



# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

## GESCHÄFTSBERICHT 2019

ACCENTRO  
Real Estate AG

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

Titelbild: Visualisierung Eigentumswohnungen  
Berlin-Mitte Torstraße

# **GESCHÄFTSBERICHT** **FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR** **VOM 1. JANUAR** **BIS 31. DEZEMBER** **2019**

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

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

# Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	2019	2018
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	143.274	205.609
Konzernumsatz (2018: Konzernumsatz fortgeführter Bereich ohne Gehrensee)	143.274	163.189
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	41.174	43.162
EBIT	39.804	32.864
EBT	32.488	23.975
Konzernergebnis	26.299	18.301
Zinsdeckungsgrad*	5,41	3,68

\* EBIT im Verhältnis zu Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag

ACCENTRO Real Estate AG	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	102.508	81.109
Kurzfristige Vermögenswerte	478.250	393.096
Eigenkapital	220.811	199.104
Eigenkapitalquote	38,0%	44,2%
Bilanzsumme	580.757	474.205
Loan to Cost (LtC)*	55,9%	50,3%

\* Nettofinanzschulden durch Vermögenswerte zu Anschaffungskosten

## ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2019	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	11,91%
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2019)*	6,70 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2019*	7,65 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2019*	248.150.195 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

# Inhalt

<b>01</b>	<b>Berichte</b>		<b>03</b>	<b>Konzern-Abschluss</b>	
	■ Vorwort des Vorstands	9		■ Konzern-Bilanz	66
	■ Berichte des Aufsichtsrats	10		■ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	68
	■ Corporate Governance Bericht	13		■ Konzern-Kapitalflussrechnung	70
	■ Die ACCENTRO-Aktie	16		■ Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung	72
<b>02</b>	<b>Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht</b>			■ Konzern-Anhang	75
	■ Vorbemerkung	22		■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter	128
	■ Grundlagen des Konzerns	22		■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzern- abschlussprüfers	129
	■ Wirtschaftsbericht	24	<b>04</b>	<b>Weitere Informationen</b>	
	■ Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG	34		■ Personalien	140
	■ Prognose-, Chancen- und Risikobericht	40		■ Zukunftsgerichtete Aussagen	141
	■ Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzern- rechnungslegungsprozess	52		■ Finanzkalender	142
	■ Angaben nach §§ 289a, 315a HGB	53		■ Impressum	143
	■ Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315 HGB	60			
	■ Vergütungsbericht	61			
	■ Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht	62			





# Berichte

01

Vorwort des Vorstands	9
Bericht des Aufsichtsrats	10
Corporate Governance Bericht	13
Die ACCENTRO-Aktie	16



## BERICHTE

# Vorwort des Vorstands

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

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2019 zurück. Das operative Ergebnis (EBIT) ist mit rund 40 Mio. Euro das höchste der Firmengeschichte.

Auch das, was man nicht in den Zahlen sieht, gibt Anlass zu Optimismus:

- Mit mittlerweile rund 60 Kolleginnen und Kollegen sind wir Anfang des Jahres in unsere neuen Firmenzentrale in Berlin-Charlottenburg gezogen. Eine Investition, die sich auf vielfältige Weise auszahlt.
- Die deutschlandweite Expansion schreitet weiter voran und soll weiter beschleunigt werden.
- Anfang 2020 ist es uns gelungen, unseren Bond vorzeitig zurückzuzahlen und durch einen deutlich größeren zu ersetzen. Das zeigt, welches Vertrauen wir mittlerweile am Kapitalmarkt genießen.

Mit dem zusätzlichen Spielraum sind wir in der Lage, einen weiteren großen Expansionsschritt zu gehen. Erste Objekte wurden bereits erworben, weitere werden rasch folgen.

Bis Ende 2020 erwarten wir ein nochmals deutlich gestiegenes Umlaufvermögen und eine weitere positive Entwicklung der wichtigsten operativen Kennzahlen.

Einen Wermutstropfen gibt es: Wir sehen derzeit staatliche Interventionen in immer schnellerer Folge – vor allem in Berlin, aber auch auf



Bundesebene. Diese Entwicklungen gilt es genau zu beobachten, um rechtzeitig notwendige Weichenstellungen vorzunehmen.

Aber da die Fundamentaldaten, insbesondere Zinsniveau und Einwohnerentwicklung, weiterhin ein günstiges Umfeld bilden, sind wir auch auf mittlere Sicht sehr zuversichtlich und freuen uns auf das, was kommt.

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

## BERICHTE

# Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2019 wurden Herr Axel Harloff, Herr Dr. Dirk Hoffmann und Herr Natig Ganiyev für die Dauer von fünf Jahren wiedergewählt. Herr Axel Harloff wurde im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 14. Mai 2019 als Aufsichtsratsvorsitzender wiedergewählt.

Auch im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2019 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Jacopo Mingazzini ist seit dem 1. September 2014 alleiniger Vorstand der Gesellschaft.

## Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen, und zwar am 14. März, am 14. Mai, am 5. September und am 3. Dezember 2019. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungs austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

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.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

## Corporate Governance

---

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 Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) und in diesem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Ferner wird die Entsprechenserklärung zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

## 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 2019 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 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 auf seiner Bilanzsitzung am 18. März 2020 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert.

**Bericht des Aufsichtsrats**

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 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 18. März 2020 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

### Abhängigkeitsbericht 2019

---

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, 18. März 2020

Axel Harloff  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## BERICHTE

# Corporate Governance Bericht

## Entsprechenserklärung 2020

---

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 nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) veröffentlicht.

**Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:**

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2019 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

**Kodex Ziffer 2.3.3 (Übertragung im Internet)**

Die Gesellschaft hat die Hauptversammlung 2019 nicht übertragen und beabsichtigt auch keine Übertragung der Hauptversammlung 2020 durch moderne Kommunikationsmedien.

**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.

**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. 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 besteht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur aus einer Person. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht.

**Kodex Ziffer 4.2.3 (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)**

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist Aufsichtsratsvorsitzender der Adler Real Estate AG, Berlin (bis Ende Februar 2020), Vorsitzender des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin, und Aufsichtsratsvorsitzender der Squadra Immobilien GmbH & Co. KG. Herr Axel Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, und Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Natig Ganiyev ist Mitglied des Aufsichtsrats der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Malta.

Dem Aufsichtsrat sollen keine Mitglieder angehören, die Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern ausüben. Dies hätte bei Herrn Hoffmann und Herrn Harloff der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind jedoch nicht aufgetreten.

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

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat quartalsweise schriftlich über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte.

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 nach § 115 WpHG wird in jedem Fall entsprochen.“

Berlin, den 6. März 2020

Vorstand und Aufsichtsrat  
ACCENTRO Real Estate AG

## BERICHTE

# Die Aktie der ACCENTRO REAL ESTATE AG

Im Jahr 2019 erreichte der deutsche Aktienindex DAX ein Plus von rund 25 % und verzeichnete so das beste Ergebnis der vergangenen sieben Jahre.

Nachdem die Europäische Zentralbank Ende 2018 die Anleihekäufe gestoppt hatte, lockerte sie 2019 aufgrund schwächerer Konjunktursignale abermals ihre Geldpolitik und löste einen erneuten Aktienboom aus. Trotzdem sorgten auch 2019 der anhaltende Handelsstreit zwischen den USA und China und die Sorge um einen ungeordneten Austritt Großbritanniens aus der EU für Unsicherheit an den Kapitalmärkten.

Die ACCENTRO-Aktie, wie auch die Aktien bestandshaltender Berliner Immobiliengesellschaften, litt vor allem im Juni 2019 unter der turbulenten Stimmung am Berliner Immobilienmarkt. Zunehmende Diskussionen um Enteignungen großer Berliner Immobilienunternehmen und um einen geplanten, fünf Jahre andauernden „Mietendeckel“ verunsicherten Immobilienaktien-Investoren.

Die ACCENTRO-Aktie erholte sich jedoch langsam und stieg im zweiten Halbjahr 2019 um 6,25 %.

## Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

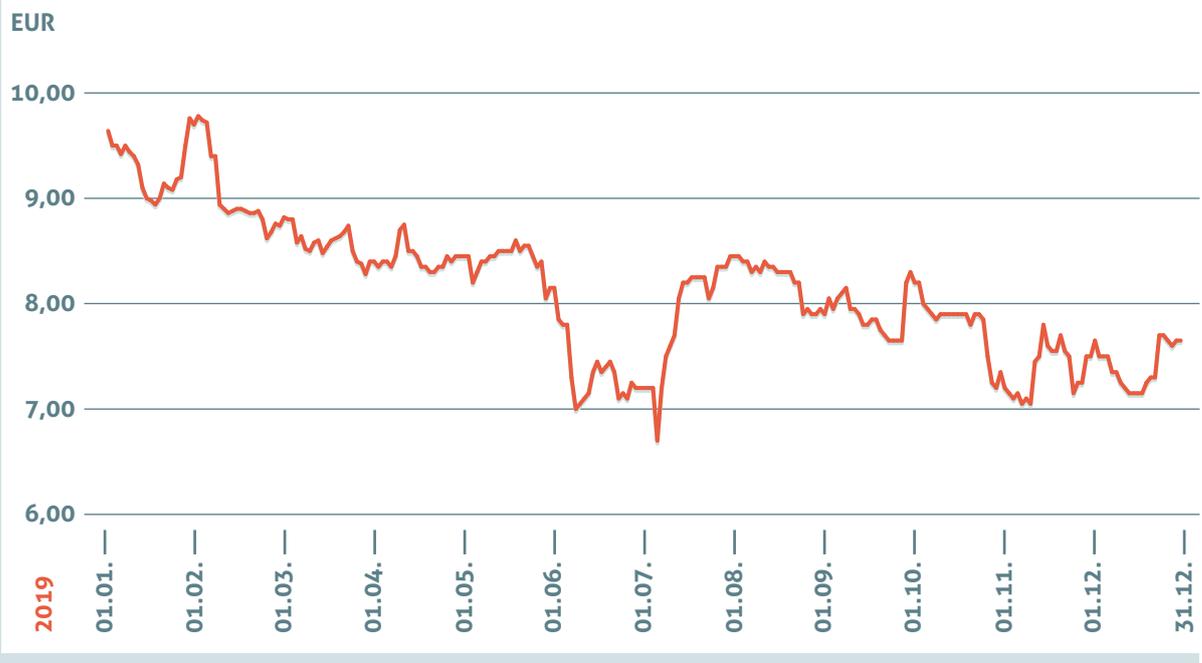
Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2019 (Xetra) 9,68 EUR, fiel im Jahresverlauf um 20,97 % und erreichte am 30. Dezember 2019, dem letzten Handelstag des Geschäftsjahrs 2019, einen Schlusskurs in Höhe von 7,65 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2019 betrug 2.262 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2019 bis zum 30. Dezember 2019 0,57 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 11,91 % relativ geringen Streubesitz.

Aufgrund des gesunkenen Aktienkurses ist auch die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG im Geschäftsjahr 2019 von 314,0 Mio. EUR um 65,9 Mio. EUR auf 248,1 Mio. EUR gesunken.

Die ACCENTRO-Aktie

Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2019

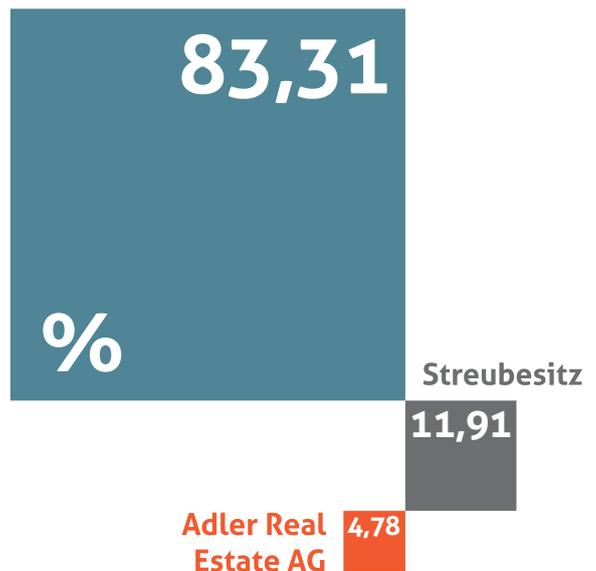
Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Geschäftsjahrs 2019 32,44 Mio. EUR. Es handelt sich um 32.437.934 nennwertlose Stückaktien und hat sich im Lauf des Geschäftsjahrs 2019 nicht verändert.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich 83,31% der Aktien der ACCENTRO AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78% im Besitz der Adler Real Estate AG und 11,91% im Streubesitz.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der nebenstehenden Grafik.

Brookline Real Estate S.à r.l.



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2019 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

## Die ACCENTRO-Aktie

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2019	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	11,91 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2019)*	9,78 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2019)*	6,70 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2019*	7,65 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2019*	248.150.195 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

---

Im Geschäftsjahr 2019 genossen eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Priorität. Die ACCENTRO Real Estate AG nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 an den folgenden Analystenveranstaltungen teil:

- 19./20. Februar 2019      13. ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main
- 12. Juni 2019              Quirin Champions 2019 Investorenkonferenz, Frankfurt am Main
- 03. September 2019      SRC Forum Financials & Real Estate 2019, Frankfurt am Main
- 23.-26. September 2019      Baader Investment Conference 2019, München

Die Unternehmensentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG wird stetig durch Analysten beobachtet. Derzeit liegen folgende Analysteneinschätzungen zur ACCENTRO-Aktie vor:

- |              |                               |                            |                     |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|
| ■ 18.12.2019 | Baader Helvea Equity Research | Anlageempfehlung: „Kaufen“ | Kursziel: 10,00 EUR |
| ■ 22.11.2019 | Kepler Cheuvreux              | Anlageempfehlung: „Kaufen“ | Kursziel: 10,50 EUR |
| ■ 13.11.2019 | ODDO BHF                      | Anlageempfehlung: „Halten“ | Kursziel: 8,00 EUR  |
| ■ 11.11.2019 | Quirin Privatbank             | Anlageempfehlung: „Kaufen“ | Kursziel: 10,50 EUR |
| ■ 07.11.2019 | SRC Research                  | Anlageempfehlung: „Kaufen“ | Kursziel: 10,00 EUR |



# Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

## 02

Vorbemerkungen	22
Grundlagen des Konzerns	22
Wirtschaftsbericht	24
Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG	34
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	40
Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess	52
Angaben nach §§ 289a, 315a HGB	53
Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB	60
Vergütungsbericht	61
Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht	62



# 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 die Bewirtschaftung und den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Fokus liegt hierbei auf der miernahen Wohnungsprivatisierung. Zur Nutzung von Opportunitäten führt der ACCENTRO-Konzern die Veräußerung großer Wohneinheiten an institutionelle Investoren (Portfolioverkäufe) durch. Die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

### 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, Asset Management und IT 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 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

---

Laut Statistischem Bundesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0,6% gewachsen. Das bereits seit zehn Jahren anhaltende Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) habe sich damit allerdings weiter verlangsamt und liege nun unter dem Zehnjahresdurchschnitt von +1,3%. Gestützt wurde das Wachstum 2019 laut Statistischem Bundesamt vor allem vom Konsum. Private Konsumausgaben (+1,6%) und staatliche Konsumausgaben (+2,5%) wuchsen stärker als noch in den beiden Jahren zuvor.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wurde im Geschäftsjahr 2019 erneut von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank begünstigt. Eine zu Jahresbeginn noch befürchtete Zinserhöhung im Geschäftsjahr 2019 blieb aus. Die Europäische Zentralbank kündigte im Januar 2020 an, an ihrer sehr lockeren Geldpolitik auch langfristig festzuhalten, so dass die Immobilienbranche weiterhin von anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren kann.

