



REAL ESTATE REDEFINED

JAHRESABSCHLUSS 2021

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

- 4 Vorbemerkung
- 4 Grundlagen des Konzerns
- 6 Wirtschaftsbericht
- 17 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
- 23 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 38 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 39 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 46 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
- 46 Vergütungsbericht
- 46 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

02

ANHANG

- 52 Allgemeine Angaben
- 52 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 53 Erläuterungen zur Bilanz
- 55 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 56 Sonstige Angaben und Erläuterungen
- 66 Anlagen zum Anhang
- 69 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 70 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
- 77 Impressum

01

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT



01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

► Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Vorbemerkung

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

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

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 konzentriert 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“), der Aufbau sowie die 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

PropRate) für die Suche und Bewertung bzw. den Vergleich von Immobilien sowie die jährliche Erstellung und Publikation verschiedener Marktanalysen- und -berichte zum deutschen Wohnungsmarkt. Der zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres 2020 noch geplante Erwerb der DIM Holding AG, Berlin, sowie die damit angestrebte Erweiterung des Geschäftsmodells auch in Richtung der Verwaltung fremder Immobilien, wurde durch Rücktritt vom Erwerb des Aktienkaufs am 12. Mai 2021 zunächst zurückgestellt, da sich die Erwartungen zur Geschäftsentwicklung der Kaufvertragsparteien in Bezug auf den Umfang der sich in der Verwaltung befindlichen Wohneinheiten nicht erfüllt haben.

Der kontinuierlich wachsende deutsche 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, entwickelt sich das Unternehmen weiter zu einem Wohninvestor, Bestandshalter und Dienstleister. Dabei kombiniert der Konzern das von hoher 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 2021 inklusive der beurkundeten, aber zum Bilanzstichtag noch nicht durch Nutzen-Lasten-Wechsel übergegangenen Einheiten, rund 4.900 Einheiten.

Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO Real Estate AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert als operativ tätige Holding

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

► Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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.

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

Die ACCENTRO hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, welche nicht von der ACCENTRO gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften und ihre Wertänderung wird als At-Equity-Ergebnis (im Bedarfsfall auch in Form zu erfassender Wertminderungen) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses und nach dem EBIT ausgewiesen. Soweit die Beteiligungshöhe unter 20 % liegt, erfolgt ein Ausweis von Ergebnisbeiträgen als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der ACCENTRO erfolgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und somit auch für das Geschäftsjahr 2021 erstmalig eine Unterteilung in Segmente, die sich an der internen Steuerung in den drei Segmenten „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Dienstleistungs- bzw. Provisionsgeschäft“ orientiert. In den folgenden Geschäftsjahren ist mit dem weiteren Ausbau des Bestandsgeschäfts auch die Fortentwicklung der Segmentberichterstattung sowie der Bereitstellung ggf. auch weiterer finanzieller und nicht-finanzieller Kennzahlen vorgesehen.

Für die ACCENTRO dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) als zentraler finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung.

Im Privatisierungsgeschäft werden daneben als Steuerungsgrößen das Verkaufsergebnis der Objekte 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 beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens.

Für Zwecke der 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. Da sich das Bestandsgeschäft noch im Aufbau befindet und aus Gesamtkonzernsicht sowohl im Hinblick auf das EBIT als auch auf die Konzernumsatzerlöse noch einen geringen Anteil ausmachen, werden weitere typische Kennzahlen von reinen Bestandshaltern wie Funds from Operation (FFO) bisher nicht ergänzend berichtet, da sie auch nicht zur internen Steuerung genutzt werden.

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 416.352 TEUR (Vorjahr: 323.000 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2021 die beiden Anleihen und vier Objektfinanzierungen betrafen. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter Verbindlichkeiten sowie auf das sogenannten Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen. Auch diese Covenants werden durch die ACCENTRO regelmäßig überwacht und im Bedarfsfall notwendige Maßnahmen oder Handlungsoptionen abgeleitet.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Laut dem Deutschen Statistischen Bundesamt (Destatis) stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorjahr um 2,7 %. Verglichen mit dem Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, lag das BIP im Jahr 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Dabei hat sich die Wirtschaftsleistung in beinahe allen Wirtschaftsbereichen erholt. So stieg das preisbereinigte BIP im Verarbeitenden Gewerbe um 4,4 %. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit 3,0 % etwas verhaltener aus. Lediglich im Baugewerbe, das in der Pandemie im Jahr 2020 noch einen Anstieg der Wertschöpfung verzeichnen konnte, sank die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 leicht um 0,4 %.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben im Jahr 2021 stabilisierten sich nach Angaben von Destatis zwar auf dem Niveau des Vorjahres. Sie sind damit aber noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Hingegen

waren die staatlichen Konsumausgaben eine wichtige Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft und lagen nochmals 3,4 % über dem bereits hohen Vorjahresniveau. Nach einem starken Rückgang im Vorjahr, erhöhten sich die preisbereinigten Ausrüstungsinvestitionen im Jahr 2021 um 3,2 %. Hingegen stiegen die Bauinvestitionen aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material um lediglich 0,5 % zu.

Einen deutlichen Zuwachs verzeichnete der Außenhandel mit einem Plus von 9,4 % und lag damit nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. Auch die Importe stiegen deutlich um preisbereinigte 8,6 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich in Deutschland im zweiten Jahr der Corona-Pandemie erholt. Laut der Bundesagentur für Arbeit ist die Zahl der Arbeitslosen per Dezember 2021 um 378.000 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Entsprechend fiel die Arbeitslosenquote von 5,9 % auf 5,1 %.

Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

In mehr als zwei Jahren Corona-Pandemie mit wiederholten Lockdowns und großen Unsicherheiten bezüglich der konjunkturellen Erholung hat der deutsche Wohninvestmentmarkt seine Stärke bewiesen.

Laut dem Residential Report 2022 von BNP Paribas Real Estate wurden im Jahr 2021 beinahe 51 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) in Deutschland investiert. Das ist das Doppelte des bisherigen Rekordwertes aus dem Jahr 2015. Volumentreiber waren mit insgesamt über 27 Mrd. EUR die Übernahmen der Deutschen Wohnen durch Vonovia sowie von Akelius durch Heimstadten. Dass die neue Bestmarke aber nicht nur auf Großfusionen zurückzuführen ist, zeigt sich daran, dass auch im Bereich der Transaktionen bis 100 Mio. EUR ein neues Allzeithoch erreicht und mit knapp 10 Mrd. EUR der bisherige Topwert in diesem Marktsegment aus dem Jahr 2017 um 20 % übertroffen wurde.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

▶ Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die Kombination aus einem hohen Nachfragedruck und einer weiterhin vorherrschenden Angebotsknappheit von Wohnimmobilien war auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie marktbestimmend. Dem vom Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) beauftragten Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten auch im Jahr 2021 weiter gestiegen und haben die Wachstumsraten aus dem Vorjahr nochmals übertroffen.

Die Bestandsmieten sind im Jahr 2021 durchschnittlich deutschlandweit um 3,7 % gestiegen (2020: 3,1 %). Dabei erhöhten sich die Mieten in den A-Städten lediglich um 2,7 % und lagen damit das dritte Jahr infolge unter dem Bundesdurchschnitt.

Zugleich haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) im bundesweiten Mittel um 14,3 % (2020: 11,2 %) erhöht. Die Kaufpreise sind somit das sechste Jahr in Folge um 9 % oder mehr gestiegen. Verglichen mit dem Wendepunkt des Immobilienzyklus im Jahr 2009 legten damit die Kaufpreise um 146 % zu.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen wurde auch durch die weiterhin niedrigen Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite von zuletzt rund 1,3 % (Quelle: Deutsche Bundesbank) getrieben. Entsprechend ist laut dem Frühjahrsgutachten der ZIA der Kreditbestand für Wohnungsbaufinanzierungen im Jahr 2021 um 7,3 % gestiegen.

Die bundesweite Zahl der Wohnungsfertigstellungen dürfte laut dem ZIA-Frühjahrsgutachten im Jahr 2021 erneut moderat gestiegen sein und rund 315.000 Einheiten betragen. Dieser positive Trend sollte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Der Zuwachs resultiert aus der in den vergangenen Jahren gestiegenen Zahl an Baugenehmigungen. Wobei die Neubauleistung und Zahl der Baugenehmigungen in den A-Städten meist stagniert und in manchen Städten wie Berlin sogar gesunken ist. Gleichwohl ist hier laut ZIA mittelfristig keine Trendwende zu erwarten. Auch

CBRE Research rechnet in seinem Market Outlook 2022 damit, dass gemäß den Vorhaben der neuen Bundesregierung die Wohnungsbautätigkeit (trotz der vorhandenen Engpässe in der Bauverwaltung und in den Bauunternehmen) weiter anziehen wird. Digitalisierung, modulares Bauen und die Bereitstellung von öffentlichen Grundstücken sollen die Bautätigkeit beschleunigen und die Kosten senken.

Gemäß dem ZIA-Frühjahrsgutachten profitiert aktuell der ländliche Raum von einer Suburbanisierung der großen Städte. Gründe für diesen bereits seit einigen Jahren anhaltenden Trend sind einerseits ein auf niedrigem Niveau stagnierendes Wohnungsangebot in den A-Städten (insbesondere bei größeren Wohnungen für Familien). Andererseits sind die Renditen in den A-Städten auch im Jahr 2021 infolge des erneuten deutlichen Anstiegs der Kaufpreise und eines gleichzeitig nur verhaltenen Anstiegs der Mieten weiter gesunken. Die Bruttoanfangsrendite (exkl. Kaufnebenkosten und Kosten für Instandhaltung) lag zwischen 2,2 % und 3,0 %, was einem Rückgang von 20–30 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Markt wird überdies vom am 14. Juni 2021 in Deutschland in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz beeinflusst. Dieses beinhaltet u.a. eine eigene Vorschrift (§ 250 BauGB): Das sogenannte Umwandlungsverbot sieht einen Genehmigungsvorbehalt vor, wenn bestehende Wohngebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt werden sollen. Damit können Kommunen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen, wenn ein Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Welche Gebiete das sind, dürfen die Landesregierungen per Rechtsverordnung (§ 201 BauGB) und einer genauen Begründung bestimmen. Die Rechtsverordnungen gelten bis maximal Ende 2026.

Ein solches Umwandlungsverbot existiert teilweise schon in sogenannten Milieuschutzgebieten beziehungsweise sozialen Erhaltungsgebieten. Vor allem in Berlin wird der Milieuschutz konsequent angewandt, wodurch in

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

vielen Stadtteilen Umwandlungen verboten und Modernisierungen genehmigungspflichtig sind. Einige Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg wenden zudem ihr Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten verstärkt an, indem sie Mehrfamilienhäuser entweder selbst ankaufen oder den Käufer dazu bringen, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen. Darin können etwa Regelungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen und Mietpreisbegrenzungen festgehalten sein.

ACCENTRO sieht sich trotz des Umwandlungsverbots gut aufgestellt. Das Unternehmen verfügt per 31. Dezember 2021 über eine Pipeline für die Einzelprivatisierung mit einem erwarteten Umsatzvolumen von rund 360 Mio. EUR. Diese Wohneinheiten sind bereits vollständig rechtlich aufgeteilt und somit nicht von dem Verbot betroffen. ACCENTRO plant, sein Privatisierungs-Portfolio deutschlandweit auszubauen, und ist nicht von einzelnen Regionen abhängig. Das Umwandlungsverbot schränkt sicherlich den Ankauf von neuen Wohnbeständen in angespannten Märkten ein. Es bieten sich aber dennoch gute Opportunitäten für den Kauf von bereits aufgeteilten Portfolios.

Laut dem Residential Report 2022 von BNP Paribas Real Estate sprechen die insgesamt positiven Fundamentaldaten weiter für den deutschen Wohnungsmarkt. Der generelle Wachstumstrend auf dem deutschen Wohnungsmarkt dürfte sich demnach fortsetzen. Zwar ist die Zahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren sukzessive gestiegen, allerdings konnte dies bisher zu keinen nachhaltigen Entlastungseffekten führen. Der Nachfrageüberhang bei der Wohnraumversorgung ist weiterhin marktbestimmend. Auf Bundesebene lag die Leerstandsquote im Jahr 2020 bei nur 2,8 % und damit unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von 3 %. In den A-Städten – mit Ausnahme von Düsseldorf – betrug die Leerstandsquote sogar weniger als 1 %.

Laut Einschätzung von BNP Paribas Real Estate dürfte die Angebotsknappheit insbesondere in den Wirtschaftsmetropolen vorherrschend bleiben

und für weiterhin hohe Mietniveaus sorgen. Denn den Kommunen und den entscheidenden Marktakteuren gelingt es nur schrittweise, die dringend nötige Bautätigkeit auszuweiten.

Das Interesse privater Anleger an Wohnimmobilien als selbstgenutztes Eigentum oder Kapitalanlage bleibt hoch. Verstärkt durch die steigende Inflation suchen sie sichere und trotzdem positiv verzinste Anlagemöglichkeiten. Dieser Trend wird zu weiteren Preissteigerungen führen. Dabei stehen die privaten Investoren in einem anhaltenden Wettbewerb mit institutionellen Käufern.

So urteilt CBRE in seinem Market Outlook 2022, dass Wohnimmobilien ein wichtiger Pfeiler in der Portfolioallokation institutioneller Anleger sind. Treiber ist die hohe Mieternachfrage insbesondere in den Ballungsräumen, die hohe und stabile Auslastungsquoten und damit sichere Mietzahlungen garantieren. Zwar fällt die Rendite in den Top 5-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München), aber der Spread gegenüber dem risikofreien Zins bleibt attraktiv. CBRE geht deshalb davon aus, dass insbesondere Versicherungen und Pensionsfonds, aber auch vermehrt Family Offices die Vorteile dieser defensiven Assetklasse in ihrer Anlagestrategie berücksichtigen. CBRE rechnet zudem damit, dass die Renditen in den Top 5-Standorten aufgrund anhaltend steigender Kaufpreise weiter moderat sinken werden.

