

Auskünfte des Vorstands zu den Fragen von Aktionären zur außerordentlichen Hauptversammlung am 09. April 2025

Ordnungsgemäß zur außerordentlichen Hauptversammlung angemeldete Aktionäre konnten bis Samstag, 05. April 2025, 24:00 Uhr MEZ, ihre Fragen im Wege der elektronischen Kommunikation an den Vorstand übermitteln. Nachstehend alle eingegangenen Fragen in der Reihenfolge, wie sie uns zugegangen sind sowie die korrespondierenden Auskünfte des Vorstands.

Fragen von Thomas Dittmer

1. Bitte legen Sie die ungeprüften (Konzern-) Geschäftszahlen per 31.12.2024 vor, insbesondere die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung. Stellen Sie bitte in diesem Zusammenhang dar, welche wesentliche Veränderungen sich nach dem Bilanzstichtag ergeben haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben zu den Geschäftsjahren 2023 und 2024 jeweils vorläufige ungeprüfte Geschäftszahlen darstellen und sich gegebenenfalls noch verändern können:

Vorläufige Geschäftszahlen Accentro Konzernabschluss IFRS:				
EUR				
Nr.	Bilanzposition	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
1.	Langfristige Vermögenswerte	358.066.389	389.532.601	-31.466.212
2.	Kurzfristige Vermögenswerte	224.574.232	256.994.102	-32.419.870
3.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19.200.000	65.000	19.135.000
4.	Eigenkapital	29.062.604	95.369.741	-66.307.138
5.	Langfristige Schulden	92.608.457	109.020.015	-16.411.558
6.	Kurzfristige Schulden	470.063.872	442.201.946	27.861.926
7.	Zur Veräußerung gehaltene Schulden	10.105.689	0	10.105.689
8.	Bilanzsumme	601.840.621	646.591.703	-44.751.082
Nr.	GuV-Position	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
1.	Konzernumsatz	36.493.188	70.360.634	-33.867.446
2.	EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	-35.927.336	-127.725.755	91.798.418
3.	Konzerngesamtergebnis	-66.147.577	-151.099.855	84.952.278
Vorläufige Geschäftszahlen Accentro Real Estate AG Einzelabschluss HGB:				
EUR				
Nr.	Bilanzposition	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
1.	Anlagevermögen	130.196.718	136.400.318	-6.203.600
2.	Umlaufvermögen	239.699.331	229.364.958	10.334.372
3.	Rechnungsabgrenzungsposten	159.493	177.647	-18.153
4.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	42.189.026	0	42.189.026
5.	Eigenkapital	0	896.666	-896.666
6.	Rückstellungen	16.062.904	7.986.415	8.076.489
7.	Verbindlichkeiten	396.180.623	357.055.550	39.125.073
8.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.042	4.292	-3.250
9.	Bilanzsumme	412.244.568	365.942.923	46.301.645
Nr.	GuV-Position	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
1.	Umsatzerlöse	9.873.367	11.035.573	-1.162.205
2.	sonstige betriebliche Erträge	4.566.853	1.049.768	3.517.085
3.	Ergebnis nach Steuern	-43.082.960	-158.761.747	115.678.787
4.	Jahresfehlbetrag	-43.085.556	-158.796.752	115.711.197
5.	Bilanzverlust	-104.258.185	-61.172.629	-43.085.556

Wesentliche Veränderungen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024:

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 haben sich mit direktem Bezug zum Geschäftsjahr 2024 Stand heute keine werterhellenden Erkenntnisse ergeben. Vielmehr haben sich durch die Abschlussprüfung 2023 Anfang 2025 wesentliche Nachbuchungen (im Wesentlichen Wertminderungen) ergeben, welche sich auf die Geschäftszahlen zum 31.12.2023 auswirkten. Diese beeinflussten fortfolgend auch die Bilanzpositionen für das Geschäftsjahr 2024.

2. In Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen Sie bitte die wesentlichen Parameter zur Bewertung mit. Wie haben sich insbesondere die Ist-Mieten und der Leerstand entwickelt? Wann und mit welchem Ergebnis hat dabei zuletzt eine gutachterliche Bewertung stattgefunden?