### 2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

---

Laut einer im Januar 2020 veröffentlichten Studie der bulwiengesa AG zur Immobilienpreisentwicklung in Deutschland bleibt der Wohnungsmarkt die treibende Kraft im bulwiengesa-Immobilienindex. Der Teilindex Wohnen, der den für die ACCENTRO AG wichtigsten Markt darstellt, sei auch 2019 erneut stark gestiegen, wenn auch mit 5,5% langsamer als noch im Jahr zuvor (+7,0%). Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (+6,8%), Reihenhäuser (+6,8%) und Grundstücke für Einfamilienhäuser (+7,3%) stiegen im gesamten Bundesgebiet stärker als die Wohnungsmieten im Neubau (+3,6%) und Bestand (+2,5%). Profitieren konnte die Immobilienbranche vom stabilen Arbeitsmarkt, der positiven Bevölkerungsentwicklung in den Städten und von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die für günstige Finanzierungsbedingungen sorgte.

Basierend auf einem zunehmenden Wohnungsmangel trieb die niedrige Angebotselastizität die Immobilienpreise in den Metropolen weiter nach oben. Laut Statistischem Bundesamt wurden im gesamten Bundesgebiet in den ersten 11 Monaten 2019 319.200 Wohnungen genehmigt, das entspricht nur 1,3% mehr als im Vorjahrszeitraum. Die Auftragsbestände der Bauindustrie im Wohnungsbau steigen für 2020 deutlich an. Aufgrund mangelnder Baukapazitäten ist jedoch mit einer geringeren Anzahl von Fertigstellungen und einem erneuten Anstieg des Bauüberhangs zu rechnen.

Neben dem anhaltenden Arbeitskräftemangel im Baugewerbe sind es rechtliche Unsicherheiten und gesamtgesellschaftliche Diskussionsprozesse, z. B. um den „Mietendeckel“, die Bodenwertzuwachssteuer,

Regelungen zu Fauna, Flora und Habitat, zur Energieeinsparung oder eine Modifikation des Share Deals, die eine Herausforderung für die Immobilienwirtschaft darstellen und den Neubau dringend benötigten Wohnraums erschweren und verzögern.

Trotz der stetig steigenden Immobilienpreise sind deutsche Wohnimmobilien als Geldanlage weiterhin beliebt bei privaten und institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland. Für die anhaltende Nachfrage sind zum einen die günstigen Finanzierungsbedingungen und zum anderen fehlende attraktive alternative Anlagemöglichkeiten verantwortlich. Laut einer Studie von BNP Paribas Real Estate zum deutschen Wohn-Investmentmarkt 2019 flossen rund 19,5 Mrd. EUR in größere deutsche Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten, was das zweitbeste Ergebnis der vergangenen 15 Jahre darstellte.

Themen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse sowie Debatten um potenzielle Enteignungen von Immobiliengesellschaften konnten zumindest inländische Investoren nicht abschrecken. Deutsche Käufer haben 2019 mit 17,8 Mrd. EUR deutschlandweit 41 % mehr investiert als im Vorjahr, während nur noch 8,5 % des investierten Gesamtvolumens auf ausländische Investoren entfallen.

Laut BNP Paribas Real Estate konnten die deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) gegenüber dem Vorjahr ein Umsatzplus von 25 % verzeichnen. In Berlin, dem für die ACCENTRO AG wichtigsten Markt, wurde ein Umsatz von 4,2 Mrd. EUR erreicht, was rund 50 % des Gesamtumsatzes von Verkäufen größerer deutscher Wohnungsbestände in den sieben A-Städten entspricht.

Im Geschäftsjahr 2020 möchte die ACCENTRO AG ihre Expansion vorantreiben und ihren bundesweiten Bestand weiter ausbauen. Mit ihrem aktuellen Bestand sowohl in deutschen Metropolen als auch in Schwarmstädten mit hohen Wachstumspotenzialen blickt die ACCENTRO AG positiv in die Zukunft.

## 2.3 Geschäftsverlauf

---

### **Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2019**

Der sehr positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2019 in einem weiterhin sehr freundlichen Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Die angekündigte regionale Diversifikation konnte im Verlauf des Geschäftsjahrs durch den Erwerb eines größeren Immobilienbestands in Oberbayern und von Immobilienbeständen im Rhein-Main-Gebiet weiter vorangetrieben werden.

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir einen leicht steigenden Umsatz auf Basis von 163,3 Mio. EUR und ein moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsendes EBIT prognostiziert. Im

Dezember 2019 wurde die Prognose auf einen Umsatz von knapp über 140 Mio. EUR und ein EBIT von voraussichtlich über 40 Mio. EUR angepasst. Die Unterschreitung der ursprünglich prognostizierten Umsatzerlöse resultiert hierbei im Wesentlichen aus Verzögerungen im Rahmen der Abwicklung bei mehreren Privatisierungsprojekten in Berlin. Die Nutzen- und Lasten-Wechsel werden 2020 erwartet. Mit 40 Mio. EUR lag das neue prognostizierte EBIT trotz des erwarteten Umsatzrückgangs um 21 % über dem Vorjahres-EBIT. Prägend für die erfreuliche Entwicklung des EBIT waren neben einem größeren Portfolioverkauf im Dezember 2019, die positiven Effekte aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Mit einem Umsatz von 143 Mio. EUR und einem EBIT von 40 Mio. EUR sieht die ACCENTRO AG ihre angepasste Prognose für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt. Der ACCENTRO-Konzern erreichte mit 26,3 Mio. EUR eines seiner bisher besten Jahresergebnisse und das höchste EBIT in der Unternehmensgeschichte.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2019 wurde durch den Erwerb von 812 Einheiten die Basis für weitere stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft gelegt.

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	143,3	205,6
EBIT	39,8	32,9
Konzernergebnis	26,3	18,3

Der Konzernumsatz erreichte mit 143,3 Mio. EUR den angepassten Prognosewert, liegt aber erwartungsgemäß unter dem von Sondereinflüssen geprägten Umsatz des Geschäftsjahrs 2018.

Das EBIT zeigt mit 39,8 Mio. EUR einen Anstieg von 21 % gegenüber dem Vorjahr. Der im Vorjahr prognostizierte moderate Anstieg im niedrigen zweistelligen Bereich wurde damit übertroffen. Erhöhend wirkten sich hierbei die positive Wertdifferenz aus der Überführung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 11,4 Mio. EUR (siehe 5.2 im Konzernanhang) sowie ein größerer Portfolioverkauf im Dezember 2019 aus. Das Volumen der einzelprivatisierten Wohnungen ist mit 325 veräußerten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vorjahr: 487 Wohnungen; 2017: 488 Wohnungen). Dennoch blieb der Umsatz aus Einzelprivatisierungen mit 71,6 Mio. EUR (Vorjahr: 73,0 Mio. EUR) weitgehend konstant. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist mit 42,6 % am Umsatz weitgehend unverändert geblieben (Vorjahr: 40 %).

Das Mietergebnis ist als Folge des kontinuierlichen Bestandsaufbaus bei Vorratsimmobilien wie bereits im Vorjahr nochmals um 0,4 Mio. EUR angestiegen. Das Dienstleistungsergebnis ist auf den ersten Blick mit 2,4 Mio. EUR konstant geblieben (Vorjahr: 2,3 Mio. EUR). Im Vorjahr war jedoch eine Provision für die Vermittlung eines großen Immobilienbestands in einem Beteiligungsunternehmen in Berlin enthalten, wohingegen der Umsatz 2019 rein aus dem Provisionsergebnis im Bereich Kooperationen im Neubaubereich und aus Provisionen für den Verkauf im Auftrag von Kooperationspartnern im Bestandsimmobiliensektor resultiert.

Das Ergebnis aus at-equity einbezogenen Unternehmen von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR) resultiert aus den anteiligen Gewinnen aus der Veräußerung der Projekte Havelländer Rosenpark mit 0,9 Mio. EUR und Urbanstraße 5 mit 0,4 Mio. EUR sowie anteiligen Ergebnissen aus der Fortschreibung des At-Equity-Ansatzes von –0,2 Mio. EUR.

Aufgrund einer Potenzialanalyse und der daraus resultierenden Geschäftsstrategie für einige Immobilien wurden diese im Geschäftsjahr 2019 aus dem Vorratsvermögen (IAS 2) in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) überführt. Hieraus resultierte ein positives Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung in Höhe von 11,4 Mio. EUR. Weitere Details hierzu finden sich unter Punkt 5.2 im Konzernanhang.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,2 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr mit 1,7 Mio. EUR nochmals gesunken. Wesentliche Größe war die Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 0,9 Mio. EUR im Zusammenhang mit Fragestellungen zur Umsatzsteuer bei Bauträgern. Korrespondierend hierzu wurde auch eine Forderung in gleicher Höhe ausgebucht, was den sonstigen betrieblichen Aufwand erhöhte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 6,1 Mio. EUR (Vorjahr: 5,1 Mio. EUR) enthalten wie bereits im Vorjahr unter anderem Kosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Ausbuchung einer Umsatzsteuerforderung im Zusammenhang mit Bauträgerprojekten in der Vergangenheit. Dieser Ausbuchung steht ein sonstiger betrieblicher Ertrag in gleicher Höhe gegenüber.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode noch einmal deutlich um 1,2 Mio. EUR auf nun 5,8 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR). Dies findet, wie schon im Prognoseberichtsteil des Geschäftsberichts 2018 angekündigt, seine Ursache im weiteren Ausbau des Personalbestands, der zum 31. Dezember 2019 um 5 Köpfe stärker ist als zum Jahresende 2018, wobei nicht alle neu geschaffenen Stellen Vollzeitstellen sind. Nach Durchschnittswerten beträgt der Zuwachs an Mitarbeitern 9 Stellen.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2019 betrug –7,4 Mio. EUR nach –8,9 Mio. EUR im Vorjahr. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Finanzverbindlichkeiten um 85,7 Mio. EUR und einer Steigerung des Zinsaufwands um 2,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 konnte die zeitgleiche Steigerung des Zinsertrags um 3,9 Mio. EUR den Aufwand überkompensieren. 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 32,5 Mio. EUR und lag somit 35,5% über dem Niveau des Vorjahrs (24,0 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 6,2 Mio. EUR und liegt damit nur geringfügig über dem Vorjahrsniveau (5,7 Mio. EUR). Die Steuerquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 19,0% (Vorjahr: 23,7%). Maßgeblich für die unter der Konzernsteuerquote liegende tatsächliche Steuerquote ist die Veräußerung von Immobilien im Wege eines Share Deals, der steuerlich begünstigt ist.

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

#### Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–75,7	–48,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2,4	–51,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	81,0	111,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7,8	11,8
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	0,2	2,7
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	1,2	1,1
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–0,5	–6,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15,5	6,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	24,2	15,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf –75,7 Mio. EUR (Vorjahr: –48,4 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow in Höhe von 4,4 Mio. EUR (Vorjahr: –0,6 Mio. EUR) und Mittelabflüssen zum weiteren Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien in Höhe von –80,1 Mio. EUR (Vorjahr: –47,7 Mio. EUR). Im operativen Cashflow sind Mittelzuflüsse aus Ausschüttungen und Verkaufserlösen von at-equity bilanzierten Unternehmensbeteiligungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR enthalten (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um 8,6 Mio. EUR, während Steuerzahlungen in Höhe von 5,2 Mio. EUR den operativen Cashflow belasteten.

Auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wirken sich die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien positiv aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen, einschließlich der Ertragsteuerzahlungen, sowie durch die Zahlungen für den Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien. Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 5.20, dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2019 mit 2,4 Mio. EUR positiv (Vorjahr: –51,2 Mio. EUR). Der positive Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem Rückfluss von 5,8 Mio. EUR ausgereicherter Darlehen, dem Mittelabflüsse in Höhe von 1,9 Mio. EUR aus Darlehensgewährung und 1,6 Mio. EUR Investitionen in das Sachanlagevermögen entgegenstehen. Bei den Investitionen in das Sachanlagevermögen handelt es sich hauptsächlich um die Ausstattung und Umbaumaßnahmen an der neuen, im Vorjahr erworbenen Firmenzentrale in der Berliner Kantstraße, welche zu Beginn des Jahres 2020 bezogen wurde.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 81,0 Mio. EUR (Vorjahr: 111,4 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Kreditaufnahmen bei Banken in Höhe von 127,5 Mio. EUR, denen Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 34,2 Mio. EUR gegenüber standen. 5,2 Mio. EUR flossen wie im Vorjahr als Dividende an die Anteilseigner der ACCENTRO AG zurück.

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Vermögenswerte</b>	<b>580,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>474,2</b>	<b>100,0%</b>
Langfristige Vermögenswerte	102,5	17,7%	81,1	17,1%
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	454,1	78,1%	377,6	79,6%
Liquide Mittel	24,2	4,2%	15,5	3,3%
<b>Schulden und Eigenkapital</b>	<b>580,8</b>	<b>100%</b>	<b>474,2</b>	<b>100%</b>
Eigenkapital	220,8	38,0%	199,1	42,0%
Langfristige Schulden	215,9	37,2%	176,4	37,2%
Kurzfristige Schulden	144,0	24,8%	98,7	20,8%

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ist durch die prozentual weitgehend gleichförmige Erhöhung des Eigenkapitals (+21,7 Mio. EUR) und die Erhöhung der Schulden (+84,8 Mio. EUR) zum Ende des Berichtsjahrs mit 62,0% etwas über dem Vorjahresniveau (58,0%). Der LtC (Net financial indebtedness/Gross Asset Value bzw. Nettofinanzschulden/Bruttovermögenswert) hat sich mit 55,9% (Vorjahr: 50,3%) erwartungsgemäß durch die Aufnahme weiterer Kreditmittel erhöht.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 4,2 % leicht über dem Wert zum Vorjahrstichtag (3,3 %). Dies resultiert aus einer Erhöhung des Barmittelbestands im Vergleich zu 2018 um 56,1 % auf 24,2 Mio. EUR bei einem gleichzeitigen Anwachsen der Vermögenswerte um 22,5 %.

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 kapitalmarktbasiertere Finanzierungen.

Größtenteils als Resultat neuer Kreditaufnahmen zur Finanzierung von Immobilienerwerben erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 22,4 % auf 215,9 Mio. EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wuchsen um 45,9 % auf 144,0 Mio. EUR. Hierin spiegelt sich der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf Basis der Verkaufsplanung für das Geschäftsjahr 2020 wider, ergänzt um geplante vorfristige Kreditrückführungen aus Mitteln der im Februar 2020 emittierten Anleihe.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2019 auf 24,2 Mio. EUR gegenüber 15,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018. Die ACCENTRO AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2020 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des Barmittelzuflusses aus der im Februar 2020 platzierten Unternehmensanleihe sieht die ACCENTRO AG ihren Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2020 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO AG nicht vereinbart.

2019 führte der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 26,3 Mio. EUR zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 199,1 Mio. EUR zum Jahresende 2018 auf 220,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019. Die Eigenkapitalquote konnte mit 38,0 % trotz der um 22,5 % gestiegenen Bilanzsumme und der Verringerung des Eigenkapitals durch die Dividendenzahlung im Mai 2019 in Höhe von 5,2 Mio. EUR weitgehend auf einem hohen Niveau gehalten werden (Vorjahr: 42,0 %).

**Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich nochmals deutlich um 106,6 Mio. EUR (22,5%) auf 580,8 Mio. EUR (31. Dezember 2018: 474,2 Mio. EUR). Die Bilanzsumme der ACCENTRO AG übersteigt damit erstmals die Grenze von einer halben Milliarde EUR. Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in der folgenden Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>102,5</b>	<b>81,1</b>	<b>+21,4</b>
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,1	23,4	+0,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34,5	0,0	+34,5
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	14,8	28,8	-14,0
Sonstiges langfristiges Vermögen	29,1	28,9	+0,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>478,3</b>	<b>393,1</b>	<b>+85,2</b>
Vorratsimmobilien	416,6	345,2	+71,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10,6	18,6	-8,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	51,1	29,3	+21,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>220,8</b>	<b>199,1</b>	<b>+21,7</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>215,9</b>	<b>176,4</b>	<b>+39,5</b>
Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	213,7	175,3	+38,4
Anderer langfristige Schulden	2,2	1,1	+1,1
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>144,0</b>	<b>98,7</b>	<b>+45,3</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	103,9	55,9	+48,0
Anderer kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	40,1	42,8	-2,7

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 21,4 Mio. EUR. Wesentlicher Grund hierbei war die Umgliederung eines ursprünglich im Vorratsvermögen ausgewiesenen Berliner Immobilienbestands in die langfristigen Vermögenswerte und der Ausweis als als Finanzinvestition gehaltene Immobilie. Weitere Details hierzu sind im Anhang unter Punkt 5.2 erläutert. Gegenläufig kam es bei den sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten, wie auch den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, zu Umgliederungen in den kurzfristigen Bereich, da im Verlauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2020 mit der Zahlung zu rechnen ist.

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, Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 9,3 Mio. EUR und Sachanlagevermögen im Wert von 1 Mio. EUR.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 85,2 Mio. EUR auf 478,3 Mio. EUR (Vorjahr: 393,1 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte für 812 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 164,8 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel. Für weitere 84 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 13,0 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2019 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2020. Gleichzeitig wurden 830 (Vorjahr: 1.615) Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 95,5 Mio. EUR (Vorjahr: 156,6 Mio. EUR) veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und aktuell geleisteter Anzahlungen um 71,4 Mio. EUR erhöht hat.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen stichtagsbedingt gesunken, da die Kaufpreisforderung aus einem zum Jahresende 2018 veräußerten Immobilienportfolio in Höhe von 11,2 Mio. EUR im März 2019 vereinbarungsgemäß bezahlt wurde.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Geschäftsjahr 2019 neben den liquiden Mitteln in Höhe von 24,2 Mio. EUR (Vorjahr: 15,5 Mio. EUR) wie folgt zusammen: Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten belaufen sich auf 7,0 Mio. EUR (Vorjahr: 8,1 Mio. EUR). Die kurzfristigen Ausleihungen sind auf 16,9 Mio. EUR (Vorjahr: 2,7 Mio. EUR) gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung aus dem langfristigen Vermögen aufgrund der Fälligkeitsstruktur. Die Ertragsteuerforderungen valutieren zum Stichtag mit 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR). 2019 werden zudem erstmalig Vertragsvermögenswerte aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR ausgewiesen. Die restlichen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen.

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

Der ACCENTRO AG ist es im Geschäftsjahr 2019 gelungen, den Bestand an Vorratsimmobilien um weitere 71,3 Mio. EUR zu vergrößern. Mit diesem weiter gewachsenen Bestand blickt die ACCENTRO zuversichtlich in die Zukunft. Diese Einschätzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Immobilienbestand außerhalb Berlins kontinuierlich ausgebaut werden konnte.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs wurden ein leicht wachsender Umsatz und ein moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsendes EBIT prognostiziert. Diese Prognose haben wir im Dezember 2019 bezüglich des EBIT angehoben und bezüglich des Umsatzes nach unten korrigiert. Es wurden ein Umsatz von 143,3 Mio. EUR und ein EBIT von 39,8 Mio. EUR erzielt, wozu auch erstmals ein Bewertungseffekt in Höhe von 11,4 Mio. EUR beigetragen hat. Mit dem EBIT von 39,8 Mio. EUR wurde das beste EBIT in der Unternehmensgeschichte erreicht.

Mit der Ergebnisentwicklung zeigt sich die ACCENTRO AG angesichts der erreichten EBIT-Prognose uneingeschränkt zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2019 und das Zustandekommen mehrerer Kooperationen geschaffen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz Dividendenzahlung und deutlichem Anwachsen der Bilanzsumme mit 38,0% stabil auf hohem Level gehalten werden (Vorjahr: 42,0%).

## 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 sehr positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG vollzog sich im Geschäftsjahr 2019 in einem weiterhin sehr freundlichen Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war.

Die ACCENTRO AG konnte ihr Ergebnisziel aufgrund der erwarteten Ergebnisabführungen und der getätigten Beteiligungsverkäufe deutlich überschreiten. Im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 24,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,3 Mio. EUR) erzielt und damit die Prognose („Jahresüberschuss auf Vorjahresniveau“) übertroffen. Wie prognostiziert ergab sich hierbei jedoch kein wesentlicher Anstieg der Bilanzsumme (+8,5 %).

Wesentliche Ursachen für den Ergebnisanstieg sind die zunehmenden sonstigen betrieblichen Erträge und die Verbesserung des Zinsergebnisses, während das Beteiligungsergebnis deutlich zurückging.

Die Personalkosten sind deutlich um 34,8% gestiegen, was 1,0 Mio. EUR entspricht. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ist um 9 Personen angewachsen, eine Steigerung um 33,3 %.

Durch Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen mit drei Tochtergesellschaften konnte ein Beteiligungsergebnis von 7,1 Mio. EUR erzielt werden (Vorjahr: 18,6 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert. War im Geschäftsjahr 2018 noch ein Zinsergebnis von 0,7 Mio. EUR erzielt worden, beträgt das Zinsergebnis in der Berichtsperiode 6,6 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 2019 wie folgt entwickelt:

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2018 bis 31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	291	0	+291
Sonstige betriebliche Erträge	18.802	9.264	+9.538
Betriebliche Erträge	19.094	9.264	+9.830
Materialaufwand	-195	-645	+450
Personalaufwand	-4.038	-2.995	-1.043
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-139	-95	-44
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-5	+5
Übrige betriebliche Aufwendungen	-4.150	-5.637	1.487
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	7.100	18.635	-11.534
Erträge aus Wertpapieren	1	1	0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>17.674</b>	<b>18.524</b>	<b>-849</b>
Zinsergebnis	6.607	740	+5.867
Ergebnis vor Steuern	24.280	19.264	+5.017
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1.903	-3.827	+1.923
Jahresergebnis	22.378	15.437	+6.940

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 9,3 Mio. EUR auf 18,8 Mio. EUR deutlich gestiegen. Im Wesentlichen setzen sich die Erträge im Geschäftsjahr 2019 aus dem Verkauf von Tochterunternehmen in Höhe von 13,9 Mio. EUR, einem Verschmelzungsgewinn in Höhe von 3,8 Mio. EUR, der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR und verschiedenen sonstigen Erträgen in Höhe von 0,2 Mio. EUR zusammen.

Der Materialaufwand resultiert 2019 zum Großteil aus einer Grunderwerbsteuernachzahlung aufgrund eines Formwechsels einer KG in eine GmbH im Jahr 2014. Die Steuerermittlung der Finanzverwaltung ist strittig und wird angefochten.

Der Personalaufwand hat sich zum Vorjahr um 1,0 Mio. EUR erhöht. Die ACCENTRO AG beschäftigte im Jahr 2019 durchschnittlich 36 Mitarbeiter (Vorjahr: 27 Mitarbeiter) einschließlich Auszubildende und Vorstand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 4,2 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (5,6 Mio. EUR) deutlich gesunken. Die Reduzierung um 1,5 Mio. EUR entfällt im Wesentlichen auf den Wegfall von Gebühren im Zusammenhang mit der Anleiheemission und Beratungskosten im selben Kontext im Geschäftsjahr 2018.

Das Beteiligungsergebnis von 7,1 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (18,6 Mio. EUR) aufgrund der verringerten Erträge aus Gewinnabführungsverträgen deutlich gesunken.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 6,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). Er ist maßgeblich geprägt durch einen Anstieg des Zinsertrags um 6,0 Mio. EUR bei annähernd konstantem Zinsaufwand. Der Anstieg resultiert aus einem höheren Volumen ausgereicher Darlehen sowie aus Sonderzinsansprüchen im Zusammenhang mit kurzfristigen Finanzierungen.

Bei einem Vorsteuerergebnis von 24,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,3 Mio. EUR) blieb die Ertragsteuerbelastung mit 1,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR) infolge weitgehend steuerfreier Erträge aus Beteiligungsverkauf und Verschmelzungsgewinn auf einem relativ niedrigen Niveau.

### 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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Aktiva</b>	<b>338.328</b>	<b>100,0</b>	<b>311.777</b>	<b>100,0</b>	<b>+26.551</b>
Finanzanlagen	44.458	13,2	45.539	14,6	-991
Sachanlagen und Software	733	0,2	282	0,1	+355
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	0	0	1.203	0,4	-1.203
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	241	0,1	355	0,1	-114
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	259.079	76,6	239.902	77,0	+19.177
Forderungen gegen Beteiligungen	3.635	1,1	4.701	1,5	-1.066
Darlehen an Dritte	11.234	3,3	10.165	3,3	+1.069
Liquide Mittel	16.054	4,7	6.132	2,0	+9.922
Weitere Aktiva	2.894	0,8	3.498	1,0	-694
<b>Passiva</b>	<b>338.328</b>	<b>100,0</b>	<b>311.777</b>	<b>100,0</b>	<b>+26.551</b>
Eigenkapital	176.055	52,0	158.800	50,9	+17.255
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	100.000	29,6	100.008	32,1	-8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.250	14,3	38.978	12,5	+9.272
Rückstellungen	11.370	3,4	10.470	3,4	+900
Weitere Passiva	2.653	0,8	3.521	1,1	-868

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 26,6 Mio. EUR von 311,8 Mio. EUR auf 338,3 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 Entwicklung ist vor allem durch den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und dem Anwachsen des Barmittelbestands gekennzeichnet.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um 18,1 Mio. EUR auf 262,7 Mio. EUR. Die Erhöhung stellt sich wie folgt dar:

- Die Darlehen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen erhöhten sich von 172,5 Mio. EUR auf 181,3 Mio. EUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Darlehensausreichungen an neue Projektgesellschaften.
- Die Intercompany-Forderungen erhöhten sich um 8,9 Mio. EUR auf 80,1 Mio. EUR. Zum einen wurde durch die Gewinnabführungsverträge von drei Gesellschaften ein Betrag in Höhe von 7,1 Mio. EUR eingestellt, zum anderen wurden von der ACCENTRO AG 1,8 Mio. EUR Kosten verauslagt.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Bankdarlehen haben sich im Geschäftsjahr 2019 im Saldo nur geringfügig verändert. Zum Jahresende bestand nur noch die Anleiheverbindlichkeit in Höhe von 100 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich um 9,3 Mio. EUR auf 48,3 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diese Erhöhung war die Aufnahme von Darlehen bei zwei Tochtergesellschaften (20,2 Mio. EUR) bei gleichzeitiger Reduzierung der Verbindlichkeiten um 10,9 Mio. EUR aufgrund der durchgeführten Verschmelzung.

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) und den Anleihebedingungen der im Jahr 2018 platzierten Unternehmensanleihe 2018/2021 wurden von der ACCENTRO AG eingehalten.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich geringfügig aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Ausgabe von Aktien an die Beschäftigten der ACCENTRO AG. Die ausgegebenen Aktien befanden sich zum Teil am Jahresende 2018 im Besitz der ACCENTRO AG und reduzierten damit das Grundkapital und die Kapitalrücklage. Darüber hinaus hat sich das Eigenkapital der ACCENTRO AG zudem durch den Jahresüberschuss um 22,4 Mio. EUR erhöht.

Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,2 Mio. EUR aus. Das Eigenkapital der Gesellschaft ist auf 176,1 Mio. EUR angewachsen. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich zum Vorjahr um 1,1% auf 52,0% erhöht (Vorjahr: 50,9%).

**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 2019 positiv entwickelt und die gesteckten Ziele wurden erreicht.

Vor diesem Hintergrund sind wir mit der Ergebnisentwicklung sehr zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einer gleichbleibenden Bilanzsumme und einem Ergebnis auf Vorjahrsniveau gerechnet; beides wurde übertroffen.

Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2019 geschaffen. Für das Jahr 2020 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein knapp positives Ergebnis deutlich unter dem Vorjahrsniveau. 2019 war geprägt durch den Verschmelzungsgewinn und die Unternehmensverkäufe, Vergleichbares ist für 2020 nicht geplant. Der Einzelabschluss der ACCENTRO AG wird im Gegenteil durch die Kosten der Anleiheemission aus dem Februar 2020 nicht unerheblich belastet werden. Durch die Neuemission einer 250-Millionen-EUR-Anleihe im Februar 2020 bei gleichzeitiger Ablösung der 100-Millionen-EUR-Anleihe wird ein wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme 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 dem Dezember 2019. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen bei geringem Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Wir sehen unsere Annahme durch die Prognosen wissenschaftlicher Studien als realistisch an. So schreibt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in seinem Monatsbericht für Februar 2020: „Die deutsche Wirtschaft befindet sich konjunkturell weiterhin in einer Schwächephase. [...] Die Frühindikatoren lassen weiterhin einen moderaten Beschäftigungsaufbau und nur geringe Veränderungen der Arbeitslosigkeit erwarten. [...] Allerdings haben sich zwischenzeitlich die Risiken aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld durch die Ausbreitung des Coronavirus erhöht. Die damit einhergehenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf China und seine Handelspartner sind gegenwärtig noch nicht abschätzbar.“

Aktuell breitet sich das Coronavirus mit schneller Geschwindigkeit aus und legt zunehmend das öffentliche Leben lahm. ACCENTRO hat bisher keine Stornierungen von Wohnungskäufen oder eine spürbar nachlassende Kaufanfrage registrieren können. Der Immobilienerwerb kann als sichere Anlageform an Bedeutung gewinnen, gleichwohl können die Einschränkung im Alltagsleben zu deutlich verzögerten Transaktionen und damit zu einer Verfehlung der Prognose führen.

Es ist mithin nicht auszuschließen, dass aktuell eine Verzögerung bei den Verkäufen und deren Abwicklung eintreten kann. Auf bereits mittlere Sicht sollte die Assetklasse „Immobilien“ jedoch aufgrund ihrer wahrgenommenen höheren Krisenfestigkeit gegenüber anderen Anlageformen eher nochmals steigendes Käufer-/Investoreninteresse hervorrufen. Die Gefahr starker Geschäftseinbußen infolge der grassierenden Infektionswelle sollte für ACCENTRO somit nicht sonderlich ausgeprägt sein.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) führt in seinem am 11. Februar 2020 veröffentlichten Frühjahrsgutachten 2020 aus, dass es zu einer Abschwächung des Neubaubedarfs aufgrund eines geringeren Zuzugs aus dem Ausland und somit einer geringeren Nachfrage kommen wird. Der ZIA

erwartet aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen eine Fortsetzung des Preisauftriebs am deutschen Wohnimmobilienmarkt und insbesondere in den Ballungsräumen weitere Kaufpreissteigerungen.

Wir teilen die Prognose des ZIA im Kern, sehen aber in der beschriebenen Entwicklung noch keinen Einfluss auf das Geschäftsmodell der ACCENTRO. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, die zunehmende Tendenz der Banken auch bei privaten Anlegern und Sparen Negativzinsen zu verlangen, wird die Suche nach Anlagealternativen weiter bestärken. Wir gehen davon aus, dass noch mehr Kapitalanleger in Immobilien investieren werden, um dem negativen Zinsumfeld bei klassischen Sparprodukten zu entgehen.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2019 wird auch in den Folgejahren die Privatisierung von Wohnimmobilien und die Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Die Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 im ACCENTRO-Konzern im Vergleich zum Vorjahr einen im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsenden Umsatz, verbunden mit einem EBIT auf dem Niveau des Vorjahrs. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten, wird eine weiterhin stabile Ergebnisentwicklung erwartet. Der geplante weitere Ausbau des Handelsbestands nach der erfolgreichen Anleiheemission im Jahr 2020 wird die Bilanzsumme deutlich im hohen zweistelligen Prozentbereich anwachsen lassen.

Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2020 zu einem deutlich negativen operativen Cashflow führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden. Der im Prognosebericht für 2019 erwartete negative Cashflow im operativen Bereich ist mit –75,7 Mio. EUR eingetreten. Mit einer Änderung dieser Situation ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, da die ACCENTRO AG plant, ihren Handelsbestand weiter kontinuierlich auszubauen.

Auf Ebene des HGB-Einzelabschlusses der ACCENTRO AG wird für das Geschäftsjahr 2020 von einem knapp positiven Ergebnis, deutlich unter dem Vorjahrsniveau, ausgegangen. Die Neuemission einer Unternehmensanleihe über 250 Mio. EUR im Februar 2020 wird zu einem wesentlichen Anwachsen der Bilanzsumme auf Einzelabschlussebene führen.

Darüber hinaus gehen wir von einer Einhaltung der Financial Covenants aus der begebenen Anleihe 2020/2023 für das Geschäftsjahr 2020 aus. Die Anleihe 2018/2021 wurde im Geschäftsjahr 2020 zurückgeführt.

Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2020 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Wie prognostiziert, ist im abgelaufenen Geschäftsjahr der Personalbestand um 9 Mitarbeiter gewachsen, wobei nicht alle

Stellen als Vollzeitstellen ausgestaltet sind. Fünf Personen haben im Verlauf des Geschäftsjahrs 2019 das Unternehmen verlassen. Die Fluktuation ist wie erwartet relativ gering. Der Personalbestand wird sich im Geschäftsjahr 2020 weiter leicht erhöhen, da eine Anpassung an das Unternehmenswachstum nötig sein wird.

## Chancen- und Risikobericht

---

### **Risikomanagement**

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken 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 und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

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

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

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

Darüber hinaus hat der Vorstand eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung einer internen Revision beauftragt, die das Risikomanagement laufend beurteilt und Verbesserungsvorschläge unterbreitet.

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 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.

### **Darstellung der Einzelrisiken**

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2018 auch während des Geschäftsjahrs 2019 fortgesetzt haben. Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen eine aus unserer Sicht sehr umfangreiche Darstellung sicher.

Die für unser Geschäftsmodell im derzeitigen Marktumfeld wesentlichen Risiken 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 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**

Grundsätzlich stellt das Vermietungsrisiko für das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG ein untergeordnetes Risiko dar, da 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.

#### **c) Baurisiken**

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. 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 2016 auch 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.

#### **d) Absatz- und Vertriebsrisiken**

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

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

#### **e) 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. Bei den zum 31. Dezember 2019 eingetretenen Garantien wurde mit dem Veräußerer eine Verlängerung der Vertriebsphase vereinbart, der Abschluss des Projekts mit dem Verkauf aller Einheiten wird im ersten Halbjahr 2020 erwartet. Zum Stichtag bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 44,8 Mio. EUR.

#### **f) Risiken aus Kooperationen**

Mit dem Verkauf von 75 % der Anteile des Projekts Gehrensee zum 30. Juni 2018 sowie dem Erwerb von mehreren Beteiligungen an Entwicklungsprojekten im Verlauf des Jahres 2018 ist für die Zukunft eine neue Risikosituation eingetreten. Weitere Kooperationsprojekte wurden 2019 umgesetzt. 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. Zur Steuerung des Risikos wurde vom Vorstand der ACCENTRO AG ein verantwortlicher Controller für das Beteiligungsmanagement ernannt. Darüber hinaus wird jedes Projekt durch einen verantwortlichen Mitarbeiter der ACCENTRO eng begleitet.

#### **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 Emission von Anleihen und Wandelschuldverschreibungen.

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

Bei Privatisierungen besteht das Risiko, dass eine Maßnahme bis zum Ende der Darlehenslaufzeit nicht abgeschlossen werden kann und eine Prolongation gar nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen und/oder mit höheren Kosten gelingt. Diesem Risiko wird durch eine überproportionale Kreditrückführung aus Teilverkäufen und 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 2019 Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 99,2 Mio. EUR (Vorjahr: 106,3 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 100-Millionen-EUR-Unternehmensanleihe bestanden folgende Covenants:

- der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/Vermögen) durfte 60% nicht übersteigen
- die Kapitalmarktverschuldung durfte 150% des Eigenkapitals ohne Minderheiten nicht übersteigen
- ein Zinsdeckungsgrad von 2 zu 1 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand
- eine Beschränkung der Dividende auf 30% 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 2019 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

Mit Neuaufnahme der Anleihe über 250 Mio. EUR im Februar 2020 hat ACCENTRO weiteres Wachstumskapital erhalten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Financial Covenants neu strukturiert, um dem künftigen Wachstumskurs von ACCENTRO ausreichend Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Kennziffern Loan to Value (LtV) auf Basis eines „Total Asset Value“-Ansatzes, Zinsdeckungsgrad und die Begrenzung von besicherten Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Total Asset Value.

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) Forderungsausfallrisiken**

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts in der Einzelprivatisierung erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund

der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. 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.

#### **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) Interne Risiken**

Der ACCENTRO-Konzern verfügt über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Mitarbeitern in zentralen Management-Funktionen, die den Geschäftsablauf überwachen. Ein Ausfall dieser Mitarbeiter, insbesondere des Alleinvorstands, würde zu signifikanten Störungen im Geschäftsablauf 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. Hierbei steht 2020 vor allem die sich abkühlende Weltkonjunktur im Zusammenhang mit der Verbreitung des Coronavirus im Fokus.

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 aktuell und auch in naher Zukunft bestehende niedrige Zinsniveau,

gepaart mit einem robusten inländischen Arbeitsmarkt und der Weitergabe von Negativzinsen an Sparer 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 der „Mietpreisbremse“ und dem „Mietendeckel“ sind inzwischen zwei regulatorische Instrumente im Einsatz. 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 noch nicht wesentlich eingeschränkt haben. 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.

Der Koalitionsausschuss von CDU/CSU und SPD hat am 18. August 2019 die „Reduzierung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen“ beschlossen. Das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat arbeitet aktuell an einem Gesetzentwurf, der ein umfassendes

Umwandlungsverbot vorsieht. Ein solches Umwandlungsverbot hätte unmittelbar Auswirkungen auf das derzeitige Geschäftsmodell, daher beobachtet ACCENTRO das Gesetzgebungsverfahren sorgfältig und analysiert die Auswirkungen auf das bestehende Geschäftsmodell.

## 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.

Der ACCENTRO-Konzern tätigt Investitionen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt. Daher könnte eine insgesamt negative Entwicklung des Berliner Immobilienstandorts die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. Die gilt vor allem für regulatorische Maßnahmen, die den Berliner Markt betreffen, wie der Anfang 2020 vom Berliner Senat beschlossene „Mietendeckel“.

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

## Sonstige Einflüsse

---

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie 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 2019 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern seinen Handelsbestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, den Metropolregionen Hamburg und Leipzig sowie den Groß- und Universitätsstädten Köln, Rostock und Berlin bis hin zu den Ferieninseln der Ostsee. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG weiterhin die Chance, von der nach wie vor vorhandenen außerordentlichen 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.

Das Projekt Gehrensee, an dem wir über das Joint Venture Belle Époque partizipieren, stellt für Berlin aufgrund der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten ein bedeutendes wohnungspolitisches Projekt dar und bietet für ACCENTRO die Chance auf einen hohen anteiligen Projekterfolg. Mit weiterem Projektfortschritt kann ACCENTRO schon vor Baufertigstellung anteilige Erträge realisieren.

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 Vertriebsfolgen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

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.

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

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und 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 2019 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2020 sind erneut zwei Revisionsprüfungen in Vorbereitung.

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

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Februar 2018 wurde Jacopo Mingazzini für weitere drei Jahre zum Vorstand der ACCENTRO 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.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2019 wurde die bislang geltende Satzung der Gesellschaft insgesamt neu gefasst.

## Kapitalverhältnisse

---

### **Grundkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2019 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**

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt worden, bis zum 14. Mai 2023 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben.

Den Inhabern der im vorhergehenden Satz genannten Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem

anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus einem in der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 beschlossenen oder künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigen genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhung und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Bei der Ausgabe der Schuldverschreibungen steht den Aktionären ein gesetzliches Bezugsrecht zu, sofern nicht das Bezugsrecht gemäß den nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen wird.

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

- I. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- II. um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10% des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- III. um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- IV. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- V. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, 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, begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

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

#### **Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2017**

Ferner ist der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Mai 2017 ermächtigt, bis zum 14. Mai 2020 einmalig oder mehrmals bis zu 1.800.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der ACCENTRO AG zu erwerben (Aktienoptionsprogramm 2017). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Die im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2017 ausgegebenen Optionen können nur innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden.

Der Vorstand der ACCENTRO AG ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, ist der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Aktienoptionsprogramms 2017 zu bestimmen. Hierzu gehören insbesondere:

- I. die Festlegung der Anzahl der auf den einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen,
- II. die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen (z. B. Mutter-/Vaterschaftsurlaub oder Elternzeit des Bezugsberechtigten),
- III. die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen,
- IV. Anpassung des Aktienbezugs/Verwässerungsschutz bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO AG,
- V. Einzelfragen bei Ausscheiden des Bezugsberechtigten,
- VI. der Eintritt in den Ruhestand und Todesfall des Bezugsberechtigten etc.,
- VII. die Kündbarkeit der Optionen durch die Gesellschaft und
- VIII. ein Eigeninvestment des Bezugsberechtigten in bezogenen Aktien.

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 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 2019 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 keinen Gebrauch gemacht.

## Bedingtes Kapital

### Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Die Hauptversammlung am 14. Mai 2019 hat beschlossen, das verbleibende Bedingte Kapital 2014 aufzuheben. Der Ermächtigungsbeschluss vom 27. Februar 2013 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten war am 26. Februar 2018 abgelaufen. Es gab keine ausstehenden Umtausch- oder Bezugsrechte, die aus diesem Bedingten Kapital bedient werden mussten.

### Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

Zur Erfüllung des Aktienoptionsprogramms, in dessen Rahmen Optionen aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Mai 2017 bis zum 14. Mai 2020 gewährt werden, wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.800.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2017 zurückgreift.

### Bedingtes Kapital 2019

Das Grundkapital wird um bis zu 14.418.967,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 14.418.967 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 ausgegeben werden.

## Genehmigtes Kapital

### Genehmigtes Kapital 2018

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 wurde das Genehmigte Kapital 2015 aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, das den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 15.158.967,00 EUR durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2018 beträgt nach teilweiser Ausnutzung noch 13.038.967 EUR. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, dieses kann jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. 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 übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet

- 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 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 ferner ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen sowie 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 wurde ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2018 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zu einer Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2018 keinen Gebrauch gemacht.

### Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

---

Die Aktien der ACCENTRO AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2019 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

## Aktienrückkauf zur Ausgabe von Belegschaftsaktien

---

Die Gesellschaft hat mit Bekanntmachung vom 20. November 2018 gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. a) MAR i.V.m. Art. 2 Abs. 1 der Delegierten VO den Beginn eines Rückkaufprogramms zur Ausgabe von unentgeltlichen Belegschaftsaktien mitgeteilt.

Im Rahmen dieses Rückkaufprogramms hat die Gesellschaft im Zeitraum vom 26. November 2018 bis einschließlich 17. Januar 2019 9.700 Stückaktien erworben. Die Durchführung der Rückkäufe erfolgte über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse unter Führung eines Kreditinstituts. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Stückaktie betrug 9,5862 EUR. Insgesamt wurden Aktien zu einem Gesamtkaufpreis von 92.986,14 EUR (ohne Erwerbsnebenkosten) erworben.

## Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

---

Am 31. Dezember 2019 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, gehalten über die Brookline Real Estate S.à r.l., Luxemburg, mit 83,31%.

## Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

---

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

### **Finanzierungsverträge**

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 161.782 TEUR Klauseln zum Kontrollwechsel.

### **Unternehmensanleihe**

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO AG begebene Unternehmensanleihe 2018/2021 mit einem zum Stichtag ausstehenden Nominalbetrag von 100 Mio. EUR eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe zum Kurs von 101% zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen verlangen.

Die ACCENTRO AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

## 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:  
[www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung](http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung)

## LAGEBERICHT

# 8 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2019 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde im März 2018 angepasst.

Während der Laufzeit des Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

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

Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung und es ist für ihn eine Unfall- und Invaliditätsversicherung abgeschlossen. Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ACCENTRO AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

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 Vorstand Jacopo Mingazzini. 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 von drei Jahren rund 1.200 TEUR, wovon 400 TEUR im Geschäftsjahr 2019 abzugrenzen waren.

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

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

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. Die ACCENTRO Real Estate AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

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

Berlin, den 18. März 2020

Jacopo Mingazzini  
Vorstand





# Konzern-Abschluss

## 03

Bilanz	66
Gewinn- und Verlustrechnung	68
Kapitalflussrechnung	70
Eigenkapitalveränderungsrechnung	72
<b>Konzern-Anhang</b>	75
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	128
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers	129

# Konzern-Bilanz

## Aktiva

zum 31. Dezember 2019\*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Vermögenswerte		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Goodwill	5.1.1	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	5.1.2	24.083	23.366
Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte		917	355
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.2	34.452	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.3	0	2.357
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	5.1.3	14.773	28.814
Beteiligungen	5.1.6	5.615	4.231
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	5.1.5	3.640	3.518
Latente Steueransprüche	5.1.2	1.251	692
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>102.508</b>	<b>81.109</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	5.3	416.573	345.241
Vertragsvermögenswerte	5.4	1.252	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5	10.566	18.607
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	5.5	24.820	12.709
Laufende Ertragsteuerforderungen		873	1.074
Liquide Mittel	5.6	24.167	15.464
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>478.250</b>	<b>393.096</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>580.757</b>	<b>474.205</b>

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

# Konzern-Bilanz

## Passiva

zum 31. Dezember 2019\*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.7	32.438	32.431
Kapitalrücklage	5.7	78.684	78.433
Noch nicht verwendete Ergebnisse	5.7	107.561	86.284
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		218.682	197.149
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	5.1.4	2.128	1.956
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>220.811</b>	<b>199.104</b>
<b>Schulden</b>		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	5.9	46	18
Finanzverbindlichkeiten	5.8	114.474	76.773
Anleihen	5.8	99.235	98.561
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.12	2.164	1.080
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>215.919</b>	<b>176.431</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	5.9	882	843
Finanzverbindlichkeiten	5.8	102.368	54.357
Anleihen	5.8	1.563	1.563
Erhaltene Anzahlungen	5.10	6.979	7.033
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.11	12.910	13.261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	6.196	4.816
Sonstige Verbindlichkeiten	5.10	13.130	16.798
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>144.028</b>	<b>98.669</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>580.757</b>	<b>474.205</b>

\*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 2019\*

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2019– 31.12.2019	01.01.2018– 31.12.2018
		TEUR	TEUR
<b>Konzernumsatz</b>		<b>143.274</b>	<b>205.609</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.13	129.503	194.009
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.14	-99.661	-160.924
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		<b>29.841</b>	<b>33.085</b>
Umsätze aus Vermietung	5.13	10.261	8.806
Aufwendungen aus Vermietung	5.14	-3.743	-2.676
<b>Mietergebnis</b>		<b>6.518</b>	<b>6.130</b>
Dienstleistungsumsätze	5.13	3.510	2.794
Aufwendungen aus Dienstleistungen	5.14	-1.147	-511
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		<b>2.363</b>	<b>2.282</b>
<b>Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen</b>	<b>5.1.5</b>	<b>1.244</b>	<b>2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.17	1.207	1.663
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>41.174</b>	<b>43.162</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>11.399</b>	<b>0</b>
Personalaufwand	5.15	-5.835	-4.613
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-731	-349
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	5.16	-123	-205
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.17	-6.079	-5.131
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>		<b>39.804</b>	<b>32.864</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	5.1.6	36	36
Zinserträge		4.854	944
Zinsaufwendungen		-12.207	-9.869
<b>Zinsergebnis</b>		<b>-7.353</b>	<b>-8.924</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>		<b>32.488</b>	<b>23.975</b>
Ertragsteuern	5.18	-6.189	-5.675
<b>Konzernergebnis</b>		<b>26.299</b>	<b>18.301</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		-168	103
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		26.467	18.197

Fortsetzung auf Seite 69

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

Fortsetzung von Seite 68

<b>ACCENTRO Real Estate AG</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.2019– 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018– 31.12.2018</b>
<b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>ungewichtet</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.431.04 Aktien; Vorjahr: 32.431.04 Aktien)	5.19	0,81	0,56
<b>gewichtet</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.431.047 Aktien; Vorjahr: 30.711.986 Aktien)	5.19	0,81	0,60
Verwässertes Ergebnis je Aktie (32.431.047 Aktien; Vorjahr: 30.711.986 Aktien)	5.19	0,81	0,60

# Konzern-Kapitalflussrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2019– 31.12.2019	01.01.2018– 31.12.2018
		TEUR	TEUR
Konzernergebnis		26.299	18.301
+ Abschreibungen Anlagevermögen		731	349
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis		-1.280	-38
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		67	-1.428
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-11.399	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-7.759	18.149
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		10.398	-18.131
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-8.600	-9.638
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen		1.091	86
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen		-5.152	-8.299
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien</b>	<b>5.20</b>	<b>4.397</b>	<b>-649</b>
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	5.20	-80.062	-47.697
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.20</b>	<b>-75.665</b>	<b>-48.346</b>
+ Erhaltene Zinsen		384	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen		-60	-121
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-1.625	-23.612
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-248	-9.689
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen		-1.863	-17.867
+ Rückzahlung ausgereicherter Darlehen		5.822	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>5.20</b>	<b>2.411</b>	<b>-51.290</b>

Fortsetzung auf Seite 71

Fortsetzung von Seite 70

<b>ACCENTRO Real Estate AG</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.2019– 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018– 31.12.2018</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
+ Einzahlungen von Gesellschaftern		0	19.426
– Dividendenzahlungen an Gesellschafter		–5.190	–5.154
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.20	127.511	164.056
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	5.20	–34.171	–62.447
– Gezahlte Zinsen		–7.132	–4.470
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.20</b>	<b>81.017</b>	<b>111.410</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		7.763	11.774
+/- Zu- bzw. Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb bzw. aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen		–297	–3.943
+/- Veränderung verfügbungsbeschränkter Liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds		1.237	1.091
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		15.464	6.541
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.20</b>	<b>24.167</b>	<b>15.464</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	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
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>32.431</b>	<b>78.433</b>	<b>86.284</b>	<b>197.148</b>	<b>1.956</b>	<b>199.104</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	26.467	26.467	–168	26.299
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	341	341
Dividendenzahlungen	–	–	–5.190	–5.190	–	–5.190
Nachträgliche Kosten zur Barkapitalerhöhung 2018	–	–41	–	–41	–	–41
Aktienbasierte Vergütung	–	231	–	231	–	231
Ausgabe eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>32.438</b>	<b>78.684</b>	<b>107.561</b>	<b>218.683</b>	<b>2.128</b>	<b>220.811</b>

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

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018\*

	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
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>24.925</b>	<b>53.462</b>	<b>73.576</b>	<b>151.963</b>	<b>1.734</b>	<b>153.696</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	18.197	18.197	103	18.301
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	118	118
Anteilskauf ohne Statuswechsel	–	–	–334	–334	–	–334
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–	12.768	–	12.768
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–5.154	–	–5.154
Barkapitalerhöhung	2.120	17.522	–	19.642	–	19.642
Aktienbasierte Vergütung	–	135	–	135	–	135
Erwerb eigener Anteile	–7	–60	–	–67	–	–67
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>32.431</b>	<b>78.433</b>	<b>86.284</b>	<b>197.148</b>	<b>1.956</b>	<b>199.104</b>

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

# Konzern-Anhang

1	Grundlegende Informationen	75
2	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	75
3	Kapital- und Finanzrisikomanagement	90
4	Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung	91
5	Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses	93
6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	126
7	Sonstige Angaben	127

# 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern, dessen Kerngeschäft im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung besteht. Der Sitz der Gesellschaft ist seit Dezember 2019 in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2019 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 vorliegende Konzernabschluss wird voraussichtlich nach der Aufsichtsratssitzung am 18. März 2020 vom 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 2019 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 2018 zugrunde lagen.

### **Im Geschäftsjahr erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften**

#### **IFRS 16 – Leasingverhältnisse**

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurde zum 1. Januar 2019 erstmals durch den ACCENTRO-Konzern angewendet. IFRS 16 sieht für den Leasingnehmer ein Bilanzierungsmodell vor, in dem sämtliche Nutzungsrechte an Vermögenswerten (right-of-use assets) und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell nicht wesentlich von jenem in IAS 17 „Leasingverhältnisse“, das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen. Der ACCENTRO-Konzern stuft die als Leasinggeber eingegangenen Leasingverhältnisse (insbesondere die Vermietung von Wohnraum) weiterhin als Operating Leases ein.

Die Vermögenswerte und Schulden werden auf Basis ihres wirtschaftlichen Gehalts unter den bereits bilanzierten Sachanlagen und Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Erstanwendung von IFRS 16 erfolgte im ACCENTRO-Konzern entsprechend der modifiziert-retrospektiven Methode. Der ACCENTRO-Konzern bewertet hierzu die Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten mit dem Barwert der verbliebenen Leasingzahlungen unter Berücksichtigung des Grenzfremdkapitalzinssatzes von 3,75 % (zum 1. Januar 2019). Das aktivierte Nutzungsrecht wurde zum 1. Januar 2019 in gleicher Höhe wie die Leasingverbindlichkeit erfasst, so dass die erstmalige Bilanzierung aller Leasingverhältnisse keine Auswirkung auf das Eigenkapital hatte. Der Konzern macht von einer Erleichterungsvorschrift in IFRS 16 Gebrauch und bilanziert Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter 12 Monaten sowie geringwertige Leasingverträge mit einem Transaktionspreis unter 5.000 EUR nicht.

Beim Übergang auf IFRS 16 entschied sich der Konzern, die Erleichterungsvorschrift zur Beibehaltung der Beurteilung, welche Transaktionen Leasingverhältnisse sind, anzuwenden. Der Konzern wendete IFRS 16 nur auf Verträge an, die zuvor als Leasingverhältnisse identifiziert wurden. Verträge, die nach IAS 17 und IFRIC 4 nicht als Leasingverhältnisse identifiziert wurden, wurden nicht daraufhin überprüft, ob ein Leasingverhältnis nach IFRS 16 vorliegt. Daher wurde die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 nur auf Verträge angewendet, die am oder nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen oder geändert wurden.

Leasingverträge bestehen im Konzern insbesondere im Zusammenhang mit Büroflächen, Pkw und technischen Anlagen. Beim Ansatz der Leasingverbindlichkeiten wurden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen berücksichtigt, sofern der ACCENTRO-Konzern hinreichend sicher war, dass diese Optionen zukünftig ausgeübt werden. Der ACCENTRO-Konzern bilanziert grundsätzlich Nichtleasingkomponenten wie Serviceleistungen getrennt von den Leasingzahlungen.

Mit der Anwendung von IFRS 16 erhöhte sich die Bilanzsumme zum 1. Januar 2019 durch Zugang von Vermögenswerten für Nutzungsrechte an Leasinggegenständen und Leasingverbindlichkeiten nur unwesentlich um rund 170 TEUR.

Der ergebniswirksame Abschreibungsaufwand beträgt 81 TEUR für das Geschäftsjahr 2019.

Ausgehend von den kumulierten Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018 lässt sich wie folgt auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 überleiten:

	TEUR
Kumulierte Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2018	503
Anwendungserleichterungen für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse	-332
Brutto Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	171
Abzinsung	1
<b>Barwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019</b>	<b>170</b>

Der Aufwand aus kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasingverhältnissen mit geringwertigen Vermögenswerten betrug im Geschäftsjahr 2019 377 TEUR.

Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft.

Der Konzern ist im Übergangszeitpunkt auf IFRS 16 nicht dazu verpflichtet, Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen, in denen er als Leasinggeber auftritt, außer in Unterleasingverhältnissen.

Der Konzern hat IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ angewendet, um das vertraglich vereinbarte Entgelt auf die einzelnen Leasing- und Nichtleasingkomponenten aufzuteilen.

Auf die Bilanzierung als Leasinggeber hatte die erstmalige Anwendung von IFRS 16 für ACCENTRO keine wesentlichen Auswirkungen.

### **Änderungen an IAS 28 „Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“**

Mit Einführung von IAS 28.14A wurde klargestellt, dass auf langfristige und eigenkapitalersetzende Finanzierungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden, IFRS 9 einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften vorrangig anzuwenden ist, bevor eine eventuelle Erfassung von Verlustanteilen, die dem Buchwert der Beteiligung entsprechen oder diesen übersteigen, erfolgt und bevor die Wertminderungsvorschriften in IAS 28.38 angewendet werden. ACCENTRO bilanziert Ausleihungen im Konzernabschluss, die von dieser Klarstellung betroffen sind. Zum 1. Januar 2019 hatte die Klarstellung jedoch keine Auswirkung.

### **Änderungen an IFRS 9 – Finanzinstrumente**

Die Änderungen an IFRS 9 „Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung“ und IAS 19 „Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“, die Änderungen im Rahmen des „Annual Improvement Projects 2015-2017“ sowie IFRIC 23 „Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“ hatten keine Auswirkungen auf den Konzern.

### **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.

- IFRS 17 (Versicherungsverträge): anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2021 beginnen
- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 (Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture): Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben
- Änderungen an IFRS 3 (Definition eines Geschäftsbetriebs): anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2020 beginnen
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 (Definition von Wesentlichkeit): anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2020 beginnen
- Rahmenkonzept für Finanzberichterstattung (Verweis auf das Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung in den IFRS Standards): anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2020 beginnen
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 (Interest Rate Benchmark Reform): anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2020 beginnen

Bezüglich IFRS 17 sowie den Änderungen an IFRS 10 und IAS 28, IAS 1 und IAS 8, IFRS 3 und dem Rahmenkonzept steht ein EU-Endorsement noch aus. Die Anwendung wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen auf die Rechnungslegung im ACCENTRO-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. Entscheidendes Kriterium für die Qualifizierung eines erworbenen Unternehmens als Geschäftsbetrieb ist in der Regel die Frage, ob Personal mit übernommen wird.

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.

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 sieben Joint Ventures (Vorjahr: sechs), 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.

#### e) Konsolidierungskreis

Gegenüber dem 31. Dezember 2018 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

	Tochter- unternehmen	Joint Ventures
	Anzahl	Anzahl
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>30</b>	<b>6</b>
Erwerbe	4	2
Neugründungen	5	0
Verschmelzungen/Anwachsungen/Löschungen	1	0
Veräußerungen	3	1
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>35</b>	<b>7</b>

Im Jahr 2019 wurden die Anteile an drei Tochtergesellschaften, der ACCENTRO 18. Wohneigentum GmbH, der ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH und der MBG 2. Sachsen GmbH verkauft. Des Weiteren wurden die ACCENTRO Binz GmbH im 1. Quartal und die Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH, Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH und Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH im 2. Quartal 2019 erworben. Weitere fünf neue Tochterunternehmen wurden im 2. und 4. Quartal 2019 neu gegründet.

Eines der sechs Joint-Venture-Unternehmen, die Havelländer Rosenensemble GmbH, wurde veräußert und die Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH wurde verschmolzen. Zudem wurden zwei weitere Joint Ventures erworben.

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzern 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	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2018 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 (gegründet im 4. Quartal 2019)	Berlin	100	–
ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2019)	Berlin	100	–
ACCENTRO 22. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2019)	Berlin	100	–
ACCENTRO Bayern GmbH** (vormals ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH)	Berlin	100	100
ACCENTRO Wohneigentum GmbH**	Berlin	100	100
ACCENTRO GmbH**	Berlin	100	100
ACCENTRO Verwaltungs GmbH**	Berlin	100	100
ACCENTRO Sachsen GmbH** (vormals ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH)	Berlin	100	100
ESTAVIS Wohneigentum GmbH**	Berlin	100	100
Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100	100
Quartier Danziger Straße 143 GmbH (gegründet im 2. Quartal 2019)	Berlin	100	–
Quartier Hasenheide GmbH**	Berlin	100	100
Quartier Dietzgenstraße GmbH** (gegründet im 2. Quartal 2019)	Berlin	100	–
Koppenstraße Wohneigentum GmbH**	Berlin	100	100
Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH**	Berlin	100	100
Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH**	Berlin	100	100
Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH**	Berlin	100	100

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

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

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

Gesellschaft	Sitz	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2018 Anteil am Eigen- kapital (in %)*
<b>Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen</b>			
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	50,1	49,9
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG	Berlin	73,1	69,8
GeSoNa Verwaltungs GmbH	Berlin	67,3	64,2
ACCENTRO Binz GmbH** (erworben im 1. Quartal 2019)	Berlin	94,9	–
Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH** (erworben im 2. Quartal 2019)	Berlin	94,9	–
Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH** (erworben im 2. Quartal 2019)	Berlin	94,9	–
Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH (erworben im 2. Quartal 2019)	Berlin	89,9	–
<b>Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften</b>			
ACCENTRO 18. Wohneigentum GmbH	Berlin	–	100
ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH	Berlin	–	100
MBG 2. Sachsen GmbH	Berlin	–	100

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

\*\* 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	31.12.2019 Anteil am Eigen- kapital (in %)*	31.12.2018 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 (erworben im 4. Quartal 2019)	Berlin	44	–
SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH (erworben im 4. Quartal 2019)	Berlin	49	–

\* Erläuterungen hierzu siehe Abschnitt 5.1.5

## 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 nur 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.

## 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 eingestufteten 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 Marktzinses. 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 Finanzinvestitionen 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 einem unabhängigen Gutachter ermittelt.

## 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.

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 Bauträgerverordnung (MaBV) orientiert und auf sogenannten Meilensteinen (Milestones) aufsetzt. Wenn ein leistungsbezogener Meilenstein hinsichtlich des Baufortschritts erreicht wurde, erhält der Kunde eine Zahlungsaufforderung über die zugehörige Meilensteinzahlung. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Übersteigt die Meilensteinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, bilanziert der Konzern in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit. Die Kaufverträge beinhalten keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen der Umsatzrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt. Wohneinheiten, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

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.

## 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.
- Für die Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert sind nach IFRS 13 mehrere Bewertungsparameter zu schätzen.

- 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 Spannweite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- 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 Costs-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).

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 5.1.4 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 bankseitige Verfügungsbeschränkungen die freie Mitteldisposition einschränken, erfolgt eine Ausgliederung aus dem Finanzmittelfonds in der Bilanz und/oder in der Kapitalflussrechnung.

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, so dass 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:

<b>31. Dezember 2019</b>	<b>Selbstgenutzte Grundstücke</b>	<b>Selbstgenutzte Gebäude</b>	<b>Summe</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
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	24.710
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	173	173
Zugänge	0	454	454
Abgänge	0	0	0
Ende der Periode	0	627	627
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>14.397</b>	<b>24.084</b>

### 5.1.3 Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

In diesem Posten sind verschiedene Ausleihungen und Finanzanlagen zusammengefasst. Zum Jahresende 2019 handelt es sich ausschließlich um Ausleihungen an Unternehmen, die als assoziierte Unternehmen at-equity in den Konzernabschluss der ACCENTRO einbezogen werden, in Höhe von 14.773 TEUR.

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kaufpreisforderungen	0	2.357
<b>Langfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte</b>		
Nachrangiges Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	11.138	10.159
Darlehen und abgegrenzte Zinsforderung Vertriebsauftrag Potsdam	0	10.140
Nachrangiges Darlehen gegen HRP Hamburg Residential GmbH	0	3.345
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Havelländer Rosenensemble	0	3.120
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH	1.736	1.581
Beteiligung (5,1 %) an der HRP Hamburg Residential GmbH	0	496
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	886	0
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen SHG Basdorfer Gärten BF6 GmbH	1.013	0
<b>Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>14.773</b>	<b>28.814</b>

Die im Vorjahr als langfristige Forderung ausgewiesene, bis mindestens März 2020 fällige Kaufpreisforderung aus dem Verkauf einer noch zu entwickelnden Vorratsimmobilie wurde in die kurzfristigen Forderungen umgegliedert (Vorjahr: 2.357 TEUR). Die Forderung ist durch Abtretung künftiger Kaufpreisansprüche besichert, soweit diese nicht bereits vorrangig anderen Kreditgebern als Sicherheiten gewährt wurden. Das Darlehen und die abgegrenzte Zinsforderung aus dem Vertriebsauftrag Potsdam in Höhe von 10.140 TEUR wurde in die kurzfristigen Forderungen umgegliedert wie auch die Forderungen gegen die 5,1-prozentige Beteiligung an der HRP Hamburg Residential GmbH, da die dahinterstehenden Objekte verkauft sind bzw. im Verlauf des Geschäftsjahrs 2020 verkauft werden sollen. Die zwei nachrangigen Darlehensansprüche gegen das assoziierte Unternehmen Havelländer Rosenensemble GmbH (Vorjahr: 3.120 TEUR) wurden im 3. Quartal 2019 zurückgezahlt.

Unter den sonstigen Forderungen wird mit 11.138 TEUR ein nachrangiges und mit 10% verzinstes Mezzanine-Darlehen gegen das assoziierte Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH ausgewiesen. Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2019 sind Darlehen an die assoziierten Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 873 TEUR und SHG Basdorfer Gärten BF 6 GmbH in Höhe von 990 TEUR ausgereicht worden.

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

#### 5.1.4 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 31.12.2019	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Kapitalgesellschaften</b>				
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 +1 Stimme	162	13	–
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	59,2	–23	–101	–
Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	20	61	1.900	–
ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	25	5	11	–
ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	49,9	–39	–28	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH	32,9	0	3	–
Düsseldorfer Str. 68-69 Projekt GmbH	5,1	–2	82	–
ACCENTRO Binz GmbH	5,1	–6	26	–
Wintersteinstr. 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH	5,1	–1	47	–
Wintersteinstr. 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH	10,1	–1	175	–
<b>Summe</b>		<b>168</b>	<b>2.128</b>	<b>–</b>
<b>Personengesellschaften</b>				
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR*	61,6	0	0	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG	26,9	0	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 2019 und zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

31.12.2019	Johanniterstr. 3-6 Liegen- schaften GmbH	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG	ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	25.707	3.993	2.363	7.347
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	31	34.475	0
Summe der kurzfristigen Schulden	474	844	2.459	6.028
Summe der langfristigen Schulden	10.265	3.238	17.068	1.274
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>514</b>	<b>121</b>	<b>737</b>	<b>162</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>307</b>	<b>80</b>	<b>7.345</b>	<b>21</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	245	40	7.345	16
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	61	40	0	5

Finanzinformationen zu Gesellschaften, an denen nicht-beherrschende Gesellschafter beteiligt sind, werden zum 31. Dezember 2019 erläutert, sofern das anteilige den anderen Gesellschaftern zustehende Eigenkapital größer 200 TEUR, die Bilanzsumme der jeweiligen Gesellschaft größer 1.000 TEUR oder das anteilige Jahresergebnis größer 50 TEUR ist. Die Ergebnisanteile nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

31.12.2018	Johanniterstr. 3-6 Liegen-schaften GmbH	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	25.617	3.778	24.775
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	1	23
Summe der kurzfristigen Schulden	672	566	2.041
Summe der langfristigen Schulden	10.283	3.191	12.792
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>328</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	262	-1	0
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	66	-2	0

**5.1.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile**

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>3.518</b>	<b>264</b>
Zugänge	23	3.261
Abgänge	-94	-5
Anteile an Gewinnen und Verlusten*	193	-2
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>3.640</b>	<b>3.518</b>

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

Im 2. und 4. Quartal 2019 erwarb die ACCENTRO AG 44% bzw. 49% der Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften (Düne 38 Projektentwicklungs GmbH mit 6 TEUR und SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH mit 13 TEUR) mit dem Ziel, gemeinsame Projekte zu akquirieren, zu entwickeln und zu vermarkten und damit ihr Engagement auf dem Immobilienmarkt auszuweiten.

Die Joint Ventures werden unter anderem durch die ACCENTRO AG finanziert, siehe Abschnitt 5.1.3. 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.

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 2019 und zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

31.12.2019	Urban- straße 5 Projekt GmbH	Wohn- eigentum Berlin GbR	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH	Düne 38 Projekt- entwick- lungs GmbH	SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegen- schaften GmbH	Belle Époque Quartier Gehren- see 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	69
Jahresergebnis/ Gesamtergebnis	671	0	-5	0	-1	-14	-88
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	649	449	3.931	0	6.451	4.581	3.394
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	182	0	3.935	0	4.756	4.894	1.073
Summe der langfristigen Schulden	0	0	0	0	0	32.666	2.503
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	468	449	20	25	24	14	-182
Auf die ACCENTRO Real Estate 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

31.12.2018	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)	Havel- länder Rosen- ensemble GmbH  (Joint Venture)	Belle Époque Quartier Gehren- see GmbH  (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	69	0	0	0	288	244
Jahresergebnis/ Gesamtergebnis	-88	0	0	0	222	0
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.394	449	0	0	12.862	49.372
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	1.073	0	0	0	208	109
Summe der langfristigen Schulden	2.503	0	0	0	12.420	32.666
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	-182	449	0	0	233	16.706
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44,00 %	33,33 %	44,00 %	44,00 %	44,00 %	25,00 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	0	156	11	11	89	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 5.24.

**5.1.6 Beteiligungen**

Insgesamt hält die ACCENTRO AG zum 31. Dezember 2019 Anteile an 14 Beteiligungen von jeweils 5,1%. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 36 TEUR realisiert. Im übrigen Gesamtergebnis zu zeigende Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen waren im Geschäftsjahr nicht zu realisieren, da die unterjährigen Erwerbe noch zu keinem wesentlichen Wertzuwachs/-verlust geführt haben. Die Beteiligungen wurden vor dem Hintergrund der Erschließung neuer Privatisierungsmöglichkeiten eingegangen.

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Beteiligung Delta Vivum Berlin I	2.683	2.683
Beteiligung Magnus Relda Portfolio	685	1.121
Beteiligung ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH	562	0
Sonstige	1.685	427
<b>Summe</b>	<b>5.615</b>	<b>4.231</b>

**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%	-1.845.069,71	-354.381,67
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin*	5,1%	10.761.516,47	1.458.725,39
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin*	5,1%	-1.894.756,32	227.417,27
Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin**	5,1%	123.124,97	0,00
Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin**	5,1%	2.766.430,00	0,00
HRP Hamburg Residential S.à r.l., Luxembourg***	5,1%	3.461.233,24	-1.538.766,76
<b>Magnus Relda Portfolio</b>			
Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	232.122,87	0,00
Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	-73.154,47	0,00
Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	224.347,09	0,00
Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	232.122,87	0,00
RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	82.259,66	0,00
RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	104.083,42	0,00
RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	110.283,40	0,00
RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	110.714,19	0,00

\* vorläufige HGB-Werte aus 2019

\*\* HGB-Werte aus 2018

\*\*\*-HGB Werte aus 2017

## 5.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2019
	TEUR
<b>1. Januar</b>	<b>0</b>
Übertragung aus den Vorratsimmobilien mit dem beizulegenden Zeitwert	34.410
Zugänge	42
<b>31. Dezember</b>	<b>34.452</b>

ACCENTRO hat im Geschäftsjahr 2019 Immobilien in bevorzugten Berliner Lagen aus dem Vorratsvermögen (IAS 2) mit einem ursprünglichen Buchwert von 23.011 TEUR in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) überführt. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a mit dem beizulegenden Zeitwert von 34.410 TEUR, und die in diesem Zusammenhang gutachterlich ermittelte Wertdifferenz von 11.399 TEUR wurde ertragswirksam erfasst.

Die Immobilien werden als Ergebnis einer Potenzialanalyse aus 2019 auf Basis einer Entscheidungsmatrix entgegen der ursprünglichen Erwerbsmotivation nicht innerhalb des üblichen Geschäftszyklus weiterveräußert oder privatisiert. Vielmehr wird geplant, die in diesen Immobilien durch mögliche Nachverdichtungs- und Neubaupotenziale vorhandene Entwicklungsreserve zu realisieren. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass das Immobilienvermögen in einem geschlossenen Immobilienfonds gehalten wird und eine solche langfristige Entwicklung besser in die gesellschaftsrechtliche Struktur eingebunden werden kann.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 931 TEUR. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen des als Finanzinvestition gehaltenen Portfolios betragen 194 TEUR.

Die ACCENTRO hat zum 30. September 2019 durch einen unabhängigen Sachverständigen das Portfolio mit 168 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 11.946 m<sup>2</sup> in überwiegend zentralen Lagen in Berlin 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 oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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 der ACCENTRO analysiert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Stufe 3 der Fair-Value-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) einzelner Immobilien bzw. einzelner Immobilienportfolios erfolgt auf Grundlage von abgezinste künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel 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 abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit den sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste 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 nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	4,11	4 – 4,2
Kapitalisierungszinssatz	%	3,14	3 – 3,2
Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	9,67	8,50 – 11,25
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	265	260 – 270
Stabilisierte Leerstandsquote	%	1,5	1,3 – 1,8

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Ist-Mieten-Multiplikator		37,3	29,7 – 44,3
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	2.880	2.280 – 3.180

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der gewählte Zinssatz, 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.

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

Wesentliche qualitative Bewertungsannahmen sind die Nichtberücksichtigung des Berliner Mietendeckels sowie deutliche Mietsteigerungen als Ergebnis der Potenzialanalyse. Der Berliner Mietendeckel wurde erst nach Bilanzstichtag durch das Abgeordnetenhaus verabschiedet und ist zudem mit erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken belastet. Darüber hinaus konnte zum 31. Dezember 2019 noch kein Preiseffekt als Reaktion auf den Mietendeckel festgestellt werden. Die Potenzialanalyse berücksichtigt insbesondere die Struktur des Wohnungsbestands.

### 5.3 Vorratsimmobilien

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Immobilien	416.069	340.167
Geleistete Anzahlungen	504	5.073
<b>Summe</b>	<b>416.573</b>	<b>345.241</b>

Im Geschäftsjahr 2019 wurde weiter in den Ausbau des Handelsbestands investiert. Es erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel für 812 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 164,2 Mio. EUR, wobei der Ankaufspreis teilweise durch nicht zahlungswirksame Schuldübernahme im Rahmen von Anteilskaufverträgen (Share Deals) geleistet wurde.

Für weitere 84 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 13 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2019 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2020. Gleichzeitig wurden 830 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 95,5 Mio. EUR veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und aktuell geleisteter Anzahlungen um 71,3 Mio. EUR erhöht hat. Zudem wurde der Wert der Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2019 durch eine Umgliederung von 23.011 TEUR in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemindert.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 302.028 TEUR (Vorjahr: 203.560 TEUR) wird der Verkauf auf Basis der Unternehmensplanung voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2019 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 366,6 Mio. EUR (Vorjahr: 256,1 Mio. EUR) als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

#### 5.4 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte (1.252 TEUR; Vorjahr: 0 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.

#### 5.5 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	10.567	21.958
Wertberichtigungen	-1	-994
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>10.566</b>	<b>20.964</b>
davon langfristig	0	2.357
davon kurzfristig	10.566	18.607

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.566	20.964
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	7.132	17.805
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	36	424
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig von 31 bis 60 Tage	2.004	1.316
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	159	350
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	583	248
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	170	257
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	482	565
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	994

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:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>994</b>	<b>96</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	4
Zuführungen (Wertminderungen)	0	926
Auflösungen	-308	0
Verbrauch	-685	-31
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1</b>	<b>994</b>

Im Vorjahr wurden Wertberichtigungen vorsorglich für einen Mietzinsanspruch aus der Vermietung eines Flüchtlingsheims zugeführt. Durch eine Einigung konnte die Wertberichtigungen in Höhe von 240 TEUR aufgelöst werden.

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Darlehen und abgegrenzte Zinsforderung Vertriebsauftrag Potsdam	13.328	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.008	8.064
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	3.568	409
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	157	175
Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	138	0
Mitveräußerte Darlehensforderungen gegen ehemalige Tochtergesellschaften	63	2.323
Forderungen aus Umsatzsteuer	0	975
Übrige sonstige Forderungen	558	763
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte und sonstige Forderungen</b>	<b>24.820</b>	<b>12.709</b>

Die Forderungen aus dem Vertriebsauftrag Potsdam waren nach Neuausrichtung der Projektgesellschaft kurzfristig zur Zahlung fällig und anschließend bis Oktober 2019 prolongiert. Neben dem Nominalbetrag enthält die ausgewiesene Forderung auch die bis zum Stichtag aufgelaufenen Zinsforderungen. Das Darlehen ist durch die Abtretung von Geschäftsanteilen abgesichert und soll kurzfristig im April 2020 zurückgezahlt werden. Den Forderungen aus Umsatzsteuer standen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe

gegenüber. Sowohl Forderungen als auch Verbindlichkeiten wurden unterjährig ergebniswirksam als sonstiger Ertrag bzw. sonstiger Aufwand ausgebucht.

Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 63 TEUR aus der Veräußerung zweier Tochtergesellschaften und dem damit verbundenen Verkauf der Gesellschafterdarlehen. Die restlichen Darlehensforderungen aus dem Vorjahr wurden getilgt.

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

## 5.6 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

## 5.7 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 32.437.934 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

	Betrag	Stückaktien	Zweck
	TEUR	in Tausend	
Bedingtes Kapital 2017	1.800	1.800	Bedienung Aktienoptionsprogramm (bisher nicht genutzt)
Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen*	200.000	25.000	Begebung von Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen/ Genussrechten
Genehmigtes Kapital 2018 per 31.12.*	13.039	13.039	Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen (bis 14. Mai 2023), ursprünglich 15.159 TEUR
Bedingtes Kapital 2019	14.419	14.419	Begebung von Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen/ Genussrechten

\* mit Zustimmung des Aufsichtsrats

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

## 5.8 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.474	76.773
Verbindlichkeiten aus Anleihen	99.235	98.561
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>213.709</b>	<b>175.334</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.368	54.357
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.563	1.563
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>103.931</b>	<b>55.920</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>317.640</b>	<b>231.253</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 114.474 TEUR (Vorjahr: 76.773 TEUR). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf 102.368 TEUR (Vorjahr: 54.357 TEUR). Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 48.011 TEUR begründet sich hauptsächlich aus der Verkaufsplanung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen für das Geschäftsjahr 2020, mit denen Sondertilgungen der Kreditverbindlichkeiten verbunden sind, und aus einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung eines Objekts in Höhe von 23.000 TEUR.

### Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 23. Januar 2018 hatte die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag belief sich auf 100 Mio. EUR. Die Unternehmensanleihe hat einen Zinssatz von 3,75% p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zur Finanzierung des Erwerbs von neuem Immobilienvermögen verwendet. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe von 99.235 TEUR setzt sich aus dem Emissionserlös abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten zusammen. Die Anleihe wird als langfristig ausgewiesen, da die Entscheidung zur Kündigung und Rückzahlung der Anleihe erst mit erfolgreicher Platzierung der neuen Anleihe in 2020 erfolgte und insoweit nicht mehr auf das Bilanzbild 2019 rückwirkte.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf die Anleihe in Höhe von 1.563 TEUR enthalten.

**Sicherheiten und Financial Covenants**

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 425.038 TEUR (Vorjahr: 256.184 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, Investment Properties und selbstgenutzte Grundstück und Gebäude. Des Weiteren bestehen verfügungsbeschränkte Konten in Höhe von 468 TEUR (Vorjahr: 2.280 TEUR), wovon 157 TEUR in den sonstigen Vermögenswerten und 311 TEUR unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 99.235 TEUR (Vorjahr: 106.286 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2019 nur noch die Anleihe betrafen. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung sowie auf die sogenannten Debt Service Cover Ratios bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Mieten zu bedienen. Darüber hinaus sind Konzerngesellschaften verpflichtet, Kredite im Falle einer Veräußerung von Wohnungen außerplanmäßig zurückzuzahlen.

Die im Jahr 2018 ausgegebene Anleihe verpflichtet unter anderem zur Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades (11.3 der Anleihebedingungen) von maximal 2,0 sowie zur Aufrechterhaltung einer definierten Eigenkapitalquote, so dass die Fähigkeit Dividenden auszuschütten eingeschränkt werden könnte.

Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

Die 2020 neu aufgenommene Anleihe enthält in Absatz 11 der Anleihebedingungen Financial Covenants wie einen Verschuldungsgrad, Limitierung besicherter Verbindlichkeiten und Zinsdeckungsgrade, wobei die Berechnung teilweise auf Basis eines sogenannten „Total Asset Value“-Prinzips erfolgt.

**Zinsaufwendungen**

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie dem Finanzamt entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 7.783 TEUR (Vorjahr: 5.028 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 4.424 TEUR (Vorjahr: 4.841 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 4.854 TEUR (Vorjahr: 944 TEUR) gegenüber.

## 5.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	31.12.2018	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
<b>Summe</b>	<b>860</b>	<b>192</b>	<b>644</b>	<b>6</b>	<b>909</b>	<b>928</b>

Die am 31. Dezember 2019 bestehenden Rückstellungen für Personalkosten betreffen im Wesentlichen Bonus- und Prämienzahlungen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 171 TEUR (Vorjahr: 177 TEUR).

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 882 TEUR (Vorjahr: 843 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.

Im Geschäftsjahr 2018 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

	31.12.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	1.140	0	1.140	0	0
Rückstellungen für Personalkosten	222	221	0	389	390
Rückstellungen für sonstige Kosten	908	167	698	409	452
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	18	0	0	0	18
<b>Summe</b>	<b>2.288</b>	<b>388</b>	<b>1.838</b>	<b>798</b>	<b>860</b>

#### 5.10 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6.196</b>	<b>4.816</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>6.979</b>	<b>7.033</b>
Ausstehende Rechnungen	3.760	9.373
Abfindungsansprüche nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	6.954	4.568
Verbindlichkeiten § 13b UStG	4	975
Darlehen nicht-beherrschender Gesellschaften an Tochterunternehmen	740	797
Verbindlichkeiten aus Kautionen	360	365
Übrige Verbindlichkeiten	1.312	720
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>13.130</b>	<b>16.798</b>

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.230 TEUR (Vorjahr: 6.597 TEUR) und in Höhe von 1.749 TEUR (Vorjahr: 436 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus § 13b UStG resultiert aus der ertragswirksamen Ausbuchung der Verbindlichkeiten. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Erkenntnisse geht die ACCENTRO Real Estate AG nicht mehr von einer Inanspruchnahme aus. Korrespondierend wurden auch die entsprechenden Forderungen ausgebucht.

In den übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.312 TEUR (Vorjahr: 720 TEUR) sind weitere Forderungen des Finanzamts, Kosten für den Jahresabschluss sowie Mieten und Kautionen für genutzte Gebäude enthalten.

### 5.11 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 12.910 TEUR (Vorjahr: 13.261 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 6.915 TEUR (Vorjahr: 6.673 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 5.995 TEUR (Vorjahr: 6.588 TEUR).

### 5.12 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	1.251	692
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.164	1.080

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-1.080	-969
Latente Steuerforderungen	692	193
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-388</b>	<b>-776</b>
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-669	186
Abgänge aus Endkonsolidierung von Objektgesellschaften	144	202
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-913</b>	<b>-388</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Differenzen bei	als Finanz- investition- gehaltene Immobilien	Immobilien im Vorrats- vermögen	Finanzver- bindlich- keiten	Verlust- vorträgen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>31. Dezember 2018 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlich- keiten</b>		-642	-981	-169	-1.792
<b>31. Dezember 2018 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen</b>		0	63	1.341	1.404
<b>31. Dezember 2018 (Saldierung)</b>					-712
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-1.710	0	-110	1.151	-669
Abgang durch Endkonsolidie- rung von Objektgesellschaften		642	-130	-368	144
<b>31. Dezember 2019 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlich- keiten</b>	-1.710	0	-1.555	-607	-3.872
<b>31. Dezember 2019 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen</b>		0	397	2.562	2.959
<b>31. Dezember 2019 (Saldierung)</b>					-1.708

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.

## 5.13 Umsatzerlöse

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	129.503	194.009
Dienstleistungsumsätze	3.510	2.794
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	9.709	8.684
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	314	122
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	238	0
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>143.274</b>	<b>205.609</b>

Der hohe Umsatz des Vorjahrs resultierte aus der einmaligen Endkonsolidierung eines umfangreichen Immobilienportfolios zum Buchwert. Die Mieterlöse sind um 1.455 TEUR gestiegen. Hintergrund ist der weitere erfolgreiche Ausbau des Handelsbestands an Vorratsimmobilien.

## 5.14 Materialaufwand

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	99.661	160.924
Aufwendungen aus Dienstleistungen	1.147	511
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	3.451	2.667
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	240	9
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52	0
<b>Gesamte Materialaufwendungen</b>	<b>104.551</b>	<b>164.111</b>

Die Bewirtschaftungskosten der Immobilien entwickelten sich entsprechend der Bestandsgrößenentwicklung der jeweiligen Immobilienbestände.

### 5.15 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 53 Mitarbeiter (Vorjahr: 45).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	5.255	4.112
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	580	501
<b>Summe</b>	<b>5.835</b>	<b>4.613</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 1.222 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 resultiert zum einen aus der erhöhten Anzahl an Beschäftigten und zum anderen aus der Partizipation der Beschäftigten am Unternehmenserfolg.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 280 TEUR (Vorjahr: 217 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

### 5.16 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf sonstige Forderungen in Höhe von 123 TEUR (Vorjahr: 205 TEUR), wobei Wertberichtigungen auf Mietforderungen in der Position Aufwendungen aus Vermietung gezeigt werden. Auf Vorratsimmobilien wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst.

### 5.17 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	925	796
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2	31
Übrige sonstige betriebliche Erträge	280	835
<b>Summe</b>	<b>1.207</b>	<b>1.663</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	1.190	1.127
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.243	1.313
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	337	408
EDV-Kosten	447	472
Mietaufwendungen	410	282
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.452	1.529
<b>Summe</b>	<b>6.079</b>	<b>5.131</b>

Die Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.190 TEUR (Vorjahr: 1.127 TEUR) setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2.452 TEUR (Vorjahr: 1.529 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten, Beiträge und Fortbildungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 1.177 TEUR sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte in Höhe von 162 TEUR.

Weiterhin gibt es einen Einmaleffekt aufgrund der Ausbuchung einer Forderung im Zusammenhang mit der umsatzsteuerlichen Neubehandlung (§ 13b UStG) in Höhe von 975 TEUR.

### 5.18 Ertragsteuern

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	5.520	5.861
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	669	-186
<b>Summe</b>	<b>6.189</b>	<b>5.675</b>

Im laufenden Steuerertrag sind 492 TEUR Steuerertrag für Vorjahre (Vorjahr: Steueraufwand 206 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**

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	32.488	23.975
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175 %)	9.803	7.234
Effekte aus Gewerbesteuer	508	364
Saldo aus steuerfreien Erträgen/ nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-3.820	-2.411
Vornahme einer Wertberichtigung/ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	138	616
Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-117	-337
Steuern für Vorjahre	-492	206
Sonstige Ursachen	169	3
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>6.189</b>	<b>5.675</b>

Die rechnerische Steuerquote von 19,0% (Vorjahr: 23,7%) ist im Geschäftsjahr 2019 maßgeblich durch die Veräußerung von Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH geprägt, welche als Kapitalgesellschaften bei der Veräußerung weitgehend keiner Ertragsbesteuerung unterliegen.

**5.19 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.

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis</b>		
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	26.299	18.301
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	0	2
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	26.299	18.303
<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Tausend Stück</b>	<b>Tausend Stück</b>
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.438	32.431
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	32.438	30.712
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	32.438	30.711
<b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
ungewichtet – unverwässert	0,81	0,56
gewichtet – unverwässert	0,81	0,60
gewichtet – verwässert	0,81	0,60

Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässertem Ergebnis.

## 5.20 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 nach dieser Methode ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist mit –75.665 TEUR negativ (Vorjahr: negativ mit –48.432 TEUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Handelsbestands geprägt. Das Vorratsvermögen veränderte sich durch Investitionen in den Handelsbestand und durch Verkäufe um 71.332 TEUR (Vorjahr: 41.214 TEUR), wobei im Berichtsjahr 80.062 TEUR zu Zahlungsmittelabflüssen führten. Die wesentlichen nicht zahlungswirksamen Veränderungen im Vorratsbestand entfallen im Geschäftsjahr auf den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), bei denen die Schulden in der erworbenen Gesellschaft den zu zahlenden Kaufpreis und damit den Mittelabfluss reduzieren, sowie die nicht-zahlungswirksame Umgliederung von Immobilien.

Entwicklung der Vorratsimmobilien	TEUR
<b>Bestand zum 31.12.2018</b>	<b>345.241</b>
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	80.062
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	–8.730
<b>Bestand zum 31.12.2019</b>	<b>416.573</b>

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 2019 beläuft sich auf 2.411 TEUR (Vorjahr: negativ –51.290 TEUR). Hiervon betreffen 1.625 TEUR Investitionen in das Sachanlagevermögen. Darüber hinaus wurden 1.863 TEUR (Vorjahr: 17.867 TEUR) als Darlehen an Unternehmen, an denen Beteiligungen bestehen, ausgereicht.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 81.017 TEUR (Vorjahr: 111.410 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 34.171 TEUR (Vorjahr: 62.447 TEUR) und Zinszahlungen in Höhe von 7.132 TEUR (Vorjahr: 4.470 TEUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 127.511 TEUR (Vorjahr: 164.056 TEUR). Im Geschäftsjahr 2019 flossen keine Mittel aus Barkapitalerhöhungen zu (Vorjahr: 19.426 TEUR); ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen in Höhe von 5.190 TEUR (Vorjahr: 5.154 TEUR) war zu verzeichnen.

Der Barmittelbestand erhöhte sich um 241 TEUR durch den Zugang von vier Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der ACCENTRO Real Estate AG.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um 538 TEUR.

Gemäß IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

### Überleitungsrechnung

	31.12.2018	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	131.129	93.340	-7.627	216.842
Anleihen	100.124	-1.563	2.237	100.798
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>231.253</b>	<b>91.777</b>	<b>-5.390</b>	<b>317.640</b>

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode und aus Share-Deal-Verkäufen, bei denen die Objektfinanzierungen mitveräußert wurden.

### 5.21 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 2019 bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 44,8 Mio. EUR.

Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Kaufverträgen für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern u.a. in Berlin, Potsdam und Köln-Bonn in Höhe von 12.978 TEUR. Der Vollzug der Verträge wird im ersten Halbjahr 2020 erwartet.

Konzerngesellschaften haften aus ihrer Stellung als Gesellschafter für Schulden der Wohneigentum Berlin GbR mit Sitz in Berlin in Höhe von rund 150 TEUR (Vorjahr: 150 TEUR).

## 5.22 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. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Bei dem 2018 erworbenen Firmensitz 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 31.12.2019	3.248	3.248	0	0
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2018	2.936	2.936	0	0

## 5.23 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 darstellt.

31. Dezember 2019	Buchwert				Beizulegender Zeitwert
	FVOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>					
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 Vermögenswerte	–	24.756	–	24.756	24.756
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>5.615</b>	<b>50.095</b>	<b>–</b>	<b>55.710</b>	<b>55.710</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	114.474	114.474	114.474
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	99.235	99.235	101.010
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber 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
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>329.812</b>	<b>329.812</b>	<b>329.812</b>

\* Fair Value through Other Comprehensive Income

31. Dezember 2018	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
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	4.231	–	–	4.231	4.231
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	2.357	–	2.357	2.357
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	–	28.814	–	28.814	28.814
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	18.607	–	18.607	18.607
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	10.660	–	10.660	10.660
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.231</b>	<b>60.438</b>	<b>–</b>	<b>64.669</b>	<b>64.669</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	76.773	76.773	76.773
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	98.561	98.561	100.160
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	–	–	55.920	55.920	55.920
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	4.816	4.816	4.816
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	–	4.984	4.984	4.984
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>241.054</b>	<b>241.054</b>	<b>241.054</b>

\* 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 Anleihe ohne Wandlungsrecht 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 Anleihen mit Wandlungsrecht wurden im Vorjahr bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

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)	
	2019	2018	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	4.854	944	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	12.207	9.869
Ergebnis aus Wertberichtigungen	151	205	–	–
<b>Nettoergebnis</b>	<b>5.004</b>	<b>1.149</b>	<b>12.207</b>	<b>9.869</b>

## b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Variable Darlehen werden, sofern relevant, nur in untergeordnetem Umfang abgeschlossen und festverzinsliche Darlehen werden in der Regel vor Ende der Zinsbindungsfrist geschäftsmodellinhärent getilgt. Wesentliche Ausfall- und Zinsänderungsrisiken bestehen nicht. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 4 im Konzernlagebericht verwiesen.

### 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 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

	31. Dezember 2018					
	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	231.253	245.378	60.397	172.748	1.595	10.598

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 2020 auf 71.114 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgung werden 2020 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 109.869 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 24.167 TEUR (Vorperiode: 15.464 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.566 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 114.040 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Zusätzlich stehen den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.230 TEUR kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.008 TEUR gegenüber.

### Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 99,2 Mio. EUR (Vorjahr: 106,3 Mio. EUR), bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (z. B. 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, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 5.8 des Konzernanhangs dargestellt.

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.

### 5.24 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR.

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

	2019				2018			
	fest TEUR	variabel TEUR	aktien- basiert TEUR	gesamt TEUR	fest TEUR	variabel TEUR	aktien- basiert TEUR	gesamt TEUR
Jacopo Mingazzini	355	240	231	845	330	280	134	744

Insgesamt beliefen sich die ausgezahlten Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 auf 845 TEUR. Diese Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inklusive Sachbezug von 355 TEUR noch unterjährig ausgezahlte Tantiemeansprüche für das Vorjahr in Höhe von 240 TEUR. Im Abschluss wurden Rückstellungen für Tantieme (240 TEUR) aufwandswirksam erfasst. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2019 war im Berichtsjahr noch nicht zur Zahlung fällig.

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 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.

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 2019 belief sich der Aufwand hieraus auf 231 TEUR.

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

	2019 fest	2018 fest
	TEUR	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender)	60	60
Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)	45	45
Natig Ganiyev	30	30
<b>Summe</b>	<b>135</b>	<b>135</b>

## 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Januar 2020 hat die Belegschaft der ACCENTRO Reale Estate AG die neuen Büroräume in der Kantstraße 44/45 in Berlin bezogen. Die ACCENTRO AG residiert nun in einer modernen eigenen Büroimmobilie, die auch Flächenreserven für das weitere Wachstum bietet.

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 beabsichtigt die ACCENTRO AG, die noch ausstehenden Stücke zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzukaufen.

Am 7. Februar 2020 hat die ACCENTRO AG im Rahmen einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger erfolgreich eine neue nicht nachrangige und unbesicherte 250.000 TEUR Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von drei Jahren begeben. Die Ausgabe erfolgte zu 99,745 % des Nominalwerts mit einem Kupon von 3,625 %.

Aktuell breitet sich das Coronavirus mit schneller Geschwindigkeit aus und legt zunehmend das öffentliche Leben lahm. ACCENTRO hat bisher keine Stornierungen von Wohnungskäufen oder eine spürbar nachlassende Kaufanfrage registrieren können. Der Immobilienerwerb kann als sichere Anlageform an Bedeutung gewinnen, gleichwohl können die Einschränkung im Alltagsleben zu deutlich verzögerten Transaktionen und damit zu einer Verfehlung der Prognose führen.

Es ist mithin nicht auszuschließen, dass aktuell eine Verzögerung bei den Verkäufen und deren Abwicklung eintreten kann. Auf bereits mittlere Sicht sollte die Assetklasse „Immobilien“ jedoch aufgrund ihrer wahrgenommenen höheren Krisenfestigkeit gegenüber anderen Anlageformen eher nochmals steigendes Käufer-/Investoreninteresse hervorrufen. Die Gefahr starker Geschäftseinbußen infolge der grassierenden Infektionswelle sollte für ACCENTRO somit nicht sonderlich ausgeprägt sein.

## 7 Sonstige Angaben

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	280*	274
Andere Bestätigungsleistungen	5	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	25	277**
<b>Summe</b>	<b>310</b>	<b>551</b>

\* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 11 TEUR auf das Vorjahr.

\*\* In den sonstigen Leistungen/Vorjahr ist mit 229 TEUR eine weiterbelastete Versicherungsprämie im Zusammenhang mit der Erteilung eines Comfort Letters enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde im März 2020 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([www.accentro.ag](http://www.accentro.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 18. März 2020



Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## 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 18. März 2020

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## KONZERN-ABSCHLUSS

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 geprüft. Die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernenerklärung 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des 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 2019 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 Vorratsimmobilien

##### zu 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

###### a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Für das Geschäftsjahr 2019 weist der Konzern Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 129,5 Mio. aus, die 90,4 % 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 hingegen eine zeitraumbezogene Gewinnrealisierung notwendig.

Die Angaben der Gesellschaft zur Erfassung von Umsatzerlösen sind in den Textziffern „2.13“, „5.4“ und „5.13“ 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 erfolgten 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 2019 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 Vorratsimmobilien

### a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2019 weist der Konzern als wesentliche Vermögenswerte Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 416,6 Mio. aus. Der Anteil an der Bilanzsumme beläuft sich auf rd. 71,7 %. Als Vorratsimmobilien werden zum Zwecke der kurzfristigen Privatisierung und Veräußerung erworbene Immobilien ausgewiesen. Der Nutzen- und Lastenübergang und damit die Beherrschung der Vorratsimmobilien ist in den meisten Fällen an die Zahlung des Kaufpreises, zum Teil auch an die Erfüllung weiterer Auflagen, geknüpft. Neben dem Kaufpreis sind die Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs, typischerweise Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Vermittlungsprovisionen, zum Erwerbszeitpunkt vollständig und richtig zu erfassen. Die Kosten der für die Herstellung der Veräußerungsfähigkeit durchgeführten Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen werden als nachträgliche Anschaffungskosten bilanziert. Die Anschaffungskosten einer Wohnung in einem als Ganzes erworbenen Mehrfamilienhaus sind entsprechend der erwarteten Verkaufspreise je Wohnung in einem sachgerechten Verfahren so auf die einzelnen Wohneinheiten der erworbenen Vorratsimmobilien zu verteilen, dass eine weitgehend konsistente Margenrealisierung beim späteren Verkauf einer Wohnung gewährleistet wird. Bei Verkauf einzelner Wohneinheiten sind die diesen zugeordneten anteiligen Anschaffungskosten vollständig und periodengerecht aus dem Bestand der Vorratsimmobilien auszubuchen. Auf Basis der erwarteten Verkaufspreise ist für die Vorratsimmobilien zum Stichtag zu beurteilen, ob Werthaltigkeitsrisiken bei Veräußerung bestehen, die durch Abwertungen zu berücksichtigen sind.

Die Angaben der Gesellschaft zur bilanziellen Darstellung der Vorratsimmobilien sind in den Textziffern „2.9“ und „5.3“ im Konzernanhang sowie im Abschnitt „2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Aufgrund der absoluten und relativen Höhe sind die sachgerechte Bestandserfassung und Bewertung der Vorratsimmobilien für den Konzernabschluss und damit für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Wir haben den Prozess im Konzern zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erfassung der Anschaffungskosten der Vorratsimmobilien, der sachgerechten Aufteilung auf die erworbenen Wohneinheiten und der korrekten Ausbuchung der abgegangenen Buchwerte bei Verkauf aufgenommen und auf Angemessenheit beurteilt. Für die im Rahmen des Prozesses identifizierten Kontrollen haben wir angemessene Funktionstests zur Beurteilung von deren Wirksamkeit durchgeführt. Für die wesentlichen Ankäufe von Vorratsimmobilien des Berichtsjahres haben wir den Eigentumsübergang und die Ermittlung der Anschaffungskosten anhand der Kaufverträge und der Belege zu den Anschaffungsnebenkosten nachvollzogen. Für die wesentlichen Verkäufe des Berichtsjahres haben wir die Ausbuchung der zugehörigen Bestandswerte vollständig und für die übrigen Verkäufe in Stichproben und auf Basis einer Margenanalyse geprüft. Bei den schon länger im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien haben wir uns

anhand der realisierten und geplanten Verkäufe und deren Margen überzeugt, dass keine wesentlichen Werthaltigkeitsrisiken bestehen.

Die im Konzern implementierten Prozesse zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bestandsführung und Bewertung der Vorratsimmobilien sind nach unserer Beurteilung sachgerecht. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen Ansatz und Bewertung der Vorratsimmobilien ergeben.

### **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 Konzernklärung 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 Corporate Governance-Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

Unsere Prüfungsurteile zum 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 Konzernlageberichtsangaben 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**

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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 ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 Unvollständigkeits, 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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

---

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Mai 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Konzernabschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

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

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Florian Riedl.

Hamburg, 18. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister

Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer



# Weitere Informationen

## 04

---

Personalia	140
Zukunftsgerichtete Aussagen	141
Finanzkalender	142
Impressum	143

## 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

#### **Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)**

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Aufsichtsratsvorsitzender der Adler Real Estate AG, Berlin (bis Ende Februar 2020)
  - Aufsichtsratsvorsitzender der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
  - Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund 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:
  - Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey
  - Mitglied des Aufsichtsrats der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Malta

### Der Vorstand

---

#### **Jacopo Mingazzini**

- Erstmals bestellt am 16. März 2012
- Zurzeit bestellt bis 15. März 2021
- Immobilienökonom

## 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

---

### 2020

---

- 14. Mai 2020 Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2020
- 25. Mai 2020 Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
- 13. August 2020 Halbjahresfinanzbericht 2020
- 12. November 2020 Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2020

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://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

---

Jacopo Mingazzini

### Aufsichtsratsvorsitzender

---

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

---

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

### Layoutdesign

---

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

### Konzept, Redaktion, Layoutsatz

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
www.goldmund-kommunikation.de

### Bildnachweis

---

Vorstandsfoto: Die Hoffotografen  
alle anderen Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

# **ACCENTRO**

REAL ESTATE AG