Ein mögliches und vor allem naheliegendes Ziel, um der weiteren Renditereduktion in den A-Städten auszuweichen, könnte für viele private und institutionelle Investoren das erweiterte Umland der Metropolen sein. Durch die engen sozioökonomischen Verflechtungen stehen die Umlandstädte unter direktem Einfluss der A-Städte und profitieren von deren positiven Fundamentaldaten. Darüber hinaus führt der Wohnraumangel in den Kernstädten auch dazu, dass Menschen vermehrt in das Umland ausweichen. Der Wohnraumdruck der Metropolen wird somit mit leichter Verzögerung an das Umland weitergegeben. Wie auch in den A-Städten

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

bieten die Wohnungsmärkte des Umlandes den Investoren neben einem guten Wertsteigerungspotenzial Stabilität und Sicherheit.

Aus diesem Grund dürfte auch nach Einschätzung des ZIA-Frühjahrgutachtens die Wachstumsdynamik in den A-Städten in den nächsten Jahren weiter nachlassen. Der Grund hierfür sind eine stetig zunehmende Suburbanisierung sowie die Abwanderung in ländliche Räume außerhalb der Suburbanisierungsgebiete.

CBRE sieht darüber hinaus die Wohnungswirtschaft vor der großen Herausforderung, den zunehmenden ESG-Anforderungen zu begegnen und ihren Beitrag zur Energiewende leisten. Zudem wird ESG und dem klimaneutralen Bauen mehr Bedeutung beigemessen, sowohl aus Sicht der kommunalen Entscheidungsträger als auch der Investoren. Dabei darf die Herausforderung, die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren, nicht zu einer Verlangsamung der Bautätigkeit führen. Gleichzeitig muss laut CBRE ein Mechanismus gefunden werden, die Kosten in Grenzen zu halten, um Mieter und Eigentümer nicht noch mehr zu belasten.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns im Geschäftsjahr 2021 war angesichts der weiterhin erheblichen Einschränkungen und Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie, die sich vor allem auf das Privatisierungsgeschäft auswirkt, sehr zufriedenstellend. Der deutsche Wohnungsmarkt hat seine Krisenfestigkeit und sein strukturelles Wachstumspotenzial eindrucksvoll unter Beweis gestellt hat. Die Nachfrage nach Wohnungen war im letzten Jahr ungebrochen hoch. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

ACCENTRO blickt auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 in der Einzelprivatisierung von Wohnungen zurück. Das beurkundete Verkaufsvolumen hat sich mehr als verdoppelt und stieg um 107,7 % auf 246,5 Mio. EUR

(Vorjahr: 118,7 Mio. EUR). Ebenso erfolgreich entwickelte sich die Zahl der beurkundeten Einheiten, die sich um 81,2 % auf 761 Einheiten (Vorjahr: 420 Einheiten) erhöhte. Rund 60 % der Einheiten wurden von Kapitalanlegern erworben, was die anhaltend hohe Attraktivität von deutschen Wohnimmobilien unterstreicht.

Sowohl den Konzernumsatz als auch das Konzern-EBIT konnte ACCENTRO im Geschäftsjahr 2021 deutlich im zweistelligen Prozentbereich steigern. Mit 192,7 Mio. EUR (Vorjahr: 125,2 Mio. EUR) lag der Umsatz in der prognostizierten Bandbreite von 170 bis 200 Mio. EUR. Auch das EBIT erreichte mit 45,2 Mio. EUR (Vorjahr: 34,7 Mio. EUR) die Prognose von 45 bis 50 Mio. EUR.

ACCENTRO hat sein Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2021 weiter ausgebaut. Insgesamt wurden rund 700 Einheiten mit einer Nutzfläche von circa 42.000 Quadratmetern erworben. Neben dem Kauf eines kleineren Privatisierungsportfolios in Berlin hat ACCENTRO insbesondere seinen eigenen Vermietungsbestand in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie in den ostdeutschen Bundesländern (in diesem Fall Sachsen) erneut vergrößert. Die neu erworbenen Einheiten sind die Grundlage für stabile Erträge aus dem Bestandsgeschäft und führen gleichzeitig zu einer nachhaltigen Steigerung der Mieteinnahmen. Das erwartete Verkaufsvolumen des Privatisierungsportfolios belief sich per 31. Dezember 2021 auf rund 360 Mio. EUR.

Eine langfristig strategische und exklusive Partnerschaft für den Vertrieb von Wohnimmobilien hat ACCENTRO im Geschäftsjahr 2021 mit der Immobilien Scout GmbH („ImmoScout24“) abgeschlossen. Das Ziel dieser bedeutenden Kooperation ist das Angebot einer Full-Service-Lösung für institutionelle Anbieter, Projektentwickler, Bauträger, Makler und andere Immobilien-Unternehmen. Dabei sollen die potenziellen Kunden von einer Gesamtvermarktung profitieren, bei der ACCENTRO den Immobilienverkäufern garantierte Abnahmeverträge für die Vermarktung und den

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Verkauf bietet und ImmoScout24 vollständig und exklusiv das digitale Marketing der Immobilien übernimmt.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	GESCHÄFTS- JAHR 2021	GESCHÄFTS- JAHR 2020
Umsatzerlöse	192,7	125,2
EBIT	45,2	34,7
Konzernergebnis	13,1	18,1

Der Konzernumsatz im Berichtsjahr 2021 stieg um 67,5 Mio. EUR und übertraf somit den Vorjahreswert um 53,9%. Damit erreichte der Konzernumsatz die Prognose für das Jahr 2021, die einen Umsatz in der Bandbreite zwischen 170 bis 200 Mio. EUR vorsah.

Das EBIT erhöhte sich im Berichtsjahr 2021 um 10,4 Mio. auf 45,2 Mio. EUR und verbesserte sich somit um 29,9% gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 34,7 Mio. EUR). Damit lag auch das EBIT in der für das Jahr 2021 prognostizierten Bandbreite von 45 bis 50 Mio. EUR. Alle Geschäftsbereiche haben zu dieser positiven Ergebnisentwicklung beigetragen, wenn auch der Privatisierungsbereich den größten Ergebnisbeitrag leisten konnte. Auch hat sich das Bewertungsergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 19,0 Mio. EUR (siehe Punkt 4.4 im Konzernanhang) positiv auf die Ergebnisentwicklung aus-

gewirkt, wenn auch in deutlich geringerem Umfang als im Vorjahr (Vorjahr: 28,4 Mio. EUR).

Insbesondere das Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft hat mit 47,8 Mio. EUR eine deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt (Vorjahr: 19,6 Mio. EUR). Das Volumen der einzelprivatisierten Wohnungen ist mit 494 veräußerten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr nur moderat gestiegen (Vorjahr: 313 Wohnungen), umso stärker haben sich Preiseffekte durch eine sehr dynamische Nachfrage ausgewirkt. Als Folge dessen hat sich der Umsatz der Einzelprivatisierungen mit 145,8 Mio. EUR (Vorjahr: 75,0 Mio. EUR) nahezu verdoppelt. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist mit einem Umsatzanteil von 15,6% dagegen stark gesunken (Vorjahr: 33,2%).

Das Mietergebnis ist im Berichtsjahr um 2,1 Mio. EUR auf 7,0 Mio. EUR (Vorjahr: 4,9 Mio. EUR) gestiegen. Dies ist vor allem auf den Ausbau des Bestands an Wohneinheiten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Das Dienstleistungsergebnis ist ebenfalls um 1,0 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR angestiegen (Vorjahr: 0,9 Mio. EUR). Das Dienstleistungsgeschäft umfasst vorrangig den Verkauf von Immobilien für Dritte und hierfür vereinnahmte Provisionserträge.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) liegen leicht unter dem Vorjahresniveau. Im Wesentlichen beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2021 solche aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Vorjahr beinhaltete die Position ergänzend auch Weiterbelastungen von Aufwendungen, welche von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagt wurden. Diese Kosten standen im Zusammenhang mit einem im Geschäftsjahr 2019 veräußerten Projekt.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Zukäufe deutlich ausgebaut. Aufgrund der allgemein positiven Marktentwicklung konnte für die gehaltenen Bestände ein positives Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung in Höhe von 19,0 Mio. EUR (Vorjahr: 28,4 Mio. EUR) realisiert werden. Das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Ergebnis ist trotz des um 96,7 Mio. EUR durch Zugänge / Zukäufe gestiegenen Immobilienbestands insbesondere auf den noch nicht realisierten Leerstandsabbau zurückzuführen. Ein wesentliches Ziel für die Bestände der ACCENTRO wird auch in Folgejahren der Abbau des im Marktvergleichs noch relativ hohen Leerstands sein.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode um 1,3 Mio. EUR auf 10,3 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 9,0 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert wesentlich aus der im Berichtsjahr gestiegenen Mitarbeiterzahl. Entsprechend erhöhte sich auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Darüber hinaus haben Abfindungszahlungen im Rahmen des Vorstandswechsels und des Ausscheidens von Mitarbeitern den Personalaufwand erhöht. Zum 31. Dezember 2021 stieg die Zahl der Beschäftigten im ACCENTRO-Konzern um 27 Personen auf 101 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 74 Mitarbeiter).

Eine verstärkte Risikovorsorge aus einem angepassten und fortentwickelten Wertminderungsmodell nach IFRS 9 zeigt sich auch in einem deutlichen Anstieg der Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen mit nunmehr 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 18,4 Mio. EUR (Vorjahr: 10,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, die wie bereits im Vorjahr unter anderem Kosten in den Bereichen Steuern, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen beinhalten. Darüber hinaus zählen zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen EDV-Kosten, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten. Das höhere Aufwands-

niveau ist dabei im Wesentlichen Folge der Emission einer weiteren Anleihe über 100 Mio. EUR Nominal im ersten Quartal des Berichtsjahres sowie erheblicher Aufwendungen im Zusammenhang mit der von ACCENTRO erfolgten Digitalisierungsstrategie. Hiervon verspricht sich die ACCENTRO künftige Erlöspotentiale, aber auch Effizienzgewinne. Auch wurden erhöhte Beratungsaufwendungen bewusst in Kauf genommen, um die Risikoberichterstattung intern und extern zu verbessern und den erhöhten rechtlichen Anforderungen anzupassen.

Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR) resultiert aus den anteilig auf die ACCENTRO entfallenden Jahresergebnissen der assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. In diesem Zusammenhang war auch eine einmalige Wertminderung auf eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen notwendig geworden (4,5 Mio. EUR), da insoweit die aktuelle gutachterliche Bewertung der von diesem Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Projektimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 abzüglich vorrangig zu tilgender Bankdarlehen, eine Wertminderung in dieser Höhe notwendig machte.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2021 betrug -20,5 Mio. EUR (Vorjahr: -10,5 Mio. EUR). Dem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen um 40,7 Mio. EUR und der Steigerung des Zinsaufwands um 3,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021 stehen der zeitgleiche Rückgang des Zinsertrags um 6,4 Mio. EUR gegenüber. Im Vorjahr resultierten die Zinserträge aus einem höheren Volumen ausgereicherter Darlehen sowie aus Sonderzinsansprüchen im Zusammenhang mit kurzfristigen Finanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 20,6 Mio. EUR (Vorjahr: 24,3 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 7,5 Mio. EUR und liegt damit etwas über dem Vorjahresniveau von 6,3 Mio. EUR. Die Steuerquote für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 36,3 % (Vorjahr: 25,7 %). Die gestiegene Steuerquote ist einerseits auf einmalige

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

periodenfremde Steuererträge infolge der Auflösung von Steuerrückstellungen im vorangegangenen Geschäftsjahr zurückzuführen, welche sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 nicht wiederholt haben. Die periodenfremden Steuererträge rührten aus Gewerbesteuerwirkungen infolge der Berücksichtigung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den bestandshaltenden Immobiliengesellschaften. Andererseits hat sich der Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge ausgewirkt. Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang enthalten.

Finanzlage

KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	GESCHÄFTS- JAHR 2021	GESCHÄFTS- JAHR 2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	99,6	-32,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-85,4	-99,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	50,0	163,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	64,2	31,4
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	2,1	1,0
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	-1,3	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56,5	24,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	121,5	56,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 99,6 Mio. EUR (Vorjahr: -32,7 Mio. EUR). Er setzte sich zusammen aus dem operativen Cashflow in Höhe von 37,0 Mio. EUR (Vorjahr: -0,8 Mio. EUR) und Mittelzuflüssen aus dem Abbau des Bestands

an Vorratsimmobilien in Höhe von 62,6 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelabflüsse in Höhe von -31,9 Mio. EUR). Die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 17,0 Mio. EUR sowie der Anstieg von laufenden Verbindlichkeiten in Höhe von 10,4 Mio. EUR trug hierbei einen erheblichen Teil zum positiven operativen Cashflow bei. Auch waren im Vorjahresvergleich deutlich geringere Bereinigungen für zahlungsunwirksame Erträge notwendig; hier vor allem geringere Erträge aus der Zeitbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Steuerzahlungen in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr: 7,3 Mio. EUR) belasteten den operativen Cashflow.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, (Punkt 4.27), dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2021 mit -85,4 Mio. EUR negativ (Vorjahr: -99,6 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2021 getätigten umfangreichen Investitionen in Höhe von 63,3 Mio. EUR (Vorjahr: 65,2 Mio. EUR) in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Darlehen in Höhe von -23,3 Mio. EUR (Vorjahr: -75,9 Mio. EUR) ausgereicht. Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 4,6 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR). Dagegen sind die Rückzahlungen ausgereicher Darlehen mit 4,6 Mio. EUR (Vorjahr: 55,5 Mio. EUR) deutlich geringer ausgefallen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 50,0 Mio. EUR (Vorjahr: 163,7 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen aus Kreditfinanzierungen und der Begebung der Anleihe 2021 / 2026 in Höhe von insgesamt 166,9 Mio. EUR (Vorjahr: 349,2 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von -97,9 Mio. EUR (Vorjahr: 163,9 Mio. EUR) sowie gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten in Höhe

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

von – 19,5 Mio. EUR (Vorjahr: 21,6 Mio. EUR). Ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen war wie im Vorjahr nicht zu verzeichnen.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

MIO. EUR

	31.12.2021		31.12.2020	
Vermögenswerte	929,5	100,0 %	862,0	100,0 %
Langfristige Vermögenswerte	427,7	46,0 %	311,3	36,1 %
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	364,3	39,2 %	494,1	57,3 %
Liquide Mittel	121,5	13,1 %	56,5	6,6 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,0	1,7 %	0,0	0,0 %
Schulden und Eigenkapital	929,5	100,0 %	862,0	100,0 %
Eigenkapital	260,6	28,0 %	247,1	28,7 %
Langfristige Schulden	508,8	54,7 %	402,4	46,7 %
Kurzfristige Schulden	160,0	17,3 %	212,4	24,6 %

Die Bilanzsumme erhöhte sich nochmals um 67,5 Mio. EUR (+7,8 %) auf 929,5 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 862,0 Mio. EUR).

