935	0	4.756	4.894	284
Summe der langfristigen Schulden	0	0	0	0	0	32.666	35.000
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	468	449	20	25	24	14	16.596
Auf die ACCENTRO Real Es- tate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	33,33 %	44,00 %	44,00 %	44,00 %	49,00 %	25,00 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	295	61	11	11	6	6	3.250

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir – soweit relevant – auf die Ausführungen im Abschnitt 5.26.

5.1.5 Beteiligungen

Zum 31. Dezember 2020 hält die ACCENTRO AG insgesamt Anteile an 15 (Vorjahr: 14) Beteiligungen von jeweils 5,1%. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 36 TEUR (2019: 36 TEUR) realisiert. Im sonstigen Gesamtergebnis zu zeigende Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen waren im Geschäftsjahr nicht zu realisieren, da die Beteiligungen zu keinem wesentlichen Wertzuwachs/-verlust geführt haben. Die Beteiligungen wurden vor dem Hintergrund der Erschließung neuer Privatisierungsmöglichkeiten eingegangen.

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Beteiligung DELTA VIVUM Berlin I	2.683	2.683
Beteiligung Magnus Relda Portfolio	1.346	1.346
Beteiligung ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH	562	562
Sonstige	1.106	1.024
Summe	5.697	5.615

Angaben gemäß § 313 Abs. 2 Nr. 4 HGB i. V. m. § 315e Abs. 1 HGB

Name und Sitz der Gesellschaft	direkt %	Eigenkapital EUR	Jahresergebnis EUR
ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin*	5,1 %	-3.779.328,97	-1.978.462,52
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin*	5,1 %	12.443.055,12	1.681.538,65
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin*	5,1 %	-1.530.430,98	364.325,34
Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin**	5,1 %	123.124,97	0,00
Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin**	5,1 %	2.640.261,48	126.168,52
HRP Hamburg Residential S.à r.l., Luxembourg***	5,1 %	-4.626.134,90	-4.090.267,25
Magnus Relda Portfolio			
Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	6.484.573,46	2.557.323,63
Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	-73.154,47	0,00
Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	390.883,24	0,00
Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	647,99	0,00
RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	140.409,35	0,00
RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	104.053,42	0,00
RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	120.569,67	0,00
RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1 %	110.714,19	0,00

* vorläufige HGB-Werte aus 2020

** HGB-Werte aus 2020

***-Lux-GAP Werte aus 2019

5.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Buchwert zum 1. Januar	34.452	0
Übertragung aus den Vorratsimmobilien mit dem beizulegenden Zeitwert	0	34.410
Zugänge	137	42
Zukäufe	152.045	0
Zeitwert-Erhöhungen (+)	28.367	0
Zeitwert-Minderungen (-)	0	0
Abgänge (-)	0	0
Buchwert zum 31. Dezember	215.001	34.452

ACCENTRO hat im Geschäftsjahr 2020 Immobilien und Immobilien-Portfolios im Wert von 152.045 TEUR erworben. Unter anderem sind diese in Berlin, Halle, Gera, Zwickau, Dessau und Nordrhein-Westfalen gelegen. Sie wurden den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) zugeordnet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a mit dem beizulegenden Zeitwert von 215.001 TEUR (Vorjahr: 34.452 TEUR). Die in diesem Zusammenhang gutachterlich ermittelte Wertdifferenz von 28.367 TEUR (Vorjahr: TEUR 11.399) wurde ertragswirksam erfasst.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 1.123 TEUR. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen des als Finanzinvestition gehaltenen Portfolios betragen 253 TEUR. Der Erwerb eines Großteils der 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 2020 hatten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3) bewertet. Die ACCENTRO hat zum 31. Dezember 2020 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, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand, 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 Liegenschafts- oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die Bestimmung der Bewertungsmethode und-verfahren 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.

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Stufe 3 der Fair-Value Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) wurden zwei Verfahren angewendet.

Für die acht ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekte des „West-Portfolios“ (Essen und Duisburg), die neun ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftliche Objekte des „Pracht-Portfolios“ (Berlin) sowie das als Büro und Hotel genutzte Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (Berlin) wurde eine Marktwertermittlung gem. § 194 BauGB durchgeführt. Der Marktwert/Verkehrswert wird dabei durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zu dessen Ermittlung bieten die Wertermittlungsvorschriften (Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Da es sich bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um Objekte handelt, die aus Renditeerwägungen gehandelt werden, wurde für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts daher das Ertragswertverfahren herangezogen.

Die Bewertung der wohnwirtschaftlich genutzten Portfolios „East II“ (Dessau, Eckolstädt, Gera, Hettstedt, Weißenfels und Zwickau) sowie „East III“ (Halle/Saale) mit einem Buchwert von rd. EUR 59,4 Mio. erfolgte auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Im Vorjahr wurde das Pracht-Portfolio nach der DCF-Methode mit EUR 34,5 Mio. bewertet. 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 abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit den sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten 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.

Die Wohnimmobilien der „East II“ und „East III“ Portfolios weisen zum Bewertungsstichtag einen flächen-gewichteten Leerstand von 45,0% bzw. 25,7% auf. Die Bewertungen beruhen auf der Annahme, dass der Leerstand unter Berücksichtigung angemessener Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen zu einem marktüblichen Mietzins vermietet werden kann. Sollte sich in der Zukunft eine Vermietung nicht oder nur zu einem geringeren Mietpreis realisieren lassen, hätte dies möglicherweise negative Auswirkungen auf eine Folgebewertung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert		Spanne	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Diskontierungszinssatz	%	5,14	4,11	5,00 – 5,25	4,00 – 4,20
Kapitalisierungszinssatz	%	4,14	3,14	4,00 – 4,25	3,00 – 3,20
Instandhaltungskosten	EUR/m ²	7,50	9,67	7,50 – 7,50	8,50 – 11,25
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	260	265	260 – 260	260 – 270
Stabilisierte Leerstandsquote	%	4,39	1,5	3,75 – 5,00	1,3 – 1,8

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert		Spanne	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	27,0	37,3	23,3 – 33,5	29,7 – 44,3
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	926	2.880	532 – 1.141	2.280 – 3.180

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Diskontierungszinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten und die stabilisierten Leerstandsquoten 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 2020	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Leerstandsquote	
	+0,5%	-0,5%	-10%	+10%	+1%	-1%
Wertveränderungen						
in TEUR	-2.780	2.580	-8.380	8.100	-1.050	680
in %	-4,7	4,3	-14,1	13,6	-1,8	1,1

31. Dezember 2019	Diskontierungszinssatz		Marktmiete		Leerstandsquote	
	+0,5%	-0,5%	-10%	+10%	+1%	-1%
Wertveränderungen						
in TEUR	-5.420	7.480	-3.950	3.720	-520	520
in %	-15,8	21,7	-11,5	10,8	-1,5	1,5