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien:

31.12.2024: 301.923 TEUR
Bewertungsergebnis: -14.627 TEUR

Wesentliche Parameter zur Bewertung:

Die Gutachten basieren auf einem DCF-Modell und werden von einem unabhängigen Gutachter zum Stichtag durchgeführt. Die Bewertungsparameter variieren von Portfolio zu Portfolio und werden im Wesentlichen determiniert von Ist-Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Je Portfolio wird im Detail im Geschäftsbericht 2024 berichtet.

IST-Mieten 2024 / 2023: 19.374 TEUR / 19.299 TEUR

Leerstand 2024 / 2023: 30% / 28%

Letzte gutachterliche Bewertung: Zum Stichtag 31.12.2024

3. Erläutern Sie bitte den Wertansatz der Vorratsimmobilien. Diese wurden in der Vergangenheit zu Anschaffungskosten bilanziert. In welcher Höhe sehen Sie hier stille Reserven? Gibt es für diese Bilanzposition Immobiliengutachten, so stellen Sie bitte das Ergebnis und die wesentlichen Parameter der Bewertung dar.

Vorratsimmobilien:

Diese werden grundlegend mit Anschaffungskosten bzw. im Falle einer Wertminderung mit ihrem Nettoveräußerungswert nach IAS 2 angesetzt. Eine Zuschreibung ist nur bis max. Anschaffungskosten zulässig.

31.12.2024: 174.374 TEUR
Bewertungsergebnis: -7.629 TEUR
stille Reserven: 18.682 TEUR

Wesentliche Parameter zur Bewertung:

Die Gutachten basieren auf einem DCF-Modell und werden von einem unabhängigen Gutachter zum Stichtag durchgeführt. Die Bewertungsparameter variieren von Portfolio zu Portfolio und werden im Wesentlichen determiniert von Ist-Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Letzte gutachterliche Bewertung: Zum Stichtag 31.12.2024

- 4. Welche Restrukturierungs- und Beratungskosten sind jeweils in den Jahren 2023 und 2024 angefallen? Mit welchen Kosten rechnen Sie für das laufende Jahr? Bitte stellen Sie konkret dar, an welche Berater in welcher Höhe Zahlungen geleistet worden sind. Wurden dabei Kosten von einzelnen Gläubigern übernommen? Falls ja, nennen Sie bitte ebenfalls die jeweiligen Kosten und Zahlungsempfänger.**

Aufwendungen für Restrukturierungs- und Beratungskosten pro Jahr (Aufwendungen fallen für Rechtsanwälte, Kapitalmarktintermediäre, Zahlungsstellen, Steuer- und Budgetberater an):

2023: rund 18,1 Mio. EUR

2024: rund 21,6 Mio. EUR

2025: rund 20 Mio. EUR

Von den oben genannten Kosten sind in den Jahren 2023 und 2024 rund 12,7 Mio. EUR respektive rund 16,2 Mio. EUR der Restrukturierung zuzuordnen. Davon entfallen wiederum jeweils um die 4 Mio. EUR in den Jahren 2023 und 2024 auf Rechtsanwälte und Kapitalmarktintermediäre der Gläubigerseite.

- 5. Bitte geben Sie einen Überblick über den Zeitplan des StaRUG-Verfahrens. Wer berät das Unternehmen in dieser Angelegenheit?**

Das Restrukturierungsverfahren nach StaRUG besteht im Wesentlichen aus der Restrukturierungsanzeige, dem Planangebot und der Planabstimmung, der gerichtlichen Bestätigung und dem Vollzug der Planmaßnahmen.

Nach einer vorläufigen, indikativen Planung soll der Restrukturierungsplan circa Mitte Mai vorbereitet sein und im Anschluss den relevanten Gruppen angeboten werden.

Mit einem Termin für den Erörterungs- und Abstimmungstermin ist nach aktueller Planung daher nicht vor Mitte Mai zu rechnen.

Das Unternehmen wird hinsichtlich der Restrukturierung unter anderem von Latham & Watkins LLP und Perella Weinberg Partners LP beraten.

6. Wer sind die Mitglieder der sogenannten Ad Hoc Gruppe, mit der die Einigung über das Restrukturierungskonzept erzielt worden ist?

Die Mitglieder der Ad Hoc Gruppe sind eine Gruppe institutioneller Anleihegläubiger, die zusammen ca. 68% des ausstehenden Kapitals der 2020/2026er Notes und 100% des ausstehenden Kapitals der 2020/2029er Notes halten.

Fragen von Michael Kunert, Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

7. Warum macht die Gesellschaft leider erneut nur eine virtuelle Computer Hauptversammlung, nachdem es so lange Zeit überhaupt keine HV gegeben hat?