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 116,4 Mio. EUR. Wesentlicher Grund hierbei war der Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios, welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Berücksichtigung auch der erfolgswirksam erfassten Marktwertsteigerungen um 115,7 Mio. EUR ansteigen ließ. Weitere Details hierzu sind im Konzernanhang unter Punkt 4.4 erläutert.

Ferner beinhaltet das langfristige Vermögen die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte (35,7 Mio. EUR; Vorjahr: 25,1 Mio. EUR). Diese umfassen im Wesentlichen verzinsliche Darlehen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO über Beteiligungsverhältnisse

verbunden ist. Die ACCENTRO übt über diese Gesellschaften keine Kontrolle aus, so dass es zu keiner Vollkonsolidierung im Konzernabschluss der ACCENTRO kommt.

Zudem ist im langfristigen Vermögen unverändert zum Vorjahr ein nicht planmäßig abzuschreibender Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, der auf das Privatisierungsgeschäft entfällt, selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 24,1 Mio. EUR (Vorjahr: 24,4 Mio. EUR), Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 11,6 Mio. EUR (Vorjahr: 12,0 Mio. EUR) sowie Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte im Wert von 5,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) enthalten.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Das kurzfristige Vermögen (ohne liquide Mittel) verringerte sich um 129,8 Mio. EUR auf 364,3 Mio. EUR (Vorjahr: 494,1 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte für 213 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 37,8 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel. Für weitere 71 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 22,3 Mio. EUR wurde bereits im Geschäftsjahr 2021 ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2022. Gleichzeitig wurden 830 (Vorjahr: 629) Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von 167,6 Mio. EUR veräußert.

Die Vorratsimmobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2021 keine Wertaufholungen oder Wertminderungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 393,3 Mio. EUR (Vorjahr: 310,2 Mio. EUR) als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Vorjahr stichtagsbedingt erhöht, da Kaufpreisforderungen in Höhe von 36,7 Mio. EUR aus zum Jahresende 2020 veräußerten Immobilien zum Vorjahresstichtag noch offen waren. Diese wurden in 2021 vereinbarungsgemäß vereinnahmt.

Zudem beinhalten die kurzfristigen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2021 die folgenden Positionen: Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte in Höhe von 29,7 Mio. EUR (Vorjahr 22,7 Mio. EUR) enthalten im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen die Forderungen aus der Rückabwicklung des Kaufvertrags über den Erwerb von Aktien der DIM Holding AG sowie Ansprüchen aus Notaranderkonten und sonstigen Darlehensansprüchen. Die Ertragssteuerforderungen valutieren

zum Stichtag mit 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR). Die Vertragsvermögenswerte aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen werden in Höhe von 11,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR) ausgewiesen. Die restlichen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 13,1 % über dem Wert zum Vorjahresstichtag (6,6 %). Dies liegt darin begründet, dass sich der Barmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 65,0 Mio. EUR auf 121,5 Mio. EUR mehr als verdoppelte.

Die ACCENTRO geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2022 zu verhandelnde bzw. fällig werdende Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des hohen Bestands an liquiden Mitteln von 121,5 Mio. EUR sieht die ACCENTRO ihren Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2022 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO nicht vereinbart.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital / Gesamtkapital) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 72,0 % in etwa auf Vorjahresniveau (71,3 %). Neben den Schulden (+54,0 Mio. EUR) ist auch das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2021 gestiegen (+13,5 Mio. EUR).

Die Berichterstattung über den LTV (Loan-to-Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV auch intern so überwacht und berichtet wird. Dabei unterscheiden sich die Berechnung des LTV der Anleihe 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 54,9 % (Vorjahr: 56,6 %) leicht verringert. Dies gilt ebenso für den LTV der Anleihe 2021 / 2026, der sich auf 48,2 % (Vorjahr: 53,2 %) verringert.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

LTV BERECHNUNG

IN TEUR

	2021	2020
ANLEIHE 2020 / 2023		
Finanzverbindlichkeiten	252.920	316.823
Anleihen	+353.356	+248.711
Liquide Mittel	-121.502	-56.541
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	484.774	508.993
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	929.466	861.987
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	+108.228	+135.373
Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175 %)	-32.658	-40.849
Liquide Mittel	-121.502	-56.541
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	883.534	899.970
LTV Anleihe 2020/2023 (= A. / B.)	54,9%	56,6%
ANLEIHE 2021 / 2026		
Finanzverbindlichkeiten	252.920	316.823
Anleihen	+353.356	+248.711
Liquide Mittel	-121.502	-56.541
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	484.774	508.993
Gesamtvermögenswert (Aktiva)	929.466	861.987
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien über den Buchwert	+108.228	+135.373
Latente Steuerschulden (Steuersatz: 30,175 %)	-32.658	-40.849
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	1.005.036	956.511
LTV Anleihe 2021/2026 (= A. / B.)	48,2%	53,2%

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

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

Größtenteils als Resultat der Begebung der Anleihe 2021 / 2026 zur Finanzierung von Immobilienerwerben erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um 26,4 % auf 508,8 Mio. EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken dagegen um 24,7 % auf 160,0 Mio. EUR. Hierin spiegelt sich die Reduzierung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf Basis des starken Abverkaufs der Vorratsimmobilien und der damit verbunden vertragliche vorgesehenen Tilgungen wider.

Im Geschäftsjahr 2021 führte der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 13,1 Mio. EUR zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals auf 260,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: 247,1 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote sank jedoch leicht auf 28,0 % (Vorjahr: 28,7 %). Dies resultiert vor allem aus der um 7,8 % gestiegenen Bilanzsumme aufgrund der zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen aufgenommenen Finanzschulden.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der ACCENTRO ist es im Geschäftsjahr 2021 gelungen, ihre erweiterte Unternehmensstrategie planmäßig in die Tat umzusetzen. In diesem Zusammenhang konnte der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch Zukäufe signifikant um 115,7 Mio. EUR auf 330,7 Mio. EUR erweitert werden. Der Bestand an Vorratsimmobilien ist aufgrund der hohen Verkaufsvolumina auf 300,6 Mio. EUR gesunken (Vorjahr: 409,5 Mio. EUR). Der Immobilienbestand außerhalb Berlins konnte weiter

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

► Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

ausgebaut und das Geschäftsmodell insgesamt weiter diversifiziert werden, wenngleich die Ende des Vorjahres geplante Erweiterung auch auf die Verwaltung von Immobilienbeständen von Dritten bisher nicht realisiert werden konnte.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs wurden ein Umsatz von 170 bis 200 Mio. EUR (Vorjahr: 125,2 Mio. EUR) und ein EBIT von 45 bis 50 Mio. EUR (Vorjahr: 34,8 Mio. EUR) prognostiziert. Diese Prognose wurde aufgrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung und der guten Marktpreisentwicklung von Wohnimmobilien erreicht. Es wurden ein Umsatz von 192,7 Mio. EUR und ein EBIT von 45,2 Mio. EUR erzielt, wozu auch ein Bewertungseffekt in Höhe von 19,0 Mio. EUR beigetragen hat.

Mit der Ergebnisentwicklung zeigt sich die ACCENTRO, insbesondere aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen mit Auswirkungen vor allem auf das Privatisierungsgeschäft, sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch den Ausbau des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2021 und das Zustandekommen neuer Kooperationen geschaffen.

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 die ACCENTRO ist die Reputation des Konzerns sowie der zum Konzern gehörenden Gesellschaften. Hierzu führt die ACCENTRO laufend Gespräche mit finanzierenden Banken, Investoren sowie weiteren relevanten Stakeholdern.

VERTRIEBSBESTAND:

Seit einigen Jahren konzentriert sich die 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 mieter-nahen Wohnungsprivatisierung und dem Vertrieb von Neubauwohnungen weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns im Privatisierungsgeschäft wird durch die laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

MIETBESTAND:

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

INTERNATIONALITÄT:

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die ACCENTRO weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts. Ziel ist es, neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien zu erschließen.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

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

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 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 verbesserte sich das Ergebnis vor Steuern auf 3,6 Mio. EUR (Vorjahr: - 6,1 Mio. EUR). Die wesentliche Ursache dafür war ein deutlicher Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge und der im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen abgeführten Gewinne von Tochtergesellschaften. Die Bilanzsumme erhöhte sich ebenso deutlich auf 591,4 Mio. EUR (Vorjahr: 473,0 Mio. EUR).

Der Personalaufwand ist auf insgesamt 7,1 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 6,0 Mio. EUR), was vor allem auf den Anstieg der Belegschaft zurückzuführen ist.

Durch Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften von 14,0 Mio. EUR (Vorjahr: 6,5 Mio. EUR), konnte eine deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses realisiert werden. Hier spiegelt sich vor allem das erfolgreiche Privatisierungsgeschäft im ACCENTRO-Konzern wider.

Das Zinsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. War im Geschäftsjahr 2020 noch ein Zinsergebnis von 9,0 Mio. EUR erzielt worden, betrug das Zinsergebnis in der Berichtsperiode 4,4 Mio. EUR.

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. 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.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

TEUR

	01.01.2021 BIS 31.12.2021	01.01.2020 BIS 31.12.2020	VERÄNDERUNG
Umsatzerlöse	136	286	-150
Sonstige betriebliche Erträge	13.471	1.601	11.870
Materialaufwand	-140	-577	-437
Personalaufwand	-7.140	-5.998	1.142
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-456	-229	227
Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	-5.086	0	5.086
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.611	-16.485	-873
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	14.028	6.239	7.789
Betriebsergebnis (EBIT)	-799	-15.162	14.363
Zinsergebnis	4.372	9.048	-4.676
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.575	-6.114	9.689
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-112	2.068	-2.180
Jahresergebnis	3.463	-4.046	7.509

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die Umsatzerlöse in Höhe von 0,1 Mio. EUR haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert und resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 1,6 Mio. EUR auf 13,5 Mio. EUR deutlich angestiegen. Im Wesentlichen beinhalten die Erträge im Geschäftsjahr 2021 den Verkauf einer Beteiligung (ACCENTRO Bayern GmbH) an einer Projektgesellschaft in Höhe von 10,7 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden Erlöse in Form von Weiterberechnungen von Aufwendungen erzielt, welche von der ACCENTRO Real Estate AG zunächst für Tochtergesellschaften verauslagt und dann weiterbelastet wurden.

Die Verminderung des Materialaufwands resultiert aus einem Einmaleffekt des Vorjahres, in dem Gewährleistungsaufwendungen im Zusammenhang mit einer Projektveräußerung aus 2019 erfasst wurden.

Der Personalaufwand hat sich auf insgesamt 7,1 Mio. EUR erhöht und liegt in der fortgeführten Erweiterung der Belegschaft begründet. Die ACCENTRO Real Estate AG beschäftigte im Jahr 2021 durchschnittlich 65 Mitarbeiter (Vorjahr: 38 Mitarbeiter) einschließlich Auszubildende und Vorstand. Dabei hat sich der deutliche Aufbau der Belegschaft durch erst unterjährige Eintritte noch nicht in voller Höhe ausgewirkt.

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf im Umlaufvermögen ausgewiesene Darlehen an zwei Tochtergesellschaft in Höhe von insgesamt 5,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR) erfasst. Diese waren mit 4,5 Mio. EUR vor allem Folge der Bewertung der mittelbar durch eine Tochtergesellschaft gehaltenen Projektimmobilien und damit neu bestimmter und erwarteter Mittelrückflüsse.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen mit 15,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (16,5 Mio. EUR) einen Rückgang von 0,9 Mio. EUR auf. Im Wesentlichen führten im Vorjahr entstandene Kosten für Kapitalmaßnahmen zu einer Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr. Gegenläufig dazu stehen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 Steigerungen vor allem der Aufwendungen für die Digitalisierungsoffensive des ACCENTRO-Konzerns, welche zum Großteil durch die ACCENTRO Real Estate AG getragen werden und externe Aufwendungen für die strategische Beratung und Unterstützungsleistungen bei der Abschlusserstellung.