Da die zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 nach der DCF-Methode bewerteten Immobilien (Portfolios „East II“ und „East III“) erst im Berichtsjahr erworben wurden, reflektieren die Vorjahresangaben nicht das identische Portfolio. Die zum 31. Dezember 2019 nach der DCF-Methode bewerteten Immobilien wurden zum 31. Dezember 2020 mittels der Ertragswertmethode bewertet. Auch wenn beide Verfahren finanzmathematisch zu den Barwertmethoden gehören, sind die wesentlichen Bewertungsparameter nicht direkt miteinander vergleichbar.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragsverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	%	2,49	2,35 – 4,25
Restnutzungsdauer	Jahre	54	40 – 61
Marktmiete	EUR/m ²	19,72	6,50 – 23,62
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	12,23	10,13 – 28,40

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Rohertragsmultiplikator	Faktor	26,5	15,6 – 30,6
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	5.037	1.215 – 8.663

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszinssatz, die erwartete Restnutzungsdauer des Objekts, die zugrunde gelegten Marktmieten und die Bewirtschaftungskosten 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 2020	Liegenschafts- zinssatz		Restnutzungs- dauer		Marktmiete		Bewirtschaftungs- kosten	
	+0,5 %	-0,5 %	-5 Jahre	+5 Jahre	-10 %	+10 %	+10 %	-10 %
Wertveränderungen								
in TEUR	-17.916	21.934	-5.821	5.447	-15.029	15.353	-1.979	2.304
in %	-11,3	13,8	-3,7	3,4	-9,5	9,7	-1,2	1,5

Da die nach dem Ertragswertfahren bewerteten Immobilien entweder erst im Berichtsjahr erworben wurden oder zum Vorjahresstichtag mit dem DCF-Verfahren bewertet wurden (vgl. oben), können keine Vorjahresvergleichswerte angegeben werden.

Wesentliche allgemeine qualitative Bewertungsannahmen sind die Nichtberücksichtigung des Berliner Mietendeckels sowie deutliche Mietsteigerungen als Ergebnis der Potenzialanalyse. Der Berliner

Mietendeckel war mit erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken belastet und wurde nach dem Bilanzstichtag durch Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021 für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Darüber hinaus konnte zum 31. Dezember 2020 kein Preiseffekt als Reaktion auf den Mietendeckel festgestellt werden.

Obwohl die Fair Value Bewertung des Objekts Werdauer Weg zum 31. Dezember 2020 auf Stufe 1 der Bewertungshierarchie erfolgte, wurde dieses zur Erhöhung des Informationsgehaltes in die Ermittlung der Sensitivitäten mit einbezogen. Die Ermittlung erfolgte auf Grundlage einer Bewertung nach dem Ertragswertverfahren.

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

	2020	2019
Klassifizierung der Bewertungsmethoden	TEUR	TEUR
Stufe 1	104.847	n.a.
Stufe 2	n.a.	n.a.
Stufe 3	110.154	34.451
Summe	215.001	34.451

Zum 31. Dezember 2020 weist die ACCENTRO geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 2.757 TEUR aus. Diese sind überwiegend der ACCENTRO AG zuzuordnen, die Anzahlungen für den Erwerb von Immobiliengesellschaften in Höhe von 2.224 TEUR geleistet hat. Darüber hinaus hat die ACCENTRO NRW Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 533 TEUR bezahlt. Für diese Immobilien ist der Nutzen-Lasten-Wechsel erst 2021 geplant.

Die Gesellschaft hat im Zuge von Ankaufsverpflichtungen über Renditeimmobilien Kaufverpflichtungen über 46.540 TEUR abgeschlossen. Die Kaufpreise wurden teilweise im 1. Quartal 2021 gezahlt.

5.3 Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse

Die Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse in Höhe von 11.344 TEUR betreffen die DIM Holding AG, bei dem die Rechte auf den Anteilserwerb erst im neuen Jahr übergehen werden. Der Kaufpreis wurde am 29. Dezember 2020 bezahlt. Wir verweisen auf Abschnitt 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sowie Abschnitt 5.4. Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte.

5.4 Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

In diesem Posten sind verschiedene Ausleihungen und Finanzanlagen zusammengefasst.

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Langfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte		
Nachrangiges Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	12.117	11.138
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH	1.891	1.736
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	1.969	886
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen SHG Basdorfer Gärten BF6 GmbH	1.504	1.013
Darlehensansprüche	3.956	0
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	3.674	0
Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	25.112	14.773

Zum Jahresende 2020 bilanzieren die Ausleihungen und Darlehen an Unternehmen, die als assoziierte Unternehmen (at-equity) in den Konzernabschluss der ACCENTRO einbezogen werden, mit 17.482 TEUR (Vorjahr: 14.773 TEUR).

Das Darlehen gegen die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH in Höhe von 12.117 TEUR (Vorjahr 11.138 TEUR) wird mit 10 % als Mezzanine-Darlehen verzinst und ist nachrangig. Der Vorstand hat nach Würdigung der erhaltenen Projektkalkulationen und Projektfortschrittsberichte keine Hinweise auf einen drohenden Zahlungsausfall.

Die Darlehen sind in voller Höhe unbesichert. Die Werthaltigkeit bei den unbesicherten Darlehen ist maßgeblich vom Projektentwicklungserfolg der finanzierten Projektentwicklung abhängig. Der Vorstand hat nach Würdigung der erhaltenen Projektkalkulationen und Projektfortschrittsberichte keine Hinweise auf einen drohenden Zahlungsausfall.

Die Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28.38 aufgrund ihrer eigenkapitalersetzenden Ausgestaltung in die At-Equity-Folgebewertung einbezogen, wobei jedoch ein separater Bilanzausweis beibehalten wird.

Es wurden mehrere Darlehensansprüche in Höhe von 3.956 TEUR gegenüber der DIM Holding AG erworben, die größtenteils nachrangig ausgestaltet wurden.

Die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften beinhalten ein Darlehen gegenüber der HRP Hamburger Residential GmbH in Höhe von 3.674 TEUR. Dieses wurde per 31. Dezember 2020 in die langfristigen Forderungen umgegliedert, da davon ausgegangen wird, dass das Darlehen nicht innerhalb von 12 Monaten zurückgeführt wird. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen, da von einer kurzfristigen Rückführung im Rahmen einer Immobilientransaktion ausgegangen wurde.

5.5 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Immobilien	405.836	416.069
Geleistete Anzahlungen	3.669	504
Summe	409.505	416.573

Im Geschäftsjahr 2020 wurde weiter in den Ausbau des Handelsbestands investiert. Es erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel für 213 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 37,8 Mio. EUR.

Für weitere 211 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 16,6 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2021.

Gleichzeitig wurden 629 Wohneinheiten veräußert.

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2020 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen überwiegend als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Vorratsimmobilien in Höhe von 49.058 TEUR von denen 17.000 TEUR aus Ankaufsgarantien resultieren.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 265.303 TEUR (Vorjahr: 302.028 TEUR) wird der Verkauf auf Basis der Unternehmensplanung voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

5.6 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte (407 TEUR; Vorjahr: 1.252 TEUR) resultieren vollständig aus der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei der Errichtung von Dachgeschosswohnungen und sind in voller Höhe kurzfristig. Mit Verweis auf die geringe Höhe wird auf eine gesonderte Erläuterung verzichtet.