Die Gesellschaft hat sich für ein virtuelles Format entschieden, um den Aktionären die Teilnahme an dieser Hauptversammlung zu erleichtern, Kosten zu sparen und natürlich die Hauptversammlung möglichst zeitnah nach Feststellung der Verluste durchführen zu können.

8. War es nicht möglich die HV kostengünstig in den eigenen Räumlichkeiten im eigenen Firmensitz durchzuführen?

Wie bereits erläutert, hat sich die Gesellschaft nicht nur wegen der Kosten für eine virtuelle Hauptversammlung entschieden. Auch andere Aspekte haben zu dieser Entscheidung beigetragen.

9. Wie viele Aktionäre waren bei den virtuellen Computer Hauptversammlungen zugeschaltet?

Bei den virtuellen Hauptversammlungen in den Jahren 2020 bis 2022 betrug die Präsenz zwischen 75% und 88% des Grundkapitals. Leider lässt sich rückwirkend nicht mehr nachvollziehen, wie viele Aktionäre bei den Hauptversammlungen zugeschaltet waren.

10. Zu welchem genauen Zeitpunkt hat die Gesellschaft den Verlust der Hälfte des Grundkapitals festgestellt?

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen im Rahmen der noch laufenden Abschlussprüfungen wurde ein Verlust, der die Hälfte des Grundkapitals übersteigt, am 14. Februar 2025 festgestellt.

11. Der Verlust der Hälfte des Grundkapitals kommt nicht wirklich überraschend. Hätte der Verlust nicht schon früher festgestellt werden können oder sogar müssen, nachdem es im letzten Jahr keine Hauptversammlung gegeben hat?

Nein. Ausgangspunkt der Verlustanzeige ist das Bekanntwerden des vorläufigen Geschäftsjahresergebnisses 2024 sowie wesentliche Nachbuchungen aus der Jahresabschlussprüfung 2023, welche aus werterhellenden Erkenntnissen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023 insbesondere aus Bewertungen von Finanzanlagen und Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens resultierten. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass diese Bewertungen von der anhaltend schlechten Lage des Immobilienmarktes beeinflusst werden und sich aufgrund dessen auch die zugrunde gelegten Annahmen teilweise deutlich unter Plan entwickelt haben. Diese Tatbestände mussten unter dem Grundsatz der Werterhellung in der laufenden Abschlussprüfung 2023 Berücksichtigung finden.

Die Entwicklung des Eigenkapitals der ACCENTRO Real Estate AG und des ACCENTRO Konzerns sind für diese Betrachtung voneinander zu trennen. Während das Eigenkapital der AG zum Stichtag 31.12.2024 bei -42 Mio. EUR (ungeprüft) liegt, weist das Konzerneigenkapital noch einen positiven Wert über der Hälfte des Grundkapitals aus (31.12.2024 29 Mio. EUR (ungeprüft)). Das Eigenkapital der ACCENTRO Real Estate AG zum 31.12.2023 lag im April 2024 (Bekanntmachung Verschiebung Abschluss 2023) beispielsweise noch bei 48 Mio. EUR.

12. Gab es einen konkreten Anlass für die Verlustfeststellung?

Siehe bitte Ihre Frage 11 (1. Absatz).

13. Auf der HV 2023 wurde weiterer Abschreibungsbedarf bestritten. Wurde die Situation der Gesellschaft damals beschönigt und die Aktionäre falsch informiert?

Die im Konzerngeschäftsbericht 2022 publizierten Zahlen und Beschreibungen entsprachen den damals vorliegenden Tatbeständen und Gegebenheiten zur Unternehmens- und Marktlage zum Zeitpunkt der Abschlussaufstellung.

14. Wann werden die fehlenden Jahresabschlüsse endlich vorliegen, um die Aktionäre zu informieren?

Mit Ad hoc Meldung vom 31.03.2025 gab die Gesellschaft die Verschiebung der Veröffentlichung der Jahres- und Konzernabschlüsse 2023 und 2024 bekannt. Grund hierfür ist, dass die jeweiligen Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 die stets zu prüfende Fortführungsprognose der Gesellschaft anhand der kürzlich erzielten Grundsatzvereinbarung über eine umfassende Restrukturierungslösung beurteilen müssen, sodass der Abschluss der Prüfung bis zum 30. April 2025 nicht mehr wie ursprünglich geplant realisierbar ist. Die Abschlussprüfer können derzeit noch keinen konkreten Termin für die Beendigung der Abschlussprüfung mitteilen; der Vorstand wird rechtzeitig einen neuen Termin für die Veröffentlichung der beiden Jahres- und Konzernabschlüsse bekanntgeben.