Das Beteiligungsergebnis (inklusive Gewinnabführung) von 14,0 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (6,2 Mio. EUR) aufgrund der gestiegenen Erträge aus Gewinnabführungsverträgen gegenüber stark gestiegen. Dies ist auf die gestiegenen Verkaufsaktivitäten und dem daraus folgend stark verbesserten Ergebnis der Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 4,4 Mio. EUR (Vorjahr: 9,0 Mio. EUR) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr in etwa halbiert. Der Rückgang ist maßgeblich geprägt durch geringere Zinserträge, welche im Vorjahr infolge der Rückführung eines kurzfristigen Darlehens einmalig stark angestiegen sind. Dieser Rückgang konnte nicht durch deutlich gestiegene Zinserträge im Rahmen der konzerninternen Finanzierungsfunktion der ACCENTRO Real Estate AG kompensiert werden. Der Zinsaufwand ist aufgrund der in 2021 neu begebenen Anleihe leicht gestiegen.

Das Jahresergebnis beläuft sich auf 3,5 Mio. EUR (Vorjahr: - 4,0 Mio. EUR).

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 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

	31.12.2021		31.12.2020		VERÄNDERUNG
Aktiva	591.425	100,0 %	473.038	100,0 %	118.387
Finanzanlagen	143.460	24,3 %	94.448	20,0 %	49.012
Sachanlagen und EDV-Software	2.243	0,4 %	1.183	0,3 %	1.060
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	13	0,0 %	13.568	2,9 %	-13.555
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	0,0 %	91	0,0 %	-73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	391.268	66,2 %	316.272	66,9 %	74.996
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	10.157	1,7 %	6.920	1,5 %	3.237
Sonstige Vermögensgegenstände	19.260	3,3 %	24.871	5,3 %	-5.611
Liquide Mittel	24.459	4,1 %	14.958	3,2 %	9.501
Sonstige Wertpapiere	285	0,0 %	285	0,0 %	0
Weitere Aktiva	262	0,0 %	442	0,1 %	-180
Passiva	591.425	100,0 %	473.038	100,0 %	118.387
Eigenkapital	175.472	29,7 %	172.009	36,4 %	3.463
Rückstellungen	5.952	1,0 %	8.758	1,9 %	-2.806
Anleihen und Bankverbindlichkeiten	350.000	59,2 %	250.000	52,8 %	100.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.850	0,3 %	813	0,2 %	1.037
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.558	8,2 %	37.795	8,0 %	10.763
Sonstige Verbindlichkeiten	9.593	1,6 %	3.663	0,8 %	5.930

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 118,4 Mio. EUR, von 473,0 Mio. EUR auf 591,4 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen und gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst.

- › Die Finanzanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 erneut deutlich um 49,0 Mio. EUR auf 143,5 Mio. EUR als Ergebnis unterjährig abgeschlossener Unternehmenserwerbe sowie in diesem Zusammenhang ausgegebene Ausleihungen für den langfristigen Aufbau des Immobilienbestandsportfolios.
- › Gegenläufig reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2021 auf 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 13,6 Mio. EUR) infolge von Eigentümerwechseln im abgelaufenen Geschäftsjahr.
- › Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 erneut deutlich um insgesamt 78,2 Mio. EUR auf 401,4 Mio. EUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Darlehensausreichungen sowohl an neue Projekt- als auch an Bestandsgesellschaften.
- › Die sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich im Geschäftsjahr 2021 deutlich um 5,6 Mio. EUR auf 19,3 Mio. EUR. Dies ist vor allem ein Resultat der Umwidmung von Darlehensansprüchen gegenüber Dritten in eine Darlehensforderung gegenüber verbundenen Unternehmen infolge des Eigentümerwechsels einer Projektgesellschaft Ende des Geschäftsjahres 2021.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Bankdarlehen haben sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Begebung einer neuen Anleihe mit Laufzeit bis 2026 (100 Mio. EUR nominal) entsprechend erhöht. Die zum Stichtag nicht fälligen Zinsverbindlichkeiten werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um 10,8 Mio. EUR auf 48,6 Mio. EUR infolge von Liquiditätsrückführungen aus Projektgesellschaften.

Nebenabreden (Covenants) aus Kreditverträgen und den Bedingungen der Anleihen 2020 / 2023 und 2021 / 2026 wurden von der ACCENTRO im Berichtsjahr eingehalten.

Die ACCENTRO Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Im Geschäftsjahr wurden keine Aktien neu ausgegeben, 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 Jahresüberschuss um 3,5 Mio. EUR auf 175,5 Mio. EUR erhöht. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme) hat sich dennoch auf 29,7 % (Vorjahr: 36,4 %) in Folge des deutlichen Anstiegs der Bilanzsumme vermindert. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde in 2021 keine Dividende ausgeschüttet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO Real Estate AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich im Geschäftsjahr 2021 aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie der Aufholung pandemischer Verzögerungen aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr wie geplant entwickelt. Die Prognose des ACCENTRO-Konzerns konnte im geplanten Korridor erreicht werden.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

► Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Mit der Ergebnisentwicklung sind wir, insbesondere aufgrund der noch anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen im abgelaufenen Geschäftsjahr, überaus zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde für die ACCENTRO Real Estate AG auf Ebene des Einzelabschlusses von einem leicht positiven Jahresergebnis sowie einem deutlichen Anstieg der Bilanzsumme ausgegangen. Diese Ziele konnte erreicht und die Prognose damit erfüllt werden.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch den fortgeführten deutlichen Ausbau des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2021 und das Zustandekommen neuer Kooperationen geschaffen. Das sollte sich auch positiv auf die Muttergesellschaft, die ACCENTRO Real Estate AG, auswirken.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 ANHANG

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf der Unternehmensplanung aus dem April 2022. 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.

Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen durch den Russland-Ukraine-Konflikt mit einem erheblichen Dämpfer für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 und haben dementsprechend ihre Prognosen im März 2022 nach unten revidiert.

So geht das ifo Institut für Wirtschaftsforschung in seinem Frühjahrsgutachten nunmehr in einem Szenario davon aus, dass das deutsche BIP in diesem Jahr nur noch um 3,1 % steigen könnte. Und damit deutlich weniger als die bislang angenommenen 3,7 %. Das Institut nimmt in diesem Szenario an, dass sich die Situation in den kommenden Monaten weiter zuspitzt. Demnach steigen die Marktpreise für Energie zunächst weiter und erreichen ihren Hochpunkt erst zur Jahresmitte. Danach beginnen sie zwar zu sinken, bleiben aber bis zum Ende des Prognosezeitraums spürbar über den Markterwartungen. Bis Mitte des Jahres dämpfen zudem eine hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit sowie eine weitere Verschärfung der Lieferengpässe die Wirtschaftsentwicklung.

Auch das Kieler Institut für Weltwirtschaft sieht die deutsche Wirtschaft abermals einem heftigen Gegenwind ausgesetzt. Der Krieg in der Ukraine führe zu hohen Rohstoffpreisen, neuen Lieferengpässen und schwindenden Absatzmöglichkeiten. Dabei würden die hohen Rohstoffpreise die

Kaufkraft der verfügbaren Einkommen verringern und damit den privaten Konsum dämpfen. Zudem würden zusätzliche Lieferengpässe die Industrie spürbar belasten. Schließlich verschlechtern sich zumindest vorübergehend die Absatzmöglichkeiten aufgrund der Sanktionen sowie der durch den Krieg gestiegenen Unsicherheit. Insgesamt rechnet man nun mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,1 Prozent für das laufende Jahr (Winterprognose: 4 Prozent) und von 3,5 Prozent für das Jahr 2023 (Winterprognose: 3,3 Prozent).

Aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise erwarten beide Institute eine hohe Inflationsrate für das Jahr 2022 in Deutschland, die die privaten Konsumausgaben dämpfen wird. Laut Einschätzung des ifo Instituts wird die Inflationsrate in dem oben beschriebenen Szenario bei 6,1 % liegen und damit deutlich höher als noch im Dezember 2021 im Rahmen der ifo Konjunkturprognose erwartet wurde. Eine ähnlich hohe Inflationsrate für das Jahr 2022 in Deutschland erwartet auch das Kieler Institut für Weltwirtschaft, die einen Wert von 5,8 % erwartet.

Infolge der hohen Inflation sind laut einer Auswertung der Interhyp AG die Bauzinsen für zehnjährige Immobilienkredite seit Jahresbeginn von einem Prozent auf mehr als 1,6 Prozent (bis Anfang März 2022) gestiegen. Das Unternehmen hält darüber hinaus einen weiteren Zinsanstieg im Jahresverlauf 2022 für wahrscheinlich. Treibender Faktor sei die weiterhin hohe Inflation.

Auch wenn die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die deutsche Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren moderat war und sich die Branche als relativ krisenresistent erwiesen hat, darf auch eine erneute Verschärfung der Infektionslage im Jahresverlauf nicht außer Acht gelassen werden. So ist gegenwärtig schwer abzuschätzen, wie sich eventuell sogar landesweite Lockdowns (wie sie zurzeit in China in Betracht gezogen werden) auf die weltwirtschaftliche Entwicklung auswirken könnten.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Das strukturelle Wachstum des deutschen Wohnimmobilienmarkts (wie auch im vorliegenden Geschäftsbericht ausführlich im Abschnitt „Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt“ beschrieben) wird sich nach Einschätzung der Experten jedoch fortsetzen. Auch wenn die beschriebenen wirtschaftlichen Entwicklungen und die fortbestehende pandemische Lage die Dynamik in diesem Jahr etwas abbremsen könnten.

So rechnet zum Beispiel die DZ Bank in einer Analyse zum Deutschen Wohnungsmarkt damit, dass sich der Anstieg der Immobilienpreise zwar etwas abschwächen aber dennoch fortsetzen wird. Man gehe davon, dass die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen im Jahr 2022 um immer noch 7,5 % bis 9,5 % steigen werden.

Treiber für eine erneute Preissteigerung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen, die das Angebot weiterhin übersteigt. In diesem Kontext bleibt aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abzuwarten, wie sich die anhaltende Lieferverzögerungen und steigende Materialpreise kurzfristig auf den Neubau und die Ziele der Bundesregierung auswirken werden.

Der ACCENTRO-Konzern blickt trotz aller Unwägbarkeiten verhalten optimistisch in die Zukunft und erwartet einen erneut erfolgreichen Geschäftsverlauf im Jahr 2022. Demnach rechnet das Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 mit einem Umsatzanstieg auf 200 bis 220 Mio. EUR (Vorjahr: 192,7 Mio. EUR) und ein EBIT von erneut 45 bis 50 Mio. EUR (Vorjahr: 45,2 Mio. EUR).

Bei der Verkaufsplanung wurde aufgrund der weltwirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt, dass die hohe Inflation verbunden mit steigenden Zinsen sowie die generelle Verunsicherung zumindest vorübergehend das Kaufverhalten der privaten Investoren leicht belasten könnte.

ACCENTRO plant im Geschäftsjahr 2022 darüber hinaus erneut, signifikant in das langfristige Immobilienvermögen zu investieren, was zu einem deutlich negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen wird.

Für den Mietbestand rechnet der Konzern mit einer rückläufigen Leerstandsquote.

Das Unternehmen geht von einem deutlichen Wachstum im Dienstleistungsgeschäft aus. Dazu wird wesentlich die im letzten Jahr mit ImmoScout24 vereinbarte deutschlandweite, exklusive Vertriebs- und Vermarktungskooperation für Wohnimmobilien beitragen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Berichtsjahres mit weiter leicht steigender Bilanzsumme.

Der ACCENTRO-Konzern hat seinen Personalbestand im vergangenen Jahr erneut deutlich ausgeweitet und plant einen weiteren moderaten Ausbau im Jahr 2022, um die Anzahl der Mitarbeiter an den steigenden Geschäftsumfang anzupassen.

Chancen- und Risikobericht Risikomanagement

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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 von der ACCENTRO Real Estate AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. Aufgrund der sich verschärfenden Auflagen wurde im Laufe des Jahres ein umfassendes, strukturiertes und integrales Risikomanagement implementiert, dass seit Ende des Geschäftsjahres 2021 auch in einem 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 Reportingsystems, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen, zu bewerten und der Unternehmensführung mit Blick auf potenzielle Auswirkungen zu kommunizieren.
- › eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur.
- › eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand 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 wodurch das Risikobewusstsein im Konzern gestärkt wurde. 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 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 werden 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 Quantifizierung des Schadenspotenzials wurden folgende Einteilungen gewählt:

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT	WERT IN %
selten:	< 5%
unwahrscheinlich:	> 5% bis 25%
möglich:	> 25% bis 50%
wahrscheinlich:	> 50% bis 75%
fast sicher:	> 75%

Die Wesentlichkeitsgrenze der Schadenshöhe wurde im indikativen Risikomanagementprozess auf > 1,25 Mio. EUR (EBIT-Einfluss) und 5,0 Mio. EUR (Einfluss auf den Umsatz) gesetzt. Darüber liegende Schadenshöhen haben einen schwerwiegenden und besonders schwerwiegenden Charakter.

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

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-,

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

Der Vorstand des ACCENTRO-Konzerns ist für die fortlaufende und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken entsprechend zu identifizieren, beobachtet der ACCENTRO-Konzern sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche und überführt die Erkenntnisse auf sein Geschäftsmodell und seine Tätigkeiten. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Gegebenheiten und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die operativen Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour fixes, Besprechungen innerhalb der Abteilungen sowie abteilungsübergreifend und Abfragen durch das zentrale Risikomanagement dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung und -sensibilisierung.