5.7 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	51.773	10.567
Wertberichtigungen	-17	-1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	51.757	10.566
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	51.757	10.566

In den Kaufpreisforderungen sind 7 größere einzelne Forderungen (jeweils >1.000 TEUR) aus Immobilienobjektverkäufen (Portfolioverkauf) von insgesamt 36.670 TEUR enthalten. Von diesen Kaufpreisforderungen sind 24.878 TEUR bis 27. April 2021 eingegangen. Forderungen in Höhe von 11.793 TEUR sind zum 30. April 2021 fällig, Hinweise auf Wertminderungen liegen nicht vor. Die Forderungen sind unbesichert.

Die Fälligkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	51.757	10.566
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	43.788	7.132
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	2.802	36
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig von 31 bis 60 Tage	513	2.004
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	1.429	159
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	2.839	583
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	130	170
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	255	482
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1

Für eine Kaufpreisforderung in Höhe von 7.400 TEUR wurde im Dezember 2020 die Fälligkeit auf den 31. Januar 2021 verlängert, sie wäre sonst überfällig gewesen. Der Kaufpreis wurde in voller Höhe am 29. Januar 2021 beglichen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegen Mieter und gegen die Erwerber von Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt.

Die Einzelwertberichtigungen (EWB) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	1	994
Veränderung Konsolidierungskreis	15	0
Zuführungen (Wertminderungen)	1	0
Auflösungen	0	-308
Verbrauch	0	-685
Stand zum 31. Dezember	17	1

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Darlehen gegen Unternehmen im Ankaufprozess	13.975	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.948	7.008
Abgegrenzte Zinsforderung	4.996	0
Darlehen Vertriebsauftrag Potsdam	0	13.328
Darlehen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter	2.235	0
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	0	3.568
Übrige sonstige Forderungen	1.542	916
Summe kurzfristige Vermögenswerte und sonstige Forderungen	30.696	24.820

Die abgegrenzten Zinsforderung in Höhe von 4.996 TEUR resultierte aus einem unterjährig ausgegebenen Darlehen und wurde am 9. Februar 2021 zurückgezahlt. Die Darlehen gegenüber nicht-beherrschenden Gesellschaftern sind kurzfristig und in Höhe von 1.592 TEUR unbesichert und nachrangig

Im Dezember 2020 wurden mehrere Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 13.975 TEUR im Rahmen des Ankaufsprozesses der LHC Beteiligungs-GmbH von der ACCENTRO übernommen. Die Darlehensforderungen in Höhe von 1.065 TEUR waren bei Abtretung bereits fällig, 12.910 TEUR sind im Jahr 2021 fällig. Die Darlehen sind nicht besichert und stehen im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Anteilskauf. Sollte der Anteilserwerb nicht vollzogen werden, könnte der Darlehenserwerb rückabgewickelt werden. In diesem Falle wird eine Forderung gegen den Verkäufer wieder aufleben.

Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften wurden in die langfristigen Forderungen umgegliedert.

Darlehen aus dem Vertriebsauftrag Potsdam in Höhe von 15.446 TEUR (inkl. Zinsen) wurden mit einer Kaufpreisforderung im Rahmen des Erwerbs der Werdauer Weg 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH aufgerechnet. Im Zeitpunkt der Aufrechnung war das Darlehen überfällig.

Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (Vorjahr: 31 TEUR).

5.8 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Es bestehen verfügbare, beschränkte Mittel in Höhe von 13.767 TEUR, die im Wesentlichen aus Kaufpreiseingangskonten bei MaBV-Verträgen resultieren.

5.9 Eigenkapital

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

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

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

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

Aktioptionen 2018

Am 3. Juli 2018 hat die EMMALU GmbH mitgeteilt, dass sie 272.851 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG außerbörslich erworben hat. Die EMMALU GmbH steht in enger Beziehung zum damaligen Vorstand Jacopo Mingazzini. Die Aktien stammen aus dem Bestand des Hauptaktionärs der ACCENTRO. Es handelt sich somit um eine Transaktion zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG. Bilanziell muss sich jedoch nach IFRS 2 die ACCENTRO diesen Sachverhalt zurechnen lassen, obgleich ACCENTRO nicht Vertragspartner ist. Der Hauptaktionär hält eine Stillhaltevereinbarung inne, da dieser bei Kursverlusten die Aktien zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zurücknehmen muss. Diese Stillhalteverpflichtung qualifiziert die Transaktion bilanziell als Aktienoptionsmodell mit einem Gesamtwert von 1.200 TEUR (verwendete Parameter: Strike price: 7,33 EUR; Laufzeit: 3 Jahre; Volatilität: 43,87%; Dividendenrendite: 2%; Risikofreier Zinssatz: -0,54%). Im Geschäftsjahr 2020 schied Jacopo Mingazzini aus dem Vorstand aus. Damit verkürzte sich der verbleibende Erdienungszeitraum und der im Jahr 2020 erfasste Personalaufwand belief sich auf 568 TEUR (Vorjahr: 231 TEUR).

Aktioptionen 2020

Im März 2020 und im November 2020 hat der Hauptaktionär 518.239 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG außerbörslich an die beiden Vorstände Lars Schriewer und Hans-Peter Kneip sowie einer weiteren Führungskraft der ACCENTRO Real Estate AG verkauft. Bilanziell ist dieser Sachverhalt nach IFRS 2 der 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:

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

In der Berichtsperiode wurden keine Aktienoptionen der im Jahr 2020 erworbenen Aktien verwirkt, ausgeübt oder sind verfallen. Die am Ende der Berichtsperiode ausstehenden Optionen entsprechen den im Jahr 2020 erworbenen Aktien durch die amtierenden Vorstände bzw. die Führungskraft. Der Gesamtaufwand aus den im Jahr 2020 erworbenen Aktien belief sich im Geschäftsjahr auf 141 TEUR.

5.10 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

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

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.063	114.474
Verbindlichkeiten aus Anleihen	245.265	99.235
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	393.328	213.709
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	168.760	102.368
Verbindlichkeiten aus Anleihen	3.446	1.563
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	172.206	103.931
Summe Finanzverbindlichkeiten	565.534	317.640

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 148.063 TEUR (Vorjahr: 114.474

TEUR). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf 168.760 TEUR (Vorjahr: 102.368 TEUR). Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 33.589 TEUR (Vorjahr: 37.701 TEUR) resultiert hauptsächlich aus dem Abschluss eines Darlehens in Höhe von 25.000 TEUR in 2020. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 66.392 TEUR resultiert hauptsächlich aus der Übernahme eines kurzfristig fälligen Darlehens im Rahmen des Erwerbs der Gesellschaft Werdauer Weg 3.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 3. Februar 2020 wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, den Inhabern der 100.000 TEUR 3,75 % Schuldverschreibung ein Barangebot zum Rückkauf der ausstehenden Anleihe 2018/2021 zu unterbreiten. 89,8% des Gesamtnominalbetrags haben das Angebot angenommen. Darüber hinaus hat die ACCENTRO AG die noch ausstehenden Stücke zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen am 18. März 2020 zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Buchwert der abgelösten Anleihe noch 99.235 TEUR und wurde mithilfe der Effektivzinsmethode bewertet.

