

GESCHÄFTSBERICHT ACCENTRO REAL ESTATE AG 2022



01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

- 4 Vorbemerkung
- 4 Grundlagen des Konzerns
- 7 Wirtschaftsbericht
- 12 Geschäftsverlauf
- 22 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
- 28 Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht
- 39 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 41 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 48 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
- 48 Vergütungsbericht
- 48 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

- 50 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Allgemeine Angaben
- 54 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 55 Erläuterungen zur Bilanz
- 58 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 60 Sonstige Angaben und Erläuterungen
- 68 Anlagen zum Anhang
- 72 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 73 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
- 82 Impressum

01

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT



01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

► Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Vorbemerkung

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

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR).

Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

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

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

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

Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt im Jahr 2022

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr noch stabil

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

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

Starker Einbruch des Wohnimmobilienmarkts im zweiten Halbjahr

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

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

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

Wohnimmobilienpreise sinken im zweiten Halbjahr – zugleich stabiles Mietwachstum

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

Bauzinsen und Baukosten steigen erheblich – deutlicher Einbruch bei Baufinanzierungen

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

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

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

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

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

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

Ausblick für den deutschen Wohnungsmarkt

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

Auf der Angebotsseite fehlen die nötigen Impulse

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

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

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

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

Weiterer Preisrückgang im Jahr 2023 erwartet

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

Anhaltendes Mietwachstum

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

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

Keine schnelle Trendwende bei Bauzinsen und weiterer Anstieg der Baupreise erwartet

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenlage

Ertragslage

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

ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

Finanzlage

KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

MIO. EUR

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

LTV-BERECHNUNG

IN TEUR

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

HUMAN RESOURCES:

Das fachliche Know-how sowie das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns dar. Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ACCENTRO-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

REPUTATION:

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

VERTRIEBSBESTAND:

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

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

MIETBESTAND:

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

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

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG

Grundlagen der Gesellschaft

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

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft, mit seinen Chancen und Risiken, ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO Real Estate AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO-Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ACCENTRO Real Estate AG als Mutter- und Einzelunternehmen. Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

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

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

TEUR

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Die Umsatzerlöse in Höhe von 135 Mio. EUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert und resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Finanz- und Vermögenslage

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

TEUR

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Risikomanagementsystem

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse des ACCENTRO-Konzerns integriert. Es wird zentral gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. ACCENTRO hat ein umfassendes, strukturiertes und integrales Risikomanagement implementiert, das seit Ende des Geschäftsjahres 2021 auch in einem umfassenden und neu strukturierten Risikobericht mündet. In regelmäßigen Reportings an den Vorstand sowie Aufsichtsrat werden auf dieser Basis Risiken des ACCENTRO-Konzerns, deren Eintrittswahrscheinlichkeiten, Auswirkungen und mögliche Gegenmaßnahmen erfasst. Mit der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems (RMS) wurden die internen RMS-Prozesse des ACCENTRO-Konzerns an die neuen Anforderungen des IDW PS 340 n. F. angepasst.

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

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

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

- › **Festlegung der Vorgaben:** Es wurden unternehmensintern methodische und inhaltliche Vorgaben an das Risikomanagementsystem definiert, die die Erwartungen der Gesellschaft widerspiegeln und das Risikobewusstsein im Konzern stärken. Dies wird fortlaufend analysiert und optimiert.
- › **Risikoidentifizierung und -analyse:** Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
- › **Berichterstattung:** Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden wie auch etwaigen Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc oder quartalsweise. Ebenso

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

Für die Qualifizierung der Schadenspotenziale wurden folgende Kriterien gewählt:

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT

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

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

SCHADENSHÖHE

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

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

FINANZRISIKEN

- › Finanzierungsrisiken
- › Liquiditätsrisiken

- › Zinsrisiken
- › Forderungsausfallrisiken

OPERATIONELLE RISIKEN

- › IT-Risiken
- › Personalrisiken

IMMOBILIENRISIKEN

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

LEGAL- UND COMPLIANCE-RISIKEN

- › Regulatorische Risiken
- › Datenschutz

STRATEGISCHE RISIKEN

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

Ausführungen zu den Einzelrisiken

FINANZRISIKEN

Die Finanzrisiken der ACCENTRO Real Estate AG umfassen

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

FINANZIERUNGSRISEN

Dem Finanzierungsrisiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der ACCENTRO-Konzern Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen, beispielsweise durch die Emission von Anleihen. Die derzeitige Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind.

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

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

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

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

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

FORDERUNGS-AUSFALLRISIKEN

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

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

1. Forderungsausfallrisiko DIM Holding AG:

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

barten Rückzahlungszeitpunkt war die Rückzahlung zunächst nicht planmäßig erfolgt.

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

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

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

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

2. Forderungsausfallrisiko Green Living GmbH:

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

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

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

OPERATIONELLE RISIKEN

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

IMMOBILIENRISIKEN

Transaktionsrisiken

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

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgeblich von der Auswahl und vom Erwerb geeigneter Immobilien für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger sowie zur Bestandshaltung abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirt- schaftlichen 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 heraus- stellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt bzw. sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung

werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maß- stäben untersucht.

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

Soweit bauliche Maßnahmen an den vermieteten oder zur Privatisierung erworbenen Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte und frühzeitige Planung der Maßnahmen sowie der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet. Ungeachtet des generellen Risikos führte der Ukraine-Krieg im Jahr 2022 durch unter anderem erschwerte Lieferbedingungen zu einer signifikanten und abrupten Erhöhung der Baukosten. Das Baukostenrisiko wird als sehr wahrscheinlich mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60 % (ca. 2 Mio. EUR EBIT-Effekt) im Geschäftsjahr 2023 eingeschätzt.

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

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

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

LEGAL-UND COMPLIANCE-RISIKEN

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

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

Chancenbericht

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

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

Gesamteinschätzung

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Prognosebericht

1. Vorjahresvergleich

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

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

2. Ausgangslage Anfang 2023 und Jahresprognose

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren beruhen auf der derzeitigen Einschätzung der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des deutschen Wohnungsmarkts sowie der aktuellen Unternehmensplanung. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

3. Künftige Geschäftsentwicklung des Konzerns¹

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

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

- ▶ Chancen- und Risikobericht, Prognosebericht
- ▶ Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

4. Künftige Geschäftsentwicklung der ACCENTRO AG

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

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

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

Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

► Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Leitungsorgan

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan von ACCENTRO ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richten sich nach §§ 76, 84, 85 AktG in Verbindung mit § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht demnach aus einem oder mehreren Mitgliedern, auch wenn das Grundkapital der Gesellschaft den Betrag von 3.000.000,00 EUR übersteigt. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen; er kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen, die in Bezug auf die Vertretung der Gesellschaft nach außen dieselben Rechte wie ordentliche Mitglieder des Vorstands haben, und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Seit dem 10. Februar 2023 besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Personen.

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

Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch Hauptversammlungsbeschlüsse ermächtigt worden, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Ausgabe von Aktien aus den Bedingten Kapitalen 2020/I und 2020/II sowie dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2020 zu ändern.

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

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung gegen Bar- und/oder Sacheinlagen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 EUR zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 12.975.174,00 EUR nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d. h. die Schuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten („mittelbares Bezugsrecht“). Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, hat die Gesellschaft die Gewährung des gesetzlichen Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicherzustellen.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, sofern sie gegen Barzahlung ausgegeben werden und der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis, den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Dies gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. einer Wandlungs- und/oder

Bezugspflicht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt oder auf den sich Wandlungs- und/oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- und/oder Bezugspflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss aufgrund einer Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer bzw. sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind.