Das zentrale Risikomanagement unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch Steuerung und Durchführung des Risikomanagementprozesses. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind für die Umsetzung des Risikomanagements innerhalb ihrer Bereiche verantwortlich. Sie melden ab sofort quartalsweise die Risiken aus ihrem jeweiligen Bereich an das zentrale Risikomanagement.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die jeweiligen Einzelrisiken, die nach Ansicht des ACCENTRO Real Estate AG von wesentlicher Bedeutung (Betrachtungsebene Jahr 1) sind, stellen sich in einem Überblick wie folgt dar:

Finanzrisiken

- › Finanzierungsrisiko
- › Liquiditätsrisiko
- › Zinsrisiko
- › Risiken aus Nichteinhaltung von Financial Covenants

Operationelle Risiken

- › IT-Risiken: Angriffe auf Daten- oder IT-Systeme

Immobilienrisiken

- › Transaktionsrisiken
- › Vermietungsrisiken
- › Bau-, Bewertungs- und Projektrisiken

Legal & Compliance Risiken

- › Regulatorische Risiken

Strategische Risiken

- › Konjunktur- und Branchenrisiken
- › Abnahmerisiken aus Vertriebsverträgen
- › Risiken aus Kooperationen

Sonstige Risiken

- › Covid-19-Pandemie
- › Ukraine-Krieg

Als wesentliche Risiken werden Risiken bezeichnet, die sich möglicherweise bestandsgefährdend auswirken können und die im Rahmen der Risikoinventur anhand einer Gesamtschau der Risikomeldungen als von

entscheidender Bedeutung für das Geschäftsmodell des ACCENTRO-Konzerns kategorisiert werden.

Dabei stellen das Bau- und Projektrisiko sowie das Vermietungsrisiko aus Sicht der ACCENTRO bei Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und potentieller Auswirkung die bedeutsamsten Risiken dar.

Zu den ausgewählten wesentlichen Risiken (> 1,25 Mio. EUR (EBIT-Einfluss) und > 5,0 Mio. EUR (Umsatz-Einfluss)) und Risikogruppen, die zumindest als möglich beurteilt werden, wird im Folgenden ausgeführt.

Ausführung zu wesentlichen Einzelrisiken

FINANZRISIKEN

FINANZIERUNGS-, LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKEN

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

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

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könn-

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

ten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für den ACCENTRO-Konzern führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegen gewirkt. 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. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum des ACCENTRO-Konzerns negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet der ACCENTRO-Konzern mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts.

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Bankverbindlichkeiten und Anleihen sowie bei geplanten und notwendigen Finanzierungen zum Erwerb von Immobilienbeständen. Im Bereich Privatisierung werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche

Folgen von künftigen Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage unterproportional zu gewichten (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken). Gleichwohl bestehen aktuell aufgrund der seit Q1 / 2022 stark steigenden SWAP-Sätze im mittel- und langfristigen Bereich erhöhte Zinsänderungsrisiken mit Blick auf anstehende (Re)Finanzierungen, insbesondere mit Blick auf die Unternehmensanleihe 2020 / 2023 über 250 Mio. EUR. Zudem bleibt abzuwarten, wie sich der zusätzlich von der BaFin geforderte Risikopuffer bei dem zu hinterlegenden Eigenkapital für Immobilienfinanzierungen ab April 2022 auf die Konditionen auswirkt. Hinsichtlich aktueller politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen, die hohen Inflationsraten und Unsicherheiten über die geopolitischen Entwicklungen erscheint die weitere Entwicklung und Schätzungsgenauigkeit der Zinsen schwierig. Wir gehen auf Basis der kürzlichen Erhöhungen aufgrund des makroökonomischen Umfelds von Seitwärtsbewegungen auf dem aktuellen Niveau aus.

Im ACCENTRO-Konzern werden zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 insgesamt 65,2 Mio. EUR (Vj.: EUR 47,9 Mio. EUR) als lang- und kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere diverse an gemeinschaftlich geführte Projektentwicklungsgesellschaften, Minderheitsgesellschafter sowie sonstige Geschäftspartner ausgereichte Darlehen. Diese sind ausnahmslos verzinst und in wesentlichem Umfang durch Immobilien / Grundschulden besichert. Ein in den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten ebenfalls ausgewiesener Anspruch betrifft eine Forderung auf Rückzahlung des Kaufpreises für Aktien der DIM Holding AG

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

(15,8 Mio. EUR) sowie ein an diese Gesellschaft gewährtes Gesellschafterdarlehen (3,1 Mio. EUR), welches infolge des Rücktritts der ACCENTRO vom Erwerb am 12. Mai 2021 zurückgefordert wird. Der Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises ist bis zum 12. Mai 2022 verzinslich gestundet und seit 14. Oktober 2021 durch gewährte Grundschulden besichert. Bei Nichtzahlung der jeweiligen Forderungen bei Fälligkeit besteht trotz der in wesentlichen Teilen bestehenden Besicherungen ein wesentliches Risiko, dass die gewährten Sicherheiten die bestehenden Ansprüche nicht vollständig decken. Daher erfolgt eine laufende Überwachung der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Gegenpartei und im Bedarfsfall eine Berücksichtigung im Rahmen des Wertminderungsmodells nach IFRS 9.

RISIKEN AUS NICHTEINHALTUNG VON FINANCIAL COVENANTS

Im Konzernkreis werden zum Stichtag 31. Dezember 2021 lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen über insgesamt rund 606,3 Mio. EUR (Vj.: 565,5 Mio. EUR) ausgewiesen, bei denen vonseiten der Banken bzw. aus den Anleihebedingungen in den weit überwiegenden Fällen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) zu erfüllen waren. Im Fall der Unternehmensanleihe i.H.v. nominal 250 Mio. EUR bestehen folgende Covenants:

- › der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden / bereinigtes Vermögen) darf 65 % nicht übersteigen
- › der Verschuldungsgrad (besicherte Nettofinanzschulden / bereinigtes Vermögen) darf 40 % nicht übersteigen
- › ein Zinsdeckungsgrad von 1,5 zu 1,0 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand (für relevante Stichtage bis Februar 2022 sowie ein Zinsdeckungsgrad von 2,0 zu 1,0 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand für relevante Stichtage nach Februar 2022)
- › eine Beschränkung der Dividende auf 50 % des IFRS-Jahresergebnisses

Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten, der Beschränkung weiterer Kreditaufnahmen oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, könnte die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung fällig gestellt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen – z.B. Aufnahme von Gesprächen mit den Gläubigern – verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2021 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

OPERATIONELLE RISIKEN

IT-RISIKEN

Um IT-Risiken weitreichend und lückenlos limitieren zu können werden End Point Protections von Microsoft, zweifache Prüfung eingehender E-Mails und Beschränkungen des Zugriffs von externen Rechnern (Laptops) auf festgelegte IP-Adressen angewendet. Seit dem Umzug vom lokalen Mail Exchange Server zu MS 365 unterliegt der ACCENTRO-Konzern in Bezug auf Mail Sicherheit der „EOP“. Die Exchange Online Protection (EOP) ist ein cloudbasierter Filterdienst, der den ACCENTRO-Konzern vor Spam, Schadsoftware und anderen E-Mail-Bedrohungen schützt. EOP ist in allen Microsoft 365 Organisationen mit Exchange Online Postfächern enthalten.

IMMOBILIENRISIKEN

TRANSAKTIONSRIKEN

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.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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

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

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

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

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

Aufgrund der hohen Bedeutung des Privatisierungsgeschäfts für den ACCENTRO-Konzern, wird dieses Risiko als in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung besonders relevant erachtet.

VERMIETUNGS- UND BEWERTUNGSRIKEN

Obwohl der eigene Mietbestand perspektivisch in den nächsten Jahren ausgebaut werden soll und demzufolge das Vermietungsrisiko bedeutender werden kann und voraussichtlich wird, stellt es aktuell für das Geschäftsmodell des ACCENTRO-Konzerns mit dem Schwerpunkt Privatisierung ein noch untergeordnetes Risiko dar. In diesem Zusammenhang steht das Risiko einer Objektverschlechterung durch Schlechtleistung externer Dienstleister im Bereich der Verwaltung der Immobilien stärker im Fokus. Diesem Risiko wird durch ein aktives internes Asset- und Property-Management begegnet. Es umfasst ein Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Dazu zählen insbesondere die laufende Überwachung der Dienstleister, die Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und Käufer zu erhalten beziehungsweise zu verbessern. Damit soll auch das Bewertungs-

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

risiko für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reduziert werden.

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

Im Gegensatz zu der Vermietung von Wohnimmobilien weisen die ebenfalls im Bestand des ACCENTRO-Konzerns befindlichen Gewerbeimmobilien grundsätzlich ein etwas höheres Vermietungsrisiko auf. Um das Risiko des Mietausfalls zu minimieren, achtet das Unternehmen generell auf die Qualität und Bonität der Gewerbemietler sowie Betreiber und schließt primär längerfristige Mietverträge ab. Zudem wird beim Ankaufsprozess darauf geachtet möglichst keine bzw. nur wenige Gewerbeeinheiten zu übernehmen.

BAU- UND PROJEKTRISIKEN

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 aufwändigen größeren Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen in bewohnten Immobilien an mehreren Standorten. Hierbei ist ein deutlich höherer Koordinierungs- und Investitionsbedarf notwendig.

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

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

Der ACCENTRO-Konzern hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und baut die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich kontinuierlich aus. Durch die Erweiterung von Kapazitäten wird eine bessere Kostenplanung beziehungsweise Einschätzung des Sanierungsbedarfs bereits beim Erwerb der Immobilien ermöglicht.

Aufgrund der zunehmend eingeschränkten Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen sowie den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus steigenden Baustoffkosten, wird dieses Risiko im ACCENTRO-Konzern als in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung besonders relevant erachtet.

LEGAL & COMPLIANCE RISIKEN (wesentliche Risiken)

REGULATORISCHE RISIKEN

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

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

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

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

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

Die noch vor einiger Zeit stark diskutierten Regulierungen des Berliner Mietmarkts sind derzeit kaum in politischen Gesprächen wiederzufinden. Die darunterfallenden Themen, wie Mietendeckel und Vorkaufspraxis,

sind im Jahr 2021 mit den höchstrichterlichen Gerichtsurteilen aus Karlsruhe und Leipzig vorerst aus den Diskussionen verbannt worden. Mit der neuen Regierung gibt es wieder ein eigenständiges Bundesministerium, unter das auch die Zuständigkeit für Bauwesen, Bauwirtschaft, Wohnen und Stadtentwicklung fällt. In der laufenden Legislaturperiode könnten nach aktuellem Stand neue Diskussionen zu Themen wie der Veränderung der Gewinnbesteuerung und Abschaffung einer Spekulationsfrist, erneute Umgestaltungen der Share-Deal-Regulatorik, Senkung der Kappungsgrenze bei zulässigen Mieterhöhungen, Vereinheitlichung von Mietspiegeln und Neuauflage eines Mietendeckels angestoßen werden. Es ist jedoch erkennbar, dass die aktuelle Legislaturperiode stärker von größeren Anstrengungen im Neubau-Segment geprägt sein wird als von Regulierungsbestrebungen.

Der ACCENTRO-Konzern rechnet durch den Einsatz dieser Instrumente mit relativ geringfügigen Auswirkungen auf die eigenen Mieterlöse. Eine mögliche Mietpreisbremse könnte aber die künftige Privatisierung von Wohneigentum zu einem für den Erwerber wirtschaftlich attraktiven Preis erschweren, wobei die bisherigen Diskussionen zur (vorherigen) Mietpreisbremse bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts die Vertriebsleistung in Berlin nicht spürbar eingeschränkt haben.

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde im Jahr 2021 zudem das Umwandlungsverbot beschlossen, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten erschweren soll. Das Gesetz soll zunächst bis zum Jahr 2025 gelten. Auf das aktuell für Privatisierungszwecke vorgehaltene Vorratsvermögen des ACCENTRO-Konzerns hat das Umwandlungsverbot keinen Einfluss, da der aktuelle Bestand an Wohnungen, die bereits im Vertrieb sind oder für den Verkauf vorbereitet werden, bereits rechtlich aufgeteilt sind und somit dem Umwandlungsverbot nicht unterliegen. Das zum Stichtag 31. Dezember 2021 erwartete Verkaufsvolumen des Vertriebsportfolios beträgt rund 360 Mio. EUR. Generell hat das Umwandlungsverbot jedoch unmittelbare

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Auswirkungen auf das derzeitige Geschäftsmodell. Der ACCENTRO-Konzern prüft deshalb in seinem Ankaufsprozess eingehend die Potenziale und Risiken der anzukaufenden Objekte und Portfolios. Dabei kann das Unternehmen bundesweit für die Privatisierung geeignete Portfolios erwerben. Auch ist der Ankauf von Privatisierungsportfolios in Regionen möglich, die dem Umwandlungsverbot unterliegen. In diesem Fall würde der ACCENTRO-Konzern auch den Erwerb bereits rechtlich aufgeteilter Wohnimmobilien in Betracht ziehen.

Steuerliche Änderungen, insbesondere die Änderung von RETT-Blocker-Strukturen, haben nach aktuellen Einschätzungen keinen Einfluss auf das Geschäftsmodell des ACCENTRO-Konzerns. Der Finanzausschuss des Deutschen Bundestags hat kürzlich das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen.

Hierzu bestehen beim ACCENTRO-Konzern drei Grunderwerbsteuerliche Tatbestände, die im Folgenden näher erläutert werden:

- a. Einzelverkauf an Privat- und Kapitalanleger: Jeder Verkauf einer Immobilie an Privat- oder Kapitalanleger stellt eine Grunderwerbsteuerpflichtige Transaktion dar. Diese Zahlungspflicht befindet sich jedoch auf Seiten des jeweiligen Käufers und stellt für den ACCENTRO-Konzern keinen Berücksichtigungsgrund dar.
- b. Portfolio-Ankäufe des ACCENTRO-Konzerns und ihrer Tochtergesellschaften: Im Zuge der zuvor beschriebenen Reform werden die innerhalb eines Share Deals erworbenen Quoten, ab denen der Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft Grunderwerbsteuer auslöst, von 95 % auf 90 % abgesenkt und die Haltefrist für den beim Verkäufer bleibenden Minderheitsanteil von fünf auf zehn Jahre ausgedehnt. Der ACCENTRO-Konzern hat die Akquisitionen im Zuge von Share Deals ab dem Geschäftsjahr 2019 bereits entsprechend strukturiert und Beteiligungen der Co-Investoren von mind. 10,1 % durch-

gesetzt. Nicht abgesenkt wird hingegen die Mindestbeteiligungsquote für die Anwendung der Konzernklausel (weiterhin 95 %). Zur Vermeidung einer übermäßigen Besteuerung bei börsennotierten Kapitalgesellschaften wird weiterhin festgesetzt, dass Anteilsübergänge, die aufgrund eines Geschäfts über eine anerkannte Börse erfolgen, keine Grunderwerbsteuer auslösen („Börsenklausel“).