In den kurzfristigen Schulden sind im Vorjahr ausstehende Zinsen auf die Anleihe 2018/2021 in Höhe von 1.563 TEUR enthalten.

Am 7. Februar 2020 hat die ACCENTRO AG im Rahmen einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger eine neue nicht nachrangige und unbesicherte 250.000 TEUR Anleihe 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. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe von 245.265 TEUR setzt sich aus dem Emissionserlös abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten zusammen.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf die in 2020 begebene Anleihe in Höhe von 3.446 TEUR enthalten.

Sicherheiten und Financial Covenants

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 310.240 TEUR (Vorjahr: 425.038 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 Grundstück und Gebäude. Des Weiteren bestehen verfügungsbeschränkte Konten in Höhe von 13.767 TEUR (Vorjahr: 468 TEUR), wovon 13.767 TEUR unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 323.000 TEUR (Vorjahr: 99.235 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2020 die im Jahr 2020 begebene Anleihe und 3 Objektfinanzierungen betrafen, sowie zum 31. Dezember 2019 die Anleihe 2018/2021. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter

Verbindlichkeiten sowie auf das sogenannten Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

Die im Jahr 2020 ausgegebene Anleihe verpflichtet unter anderem zur Aufrechterhaltung einer definierten maximalen Nettoverschuldung (65 %) und besicherten Nettoverschuldung (40 %) sowie Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades (1,5–2,0). Die Ausschüttung wird gemäß den Anleihebedingungen auf 50 % des IFRS Konzernüberschusses begrenzt. Eine Finanzierung der Berliner Sparkasse in Höhe von 23 Mio. EUR verpflichtet zur Einhaltung eines Debt Service Cover Ratio von 140 %, eine Finanzierung der DZ Hyp in Höhe von 25 Mio. EUR verpflichtet zur Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades von 120 % und eine Finanzierung der Empira in Höhe von 25 Mio. EUR zur Einhaltung eines LTV von 68 %.

Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie dem Finanzamt entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 7.240 TEUR (Vorjahr: 7.783 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 14.506 TEUR (Vorjahr: 4.424 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 11.256 TEUR (Vorjahr: 4.854 TEUR) gegenüber.

5.11 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	01.01.2020	Abgang aus Unter- nehmens- verkäufen	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Personalkosten	398	0	276	14	706	814
Rückstellungen für sonstige Kosten	484	0	399	11	1.036	1.110
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	46	0	0	0	0	46
Summe	928	0	675	25	1.742	1.970

	01.01.2019	Abgang aus Unter- nehmens- verkäufen	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Personalkosten	390	0	390	0	398	398
Rückstellungen für sonstige Kosten	452	192	254	6	484	484
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	18	0	0	0	28	46
Summe	860	192	644	6	909	928

Die Rückstellungen für Personalkosten betreffen im Wesentlichen Bonus- und Prämienzahlungen, Abfindungen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 153 TEUR (Vorjahr: 171 TEUR), Tantieme in Höhe von 276 TEUR (Vorjahr: 240 TEUR) und Rückstellungen für Mietgarantien in Höhe von 588 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 1.923 TEUR (Vorjahr: 882 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

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.

5.12 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.126	6.196
Erhaltene Anzahlungen	9.177	6.979
Ausstehende Rechnungen	5.638	3.760
Abfindungsansprüche nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	7.804	6.954
Verbindlichkeiten aus Kautionen	419	360
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	315	4
Darlehen nicht-beherrschender Gesellschaften an Tochterunternehmen	0	740
Übrige Verbindlichkeiten	1.879	1.312
Sonstige Verbindlichkeiten	16.055	13.130

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.375 TEUR (Vorjahr: 5.230 TEUR) und in Höhe von 2.803 TEUR (Vorjahr: 1.749 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 5.638 TEUR enthalten im Wesentlichen Gewährleistungsverpflichtungen für nachlaufende Bau- und Garantiekosten in Höhe von 2.685 TEUR.

In den übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.879 TEUR (Vorjahr: 1.312 TEUR) sind Verbindlichkeiten gegenüber nicht-beherrschenden Gesellschaftern, Verbindlichkeiten für Lohn-/Kirchensteuer sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten.

5.13 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 5.950 TEUR (Vorjahr: 12.910 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 2.878 TEUR (Vorjahr: 6.915 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 3.072 TEUR (Vorjahr: 5.995 TEUR).

5.14 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	1.140	1.251
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.074	2.164

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-2.164	-1.080
Latente Steuerforderungen	1.251	692
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-913	-388
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-5.703	-669
Abgänge aus Entkonsolidierung von Objektgesellschaften	0	144
Sonstige Veränderungen	-1.318	0
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-7.934	-913

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Aus Differenzen bei	als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Immobilien im Vorratsvermögen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträgen	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31. Dezember 2019 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	-1.710	0	-1.555	-607	-1.375	-3.872
31. Dezember 2019 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	0	0	397	2.562	1.255	2.959
31. Dezember 2019 (Saldierung)						-913
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-5.044	0	-1.228	773	-204	-5.703
Sonstige Veränderungen	-1.318					-1.318
31. Dezember 2020 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	-8.072	0	-2.015	0	-403	-10.490
31. Dezember 2020 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	0	0	0	2.477	79	2.556
31. Dezember 2020 (Saldierung)						-7.934

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode) und der Bewertung von Renditeliegenschaften.

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

5.15 Umsatzerlöse

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	112.397	129.503
Dienstleistungsumsätze	2.434	3.510
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	9.149	9.709
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	79	314
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.123	238
Gesamte Umsatzerlöse	125.182	143.274

Der Rückgang der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien war wesentlich beeinflusst durch die zum Teil erheblichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die zeitweise die Verkaufsaktivitäten beeinträchtigt und Fertigstellungen vereinzelt verzögert haben. Darüber hin-aus führten ebenfalls pandemie-bedingte Verzögerungen beim Nutzen-Lasten-Wechsel durch die Grundbuchämter dazu, dass bereits beurkundete Kaufverträge im Berichtsjahr nicht umsatzwirksam wurden. Generell ist jedoch die Umsatzentwicklung auch von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte abhängig.

Die niedrigeren Dienstleistungsumsätze im Berichtsjahr sind unter anderem auf die im Berichtsjahr finale Abwicklung von Projekten zurückzuführen, die im Vorjahr zur Umsatzentwicklung beigetragen haben.

Der Anstieg der Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert aus dem Ankauf mehrerer Immobilienportfolios im Berichtsjahr.

5.16 Materialaufwand

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	92.772	99.661
Aufwendungen aus Dienstleistungen	1.563	1.147
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	5.096	3.451
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	148	240
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	253	52
Gesamte Materialaufwendungen	99.832	104.551

Im Zusammenhang mit dem gesunkenen Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf 92.772 TEUR verringert (Vorjahr: 99.661 TEUR).

Der Anstieg der Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens ist auf periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen zurückzuführen.