15. Wann soll die Restrukturierung der Gesellschaft endlich abgeschlossen sein, wie ist der Zeitplan?

Aktueller Stand der Planung ist, dass die finanzielle Restrukturierung bis Ende Juni abgeschlossen sein soll.

16. Wie soll es mit der Gesellschaft nach der Restrukturierung an der Börse weitergehen, bisher sind die Erklärungen dazu noch etwas unzureichend?

Durch die Restrukturierung wird die Börsennotierung der Gesellschaft grundsätzlich nicht beendet, sondern sie bleibt nach den Kapitalherabsetzungen in Bezug auf die dann noch ausstehenden Aktien am regulierten Markt gelistet. Die neu ausgegebenen Aktien werden dann zum Handel am regulierten Markt zugelassen, sobald die für einen gebilligten Wertpapierprospekt erforderlichen geprüften Konzernabschlüsse verfügbar sind. Es ist zurzeit nicht vorhersehbar, wann dies der Fall sein wird. Bis zum Zeitpunkt der Zulassung tragen die neuen Aktien eine separate ISIN und sind mit den bestehenden Aktien nicht fungibel.

17. Welche Folgen wird die Restrukturierung für den Streubesitz und die Kleinaktionäre haben?

Nach einer glättenden Einziehung von 7.934 unentgeltlich zu erwerbenden Aktien soll eine vereinfachte Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien im Verhältnis 3.243 zu 1 erfolgen. Aktionäre, die nicht die für die Zusammenlegung erforderliche Mindestzahl von Aktien halten, werden voraussichtlich leider aus der Gesellschaft ausscheiden. Ihre Spitzen werden durch die Gesellschaft bestmöglich verwertet, wobei technische Einzelheiten dieses Verfahrens aktuell noch nicht feststehen.

18. Wie soll die zukünftige Aktionärsstruktur der Gesellschaft sein?

Nach Abschluss der Kapitalmaßnahmen ist mit folgender voraussichtlicher Struktur zu rechnen:

(i) Die Adler Real Estate AG hält voraussichtlich ca. 10,1%.

(ii) Die Brookline Real Estate S.à r.l. und Brookline Real Estate II S.à r.l. halten zusammen ca. 2,92%.

(iii) Der Streubesitz beträgt etwa 0,43%.

(iv) Anleihegläubiger, die die New Super Senior Notes zeichnen halten gemeinsam etwa 86,55%.

19. Welche Pläne gibt es für Kapitalerhöhungen bei der Gesellschaft?

Nach den Kapitalherabsetzungen soll eine Barkapitalerhöhung von nominal EUR 10,000 um 274.299 neue Aktien erfolgen. Die Restrukturierungslösung macht es erforderlich, dabei das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen und die Aktien ausschließlich an die Geldgeber der neuen Anleihe und an Adler zuzuteilen.

20. Wo liegen die Ursachen für die desolate Situation der Gesellschaft unabhängig von den äußeren Rahmenbedingungen, welche unternehmerischen Fehlentscheidungen wurden von welchen Personen getroffen, wer trägt dafür die Verantwortung?

Die aktuelle Lage der Gesellschaft ist wesentlich auf den krisenbedingten massiven Einbruch des Immobilienmarkts und damit der Nachfrage in unserem Kernsegment der Wohnungsprivatisierung zurückzuführen. Dieses Segment hat im Rekordjahr 2021 ca. 90% des Konzernumsatzes und ca. 83% des Rohergebnisses ausgemacht.

21. Plant die Gesellschaft hoffentlich zukünftige Hauptversammlungen auch nur als emotionslose Computer HV durchführen, um sich der direkten Diskussion mit den Aktionären zu entziehen?

Wie bereits erklärt, hatten wir bestimmte Gründe dafür, diese Hauptversammlung virtuell durchzuführen. Unabhängig davon schätzen wir den direkten Austausch mit unseren Aktionären sehr. Deshalb werden wir auch zukünftig genau abwägen, welches Format einer Hauptversammlung am besten geeignet ist.