- c. Forward Deals des ACCENTRO-Konzerns und ihrer Tochtergesellschaften: Wegen der beim Forward-Deal oftmals nicht abschließend absehbaren Risiken, die sich vor allem aus der Bauphase für die Gesellschaft ergeben können, wird für Forward-Deals in der Regel der Asset-Deal als Transaktionsstruktur beim Ankauf gewählt (grunderwerbsteuerlicher Tatbestand). Beim Verkauf an Privat- oder Kapitalanleger durch den ACCENTRO-Konzern wird hingegen auf Forward-Funding zurückgegriffen, indem raterliche Zahlungen des Kaufpreises je nach Projektfortschritt fällig gestellt werden. Die Grunderwerbsteuer trägt der jeweilige Käufer wie unter a. beschrieben selbst.

STRATEGISCHE RISIKEN (wesentliche Risiken)

KONJUNKTUR- UND BRANCHENRISIKEN

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. Hier kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenrate, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Während die Nachfrage nach Wohnraum auch im zweiten Jahr der Pandemie hoch blieb, kam es bei den An- und Verkaufsprozessen zu weniger Verzögerungen als im Jahr zuvor.

Bedeutend für die Immobiliennachfrage ist unter anderem die Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland. Eine nachhaltige Zinserhöhung würde die Finanzierung von Immobilieninvestitionen unter Umständen

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

verteuern und somit manchen Anlegern erschweren. Nach Einschätzung des ACCENTRO-Konzerns wird das weiterhin eher niedrige Zinsniveau, die Nachfrage nach Immobilien als Eigentum und / oder Kapitalanlage weiterhin stützen. Zudem könnte eine nachhaltige Zinserhöhung die Fremdkapitalkosten der von den Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend perspektivisch erhöhen.

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

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

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

Um diese Risiken zu mindern, wird das Geschäftsmodell des ACCENTRO-Konzerns kontinuierlich überprüft, den Marktgegebenheiten angepasst und gezielt erweitert. So wird neben Wohnungsverkäufen auch die Mietbestandhaltung intensiviert sowie das Drittgeschäft über Vertriebsgarantielösungen ausgeweitet. Gleichzeitig wird auf eine hinreichende Standortdiversifizierung bei zukünftigen Akquisitionen geachtet.

ABNAHMERISIKEN AUS VERTRIEBSVERTRÄGEN

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich das Unternehmen, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann. Im Jahr 2021 wurden keine weiteren Abnahmegarantien gewährt und auch zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestanden keine Abnahmegarantien (per 31. Dezember 2020: ein Volumen von 17,0 Mio. EUR).

Durch die im November 2021 geschlossene Kooperation mit der ImmobilienScout GmbH (ImmoScout24), dem führenden Online-Anbieter für Wohnimmobilien in Deutschland, wurde eine starke Partnerschaft zur Vermarktung von Wohnimmobilien mit Abnahmegarantien geschaffen. Mit mehr als 20 Mio. Besuchern pro Monat auf der Website oder App von ImmoScout24 und der Vertriebsstärke des ACCENTRO-Konzerns entsteht eine einzigartige Kooperation und Marktpräsenz beider Unternehmen. Mit dem Vertrieb von Neubauwohnungen baut sich der ACCENTRO-Konzern nicht nur ein zusätzliches Standbein auf. Das Unternehmen diversifiziert damit auch weiter das Risiko von Drittgeschäften.

SONSTIGE RISIKEN UND EINFLÜSSE

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Von dem seit Februar 2022 vorherrschenden Ukraine-Krieg sind derzeit keine negativen Effekte auf die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns erkennbar. Während der noch immer andauernden Covid-19-Pandemie hat sich der deutsche Wohnungsmarkt sowie das Geschäftsmodell der ACCENTRO-Gruppe robust gezeigt, sodass auch hier von keinen nachteiligen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit ausgegangen wird.

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Dabei ergeben sich einerseits Risiken aus den regionalen Teilmärkten, wie im Privatisierungsbereich den Kernmarkt Berlin. Aber auch für den Immobilienbestand durch Fokussierung auf den Osten und Westen Deutschlands. Neben der damit allgemein verbundenen regionalen Abhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung der vorhandenen Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns auswirken können.

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

Durch eine verstärkte geografische Diversifizierung beim Ankauf von Immobilien reduziert das Unternehmen seine Abhängigkeit von einzelnen lokalen Märkten. So wurden im Jahr 2021 Immobilien breit gestreut in Ostdeutschland, in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie auch in Berlin erworben.

Darüber hinaus wird die Risikokonzentration zukünftig durch einen verstärkten Aufbau eines eigenen Mietbestands reduziert. Er schafft ein stabi-

lisierendes Gegengewicht zu Privatisierungsgeschäft. Das Ziel des ACCENTRO-Konzerns ist es Bestände in Sekundärlagen mit guten Wachstumsperspektiven und Mietrenditen zu erwerben, die die entsprechenden Investitionen und Finanzierungskosten überkompensieren.

Einschätzung des Gesamtrisikos

Mit der vorzeitigen Ablösung der Unternehmensanleihe über nominal 100 Mio. EUR und der Platzierung einer neuen dreijährigen Anleihe über 250 Mio. EUR im Februar 2020 sowie der Emission einer weiteren Anleihe über 100 Mio. EUR im ersten Quartal 2021 konnte die kapitalmarktbezogene Finanzierung weiter ausgebaut werden. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher durch Diversifikation und eine unterschiedliche Fälligkeit weiter verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich und unsere eigene Planung erwartet ein weiterhin erfolgreiches Agieren am Markt. Gleichwohl bedeuten die zunehmenden regulatorischen Eingriffe des Staates ein gegenüber den Vorjahren erhöhtes Risikoprofil.

Zusätzliche Risiken aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG als Konzernholding

Die im Einzelabschluss ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen sind maßgeblich von den Ergebnissen der jeweiligen Tochtergesellschaft abhängig. Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit den Anteilen an verbundenen Unternehmen erstreckt sich daher insbesondere auch auf die von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienbestände. Darüber hinaus bestehen Bewertungsrisiken hinsichtlich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Weiterhin könnten sich aus gewährten Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zugunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Die vorstehend genannten Risiken werden insgesamt aufgrund der weiterhin starken Ergebnissituation der Tochtergesellschaften, die aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnungen, bei gleichzeitig unzureichenden Neubauaktivitäten, und den damit erwarteten weiter steigenden Mieten sowie aus dem nach wie vor niedrigen Zinsniveau resultiert als gering eingestuft.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern sein Portfolio weiter ausbauen und durch sehr erfolgreiche Verkaufstätigkeiten den Abverkauf einzelner Einheiten antreiben. Das Immobilienportfolio des ACCENTRO-Konzerns erstreckt sich neben Berlin über Standorte in den Ballungsräumen Ostdeutschlands sowie den Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet dem ACCENTRO-Konzern weiterhin die Chance, von der nach wie vor vorhandenen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Der weitere Ausweis von Milieuschutzgebieten in Berlin bietet aus Sicht des ACCENTRO-Konzerns auch Chancen. Kurzfristig orientierte Anleger könnten aufgrund mangelnder Mietsteigerungspotenziale gezwungen sein, sich von Immobilienbeständen zu trennen. In den Milieuschutzgebieten rechnet der ACCENTRO-Konzern mit sinkenden Immobilienpreisen, was zu Kaufgelegenheiten führen könnte.

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

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der ACCENTRO-Konzern mit dem Vertrieb von Neubauwohnungen ein zusätzliches Standbein aufbauen. Hierzu

haben der ACCENTRO-Konzern und die ImmoScout24 eine langfristig strategische und exklusive Partnerschaft für den Vertrieb von Wohnimmobilien abgeschlossen. Ziel der Kooperation ist das Angebot einer Full-Service-Lösung für institutionelle Anbieter, Projektentwickler, Bauträger, Makler und weitere Immobilien-Unternehmen. Der ACCENTRO-Konzern hat im Bereich der Wohnungsprivatisierung eine führende Marktstellung in Deutschland inne. Durch die Kooperation sollen beide Unternehmen Zugang zu neuen Privatisierungsobjekten erhalten. Die Kunden sollen dabei von einer Gesamtvermarktung profitieren, bei der der ACCENTRO-Konzern den Immobilienverkäufern garantierte Abnahmeverträge bietet. Das digitale Marketing der Immobilien übernimmt ImmoScout24 vollständig und exklusiv.

Alle diese Faktoren und Säulen des Geschäftsmodells des ACCENTRO-Konzerns bilden zusammen die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und sollen zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken weiter erleichtern.

Im Zuge der stark voranschreitenden digitalen Revolution in der Immobilienwirtschaft hat auch der ACCENTRO-Konzern große Chancen auf dem Gebiet der Digitalisierung für sich vorangetrieben. Der Digitalisierungsprozess hat bereits in den vergangenen Jahren stark an Fahrt aufgenommen, was zeigt, dass dem ACCENTRO-Konzern ein hohes Potenzial für tiefgreifende technische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen zugeschrieben wird. Neben der betrieblichen Optimierung im Rahmen von digitalen Prozess- und Assistenzsystemen werden auch kontinuierlich Lösungen für die Kundenansprache und den Kundenservice geschaffen, wie die im Geschäftsjahr 2021 platzierte Bewertungs-Plattform PropRate. Die online-basierte Anwendung (Beta-Version) für Kunden des ACCENTRO-Konzerns und Interessenten an Immobilien allgemein ermöglicht eine unkomplizierte und automatisierte Bewertung von Immobilien, mitunter unterstützt durch Anwendung künstlicher Intelligenz. Das

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

► Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

Tool fungiert zudem als Ratgeber und Immobilienlexikon und wurde von der Commit Services GmbH, Berlin, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns, veröffentlicht und im Jahr 2021 weiter ausgebaut und optimiert. Das Ziel der Platzierung war es zukünftig einen stärkeren Zugang zu Kunden zu ermöglichen sowie einen unverzichtbaren Nutzen für die Zielgruppen zu schaffen, was sich im vergangenen Jahr bereits erwiesen hat. Ein weiterer Ausbau und die weitere Nutzung der Potenziale werden für das Geschäftsjahr 2022 avisiert.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen weiterhin von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen und -zweigen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das weiterhin rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder, im Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden. Trotz – oder gar aufgrund – der fortlaufenden wirtschaftlichen, sozioökonomischen sowie -politischen Geschehnisse nimmt der ACCENTRO-Konzern an, dass diese Entwicklung künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Dank der räumlichen Expansion, dem sukzessiven Ausbau des eigenen Mietbestands, der geografischen Diversifikation des Gesamtportfolios, dem Ausbau der Kooperation mit ImmoScout24, einem wachsenden Fokus auf die Digitalisierung und einer insgesamt starken Marktpräsenz, beabsichtigt der ACCENTRO-Konzern seine Umsätze weiter zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer kontinuierlichen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die 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

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

- ▶ 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 ANHANG

Internes Kontrollsystem und Risiko- management bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Zur Verbesserung der internen Prozess-Effektivität wurde im Konzern der ACCENTRO im Geschäftsjahr 2021 eine Optimierung des internen Risikomanagementsystems mithilfe externer Beratung durchgeführt. So wurden neue Abläufe, Richtlinien und Zuständigkeiten implementiert, die die Effektivität des Risikomanagements, die internen Kontrollen und die Überwachungsprozesse anhand eines systematischen und zielgerichteten Ansatzes optimieren. Einzelne Maßnahmen wurden erst zum Ende des Geschäftsjahres 2021 umgesetzt und sollen ab dem Geschäftsjahr 2022 regelmäßig Anwendung finden, so z.B. eine laufende systematisierte Risikoberichterstattung.

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 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 der 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 danach 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. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einer Person.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. 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) der ACCENTRO belief sich zum 31. Dezember 2021 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, mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden.

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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. Wand-

lungs- und / oder Bezugspflichten aus Schuldverschreibungen beziehen, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss aufgrund einer Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer bzw. sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder die als erworbene eigene Aktien während der Laufzeit dieser Ermächtigung in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind.

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

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts beziehungsweise nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungs- oder Bezugspflicht zustünde (Verwässerungsschutz).

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 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

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 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 beschlossenenem 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 2021 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 keinen 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 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.

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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 Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der Bezugsfrist mit Ausnahme der Tage der Bezugsfrist, die erforderlich sind, damit der Wandlungs- bzw. Optionspreis gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG fristgerecht bekannt gemacht

werden kann, oder (ii) zu mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Ausstattung der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Mitteilung der Inhaber der Schuldverschreibungen an die Gesellschaft über die Wandlung von Schuldverschreibungen bzw. die Ausübung von Optionen, unter Berücksichtigung von etwaigen Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 11 lit. b) (v) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Genehmigtes Kapital

GENEHMIGTES KAPITAL 2020

Aufgrund Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 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.

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bzw. Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie 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 2021 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 zurückerwerben. 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 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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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 Unternehmenszusammenschlüssen 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 2021 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme. Dies gilt nicht für die 251.572 vom Vorstand und 26.955.923 (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 2021 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.