Der in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesene Aufwand aus der Abschreibung von Mietforderungen beläuft sich auf 26 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR).

5.17 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 64 Mitarbeiter (Vorjahr: 53). Zum Stichtag 31. Dezember 2020 beschäftigte der Konzern 74 Mitarbeiter (Vorjahr: 56).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	8.293	5.255
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	754	580
Summe	9.048	5.835

Der Anstieg der Personalaufwendungen auf 9.048 TEUR (Vorjahr: 5.835 TEUR) resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl und der Erweiterung des Vorstands. Entsprechend stieg auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Darüber hinaus haben Abfindungszahlungen im Rahmen des Vorstandswechsels und des Ausscheidens von Mitarbeitern in Höhe von 685 TEUR und Rückstellungen für Tantiemen und Bonuszahlungen von circa 300 TEUR die Personalaufwendungen erhöht.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 370 TEUR (Vorjahr: 280 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

5.18 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf sonstige Forderungen in Höhe von 124 TEUR (Vorjahr: 123 TEUR), wobei Wertberichtigungen auf Mietforderungen in der Position Aufwendungen aus Vermietung gezeigt werden. Auf Vorratsimmobilien wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst.

5.19 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	59	925
Erträge aus Weiterbelastungen	360	0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0	2
Übrige sonstige betriebliche Erträge	1.281	280
Summe	1.699	1.207

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.109 TEUR Erträge aus Weiterbelastungen enthalten, denen Aufwendungen in Höhe von 3.794 TEUR in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüberstehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	2.173	1.190
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.781	1.243
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	612	447
EDV-Kosten	578	337
Mietaufwendungen	213	410
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.360	2.452
Summe	10.717	6.079

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich im Wesentlichen aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen. Der Anstieg dieser Kosten auf 2.173 TEUR (Vorjahr: 1.190 TEUR) ist insbesondere auf Aufwendungen für die Projektberatung (circa 500 TEUR), steuerliche Beratung (circa 190 TEUR) sowie arbeitsrechtliche Beratung (circa 165 TEUR) zurückzuführen.

Die gestiegenen Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten von 1.781 TEUR (Vorjahr: 1.243 TEUR) resultieren in erster Linie aus einem Anstieg der Werbekosten oder Marketingkosten auf rund 960 TEUR bei der ACCENTRO Real Estate GmbH, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Werbeanzeigen in Onlineportalen und Printmedien angefallen sind.

Die erhöhten EDV-Kosten resultieren aus Einzelkosten für die Neuausrichtung und Optimierung der IT-Landschaft.

Die gestiegenen Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung auf 612 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) sind auf höhere Aufwendungen für externe Dienstleister in Höhe von circa 180 TEUR zurückzuführen.

Der Rückgang der Mietaufwendungen um 197 TEUR ist bedingt durch die Nutzung einer eigenen Immobilie seit Februar 2020.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5.360 TEUR (Vorjahr: 2.452 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten, Beiträgen und Fortbildungsmaßnahmen sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte. In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind darüber hinaus 3.794 TEUR Weiterbelastungen für den Jühnsdorfer Weg enthalten, die zugehörigen Erträge in Höhe von 1.109 TEUR werden in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

5.20 Ertragsteuern

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	555	5.520
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.703	669
Summe	6.258	6.189

Im laufenden Steueraufwand sind 1.960 TEUR Steuerertrag für Vorjahre (Vorjahr: Steuerertrag 492 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:

Steuerüberleitungsrechnung

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	24.313	32.488
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175 %)	7.336	9.803
Effekte aus Gewerbesteuer	-2.432	508
Saldo aus steuerfreien Erträgen / nicht abzugsfähigen Aufwendungen	1.095	-3.820
Vornahme einer Wertberichtigung / Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	1.583	138
Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-118	-117
Verlustrückträge	750	0
Steuern für Vorjahre	-1.960	-492
Sonstige Ursachen	4	169
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	6.258	6.189

Die rechnerische Steuerquote von 25,7 % (Vorjahr: 19,0 %) ist im Geschäftsjahr 2020 maßgeblich durch Gewerbesteureffekte aufgrund der Berücksichtigung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, durch den Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge sowie durch Steuererträge für Vorjahre geprägt.

5.21 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 Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis		
Ergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – unverwässert	16.567	26.467
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – verwässert	16.567	26.467
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	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
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	0,51	0,82
gewichtet – unverwässert	0,51	0,82
gewichtet – verwässert	0,51	0,82

Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis.

5.22 Kapitalflussrechnung

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 operativen Geschäftstätigkeit ist im Vorjahrsvergleich verbessert, jedoch weiterhin mit –32.655 TEUR (Vorjahr: –75.665 TEUR) negativ. Deutlich geringere Investitionen in das Vorratsvermögen stehen einer Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber. Zudem ist das Konzernergebnis in 2020 im Vergleich zum Vorjahr stärker durch nicht zahlungswirksame Erträge geprägt.

Entwicklung der Vorratsimmobilien	TEUR
Bestand zum 31.12.2019	416.573
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	31.859
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	–38.927
Bestand zum 31.12.2020	409.505

Die nicht zahlungswirksame Veränderung in der Entwicklung der Vorratsimmobilien resultiert aus mehreren größeren Immobilienverkäufen, die vor Erhalt der vollständigen Kaufpreiszahlung ertragswirksam ausgebucht wurden. Zu den Forderungen verweisen wir auf Abschnitt 5.7.

Der Zahlungsmittelzufluss von At-Equity-Unternehmen wird unter dem Operativen Cashflow ausgewiesen. Die bestehenden Unternehmensbeteiligungen haben einen sehr engen operativen Bezug zur Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG, weshalb Dividenden von At-Equity-Unternehmen und Verkaufserlöse aus der Veräußerung von At-Equity-Unternehmen im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit für 2020 beläuft sich auf negativ –99.617 TEUR (Vorjahr: positiv 2.411 TEUR). Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche Investitionen in Höhe von –65.187 TEUR in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien getätigt. Des Weiteren wurden im Jahr 2020 Darlehen im Wert von insgesamt 75.895 TEUR (Vorjahr: 1.863 TEUR) ausgereicht, von denen 55.500 TEUR (Vorjahr: 5.822 TEUR) bereits im Geschäftsjahr wieder zurückgeführt wurden. Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 2.098 TEUR. Des Weiteren wurden Anzahlungen für Unternehmenserwerbe in Höhe von 11.344 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) geleistet

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 163.672 TEUR (Vorjahr: 81.017 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und der Anleihe 2018/2021 in Höhe von –163.911 TEUR (Vorjahr: 34.171 TEUR) und Finanzierungskosten und Zinszahlungen in Höhe von 21.635 TEUR (Vorjahr: 7.132 TEUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen und der Begebung der Anleihe 2020/2023 in Höhe von 349.218 TEUR (Vorjahr: 127.511 TEUR). Ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen war nicht zu verzeichnen (Vorjahr: 5.190 TEUR).

Der Barmittelbestand erhöhte sich um 973 TEUR (Vorjahr: –297 TEUR) durch den Zugang von fünf Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der ACCENTRO Real Estate AG.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine vollkonsolidierte Gesellschaft veräußert. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um 25 TEUR.

Gemäß IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns vom 31. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

Überleitungsrechnung

	31.12.2019	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	216.842	35.945	64.036	316.823
Anleihen	100.798	149.363	–1.451	248.710
Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	317.640	185.308	62.585	565.533

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ enthält im Wesentlichen übernommene Darlehen aus Share-Deal-Erwerben (+64.542 TEUR), bei denen die Objektfinanzierungen mit erworben wurden.

5.23 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 die ACCENTRO, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann. Zum 31. Dezember 2020 bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 10,1 Mio. EUR (Vorjahr: 44,8 Mio. EUR).

5.24 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. Bei dem im Jahr 2018 erworbenen Firmensitz in der Kantstraße 44/45 in Berlin wurden sämtliche Mietverträge gekündigt bzw. nicht verlängert.

Angaben zum Operating Leasing nach IFRS 16.90b

		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2020	48.154	3.210	12.841	32.103
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2019	3.248	3.248	0	0

5.25 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) 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. Dezember 2020	Buchwert				Beizulegender Zeitwert
	FVOCI*- Eigen- kapital- instru- mente	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Beteiligungen	5.697	–	–	5.697	5.697
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	–	–	–
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	–	21.156	–	21.156	21.156
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	51.757	–	51.757	51.757
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	30.533	–	30.533	30.533
Summe finanzielle Vermögenswerte	5.697	103.446	–	109.143	109.143
Passiva					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	148.063	148.063	148.063
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	245.265	245.265	235.625
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	–	–	172.206	172.206	172.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	7.126	7.126	7.126
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	–	8.351	8.351	8.351
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	581.011	581.011	581.011

* Fair Value through Other Comprehensive Income

31. Dezember 2019	Buchwert			Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
	FVOCI*- Eigen- kapital- instru- mente	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten		Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktiva					
Beteiligungen	5.615	–	–	5.615	5.615
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	–	–	–
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	–	14.773	–	14.773	14.773
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	10.566	–	10.566	10.566
Sonstige Forderungen und Vermögens- werte	–	24.756	–	24.756	24.756
Summe finanzielle Vermögenswerte	5.615	50.095	–	55.710	55.710
Passiva					
Langfristige Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	–	–	114.474	114.474	114.474
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	99.235	99.235	101.010
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten und aus Anleihen	–	–	103.930	103.930	103.930
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	6.196	6.196	6.196
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	–	5.977	5.977	5.977
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	329.812	329.812	329.812

* Fair Value through Other Comprehensive Income

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu

den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der geschäftsmodellinhärenten schnellen Tilgung von Darlehen entspricht in Folgeperioden der Fair Value näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

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:

	Financial Assets measured at Amortized Cost (aac)		Financial Liabilities measured at Amortized Cost (flac)	
	2020	2019	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	11.256	4.854	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	21.746	12.207
Ergebnis aus Wertberichtigungen	147	151	–	–
Nettoergebnis	11.403	5.004	21.746	12.207

b) Finanzielle Risiken

Wesentliche Ausfallrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Hohe stichtagsbezogene Forderungen aus Grundstücksverkäufen wurden zwischenzeitlich größtenteils realisiert. Langfristig begebene Darlehen in Höhe von 25,1 Mio. EUR sind nicht besichert. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass mit den begebenen Mitteln Gesellschaften mit Immobilienprojekten finanziert wurden, die im Rahmen ihres Gesellschaftsvermögens über entsprechend adäquate Projektwerte verfügen.

Aufgrund des Erwerbs einer hochwertigen neugebauten Mixed-Use-Gewerbeimmobilie (Büro, Hotel) in attraktiver und zentraler Lage in Berlin zum Ende des Geschäftsjahres 2020, werden im Jahr 2021 erstmals gewerbliche Mieten im nicht unwesentlichen Umfang generiert. Der überwiegende Teil der Mieten wird von einem namhaften und bonitätsstarken Versicherer mit langfristigem Mietvertrag verzeichnet. Der Hotelteil mit ebenso langfristigem Mietvertrag wird von der Novum Hotelgruppe gemietet, die als eine der erfolgreichsten nationalen Betreiberketten im Bereich der Stadthotellerie gilt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie muss von einer gegebenenfalls kurzfristigen Beeinträchtigung der Stadthotellerie ausgegangen werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des neu- und hochwertigen Objektes sowie des professionellen Betreibermanagements eine schnelle Erholung und profitable Bewirtschaftung möglich sein wird.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nur in untergeordnetem Umfang, 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. Aufgrund der weiterhin fortgeführten Niedrigzinspolitik der EZB und anderer bedeutender Zentralbanken ist mit Blick auf die aktuellen Projekt- und Finanzierungsstrukturen kein wesentliches Zinsänderungsrisiko absehbar. Mögliche latente Inflationsgefahren wären im Fall einer zügigen konjunkturellen Erholung durch Impferfolge und Eindämmung des Infektionsgeschehens zu beachten, wobei auch in einem solchen Szenario nicht mit deutlichen Zinserhöhungsschritten seitens der EZB gerechnet wird.

Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen der vorgenannten Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf den Cashflow des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 4 im Konzernlagebericht verwiesen.

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2020 folgende unbesicherte Darlehen bzw. größere Einzelforderungen bilanziert:

	gesamt	davon unbesichert
	TEUR	TEUR
Langfristige Forderungen und Vermögenswerte	25.112	25.112
Kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	30.696	30.696

Darüber hinaus bestehen weitere unbesicherte Forderungen (z.B. aus Lieferungen und Leistungen), bei denen jedoch keine vergleichbare Risikokonzentration vorliegt.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	31. Dezember 2020					
	Buchwert	Summe Mittel-abflüsse	Mittel-abfluss bis 1 Jahr	Mittel-abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel-abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel-abfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	565.534	589.085	183.447	394.688	741	10.209

31. Dezember 2019

	Buchwert	Summe Mittel- abflüsse	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	317.639	329.426	109.869	192.152	16.471	10.934

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 Zinsrisiken ausgesetzt.

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2021 auf 168.760 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgung werden 2021 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 183.447 TEUR erwartet.

Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit aus dem originären Geschäftsmodell heraus keinen wesentlichen Forderungsausfallrisiken ausgesetzt. An assoziierte Unternehmen und Beteiligungsunternehmen wurden jedoch mehrere langfristige Darlehen gewährt, die teilweise nachrangig und nicht vollständig besichert sind (siehe Abschnitt 5.1.3). ACCENTRO erbringt für die Darlehensnehmer in der Regel Privatisierungs- oder Beratungsleistungen und ist insoweit in die operative Steuerung der Gesellschaften eingebunden und kann Ausfallrisiken frühzeitig einschätzen. ACCENTRO hält zum Bilanzstichtag die Ausfallrisiken für sehr gering.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 56.541 TEUR (Vorperiode: 24.167 TEUR) zur Verfügung, wobei jedoch 13.676 (Vorjahr: 468 TEUR) verfügungsbeschränkt sind. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 51.757 TEUR (Vorjahr: 10.566 TEUR) sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 121.382 TEUR (Vorjahr: 114.040 TEUR) innerhalb eines Jahres liquidierbar. Zudem stehen den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.375 TEUR (Vorjahr: 5.230 TEUR) kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.948 TEUR (Vorjahr: 7.008 TEUR) gegenüber.

Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 323,00 Mio. EUR (Vorjahr: 99,2 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 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 verhindert wird.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 5.10 und 5.26 des Konzernanhangs dargestellt.

5.26 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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 31. Dezember 2020 bestehen offene Forderungen der ACCENTRO gegenüber der DELTA VIVIUM Berlin I GmbH in Höhe von 9 TEUR. Darüber hinaus bestehen zum Stichtag offene Forderungen des Konzerns gegenüber der Düne 38 Projektentwicklungs-GmbH in Höhe von 21 TEUR und der Gutshof Dahlewitz 1 GmbH in Höhe von 57 TEUR.

Herr Mingazzini erbrachte nach Beendigung seiner Tätigkeit Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Übertragung des Vorstandsamtes sowie allgemeiner Beratungsleistungen und erhielt hierfür ein Honorar in Höhe von 25 TEUR.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG setzt sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

- Lars Schriewer (Vorstand, CEO) seit 18. März 2020)
- Hans-Peter Kneip (Vorstand, CFO) seit 16. November 2020)
- Jacopo Mingazzini (Alleinvorstand bis zum 18. März 2020)

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

	2020				2019			
	fest	variabel	aktien- basiert	gesamt	fest	variabel	aktien- basiert	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	78	750	834	1.662	335	240	231	845
Lars Schriewer	338	158	89	584	0	0	0	0
Hans-Peter Kneip	51	19	9	79	0	0	0	0
Gesamt	467	927	932	2.326	335	240	231	845

Insgesamt beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 auf 2.326 TEUR (Vorjahr: 845 TEUR). Diese Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inklusive Sachbezug von 467 TEUR noch unterjährig ausgezahlte Tantiemeansprüche für das Vorjahr in Höhe von 240 TEUR sowie gezahlte Abfindungsansprüche in Höhe von 510 TEUR. Im Abschluss wurden Rückstellung für Tantieme (177 TEUR) aufwandswirksam erfasst. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2020 war im Berichtsjahr noch nicht zur Zahlung fällig. Ebenfalls war die aktienbasierte Vergütung im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig. Bezüglich der aktienbasierten Vergütung wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.9 Eigenkapital verwiesen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die dargestellten Geschäftsjahre ausschließlich fixe Vergütungen erhalten:

	2020	2019
	fest	fest
	TEUR	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender)	60	60
Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender bis 31.3.2020)	11	45
Carsten Wolff (stellvertretender Vorsitzender seit 28.4.2020)	34	0
Natig Ganiyev	30	30
Summe	135	135

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die DIM Holding AG wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 15,3 Mio. EUR, wovon rund 11,3 Mio. EUR auf Aktien und 4,0 Mio. EUR auf Gesellschafterdarlehen entfallen. Der Erwerb dient dazu, neben dem derzeitigen Kerngeschäft der Privatisierung, die Entwicklung hin zu einem Wohninvestor und Bestandhalter weiter voranzutreiben. Der Erwerb wird zu einem signifikanten Firmenwert sowie sonstigen immateriellen Vermögenswerten führen. Die immateriellen Vermögenswerte werden sich vorbehaltlich einer Kaufpreisallokation im Wesentlichen auf Kundenstamm und Auftragsbestand konzentrieren. Der Kaufvertrag ermöglicht der ACCENTRO den Rücktritt, sofern vertraglich definierte Leistungsverpflichtungen des Verkäufers nicht erfüllt werden. Bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses wurde ein Rücktritt nicht erklärt.

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

Mit Datum vom 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt. Die Auswirkungen dieser Entscheidung konnten nicht mehr im Konzernabschluss berücksichtigt werden. Die in Berlin belegenen Wohnimmobilien der ACCENTRO sind überwiegend als Vorratsimmobilien zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die zum Fair Value bilanzierten Wohnimmobilien bilanzieren mit rund 39,0 Mio. EUR. Bei der Marktbepreisung dieser Immobilien wurde der Mietendeckel nur temporär berücksichtigt. Ein wesentlicher Effekt aus der Neubewertung kann daher ausgeschlossen werden. Insgesamt belaufen sich die durch die Aufhebung des Mietendeckels in Rechnung zu stellenden Mehrmieten auf rund 160 TEUR.

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

7 Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Vergütungen für an den ACCENTRO-Konzern erbrachte Leistungen erhalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	338*	280
Andere Bestätigungsleistungen	81	5
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	40	25
Summe	459	310

* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 13 TEUR auf das Vorjahr.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde im März 2021 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, im April 2021



Lars Schriewer
Vorstand (CEO)



Hans-Peter Kneip
Vorstand (CFO)

KONZERN-ABSCHLUSS

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 Konzern-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, den 30. April 2021

Lars Schriewer
Vorstand (CEO)

Hans-Peter Kneip
Vorstand (CFO)

KONZERN-ABSCHLUSS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Vorbemerkung:

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

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (Im Folgenden „Konzernlagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerkklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernlageberichts“ 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 Konzernlagebericht zu dienen.

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 bis zum 31. Dezember 2020 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:

1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

2) Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

zu 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Für das Geschäftsjahr 2020 weist der Konzern Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 112,4 Mio. aus, die 89,8% der gesamten Umsatzerlöse betragen. Diese Umsatzerlöse werden im Wege der Einzelprivatisierung von Wohneinheiten und durch sogenannte Immobilienportfolioverkäufe erwirtschaftet. Die Einzelprivatisierung von Wohneinheiten erfolgt teilweise auch für noch zu errichtende Wohneinheiten aus dem Ausbau von Dachgeschossen. Das Prüfungsrisiko dieser Vertriebskanäle ist unterschiedlich zu beurteilen. Während in der Einzelprivatisierung der Umsatzrealisierung weitgehend standardisierte Kaufverträge und wenig ermessensbehaftete sowie wenig komplexe Bilanzierungsentscheidungen zu Grunde liegen, muss bei Immobilienportfolioverkäufen aufgrund ihres

höheren Komplexitätsgrades bezüglich der Umsatzrealisation in der Regel eine Einzelfallwürdigung auf Basis des jeweiligen Veräußerungsvertrages erfolgen. Soweit noch nicht oder nur teilweise errichtete Dachgeschosswohnungen im Rahmen der Einzelprivatisierung verkauft werden, ist nach IFRS 15.35 eine zeitraumbezogene Gewinnrealisierung notwendig.