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2020

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

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 2022 hat weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

BEDINGTES KAPITAL 2020/I

(BEDIENUNG AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2020)

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

BEDINGTES KAPITAL 2020/II (BEDIENUNG SCHULDVERSCHREIBUNGEN)

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 unter Tagesordnungspunkt 11 lit. b), d. h. insbesondere entweder (i) zu mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts – mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstat-

tung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Wandlungs- bzw. Optionspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht werden kann, oder (ii) zu mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Mitteilung der Inhaber der Schuldverschreibungen an die Gesellschaft über die Wandlung von Schuldverschreibungen bzw. die Ausübung von Optionen, unter Berücksichtigung von etwaigen Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 11 lit. b) (v) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Genehmigtes Kapital

GENEHMIGTES KAPITAL 2020

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die ausgegebenen Aktien 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bzw. Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z. B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

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

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

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB UND ZUR VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

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

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

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

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2022 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme. Dies gilt nicht für die 251.572 vom Vorstand und 27.065.961 (mittelbar) von einem Aufsichtsratsmitglied gehaltenen Aktien in den in § 136 Abs. 1 S. 1 AktG genannten Fällen. Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Übertragungsbeschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Am 31. Dezember 2022 bestand die folgende direkte und indirekte Beteiligung am Kapital der ACCENTRO Real Estate AG, die die Schwelle von 10,00 % der Stimmrechte überschritten hat:

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Chancen- und Risikobericht,
Prognosebericht

Internes Kontrollsystem und
Risikomanagement bezogen
auf den Konzernrechnungs-
legungsprozess

► Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

► Vergütungsbericht

► Schlussklärung des Vorstands
zum Abhängigkeitsbericht

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

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

Die Bedingungen der Anleihen 2020/2026 und 2021/2029 beinhalten Change-of-Control-Klauseln. Tritt ein Kontrollwechsel ein, so sind die Gläubiger berechtigt, die vollständige oder teilweise Rückzahlung oder, nach Wahl der Emittentin, den Ankauf der Schuldverschreibungen zu 101 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

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

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

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

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

Vergütungsbericht

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

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

Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

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

Berlin, 27. April 2023

Lars Schriewer

Vorstand

Dr. Gordon Geiser

Vorstand

02

ABSCHLUSS
UND ANHANG



02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

► Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Bilanz – Aktiva

31. Dezember 2022

IN EUR

	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.102.615,24	963.126,24
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.293.966,00	1.260.026,00
2. Geleistete Anzahlungen	30.343,31	19.635,00
	1.324.309,31	1.279.661,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	124.539.194,16	103.302.625,57
2. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	1,00	13.340,95
3. Beteiligungen	5.698.911,45	6.939.938,88
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.534.430,77	12.750.000,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	776.000,00	678.137,07
6. Sonstige Ausleihungen	16.658.121,74	19.788.998,04
	149.206.659,12	143.473.040,51
	152.633.583,67	145.715.827,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	919.344,73	17.945,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	319.845.301,86	391.267.984,40
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.281.130,05	10.157.152,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	38.464.575,34	19.260.365,78
II. Wertpapiere	250.085,82	285.154,82
III. Guthaben bei Kreditinstituten	25.842.424,89	24.458.704,29
	394.602.862,69	445.447.307,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten	433.468,12	262.011,71
Bilanzsumme	547.669.914,48	591.425.147,00

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

► Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Bilanz – Passiva

31. Dezember 2022

IN EUR

	31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.437.934,00	32.437.934,00
– Bedingtes Kapital 16.218.967,00 EUR (Vorjahr: 16.218.967,00 EUR)		
II. Kapitalrücklage	29.631.361,63	29.631.361,63
III. Bilanzgewinn	97.624.123,21	113.403.010,80
	159.693.418,84	175.472.306,43
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.100.000,00	1.169.146,23
2. Sonstige Rückstellungen	6.662.288,89	4.782.450,16
	8.762.288,89	5.951.596,39
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	350.000.000,00	350.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.337.391,51	1.850.251,32
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.361.295,58	48.557.521,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	10.507.978,00	9.593.471,48
	379.206.665,09	410.001.244,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.541,66	0,00
Bilanzsumme	547.669.914,48	591.425.147,00

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

► Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2022

IN EUR

	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
1. Umsatzerlöse	135.462,97	135.987,43
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.478.174,39	13.471.413,30
	13.613.637,36	13.607.400,73
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	640.713,64	140.001,81
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.527.462,44	6.390.604,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 46.861,75 EUR; Vorjahr 23.800,64 EUR)	1.063.884,09	749.429,67
	8.591.346,53	7.140.033,88
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	938.199,77	455.751,80
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	8.597.452,50	5.086.129,80
	9.535.652,27	5.541.881,60
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.695.090,38	15.611.398,62
7. Erträge aus Beteiligungen	35.300,04	35.300,04

FORTSETZUNG AUF s.53 ≡

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

► Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

FORTSETZUNG VON S.52

IN EUR

	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	441.519,65	0,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	11.925.380,52	13.993.172,38
10. Erträge aus Wertpapieren	38.800,19	335,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundene Unternehmen: 14.304.461,78 EUR; Vorjahr 12.889.968,83 EUR)	19.220.509,73	17.537.727,71
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 948.546,92 EUR; Vorjahr 482.158,90 EUR)	14.766.616,92	13.165.979,56
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	637.544,77	103.120,60
14. Ergebnis nach Steuern	-14.474.856,32	3.471.519,79
15. Sonstige Steuern	6.513,91	8.508,35
16. Jahresüberschuss	-14.481.370,23	3.463.011,44
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	113.403.010,80	109.939.999,36
18. Ausschüttung Dividende	1.297.517,36	0,00
19. Bilanzgewinn	97.624.123,21	113.403.010,80

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

► Allgemeine Angaben

► Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

1 Allgemeine Angaben

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

2 Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Sofern sie der Abnutzung unterliegen, werden die Anschaffungskosten um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

► Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Latente Steuern werden im Wesentlichen für steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Das nach § 274 Abs. 1 HGB bestehende Wahlrecht zur Aktivierung bestehender Aktivüberhänge nach Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern auf temporäre Differenzen sowie auf steuerliche Verlustvorträge wurde nicht in Anspruch genommen.

3 Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

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

Im Geschäftsjahr wurden entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 1.804.558,92 EUR aktiviert, die auf die externe Entwicklung der neuen ACCENTRO-Digitalpräsenz entfallen. Diese dient als allumfassende, kundenorientierte Verkaufsplattform, als Direktkontakt von Verkäufer und Käufer vom Erstkontakt, über die Kaufabwicklung bis hin zur Nutzung durch den Käufer sowie zum After-Sales-Management. Die Plattform wurde im Juni 2021 in Betrieb genommen und im Geschäftsjahr sukzessive erweitert. Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich infolge des Erwerbs zweier neuer Projektgesellschaften, zum einen ein Bestandsportfolio in Sachsen-Anhalt und zum anderen Privatisierungsimmobilien in Nordrhein-Westfalen, um insgesamt 21.261.568,59 EUR erhöht. Weiterhin ist die Beteiligung an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH zum Ende des Geschäftsjahres 2021 veräußert worden und der Buchwert nach Eigentumsübertragung im Jahr 2022 in Höhe von 1.246.026,63 EUR abgegangen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, reduzieren sich durch den Abgang des Darlehens der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH.