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

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

01

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

Vorbemerkung

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Berichterstattung zum
Einzelabschluss der
ACCENTRO Real Estate AG

Prognose-, Chancen- und
Risikobericht

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 ANHANG

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 von zwei jährlichen Gehältern, begrenzt auf die für die Restlaufzeit des Dienstvertrags anfallende Vergütung 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-gemaess-289f-hgb>

Vergütungsbericht

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

<https://www.investors.ACCENTRO.de/news/finanzberichte>

Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

„Bei dem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Berlin, 30. April 2022

Lars Schriewer
Vorstand (CEO)

Bilanz – Aktiva

31. Dezember 2021

IN EUR

	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software und ähnliche Werte	963.126,24	59.664,24
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.260.026,00	973.272,00
2. geleistete Anzahlungen	19.635,00	150.062,76
	1.279.661,00	1.123.334,76
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	103.302.625,57	71.030.380,27
2. Beteiligungen	6.939.938,88	6.951.397,74
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	678.137,07	678.137,07
4. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	13.340,95	13.568.138,21
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.750.000,00	12.117.047,34
6. Sonstige Ausleihungen	19.788.998,04	3.671.049,53
	143.473.040,51	108.016.150,16
	145.715.827,75	109.199.149,16
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.945,87	90.768,76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	391.267.984,40	316.272.232,55
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.157.152,38	6.919.595,03
4. Sonstige Vermögensgegenstände	19.260.365,78	24.870.993,65
II. Wertpapiere	285.154,82	285.154,82
III. Guthaben bei Kreditinstituten	24.458.704,29	14.958.111,68
	445.447.307,54	363.396.856,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	262.011,71	442.123,21
Bilanzsumme	591.425.147,00	473.038.128,86

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

► 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 2021

IN EUR

	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
– Bedingtes Kapital € 16.218.967,00 (Vorjahr € 14.418.967,00)	32.437.934,00	32.437.934,00
II. Kapitalrücklage	29.631.361,63	29.631.361,63
III. Bilanzgewinn	113.403.010,80	109.939.999,36
	175.472.306,43	172.009.294,99
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.169.146,23	3.618.211,50
2. Sonstige Rückstellungen	4.782.450,16	5.139.788,63
	5.951.596,39	8.758.000,13
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	350.000.000,00	250.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.850.251,32	813.485,04
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.557.521,38	37.795.167,26
4. Sonstige Verbindlichkeiten	9.593.471,48	3.662.181,44
	410.001.244,18	292.270.833,74
Bilanzsumme	591.425.147,00	473.038.128,86

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

► 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 2021

IN EUR

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
1. Umsatzerlöse	135.987,43	286.271,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.471.413,30	1.601.139,24
	13.607.400,73	1.887.410,77
3. Materialaufwand	140.001,81	576.570,01
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.390.604,21	5.438.677,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 23.800,64 (Vorjahr € 1.726,56))	749.429,67	559.356,87
	7.140.033,88	5.998.034,12
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	455.751,80	229.338,55
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.611.398,62	16.484.525,33
7. Erträge aus Beteiligungen	35.300,04	35.300,04
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	305.032,99
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	13.993.172,38	6.508.749,42

FORTSETZUNG AUF s.50 ☰

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

► 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.49

IN EUR

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
10. Erträge aus Wertpapieren	335,00	455,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundene Unternehmen: € 12.889.968,83; Vorjahr € 10.250.869,09)	17.537.727,71	21.493.154,92
12. Abschreibungen Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.086.129,80	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 482.158,90; Vorjahr € 420.065,18)	13.165.979,56	12.444.783,52
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	103.120,60	-2.075.048,13
15. Ergebnis nach Steuern	3.471.519,79	-4.038.166,24
16. Sonstige Steuern	8.508,35	7.096,86
17. Jahresüberschuss / Vj. Jahresfehlbetrag	3.463.011,44	-4.045.263,10
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	109.939.999,36	113.985.262,46
19. Dividende	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn	113.403.010,80	109.939.999,36

02

ANHANG



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.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

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

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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.

Erläuterungen zur Bilanz

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 1.119.593,47 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 After Sales Management. Die Plattform wurde im Juni 2021 in Betrieb genommen und wird über eine planmäßige Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Die Ausleihung an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrifft die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH. Die Ausleihung hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2026, wobei die Rückzahlung nachrangig zu anderen Darlehen erfolgt und daher nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig ist. Das Darlehen ist zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verkauft, der Eigentumsübergang bis zum Stichtag jedoch noch nicht vollzogen worden. Der Kaufpreis wurde in 2022 gezahlt. In 2021 wurden Abschreibungen auf den beizulegenden Wert von EUR 343.482,82 vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen zum einen ein nachrangiges Darlehen, das an ein Unternehmen gegeben wurde, an dem die ACCENTRO Real Estate AG mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist. Zum anderen wurden mehrere längerfristige Darlehen an Dritte vergeben, die gemeinsam mit der ACCENTRO Real Estate AG an diversen Tochterunternehmen beteiligt sind. In 2021 wurde darüber hinaus ein bis kurzfristiges Darlehen an Dritte langfristig prolongiert. Infolgedessen wird dieses Darlehen zum Bilanzstichtag als sonstige Ausleihung bilanziert. Es erfolgte eine entsprechende Umgliederung aus den sonstigen Vermögensgegenständen. Die Ausleihungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen, Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen und sonstigen Forderungen aus konzerninternen Weiterbelastungen. Die Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen von insgesamt 286.839.602,81 EUR (Vorjahr 224.868.996,75 EUR) haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Gleichwohl kann jederzeit eine frühzeitigere Rückzahlung z.B. bei Immobilienobjektverkauf und fehlender Wiederanlagemöglichkeiten erfolgen. Darin enthalten sind entstandene offene Zinsansprüche von insgesamt 21.161.297,70 EUR (Vorjahr 13.235.922,46 EUR) mit einer Fristigkeit von weniger als einem Jahr. Im Geschäftsjahr wurden Darlehensforderungen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.082.548,09 EUR wertberichtigt. Die Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 102.101.786,71 EUR (Vorjahr 88.140.603,96 EUR) sowie sonstige Forderungen aus Weiterbelastungen in Höhe von 2.326.594,88 EUR (Vorjahr 3.262.631,84 EUR) haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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 Geschäfts-

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

führungsbefugnis am Kapital beteiligt ist. Die Darlehen haben größtenteils eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Ein Darlehen hat eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und wurde im 1. Quartal 2022 vollständig (2.044.020,21 EUR) zurückgeführt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich zum einen um Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 10.180.442,00 EUR (Vorjahr 7.275.513,14 EUR) sowie zum anderen um Verbindlichkeiten aus Weiterbelastungen und Geldern, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen einer zentralen Verwaltung liquider Mittel vereinnahmt hat (38.377.079,38 EUR, Vorjahr 30.519.654,12 EUR). Für die Darstellung der Restlaufzeiten verweisen wir auf die Anlage 2 zum Anhang (Verbindlichkeitspiegel).

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position enthält im Wesentlichen Forderungen aus der Rückabwicklung des Erwerbs der DIM Holding AG, Berlin. Mit Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 ist 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 15.797.250,00 EUR. Weiterhin werden Darlehensforderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 3.132.916,67 EUR gegenüber der DIM Holding AG ausgewiesen.

Im Rahmen des in 2020 durchgeführten Ankaufs der Projektgesellschaft LHC Beteiligungs GmbH, Berlin, deren Anteile zum 29. Dezember 2021 auf die ACCENTRO Real Estate AG übergegangen sind, wurden die bereits im Vorjahr erworbenen Darlehen in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgegliedert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Vorauszahlungen, die erst in folgenden Geschäftsjahr aufwandswirksam werden. Zum 31. Dezember 2021 wird mit 212.500,00 EUR (Vorjahr 425.000,00 EUR) ein Agio aus der Anleihe 2020/2023 ausgewiesen.

Entwicklung der Kapitalrücklage/eigene Anteile

Im Berichtsjahr 2021 wurden keine eigenen Anteile erworben und keine Einstellungen in die Kapitalrücklage vorgenommen.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Berichtsjahr 2021 hat die ACCENTRO Real Estate AG Rückstellungen in Gesamthöhe von 5.951.596,39 EUR für die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte gebildet.

Darunter befinden sich Steuerrückstellungen in Höhe von 1.169.146,23 EUR. Die Höhe der sonstigen Rückstellungen beläuft sich auf 4.782.450,16 EUR.

EUR

Rückstellungen gesamt	5.951.596,39
Steuerrückstellungen	1.169.146,23
davon Rückstellung für Körperschaftsteuer	861.540,19
davon Rückstellung für Gewerbesteuer	307.606,04
Sonstige Rückstellungen	4.782.450,16
davon Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	904.400,00
davon Rückstellungen für Personal	225.780,00
davon Rückstellungen für sonstige Kosten	926.245,14
davon Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	2.688.601,02
davon Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	37.424,00

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen ist im Wesentlichen für erwartete nachlaufende Kosten aus einer Immobilienveräußerung des Geschäftsjahres 2019 gebildet worden.

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 Mio. Euro. 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 Mio. Euro. 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.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerungen bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft (10,68 Mio. EUR).

Weitere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2.317.505,45 EUR betreffen Erträge aus der internen Weiterbelastung von bezogenen Leistungen (2.194.166,39 EUR) von Dritten an diverse Projektgesellschaften, um hier als Zentralregulierer bessere Zahlungskonditionen auszuhandeln. Hinzu kommen Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (67.198,21 EUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (27.912,57 EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 4.207,10 EUR (Vorjahr 46.125,92 EUR), welche aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten der Vorjahre resultieren.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten des allgemeinen Geschäftsverkehrs zusammen.

Die Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen aus dem Abgang von geleisteten Anzahlungen auf das Sachanlagevermögen.

Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Position enthält Abschreibungen auf langfristige Forderungen gegen zwei verbundene Unternehmen auf den zum Bilanzstichtag beizulegenden Wert.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten Finanzaufwendungen aus Negativzinsen von Kreditinstituten in Höhe von 103.373,81 EUR (Vorjahr 129.429,37 EUR).

Erträge und Aufwendungen aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Gewinnabführungsverträge geschlossen wurden:

ACCENTRO Wohneigentum GmbH in Höhe von 791.598,32 EUR

ESTAVIS Wohneigentum GmbH in Höhe von 99.283,04 EUR

ACCENTRO GmbH in Höhe von 13.076.301,39 EUR

Die Erträge aus Ergebnisabführung der ACCENTRO Wohneigentum GmbH beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 551.733,92 EUR aus einer erforderlichen Anpassung der Ergebnisabführung für das Jahr 2020.

Die Gesellschaften sind von der Pflicht zur Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 befreit.

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 Steueraufwendungen für das Geschäftsjahr.

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.463.011,44 wie folgt zu verwenden:

- › 4% vom Grundkapital als Dividende auszuschütten, mithin EUR 1.297.517,36
- › den verbliebenen Anteil auf neue Rechnung vorzutragen.

Sonstige Angaben und Erläuterungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB und Sicherheiten

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

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE NACH § 251 HGB UND SICHERHEITEN

EUR

	BETRAG
aus Bürgschaften und Garantien zugunsten verbundener Unternehmen	45.919.889,71
Vorjahr	31.621.250,00
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	42.992.222,53
Vorjahr	70.300.000,00

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 einer Geschäftsbank für an zwei Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite harte Patronatserklärungen abgegeben. Darüber hinaus ist gegenüber einem Kreditinstitut und einem Versicherungskonzern jeweils eine harte Patronatserklärung für zwei an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite abgegeben worden. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten besichert sind.

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

Zusätzlich steht die ACCENTRO AG für 23 Gesellschaften nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB für eingegangene Verpflichtungen ein.

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	61.225,82	40.198,99
Vorjahr	85.983,97	56.047,15

Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 5.731.009,44 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

EUR	DAVON BIS 1 JAHR	> 1-5 JAHRE
Mietverträge	1.118.497,92	4.473.991,68
Vorjahr	597.141,45	1.971.253,59
Beratungsverträge	138.519,84	0,00
Vorjahr	143.625,72	0,00
Gesamt	1.257.017,76	4.473.991,68
Vorjahr	740.767,17	1.971.253,59

Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres waren als Vorstand tätig:

Lars Schriewer

- › ausgeübter Beruf: Betriebswirt

Hans-Peter Kneip (bis 30. Juni 2021)

- › ausgeübter Beruf: Diplom-Kaufmann

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

- › ausgeübter Beruf: Diplom-Kaufmann
- › weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - › Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG, Berlin
 - › Vorstand der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

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 Aufsichtsrates ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main
 - › Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin

Natig Ganiyev, London

- › 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

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 1.193.905,27 EUR. Diese entfallen auf feste Bezüge in Höhe von 702.129,31 EUR (Festvergütung in Höhe von 587.499,94 EUR und Lohnnebenkosten in Höhe von 114.629,37 EUR), sowie die fällige Tantieme der beiden Vorstände für 2020 in Höhe von 176.775,96 EUR, die Tantieme für 2021 in Höhe von 275.000,00 EUR und die Abfindung für den ausgeschiedenen Vorstand in Höhe von 40.000,00 EUR. Es wurde insgesamt ein Aufwand von EUR 1.017.129,00 EUR erfasst.

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

	AUFWAND	AUSZAHLUNG
Schriewer		
Festgehalt	400.000	400.000
Lohnnebenkosten	63.164	63.164
Tantieme 2021*	200.000	200.000
Tantieme 2020*	0	157.924
Abfindungen	0	0
Sachbezüge	0	0
Summe	663.164	821.088

* Grundsätzlich ist die Tantieme als variabel anzusehen, für die ersten beiden Jahre ist jedoch eine Tantieme in Höhe von 200 TEUR festgeschrieben

EUR

	AUFWAND	AUSZAHLUNG
Kneip		
Festgehalt	187.500	187.500
Lohnnebenkosten	51.465	51.465
Tantieme 2021	75.000	75.000
Tantieme 2020	0	18.852
Abfindung	40.000	40.000
Summe	353.965	372.817

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 135.000,00 EUR.