Die Angaben der Gesellschaft zur Erfassung von Umsatzerlösen sind in den Textziffern „2.13“, „5.5“ und „5.15“ im Konzernanhang sowie in den Abschnitten 2.3 „Geschäftsverlauf“ und 2.4 „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Der Vorstand bedient sich bei Veräußerung größerer Immobilienportfolios steuerlicher, rechtlicher und bilanzieller Expertise durch sachverständige Dritte. Je nach Vertragsgestaltung kann eine Veräußerung mit Nebenabreden behaftet sein, im Wege eines asset oder share-deals gestaltet und/oder das wirtschaftliche Eigentum an dem Immobilienportfolio bereits vor Erhalt eines Kaufpreises übertragen werden, wobei der Vorstand maßgeblich in die Vertragsgestaltung einbezogen ist.

Bei Einzelprivatisierungen von Bestandsobjekten erfolgt der Nutzen- und Lasten-Übergang des Objektes und damit die Erlösrealisierung üblicherweise mit dem Eingang des Kaufpreises bei der Gesellschaft oder auf einem Notaranderkonto, kann aber auch an die Erfüllung weiterer Voraussetzungen geknüpft sein.

Bei Einzelprivatisierungen im Zusammenhang mit einem Neubau von Dachgeschosswohnungen werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15.35.c zeitraumbezogen mittels Cost-to-cost Methode realisiert.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht in einer nicht sachgerechten oder nicht periodengerechten Erlösrealisierung im Berichtsjahr. Unter Berücksichtigung des wesentlichen Wertbeitrages jeder Immobilienportfolioveräußerung und der Vielzahl an Einzelprivatisierungen von Bestandsobjekten in zeitlicher Nähe zum Bilanzstichtag ist das Risiko wesentlicher Fehler bezüglich der Umsatzrealisation aus diesen Verkaufstransaktionen im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Umsatzrealisierung bei Immobilienportfolios erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen durch kritische Würdigung der Vertragsgestaltung. Im Geschäftsjahr 2020 wurden sieben Veräußerungen als sogenannte Portfolioverkäufe getätigt. Wir haben im Wege der Einzelfallprüfung sämtliche Portfolio-Kaufverträge insbesondere in Bezug auf deren sachgerechte Umsatzrealisierung gewürdigt. Die von der Gesellschaft vorgenommenen Beurteilungen der vertraglichen Regelungen unter Einholung rechtlichen Rats von sachverständigen Dritten sind hinreichend dokumentiert und begründet, um die vorgenommenen Umsatzrealisationen von Immobilienportfolioverkäufen zu rechtfertigen.

Für die Umsatzrealisierung aus Einzelprivatisierungen haben wir den Prozess im Konzern zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erlöserfassung aufgenommen und auf Angemessenheit beurteilt. Für die im Rahmen des Prozesses identifizierten Kontrollen haben wir angemessene Funktionstests zur Beurteilung von deren Wirksamkeit durchgeführt. Für Objektverkäufe

aus Einzelprivatisierungen haben wir uns durch Einsichtnahme in die Kaufverträge und die Verifizierung des Zahlungseingangs in einer umfangreichen Stichprobe von der zutreffenden Umsatzrealisierung im Berichtsjahr überzeugt. Bei der Überprüfung der im Verhältnis untergeordneten zeitraumbasierten Umsatzrealisierung aus dem Verkauf noch nicht übergebener Dachgeschosswohnungen haben wir uns von der Angemessenheit der Projektkalkulation überzeugt und die hierbei verwendeten Annahmen gewürdigt.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine wesentlichen Einwendungen gegen die Umsatzrealisierung im Berichtsjahr ergeben.

zu 2) Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist der Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 215,0 Mio. aus. Die Accentro Real Estate AG bewertet diese Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 28,4 Mio. erfolgswirksam im Konzernabschluss erfasst. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten 2.f, 2.8, 4 und 5.2 des Konzernanhangs sowie in den Abschnitten 2.3 „Geschäftsverlauf“ und 2.4 „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Dabei kommen Ertragswertverfahren und Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von besonderer Bedeutung, da diese im Berichtsjahr einen wesentlichen Ergebnisbeitrag leisten und der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, wie z.B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der nachhaltigen Mieteinnahmen und der Leerstandsquote. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Zur Beurteilung der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter haben wir unter anderem auch externe Marktdaten herangezogen. Für eine bewusste risikoorientierte Auswahl von Immobilien haben wir einen von uns beauftragten externen Sachverständigen mit

einer Immobilienbewertung als Kontrollrechnung beauftragt. Konkrete Sachverhalte haben wir mit den Gutachtern, mit den für die Objekte zuständigen Angestellten und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der Accentro Real Estate Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachter überzeugt. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Die Accentro Real Estate Aktiengesellschaft hat ein sachgerechtes Regelwerk implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IAS 40 und IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sind aus unserer Sicht hinreichend dokumentiert sowie begründet und ermöglichen eine sachgerechte Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernenerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. HGB § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Bericht nach Nr. 3.10 bzw. Grundsatz 22 des deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils fälligen Fassung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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 Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Konzernlageberichts, 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 bedeutsame 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 Konzernlagebericht 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.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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 Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts 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 Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigelegten Datei „Accentro_KA.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (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 Konzernlageberichts 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 beigelegten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigelegten Konzernabschluss und zum beigelegten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigelegten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe aus § 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.

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers 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 ESEF-Unterlagen enthaltene 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 Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 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.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Glenn Friedrich.

Hamburg, 30. April 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Glenn Friedrich
Wirtschaftsprüfer



Weitere Informationen

04

Personalia	166
Zukunftsgerichtete Aussagen	167
Finanzkalender	168
Impressum	169



Dachgeschosswohnungen, Berlin-Steglitz,
Feuerbachstraße

WEITERE INFORMATIONEN

Personalia

Der Aufsichtsrat

Axel Harloff (Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin
 - Mitglied des Vorstands der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Carsten Wolff (stellvertretender Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. April 2020
- Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin
 - Mitglied des Vorstands (CFO) der A.D.O. Group LTD, Yigal Alon 94 B Tel Aviv, Israel
 - Mitglied des Vorstands 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

- Erstmals am 18. März 2020 für 3 Jahre bestellt
- Vor seinem Wechsel zur ACCENTRO Real Estate AG war er 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.

Hans-Peter Kneip

- Erstmals am 16. November 2020 für 2,3 Jahre bestellt
- Vor Übernahme der Vorstandstätigkeit fungierte er als Bereichsleiter Corporate Finance, Treasury und Controlling bei der LEG Immobilien AG und war zugleich Mitglied des Executive Managements. Zuvor leitete er den Bereich Corporate Finance bei der GSW Immobilien AG, der heutigen Deutsche Wohnen SE.

WEITERE INFORMATIONEN

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

WEITERE INFORMATIONEN

Finanzkalender

2021

- 31. Mai 2021 Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31. März 2021
- 10. Juni 2021 Quirin Champions 2021 Investorenkonferenz, Frankfurt am Main
- 22. Juni 2021 Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
- 10. August 2021 Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2021
- 7. September 2021 ZKK – Zürcher Kapitalmarkt Konferenz
- 21. Oktober 2021 European Large & MidCap Event, Paris
- 9. November 2021 Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30. September 2021

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website www.accentro.ag.

WEITERE INFORMATIONEN

Impressum

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

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Lars Schriewer, Hans-Peter Kneip

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Layoutdesign

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

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps
alle anderen Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.ag