Das Darlehen war zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verkauft worden. Der Kaufpreis wurde jedoch erst im Jahr 2022 gezahlt und damit der Eigentumsübergang im Jahr 2022 vollzogen. Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen ferner ein nachrangiges Darlehen in Höhe von 1.534.430,77 EUR, das an ein Unternehmen gegeben wurde, an dem die ACCENTRO Real Estate AG mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist. Dieses Darlehen ist im Vorjahreszeitraum unter sonstige Ausleihungen ausgewiesen und wurde im Geschäftsjahr in Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, umgliedert.

Darüber hinaus wurden mehrere längerfristige Darlehen an Dritte vergeben, die gemeinsam mit der ACCENTRO Real Estate AG an diversen Tochterunternehmen beteiligt sind. Diese Ausleihungen werden als sonstige Ausleihungen ausgewiesen. Der Abgang bei den sonstigen Ausleihungen im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus einer teilweisen Darlehenstilgung in Höhe von 2.351.412,50 EUR. Kompensierend wurden endfällige Zinsforderungen aktiviert. Die Ausleihungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.2 Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen, Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen und sonstige Forderungen aus konzerninternen Weiterbelastungen. Die Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen von insgesamt 253.777.323,24 EUR (Vorjahr 286.839.602,81 EUR) haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Gleichwohl kann jederzeit eine frühzeitigere Rückzahlung z. B. bei Immobilienobjektverkauf und

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

► Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

fehlender Wiederanlagemöglichkeiten erfolgen. Darin enthalten sind entstandene offene Zinsansprüche von insgesamt 24.113.825,56 EUR (Vorjahr 21.161.297,70 EUR) mit einer Fristigkeit von weniger als einem Jahr. Von den Darlehensforderungen aus verbundenen Unternehmen sind zum Stichtag Forderungen in Höhe von 13.666.659,64 EUR wertberichtigt. Die Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 62.843.961,56 EUR (Vorjahr 102.101.786,71 EUR) sowie sonstige Forderungen aus Weiterbelastungen in Höhe von 3.224.017,06 EUR (Vorjahr 2.326.594,88 EUR) haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich zum einen um Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 1.852.725,94 EUR (Vorjahr 10.180.442,00 EUR) sowie zum anderen um Verbindlichkeiten aus Weiterbelastungen und Geldern, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen einer zentralen Verwaltung liquider Mittel in Höhe von 15.508.569,64 EUR (Vorjahr 38.377.079,38 EUR) vereinnahmt hat. Die hohe Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist zum einen auf Tilgungsleistungen der ACCENTRO Real Estate AG und zum anderen auf im Jahr 2022 abgeschlossene Verrechnungsverträge hinsichtlich Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Für die Darstellung der Restlaufzeiten verweisen wir auf die Anlage 2 zum Anhang (Verbindlichkeitspiegel).

3.3 Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten Darlehensansprüche an Unternehmen, an denen die ACCENTRO Real Estate AG mit 44 % bzw. 51 % ohne Geschäftsführungsbefugnis am Kapital beteiligt ist. Die Darlehen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr. Der Rückgang im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Rückführung zweier Darlehen im ersten Quartal 2022 in Höhe von 3.412.520,21 EUR. Dieser wird kompen-

siert durch die Zuführung von endfälligen Zinsansprüchen sowie Darlehenserrhöhungen bei zwei Projektgesellschaften von insgesamt 2.396.434,73 EUR.

3.4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position enthält zum einen ein gegenüber der Green Living GmbH gewährtes Darlehen zur Finanzierung einer Immobilienprojektentwicklung, welche am 31. Mai 2022 mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022 in Höhe von 15.000.000 EUR zzgl. Zinsen gewährt worden ist. Zusätzlich ist dieses Darlehen mit einer eingetragenen Grundschuld im ersten Rang besichert. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt. Der Darlehensbestand zum Stichtag beläuft sich auf 15.866.666,67 EUR.

Darüber hinaus werden im Wesentlichen Forderungen aus der Rückabwicklung des Anteilserwerbs an der DIM Holding AG, Berlin, ausgewiesen. Mit Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 war die ACCENTRO Real Estate AG vom Anteilskaufvertrag der DIM Holding AG, Berlin, vom 28. Dezember 2020 zurückgetreten. In diesem Zuge wurden geleistete Zahlungen in Höhe von 15.300.000,00 EUR für ein Jahr gestundet und verzinst. Der Darlehensstand zum Stichtag beträgt 16.464.500,00 EUR. Darüber hinaus werden weitere Darlehensforderungen in Höhe von 3.266.445,60 EUR gegenüber der DIM Holding AG ausgewiesen. Sämtliche Darlehensforderungen sind zum Stichtag fällig. Zur Sicherung der Zahlung des Kaufpreises sowie des Ablösebetrages hat der Verkäufer sämtliche Aktien der DIM Holding AG an die ACCENTRO Real Estate AG verpfändet.

Ebenso wurde zugunsten des Käufers ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Spree Erste Beteiligungs GmbH und als zusätzliche Sicherheit eine Gesamtgrundschuld mit persönlicher Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe von 20.000.000 EUR zzgl. 15 % Zinsen ab dem 14. Oktober 2021 auf mehrere Grundstücke abgegeben.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

► Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Im Geschäftsjahr wurden für eine nicht abgeschlossene Betriebsprüfung für Vorjahre in Höhe von 2.100.000 EUR erwartete Steuernachzahlungen vorausgezahlt und den Ertragsteuerforderungen zugeführt. Des Weiteren werden debitorische Kreditoren in Höhe von 225.831,32 EUR in den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Zahlungen, die erst im folgenden Geschäftsjahr aufwandswirksam werden und wird zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 433.468,12 EUR ausgewiesen.

3.6 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 32.437.934,00 EUR (Vorjahr: 32.437.934,00 EUR).

Die Kapitalrücklage beläuft sich zum 31. Dezember 2022 unverändert auf 29.631.361,63 EUR (Vorjahr: 29.631.361,63 EUR).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. August 2022 wurde aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 113.403.010,80 EUR ein Betrag in Höhe von 4 % vom Grundkapital als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet, mithin 1.297.517,36 EUR. Der verbleibende Betrag in Höhe von 112.105.493,44 EUR wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Darüber hinaus wurden keine eigenen Anteile erworben und keine Einstellungen in die Kapitalrücklage vorgenommen. Für weitere relevante Angaben verweisen wir auf sonstige Angaben und Erläuterungen unter Abschnitt 5.11 und 5.12.

3.7 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Berichtsjahr 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG Rückstellungen in Gesamthöhe von 8.762.288,89 EUR für die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte gebildet.

Darunter befinden sich nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelte Steuerrückstellungen aus möglichen Nachzahlungen für Vorjahr infolge nicht abgeschlossener Betriebsprüfungen in Höhe von 2.100.000 EUR. Die Höhe der sonstigen Rückstellungen beläuft sich auf 6.662.288,89 EUR.

EUR

Rückstellungen gesamt	8.762.288,89 EUR
Steuerrückstellungen	2.100.000,00 EUR
davon Rückstellung für Körperschaftsteuer	1.050.000,00 EUR
davon Rückstellung für Gewerbesteuer	1.050.000,00 EUR
Sonstige Rückstellungen	6.662.288,89 EUR
davon Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	612.850,00 EUR
davon Rückstellungen für Personal	572.769,59 EUR
davon Rückstellungen für sonstige Kosten	388.779,94 EUR
davon Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	5.050.465,36 EUR
davon Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	37.424,00 EUR

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beinhaltet im Wesentlichen nachlaufende Kosten für Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.300.000,00 EUR, nachlaufende Kosten aus einem Immobiliensachverhalt in Höhe von 2.600.407,50 EUR sowie Beratungskosten in Höhe von 1.007.161,87 EUR.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

► Erläuterungen zur Bilanz

► Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

3.8 Anleihen

Am 7. Februar 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG die Platzierung einer dreijährigen, nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe 2020/2023 abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 250.000.000 EUR. Die Unternehmensanleihe wird zu 99,745 % des Nominalwerts und mit einem Kupon von 3,625 % p. a. begeben. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich.

Am 23. März 2021 hat die ACCENTRO Real Estate AG die Platzierung einer fünfjährigen, nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe 2021/2026 im Rahmen eines Private Placements abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100.000.000 EUR. Die Unternehmensanleihe wurde zu 100 % des Nominalwerts und mit einem Kupon von 4,125 % p. a. begeben. Die Zinszahlungen erfolgen jährlich. Die Nettoemissionserlöse wurden zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Am 16. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit ca. 56 % der investierten Anleihegläubigern der Anleihe 2020/2023 eine sogenannte Lock-up-Vereinbarung geschlossen, wodurch einer Verlängerung und somit Refinanzierung der Anleihe bis zum 13. Februar 2026 und eine Erhöhung des Zinssatzes um 2 %-Punkte auf 5,625 % zugestimmt wurde. Im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem deutschen Schuldverschreibungsgesetz haben die Anleihegläubiger am 10. Januar 2023 den bereits veröffentlichten Konditionen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Am 27. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit dem einzigen Anleihegläubiger der Anleihe 2021/2026 die Änderungsvereinbarung zur Anpassung der Anleihebedingungen und Refinanzierung zu den gleichen Konditionen, wie sie am 16. Dezember 2022 für die Anleihe 2020/2023 vereinbart wurden, geschlossen.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Nachtragsbericht unter Abschnitt 5.14.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 135.462,97 EUR (Vorjahr 135.987,43 EUR) resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Verkäufe von diversen Beteiligungen an Projektgesellschaften in Höhe von 10.758.251,07 EUR. Zum einen wurde die Beteiligung an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verkauft, jedoch erst mit Kaufpreiszahlung im ersten Quartal 2022 realisiert (2.008.972,57 EUR). Zum anderen wurden im Geschäftsjahr Erträge aus dem Verkauf von Anteilen einer Projektgesellschaft mit Immobilienbestand in Rostock sowie diverse geringfügige Minderheitsbeteiligungen realisiert (8.749.278,50 EUR).

Weitere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2.719.923,32 EUR betreffen im Wesentlichen Erträge aus der internen Weiterbelastung von bezogenen Leistungen von insgesamt 2.595.954,74 EUR von Dritten an diverse Projektgesellschaften, um hier als Zentralregulierer bessere Zahlungskonditionen auszuhandeln.

4.3 Personalaufwand

Die Erhöhung des Personalaufwands im Berichtsjahr resultiert maßgeblich aus der Erweiterung des Mitarbeiterbestandes.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

► Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

4.4 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen haben sich durch die Aktivierung von entgeltlich erworbener Software auf 938.199,77 EUR (Vorjahr: 455.751,80 EUR) erhöht.

Unter den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden Wertberichtigungen zweier Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen auf den zum Bilanzstichtag beizulegenden Wert in Höhe von 8.597.452,50 EUR (Vorjahr: 5.086.129,80 EUR) aufgeführt.

4.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten des allgemeinen Geschäftsverkehrs zusammen. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 9.083.691,76 EUR setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkt- und Immobilientransaktionen sowie allgemeine rechtliche und strategische Fragestellungen zusammen. Der Anstieg um 3.323.822,28 EUR auf 9.001.934,63 EUR (Vorjahr: 5.678.112,35 EUR) resultiert im Wesentlichen aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihenverbindlichkeiten Ende 2022 sowie Immobilientransaktionen.

Die Aufwendungen für Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten sind um 2.555.977,01 EUR auf 3.309.638,09 EUR (Vorjahr: 753.661,08 EUR) angestiegen. Dies ist vor allem auf die gesteigerten Werbeaktivitäten von ACCENTRO zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Abschlusserstellung und Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr sind in Höhe von 1.126.944,44 EUR (Vorjahr: 1.505.876,06 EUR) um 378.931,62 EUR geringer ausgefallen, was vor allem auf erforderliche Beratungsleistungen aufgrund von Anforderungen im Zusammenhang mit der Berichterstattung im Vorjahr zurückzuführen ist.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Kosten nicht realisierter Projekte für die Aufhebung von Geschäftsanteilskaufverträgen in Höhe von 3.044.529,04 EUR geleistet.

4.6 Erträge und Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen

Die Ergebnisse betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Gewinnabführungsverträge geschlossen wurden.

- › Erträge aus Gewinnabführung im Geschäftsjahr:
ACCENTRO Wohneigentum GmbH in Höhe von 11.925.380,52 EUR
- › Aufwendungen aus Verlustübernahmen im Geschäftsjahr:
ESTAVIS Wohneigentum GmbH in Höhe von 63.115,83 EUR
ACCENTRO GmbH in Höhe von 378.403,82 EUR

Die Gesellschaften sind von der Pflicht zur Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 befreit.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

► Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

4.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Anleihefinanzierungen. Außerdem enthalten sind Finanzaufwendungen aus Negativzinsen von Kreditinstituten in Höhe von 91.823,55 EUR (Vorjahr 103.373,81 EUR).

4.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die ACCENTRO Real Estate AG ist verlustig und verzeichnet demnach keine laufenden Steueraufwendungen für das Geschäftsjahr. Es wurden Steueraufwendungen aus möglichen Nachzahlungen für Vorjahre infolge nicht abgeschlossener Betriebsprüfungen erfasst.

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

4.9 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 14.481.370,23 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

5 Sonstige Angaben und Erläuterungen

5.1 Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB und Sicherheiten

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE NACH § 251 HGB

EUR

	BETRAG
aus Bürgschaften und Garantien zugunsten verbundener Unternehmen	34.613.214,50
Vorjahr	45.919.889,71
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	10.462.151,09
Vorjahr	42.992.222,53

Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaft wird seitens der ACCENTRO Real Estate AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Weiterhin hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber einem Versicherungskonzern eine harte Patronatserklärung für einen an eine Tochtergesellschaft ausgereichten Kredit abgegeben. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, da das betreffende Unternehmen bisher seinen Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen ist und das Darlehen zudem mit Grundpfandrechten besichert ist.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

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

Im Rahmen von einer weiteren Finanzierung wurden ebenfalls unmittelbare Gesellschaftsanteile der ACCENTRO Real Estate AG an zwei Tochtergesellschaften sowie in einer dieser Tochtergesellschaften mittelbare Gesellschaftsanteile an fünf Enkelgesellschaften an die Kreditgeber verpfändet.

Zusätzlich steht die ACCENTRO AG für 25 Gesellschaften nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB für eingegangene Verpflichtungen ein.

5.2 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

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

EUR

	DAVON BIS 1 JAHR	DAVON ÜBER 1 JAHR
Leasingverträge	135.038,44	206.311,27
Vorjahr	61.225,82	40.198,99

5.3 Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 4.866.146,28 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

EUR

	DAVON BIS 1 JAHR	>1 - 5 JAHRE
Mietverträge	1.168.966,20	3.506.898,60
Vorjahr	1.118.497,92	4.473.991,68
Beratungsverträge	190.281,48	0,00
Vorjahr	138.519,84	0,00
Gesamt	1.359.247,68	3.506.898,60
Vorjahr	1.257.017,76	4.473.991,68

Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

5.4 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Lars Schriewer (Vorsitzender)

- › ausgeübter Beruf: Chief Executive Officer der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

- › ausgeübter Beruf: Diplom-Kaufmann

Carsten Wolff (stellv. Vorsitzender)

- › ausgeübter Beruf: Kaufmann
- › weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - › Mitglied im Board of Directors als CFO der A.D.O. Group LTD, Yigal Alon 94 B Tel Aviv, Israel
 - › Mitglied des Aufsichtsrats Eurohaus Frankfurt AG, Frankfurt am Main

Natig Ganiyev

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

5.5 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 868.788,11 EUR. Diese entfallen auf feste Bezüge in Höhe von 652.928,34 EUR (Festvergütung in Höhe von 559.139,77 EUR und Lohnnebenkosten in Höhe von 93.788,58 EUR) sowie die fällige Tantieme für 2022 in Höhe von 215.860,21 EUR. Es wurde insgesamt ein Aufwand von EUR 868.788,55 EUR erfasst.

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

EUR	AUFWAND	AUSZAHLUNG
Schriewer		
Festgehalt	559.139,77	559.139,77
Lohnnebenkosten	93.788,58	93.788,58
Tantieme 2022	215.860,21	215.860,21
Summe	868.788,55	868.788,55

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 135.000,00 EUR.

Detaillierte Angaben sind im Vergütungsbericht der Gesellschaft dargestellt.

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

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

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Allgemeine Angaben
Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze
Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
► Sonstige Angaben und Erläuterungen
Anlagen zum Anhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
Impressum

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

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

LFD. NR.	NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	ÜBER	INDIREKT %	DIREKT %	EIGENKAPITAL IN EUR	JAHRESERGEBNIS IN EUR
1	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	-3.576.970,53	-632.735,56
2	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	1.148.792,00	973.107,80
3	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	13.687.449,46	1.133.110,65
4	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	-883.055,79	-475.140,47
5	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	-910.137,45	-347.487,53
6	ACCENTRO 23. Wohneigentum GmbH			100	-468.617,30	-417.444,76
7	ACCENTRO 24. Wohneigentum GmbH			100	960.828,75	971.767,14
8	ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH			100	23.265,14	-1.195,54
9	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	1.435.413,27	1.753.308,01
10	ACCENTRO East Holding GmbH			100	46.434.395,94	-111.075,33
11	ACCENTRO GmbH, Berlin			100	220.861,44	0,00
12	ACCENTRO Sachsen GmbH, Berlin			100	3.095.778,36	680.710,55
13	ACCENTRO Verwaltungs GmbH, Berlin			100	29.136,17	-1.825,42
14	ACCENTRO Wohneigentum GmbH, Berlin			100	519.504,10	0,00
15	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100	1.933.460,53	-64,00
16	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100	-4.551.347,24	-946.401,06
17	LHC Beteiligungs GmbH			100	-5.730.162,86	-1.709.528,03
18	Quartier Danziger Straße 143 GmbH, Berlin			100	351.745,30	340.932,35
19	Quartier Dietzgenstraße GmbH, Berlin			100	-53.629,71	-13.108,04
20	Quartier Hasenheide GmbH, Berlin			100	4.524.136,95	1.342.101,05
21	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH, Berlin			100	-13.205.644,60	-2.079.884,92
22	Uhlandstr. 79 Immobilien GmbH, Berlin			100	112.712,78	72.539,62

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Allgemeine Angaben
Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze
Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
► Sonstige Angaben und Erläuterungen
Anlagen zum Anhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
Impressum

LFD. NR.	NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	ÜBER	INDIREKT %	DIREKT %	EIGENKAPITAL IN EUR	JAHRESERGEBNIS IN EUR
23	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH, Berlin ²			100	-1.413.147,11	-1.115.755,80
24	Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH			100	355.088,80	164.819,04
25	COMMIT Services GmbH			95	-2.351.339,32	-1.658.488,03
26	ACCENTRO Binz GmbH, Berlin			94,9	-481.802,69	311.285,28
27	Düsseldorfer Straße 68–69 Projektgesellschaft mbH, Berlin			94,9	1.437.103,31	389.672,57
28	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH, Berlin			94,9	926.653,81	-22.258,17
29	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94	5.447.559,92	21.367,73
30	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin			94	2.928.269,29	0,00
31	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH, Berlin			89,9	638.393,69	160.390,86
32	ACCENTRO NRW GmbH			89,9	-821.730,21	-469.063,94
33	ACCENTRO Rhein Ruhr GmbH, Oberhausen			89,9	330.421,04	-44.227,82
34	Lekova 26 GmbH			89,9	-389.117,32	-435.102,94
35	Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH			89,9	-10.855.320,90	-133.301,10
36	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH, Berlin			89,9	-386.011, 70	-75.463,28
37	Berliner Platz UG			89,9	-379.256,28	-162.215,30
38	Johanniterstr. 3–6 Liegenschaften GmbH, Berlin			89,5	12.882.427,51	7.570.933,92
39	Wissmannstr. 15 Grundbesitz GmbH			89,5	-747.563,47	-282.545,77
40	Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH			51	289.426,22	257.205,27
41	DEUWA Real GmbH			50	2.353.729,27	13.468,57
42	Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin ¹			44	884.804,90	266.513,85
43	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin			44	4.937,58	3.304,85
44	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin ¹			44	925,17	11.635,61
45	ACCENTRO Bayern GmbH (vormals ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH), Berlin			10,1	0,00	-739.281,80
46	DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin ¹			5,1	-17.215.270,69	-14.269.090,88
47	DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin ¹			5,1	2.179.645,43	2.296.143,99
48	Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	6.484.573,46	0,00
49	Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	-73.154,47	0,00

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Allgemeine Angaben
Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze
Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
► Sonstige Angaben und Erläuterungen
Anlagen zum Anhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
Impressum

LFD. NR.	NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	ÜBER	INDIREKT %	DIREKT %	EIGENKAPITAL IN EUR	JAHRESERGEBNIS IN EUR
50	HRP Hamburg Residential S.a.r.l., Luxembourg ²			5,1	7.870.646,02	18.196.137,26
51	Jühnsdorfer Weg Immobilien GmbH (vormals ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin) ¹			5,1	-6.792.264,29	-1.698.766,44
52	Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin ¹			5,1	123.124,97	0,00
53	Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin ¹			5,1	2.766.430,00	0,00
54	RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	140.409,35	67.290,13
55	LHC 1 GmbH, Zossen	68	100		1.031.972,56	1.273.406,67
56	LHC 2 GmbH, Zossen	68	100		0,00	7.843,15
57	LHC 3 GmbH, Zossen	68	100		792.025,75	434.244,35
58	LHC 5 GmbH, Zossen	68	100		7.859,41	-7.704,76
59	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	14	100		118.743,22	-88.434,84
60	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR, Berlin	71	94		182.568,02	43.722,23
61	ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH	10	89,9		-1.337.962,30	-1.009.807,54
62	ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	10	89,9		-4.738.653,83	-2.639.202,43
63	ACCENTRO Gera Wohnen GmbH	10	89,9		-508.924,46	-376.704,21
64	ACCENTRO Halle Wohnen GmbH	10	89,9		-1.982.844,94	-1.564.794,19
65	Lekova 19 GmbH	10	89,9		-382.433,38	-384.557,35
66	GeSoNa Verwaltungs GmbH, Berlin	1	89,84		32.089,16	18.157,16
67	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. KG Hermannstraße KG, Berlin	1	75,02		248.146,96	47.350,19
68	LHC Holding GmbH & Co. KG, Zossen	17	50		12.151.296,58	0,00
69	LHC Holding 2 GmbH & Co. KG, Zossen	17	50		0,00	-7.137,63
70	Urbanstraße 5 Projekt GmbH, Berlin ³	14	44		112.712,78	72.539,62
71	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	30	41		-147.959,49	-21.638,91
72	Wohneigentum Berlin GbR		33,33		580.349,66	-23.091,45

¹ vorläufige HGB-Werte aus 20212

² Werte aus 2021

³ in Liquidation

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

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

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

5.9 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist die Obergesellschaft der unter [Punkt 5.7](#) aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2022 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.10 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2022 im Unternehmen beschäftigt:

ARBEITNEHMERGRUPPEN

Angestellte	83
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	76
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	7

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 78.

5.11 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital unverändert zum Vorjahresstichtag 32.437.934,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 32.437.934 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

5.12 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2022 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.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

	BETRAG EUR	STÜCKAKTIEN	ZWECK
Genehmigtes Kapital 2020	16.218.967	16.218.967	Kapitalerhöhung gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (bis 23. Juni 2025)
Bedingtes Kapital 2020/I	3.243.793	3.243.793	Bedienung Aktienoptionsprogramm 2020
Bedingtes Kapital 2020/II	12.975.174	12.975.174	Bedienung Schuldverschreibungen (Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte)

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

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

5.13 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die gemäß § 285 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG für die ACCENTRO Real Estate AG als börsennotiertes Unternehmen vorgeschriebene Erklärung zur Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat letztmalig im März 2023 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.de) unter der Rubrik Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht [HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ERKLAERUNG-GEMAESS-289F-HGB](https://investors.accentro.de/ERKLAERUNG-GEMAESS-289F-HGB).

5.14 Nachtragsbericht

Prolongation Anleiheverbindlichkeiten

Am 16. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit ca. 56 % der investierten Anleihegläubiger der Anleihe 2020/2023 in Höhe von 250.000.000 EUR eine sogenannte Lock-up-Vereinbarung geschlossen. Die Vereinbarung besagt, dass sich die betroffenen Anleihegläubiger unter Anpassung der Anleihebedingungen zu einer Verlängerung und somit Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 unter marktüblichen Bedingungen und unter der Bedingung, dass ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt wird, bereit erklären. Die vereinbarte Refinanzierung sieht eine dreijährige Verlängerung bis zum 13. Februar 2026 und eine Erhöhung des Zinssatzes um 2 %-Punkte auf 5,625 % vor. Teil der Vereinbarung sind zudem eine einmalige Rückzahlung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Refinanzierung, weitere vertraglich garantierte jährliche Mindestrückzahlungen (ab Dezember 2023) sowie eine Pflichtsondertilgung aus Nettoerlösen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus bestimmten Darlehen und Finanzanlagen. Zudem enthalten die neuen Anleihebedingungen 2020/2023 eine Begrenzung zur Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten sowie des Erwerbs neuer Immobilien. Insbesondere wird die ACCENTRO Real Estate AG vereinbarungsgemäß bis zur Rückzahlung von 80 % des Nennwerts der refinanzierten Anleihe 2020/2023 keine neuen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erwerben und bis zum Erreichen bestimmter Mindestrückzahlungen auf die refinanzierte

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

Im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung nach dem deutschen Schuldverschreibungsgesetz haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2020/2023 am 10. Januar 2023 den bereits veröffentlichten Konditionen mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Die abgegebenen Stimmen repräsentierten insgesamt 78,41 % des ausstehenden Nominalbetrags der Anleihe 2020/2023, wobei die Zustimmungquote bei 99,75 % lag. Die Anleihe beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf 250.000.000 EUR (Vorjahr: 250.000.000 EUR).

Am 23. März 2021 wurde die Anleihe 2021/2026 mit einem Nominalwert von 100.000.000 EUR platziert. Die unbesicherte Anleihe wurde vollständig von einer Pensionskasse gezeichnet. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 23. März 2026 und wird mit 4,125 % jährlich verzinst. Am 27. Dezember 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG mit dem einzigen Anleihegläubiger der Anleihe 2021/2026 die Änderungsvereinbarung zur Anpassung der Anleihebedingungen und Refinanzierung zu den gleichen Konditionen, wie sie am 16. Dezember 2022 für die Anleihe 2020/2023 vereinbart wurden, geschlossen.

Zu den wichtigsten Bedingungen der Refinanzierung in Bezug auf die Anleihe 2021/2026 gehören die Erhöhung des Zinssatzes um ebenfalls 2 %-Punkte auf 6,125 %, die dreijährige Verlängerung der Laufzeit von ursprünglich 23. März 2026 bis zum 23. März 2029, vertraglich garantierte jährliche Mindestrückzahlungen (ab Dezember 2026) sowie die gleichmäßige Aufteilung von Zahlungen auf die erlös-basierten Pflichtsondertilgungen unter den beiden refinanzierten Anleihen, sobald der ausstehende Nennbetrag der refinanzierten Anleihe 2020/2023 auf oder unter

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben und
Erläuterungen

► Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

100.000.000 EUR reduziert wurde. Im Übrigen wurden die für die refinanzierte Anleihe 2020/2023 angepassten Bedingungen im Wesentlichen bei der Refinanzierung der Anleihe 2021/2026 gespiegelt. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beträgt per 31. Dezember 2022 100.000.000 EUR (Vorjahr: 100.000.000 EUR).

Am 28. Februar 2023 hat die ACCENTRO die Bestätigung des zuständigen Gerichts erhalten, dass bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist am 13. Februar 2023 keine Anfechtungsklagen gegen die Vollziehung der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 (Volumen 250.000.000 EUR) erhoben wurden. Zu diesem Zeitpunkt war allein die Bestellung einer Sicherheit durch eine Portfoliogesellschaft ausstehend. Am 3. März 2023 wurden sämtliche Bedingungen für die erfolgreiche Umsetzung der Refinanzierung der Anleihe 2020/2023 (Volumen 250.000.000 EUR) und der Anleihe 2021/2026 (Volumen 100.000.000 EUR) erfüllt und es erfolgte die einmalige Rückzahlung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Refinanzierung in Höhe von 25.000.000 EUR. Das Closing der Anleihen erfolgte am 6. März 2023.

Bestellung Vorstandsmitglied

Mit Datum vom 10. Februar 2023 wurde Dr. Gordon Geiser zum Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestellt. Dr. Geiser ist als Chief Investment Officer für die Gesellschaft tätig.

Verwertung von Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs der DIM Holding AG

Die offenen Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs und des noch nicht zurückbezahlten Kaufpreises gegen die DIM Holding AG in Höhe von 19.730.945,60 EUR reduzierten sich nach dem Bilanzstichtag signifikant, da die Gesellschaft im Rahmen erster Verwertungsmaßnahmen 8.246.000,00 EUR sichern und verrechnen konnte. Diese setzen sich zum einen zusammen aus abgeschlossenen Geschäftsanteilskaufverträgen dreier Projektgesellschaften in Berlin von insgesamt 5.665.000,00 EUR, deren notariell beurkundeter Kaufpreis mit den offenen Forderungsan-

sprüchen der ACCENTRO verrechnet wurde. Zum anderen wurde infolge gemeinsamer Anspruchs- und Schuldverhältnisse von ACCENTRO und des Schuldners eine notariell beurkundete Verrechnungslage geschaffen, die ACCENTRO seinerseits von fälligen Zahlungen für Kaufpreisverbindlichkeiten aus abgeschlossenen Transaktionen in Höhe von 2.580.843,61 EUR befreit und diese mit den genannten offenen Forderungsansprüchen verrechnet. Bezüglich weiterer Verwertungsmaßnahmen befindet sich der Konzern im Vollzug. Zum 31. März 2023 bestehen offene Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs und des noch nicht zurückbezahlten Kaufpreises gegen die DIM Holding AG in Höhe von 11.485.101,99 EUR.

5.15 Honorar des Abschlussprüfers

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

6 Anlagen zum Anhang

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Berlin, den 27. April 2023

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG

Lars Schriewer

Vorstand

Dr. Gordon Geiser

Vorstand

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens

vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

EUR

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Allgemeine Angaben
Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze
Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben und Erläuterungen
► Anlagen zum Anhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
Impressum

	ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte Werten, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.335.393,51	1.804.558,92	0,00	0,00	3.139.952,43
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.800.018,18	307.069,85	0,00	0,00	2.107.088,03
Geleistete Anzahlungen	19.635,00	317.778,16	307.069,85	0,00	30.343,31
	1.819.653,18	624.848,01	307.069,85	0,00	2.137.431,34
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	107.804.908,45	21.261.568,59	25.000,00	0,00	129.041.477,04
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	13.340,95	1,00	13.340,95	0,00	1,00
Beteiligungen	6.944.938,08	0,00	1.246.026,63	0,00	5.698.911,45
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.093.482,82	0,00	13.093.482,82	1.534.430,77	1.534.430,77
Wertpapiere des Anlagevermögens	678.137,07	150.000,00	52.137,07	0,00	776.000,00
Sonstige Ausleihungen	19.788.998,04	857.913,10	2.454.358,63	-1.534.430,77	16.658.121,74
	148.323.805,41	22.269.482,69	16.884.346,10	0,00	153.708.942,00
	151.478.852,10	24.698.889,62	17.191.415,95	0,00	158.986.325,77

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

► Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

EUR

	ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERT	
	01.01.2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen für solche Rechte und Werte	372.267,27	665.069,92	0,00	1.037.337,19	2.102.615,24	963.126,24
II. Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.992,18	273.129,85	0,00	813.122,03	1.293.966,00	1.260.026,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	30.343,31	19.635,00
	539.992,18	273.129,85	0,00	813.122,03	1.324.309,31	1.279.661,00
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.502.282,88	0,00	0,00	4.502.282,88	124.539.194,16	103.302.625,57
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	13.340,95
Beteiligungen	4.999,20	0,00	4.999,20	0,00	5.698.911,45	6.939.938,88
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	343.482,82	0,00	343.482,82	0,00	1.534.430,77	12.750.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	776.000,00	678.137,07
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	16.658.121,74	19.788.998,04
	4.850.764,90	0,00	348.482,02	4.502.282,88	149.206.659,12	143.473.040,51
	5.763.024,35	938.199,77	348.482,02	6.352.742,10	152.633.583,67	145.715.827,75

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

Verbindlichkeitspiegel

per 31. Dezember 2022

EUR

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Allgemeine Angaben
Bilanzierungs- und Bewertungs- grundsätze
Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben und Erläuterungen
► Anlagen zum Anhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
Impressum

	GESAMT	MIT EINER RESTLAUFZEIT		
		BIS ZU EINEM JAHR	VON MEHR ALS EINEM JAHR BIS ZU FÜNF JAHREN	VON MEHR ALS FÜNF JAHREN
1. Anleihen	350.000.000,00	250.000.000,00	100.000.000,00	0,00
Vorjahr	350.000.000,00	0,00	350.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.337.391,51	1.337.391,51	0,00	0,00
Vorjahr	1.850.251,32	1.850.251,32	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.361.295,58	17.361.295,58	0,00	0,00
Vorjahr	48.557.521,38	15.042.659,36	33.514.862,02	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	10.507.978,00	10.507.978,00	0,00	0,00
Vorjahr	9.593.471,48	9.593.471,48	0,00	0,00
	379.206.665,09	279.206.665,09	100.000.000,00	0,00
Vorjahr	410.001.244,18	26.486.382,16	383.514.862,02	0,00

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

► **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 27. April 2023

Lars Schriewer

Vorstand

Dr. Gordon Geiser

Vorstand

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: Lagebericht) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und 315d HGB sowie den Vergütungsbericht, auf die jeweils im Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- › vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung und des oben genannten Vergütungsberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der ACCENTRO Real Estate AG für das vorherige, am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 30. April 2022 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- › Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Forderungen gegen diese verbundenen Unternehmen
- › Werthaltigkeit bestimmter, nicht aus Immobilientransaktionen entstandener Darlehensforderungen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Risiko für den Jahresabschluss
- b) Prüferisches Vorgehen
- c) Verweis auf zugehörige Angaben

BEWERTUNG DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN SOWIE FORDERUNGEN GEGEN DIESE VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

a) Risiko für den Jahresabschluss

Die ACCENTRO Real Estate AG weist in der Bilanz des Jahresabschlusses „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von 124,5 Mio. EUR (22,7 % der Bilanzsumme) sowie „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ in Höhe von 319,8 Mio. EUR (58,4 % der Bilanzsumme) aus. Die Anteile an sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden insbesondere in Höhe von 262,4 Mio. EUR ausgereichte Darlehen aktiviert, welche von der ACCENTRO Real Estate AG an die Gesellschaften zum Erwerb bzw. zur Sanierung von Immobilien begeben werden. Darüber hinaus bestehen weitere Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere gegen die ACCENTRO Wohneigentum GmbH in Höhe von 36,4 Mio. EUR sowie die ACCENTRO GmbH in Höhe von 23,1 Mio. EUR.

Die handelsrechtliche Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen richtet sich nach den Anschaffungskosten bzw. dem Nominalwert und dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Werte sowie auch der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung oder eine Wertaufholung dieser Posten bestehen, sind grundsätzlich die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten und vom Aufsichtsrat genehmigten Planungsrechnungen für die jeweiligen Unternehmen ergeben. Diesen Planungsrechnungen liegen Erwartungen über die zukünftigen Markt- und Umsatzentwicklungen zugrunde. Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Anteilen an verbundenen Unterneh-

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

men, einschließlich der Forderungen gegen diese verbundenen Unternehmen verlangt damit eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen. Im Falle von Immobiliengesellschaften beziehen sich diese im Wesentlichen auf die erwarteten künftigen Nettozahlungsüberschüsse aus den von der jeweiligen Immobiliengesellschaft gehaltenen Objekten. Für diese Beurteilung werden von den gesetzlichen Vertretern der ACCENTRO Real Estate AG die zur Bewertung der Objekte von verschiedenen externen Immobiliensachverständigen unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow Verfahrens erstellten Gutachten verwertet.

Die Ermittlung der beizulegenden Werte ist in hohem Maße von der Einschätzung einzelner Bewertungsparameter abhängig und daher mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Planungsrechnungen erfordern zukunftsorientierte ermessensbehaftete Schätzungen, z.B. der künftigen Nettozahlungsüberschüsse, der Wachstumsraten sowie der dem Diskontierungssatz zugrundeliegenden Determinanten (u.a. risikoloser Zins, Marktrisikoprämie, Beta-Faktor). Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität des angewendeten Bewertungsmodells war die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen diese Unternehmen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

b) Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis über den bei der ACCENTRO Real Estate AG implementierten Prozess zur Identifizierung von Anhaltspunkten für eingetretene Wertminderungen oder notwendige Wertaufholungen erlangt und gewürdigt, ob die Vorgehensweise geeignet ist, um objektive Hinweise auf Änderungen der beizulegenden Werte zu erkennen.

Dazu haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den gesetzlichen Vertretern in den Planungen getroffenen Annahmen und Erwartungen erlangt und gewürdigt.

Um beurteilen zu können, ob für die Bewertung der Anteile an und Forderungen gegen die verbundenen Unternehmen die Bewertungsgutachten der Immobilien verwertet werden können, haben wir zudem die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der beauftragten externen Immobiliensachverständigen beurteilt und ein Verständnis ihrer Tätigkeiten gewonnen. Dabei haben wir die Eignung ihrer Ergebnisse gewürdigt, indem wir im Rahmen unserer Prüfung der Immobilienbewertungen die Angemessenheit der verwendeten Daten sowie Annahmen unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten beurteilt haben. Hierzu haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen (u. a. angewandte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Marktmieten, erwartete Mietpreisentwicklung und geplante Instandhaltungskosten) unter anderem anhand externer Marktdaten beurteilt. Ferner haben wir bei einzelnen Objekten Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um deren jeweiligen Objektzustand zu beurteilen. Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle von uns beurteilt. Für ausgewählte Immobilien haben wir eigene Sensitivitätsanalysen durchgeführt; deren Auswahl basierte auf unserer Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen sowie weiteren qualitativen Aspekten.

c) Verweis auf zugehörige Angaben

Im Abschnitt 2. des Anhangs finden sich die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Die Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Abschnitt 3.1 sowie im Anlagespiegel und die Angaben zu den Forderungen an verbundenen Unternehmen in Abschnitt 3.2 des Anhangs enthalten.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

WERTHALTIGKEIT BESTIMMTER, NICHT AUS IMMOBILIENTRANS- AKTIONEN ENTSTANDENER DARLEHENSFORDERUNGEN

a) Risiko für den Jahresabschluss

In der Bilanz der ACCENTRO Real Estate AG sind unter den Abschlussposten „Sonstige Ausleihungen“ Darlehensforderungen in Höhe von 16,7 Mio. EUR und „Sonstige Vermögensgegenstände“ Darlehensforderungen in Höhe von 32,0 Mio. EUR enthalten, die nicht unmittelbar aus Immobilientransaktionen der ACCENTRO Real Estate AG entstanden sind. Dabei handelt es sich zum einen um an gemeinschaftlich geführte Projektentwicklungsgesellschaften und sonstige Geschäftspartner ausgereichte Darlehen. Zum anderen handelt es sich um den maßgeblich aus der Kaufpreisrückforderung resultierenden Darlehensanspruch infolge der Rückabwicklung des Anteilerwerbs an der DIM Holding AG, die im Mai 2021 erklärt wurde.

Die Bewertung der Darlehensforderungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen. Die ACCENTRO Real Estate AG überprüft die Werthaltigkeit wesentlicher Darlehensforderungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren sowie einer Analyse der Ertrags- und Finanzkraft der jeweiligen Schuldner unter Berücksichtigung vorhandener Sicherheiten.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der ACCENTRO Real Estate AG in Bezug auf die Werthaltigkeit der Darlehensforderungen ist aufgrund der damit verbundenen Ermessensspielräume und Schätzunsicherheiten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Mögliche notwendige Wertberichtigungen könnten die Vermögens- und Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund waren diese Darlehensforderungen von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

b) Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis über den von der ACCENTRO Real Estate AG eingerichteten Prozess zur Beurteilung der Werthaltigkeit der unter den Abschlussposten „Sonstige Ausleihungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthaltenen Darlehensforderungen sowie über die für diesen Prozess relevanten Kontrollen erlangt.

Darauf aufbauend haben wir die Angemessenheit der Wertansätze unter anderem auf der Grundlage von Gesprächen mit den gesetzlichen Vertretern, verantwortlichen Mitarbeitern der Gesellschaft sowie uns vorgelegten Sachverhaltsbeschreibungen und Vertragsunterlagen unter Berücksichtigung der gewährten Sicherheiten beurteilt. Die für die Einschätzung der Werthaltigkeit maßgeblichen, von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen sowie deren Herleitung haben wir gewürdigt. Zudem haben wir die für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Darlehensforderungen relevanten Informationen auf inhaltliche Konsistenz und dahingehend geprüft, ob diese zutreffend in die Beurteilung der Werthaltigkeit eingeflossen sind. Die Berechnung haben wir nachvollzogen. Schließlich haben wir beurteilt, ob auf Basis der zum Stichtag vorliegenden Informationen eine unterjährig gebildete Wertberichtigung zutreffend aufgelöst wurde.

c) Verweis auf zugehörige Angaben

Im Abschnitt 2. des Anhangs finden sich die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Die Angaben zu den Abschlussposten „Sonstige Ausleihungen“ sowie „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind in Abschnitt 3.1 des Anhangs bzw. zu den „Sonstigen Ausleihungen“ ebenfalls im Anlagepiegel enthalten.

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Sonstige Informationen

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

- › die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- › den Vergütungsbericht, auf den im Lagebericht verwiesen wird,
- › die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht,
- › aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern

resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- › identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- › beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei ACCENTRO_JA_2022.zip, mit dem Hash-Wert 8a921c43983dafdeba4a38e4a7d03e0f77f1d48fb7914a865898ec9661b96b6e, berechnet mittels SHA256, berechnet mittels SHA256, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere, in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 31. August 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. Dezember 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stefanie Weisner.

Berlin, den 27. April 2023

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer

Stefanie Weisner
Wirtschaftsprüfer

02

ABSCHLUSS UND ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ABSCHLUSS UND ANHANG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben und
Erläuterungen

Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

► Impressum

Impressum

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

Vorstand

Lars Schriewer
Dr. Gordon Geiser

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181-272
Telefax: +49 (0)30 887 181-11
E-Mail: ir@ACCENTRO.de

Konzept, Redaktion, Layout

MPM – Part of RYZE Digital
www.mpm.de

Bildnachweis

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.de