Detaillierte Angaben sind im Vergütungsbericht der Gesellschaft dargestellt.

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

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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	- 2.944.234,97	- 589.894,52
2	ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	2.548.209,98	1.234.540,49
3	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	175.684,20	892.340,71
4	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	12.554.338,81	- 42.857,58
5	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	- 407.915,32	- 414.640,40
6	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	- 562.649,92	- 551.140,53
7	ACCENTRO 23. Wohneigentum GmbH			100	- 51.172,54	- 76.172,54
8	ACCENTRO 24. Wohneigentum GmbH			100	10.938,39	- 14.061,61
9	ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH			100	11.959,68	- 540,32
10	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100	- 317.894,74	1.305.993,54
11	ACCENTRO East Holding GmbH			100	46.545.471,27	- 883.541,56
12	ACCENTRO GmbH, Berlin			100	220.861,44	0,00
13	ACCENTRO Sachsen GmbH, Berlin			100	2.415.067,81	18.524,48
14	ACCENTRO Verwaltungs GmbH, Berlin			100	30.961,59	762,17
15	ACCENTRO Wohneigentum GmbH, Berlin			100	519.504,10	0,00
16	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100	1.933.524,53	60.131,45
17	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100	- 3.604.946,18	- 1.070.687,55
18	LHC Beteiligungs GmbH			100	- 4.445.660,36	- 1.481.050,93
19	Quartier Danziger Straße 143 GmbH, Berlin			100	10.812,95	333.009,48
20	Quartier Dietzgenstraße GmbH, Berlin			100	- 40.521,67	28.534,75

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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
21	Quartier Hasenheide GmbH, Berlin			100	3.182.035,90	2.596.362,70
22	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH, Berlin			100	-11.125.760,18	-6.312.541,43
23	Uhlandstr. 79 Immobilien GmbH, Berlin			100	40.173,16	-10.253,52
24	COMMIT Services GmbH			95	-724.964,09	-746.609,48
25	ACCENTRO Binz GmbH, Berlin			94,9	-793.087,97	-128.352,71
26	Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH, Berlin			94,9	1.047.430,74	924.049,97
27	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH, Berlin			94,9	948.911,98	725.290,85
28	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94	5.426.192,19	-64,00
29	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin			94	2.928.269,29	0,00
30	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH, Berlin			89,9	478.002,83	34.819,19
31	ACCENTRO NRW GmbH			89,9	-396.708,53	-452.404,55
32	ACCENTRO Rhein Ruhr GmbH, Oberhausen			89,9	374.648,86	352.431,22
33	Lekova 26 GmbH			89,9	45.985,62	20.985,62
34	Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH			89,9	-10.722.019,80	-2.956.276,43
35	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH, Berlin			89,9	-310.548,42	-72.865,78
36	Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH, Berlin			89,5	4.498.403,29	220.664,26
37	Wissmannstr. 15 Grundbesitz GmbH			89,5	-465.017,70	-451.610,90
38	Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH			51	146.388,37	133.888,37
39	DEUWA Real GmbH			50	2.276.228,18	-7.652,77
40	Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin ¹			44	611.291,05	600.807,42
41	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin			44	1.632,73	-2.143,79
42	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin ¹			44	1.789,56	-6.168,08
43	Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, Berlin ²			25	-219.500,82	651.731,08
44	ACCENTRO Bayern GmbH (vormals ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH), Berlin			10,1	-907.124,66	-319.727,50
45	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH, Berlin ²			100	-279.391,42	-127.543,89

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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
46	DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin ¹			5,1	14.294.090,88	1.851.035,76
47	DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin ¹			5,1	-2.271.143,99	-740.713,01
48	Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin ²			5,1	6.484.573,46	0,00
49	Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	-73.154,47	0,00
50	Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	390.883,24	0,00
51	Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	647,99	0,00
52	HRP Hamburg Residential S.à r.l., Luxembourg ²			5,1	-10.325.491,24	-5.699.356,34
53	Jühnsdorfer Weg Immobilien GmbH (vormals ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin) ¹			5,1	-3.779.328,97	-1.978.462,52
54	Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin ²			5,1	123.124,97	0,00
55	Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin ²			5,1	2.766.430,00	126.168,52
56	RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	140.409,35	0,00
57	RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin ²			5,1	104.083,42	0,00
58	RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin ¹			5,1	154.015,89	33.446,22
59	RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin ²			5,1	110.714,19	0,00
60	ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH	11	89,9		-328.154,76	-274.274,54
61	ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	11	89,9		-2.099.451,40	-2.013.629,67
62	ACCENTRO Gera Wohnen GmbH	11	89,9		-132.220,25	-118.509,24
63	ACCENTRO Halle Wohnen GmbH	11	89,9		-418.050,75	-399.666,96
64	Lekova 19 GmbH	11	89,9		2.123,97	-21.781,37
65	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. KG Hermannstraße KG, Berlin	1	74,25		200.796,77	-411.820,29
66	GeSoNa Verwaltungs GmbH, Berlin	1	66,71		13.932,00	3.680,63
67	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR, Berlin	68	38,4		138.845,79	-1.123,67
68	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	29	40,8		-130.962,28	50.817,14
69	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	15	100		30.308,38	-202.444,85
70	LHC 1 GmbH, Zossen ¹	75	50		-241.434,11	774.158,22
71	LHC 2 GmbH, Zossen ¹	75	50		-29.262,45	-33.755,00

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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
72	LHC 3 GmbH, Zossen ¹	75	50		546.087,08	426.934,24
73	LHC 5 GmbH, Zossen ¹	75	50		15.564,17	-1.853,22
74	LHC Holding 2 GmbH & Co. KG, Zossen ¹	18	50		-83.821,25	-9.520,45
75	LHC Holding GmbH & Co. KG, Zossen ¹	18	50		12.151.296,58	298.524,64
76	Urbanstraße 5 Projekt GmbH, Berlin ³	10	44		32.801,37	-7.591,35

¹ vorläufige HGB-Werte aus 2021

² Werte aus 2020

³ in Liquidation

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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

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.

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 2021 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2021 im Unternehmen beschäftigt:

ARBEITNEHMERGRUPPEN

Angestellte	66
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	61
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	5

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 65.

Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2021 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.

Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2021 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

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG letztmalig im März 2022 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.de) unter der Rubrik Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht.

Nachtragsbericht

Die Forderungen aus dem Verkauf der Beteiligung an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH Beteiligungen inkl. des Verkaufs des Gesellschafterdarlehens wurden im 1. Quartal 2022 vollständig beglichen.

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

Am Abend des 29. April 2022 erklärte der Minderheitsaktionär der ACCENTRO Real Estate AG, die ADLER Real Estate AG, Berlin, sowie deren Muttergesellschaft die Adler Group S.A., Luxembourg, dass ihr Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 die Nichtabgabe eines Prüfungsurteils (Disclaimer of Opinion) am 30. April 2022 erklären wird. Aus Sicht des Vorstands hat dies keinerlei unmittelbare Auswirkungen auf die ACCENTRO Real Estate AG oder deren Geschäftsmodell, da nicht die Gesellschaft, sondern ein Aktionär in der Rolle des Minderheitsgesellschafters betroffen ist. Inwieweit dies gleichwohl künftig zu einer Änderung der Aktionärsstruktur führen kann, auch im Hinblick auf die teilweise noch offene Restforderung der ADLER Real Estate AG, Berlin, für den Erwerb der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017 gegen den Mehrheitsaktionär Brookline Sàrl, Luxembourg, ist im Aufstellungszeitpunkt nicht abschließend beurteilbar, aber nicht ausgeschlossen.

Honorar des Abschlussprüfers

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

Anlagen zum Anhang

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Berlin, den 30. April 2022

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG



Lars Schriewer

Vorstand (CEO)

Entwicklung des Anlagevermögens

vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

EUR

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

Allgemeine Angaben

Bilanzierungs- und Bewertungs-
grundsätze

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und
VerlustrechnungSonstige Angaben und
Erläuterungen

► Anlagen zum Anhang

Versicherung der
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk
des unabhängigen
Konzernabschlussprüfers

Impressum

ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN

	01.01.21	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	214.188,83	1.121.204,68	0,00	0,00	1.335.393,51
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.275.255,06	524.763,12	0,00	0,00	1.800.018,18
geleistete Anzahlungen	150.062,76	395.946,57	526.374,33	0,00	19.635,00
	1.425.317,82	920.709,69	526.374,33	0,00	1.819.653,18
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.532.663,15	32.295.239,04	27.968,74	4.975,00	107.804.908,45
Beteiligungen	6.956.396,94	6.375,00	12.858,86	-4.975,00	6.944.938,08
Wertpapiere des Anlagevermögens	678.137,07	0,00	0,00	0,00	678.137,07
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	13.568.138,21	0,00	13.554.797,26	0,00	13.340,95
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.117.047,34	976.435,48	0,00	0,00	13.093.482,82
Sonstige Ausleihungen	3.671.049,53	16.652.013,36	2.128.230,00	1.594.165,15	19.788.998,04
	112.523.432,24	49.930.062,88	15.723.854,86	1.594.165,15	148.323.805,41
	114.162.938,89	51.971.977,25	16.250.229,19	1.594.165,15	151.478.852,10

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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	
	01.01.21	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	31.12.21	31.12.21	01.01.21
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte Werten, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	154.524,59	217.742,68	0,00	372.267,27	963.126,24	59.664,24
II. Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.983,06	238.009,12	0,00	539.992,18	1.260.026,00	973.272,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	19.635,00	150.062,76
	301.983,06	238.009,12	0,00	539.992,18	1.279.661,00	1.123.334,76
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.502.282,88	0,00	0,00	4.502.282,88	103.302.625,57	71.030.380,27
Beteiligungen	4.999,20	0,00	0,00	4.999,20	6.939.938,88	6.951.397,74
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	678.137,07	678.137,07
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	13.340,95	13.568.138,21
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	343.482,82	0,00	343.482,82	12.750.000,00	12.117.047,34
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	19.788.998,04	3.671.049,53
	4.507.282,08	343.482,82	0,00	4.507.282,08	143.473.040,51	108.016.150,16
	4.963.789,73	799.234,62	0,00	5.419.541,53	145.715.827,75	109.199.149,16

02

ANHANG

Verbindlichkeitspiegel

per 31.12.2021

EUR

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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	0,00	350.000.000,00	0,00
	Vorjahr	250.000.000,00	0,00	250.000.000,00	0,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.850.251,32	1.850.251,32	0,00	0,00
	Vorjahr	813.485,04	813.485,04	0,00	0,00
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.557.521,38	15.042.659,36	33.514.862,02	0,00
	Vorjahr	37.795.167,26	15.321.596,03	22.473.571,23	0,00
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	9.587.096,48	9.587.096,48	0,00	0,00
	Vorjahr	3.662.181,44	3.662.181,44	0,00	0,00
		409.994.869,18	26.480.007,16	383.514.862,02	0,00
	Vorjahr	292.270.833,74	19.797.262,51	272.473.571,23	0,00

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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, den 30. April 2022



Lars Schriewer
Vorstand (CEO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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 Nichtprüfungleistungen 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

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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 bis zum 31. Dezember 2021 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 den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2021 bilanziert die ACCENTRO Real Estate AG Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 103.303 (Vj. TEUR 71.030) sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 391.268 (Vj. TEUR 316.272). Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „Anlagevermögen“ und „Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten“ im Anhang sowie im Abschnitt „Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ACCENTRO Real Estate AG zunächst, ob

der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile sowie der Forderungen gegen die Tochtergesellschaft deckt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird unter Würdigung etwaiger in den Gesellschaften vorhandenen stiller Reserven und mit Rückgriff auf die Unternehmensplanung analysiert, ob ein Werthaltigkeitsrisiko besteht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der operativ tätigen Gesellschaften sowie das Vorhandensein ausreichender stiller Reserven in den Vorratsimmobilien wird auf eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 verzichtet. Für nicht operative Tochtergesellschaften erfolgt eine an einer Substanzwertberechnung angelehnte Bewertung.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen. Wir haben dabei die von der Gesellschaft durchgeführte Bewertung nachvollzogen. Für die Prüfung der Werthaltigkeit des Engagements in operativ tätige Tochtergesellschaften haben wir analysiert, ob die erwarteten positiven Deckungsbeiträge aus den künftig geplanten Veräußerungen von Vorratsimmobilien zzgl. des bilanzierten Eigenkapitals zur Rückführung des Engagements ausreichen. Hierbei haben wir auch die durch verschiedene Bewertungsgesellschaften erstellten Immobilienwertgutachten für von Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienbestände

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

gewürdigt. Für nicht operativ tätige Tochtergesellschaften vollziehen wir die Angemessenheit der vom Vorstand genutzten und an einer Substanzwertberechnung angelehnten Bewertung nach.

Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und Analysen haben wir keine Erkenntnisse, die gegen die von der Gesellschaft erfolgte Bilanzierung sprechen. Die vorgenommenen Bewertungen stimmen mit unseren Erwartungen überein.

Sonstige Informationen

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

- › die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- › die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,
- › den Bericht des Aufsichtsrats,
- › die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, auf die im Lagebericht verwiesen wird, 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. 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 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 ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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.zip“ 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 bis zum 31. Dezember 2021 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 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des 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.

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

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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 22. Juni 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. November 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden 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 Herr Glenn Friedrich.“

Hamburg, 30. April 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Julian Breidhardt
Wirtschaftsprüfer

Glenn Friedrich
Wirtschaftsprüfer

02

ANHANG

01 ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT UND
KONZERNLAGEBERICHT

02 ANHANG

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

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 Corporate Communication Solutions
Untere Zahlbacher Straße 13, 55131 Mainz

Bildnachweis

Titelfoto: Gregor Hohenberg
Seite 3: HGEsch

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG