



# REAL ESTATE REDEFINED

GESCHÄFTSBERICHT 2021

**ACCENTRO**  
REAL ESTATE AG



# Kennzahlen

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	2021	2020
Konzernumsatz	192.747	125.182
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	58.025	27.050
EBIT	45.165	34.665
EBIT-Marge	23,4 %	27,7 %
EBT	20.597	24.313
Konzernergebnis	13.127	18.055
Ergebnis pro Aktie (EUR)	0,37	0,51

## SONSTIGE KENNZAHLEN

	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	214.090.364	288.697.613
Portfolio gesamt (Einheiten)	4.943	5.125
Mitarbeiter	101	74

## BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	2021	2020
Langfristige Vermögenswerte	427.705	311.348
Kurzfristige Vermögenswerte	485.761	550.640
Eigenkapital	260.637	247.101
Eigenkapitalquote	28,0 %	28,7 %
Bilanzsumme	929.466	861.987



# Inhalt

## 01

### UNSER UNTERNEHMEN

- 4 Unser Geschäftsmodell
- 6 Von der Miete ins Eigentum
- 10 Weiteres Standbein: Vermietung
- 13 Know-how und starker Partner

## 02

### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 19 Vorwort des Vorstands
- 22 Bericht des Aufsichtsrats
- 25 Corporate Governance Bericht
- 28 Die ACCENTRO-Aktie

## 03

### ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

- 33 Vorbemerkung
- 33 Grundlagen des Konzerns
- 35 Wirtschaftsbericht
- 46 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
- 52 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 67 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 68 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 75 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
- 75 Vergütungsbericht
- 75 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

## 04

### KONZERN- ABSCHLUSS

- 77 Konzern-Bilanz
- 79 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 81 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 82 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 84 Konzern-Anhang
- 157 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 158 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

## 05

### WEITERE INFORMATIONEN

- 168 Personalien
- 169 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 169 Finanzkalender
- 170 Impressum

# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

#### ► Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

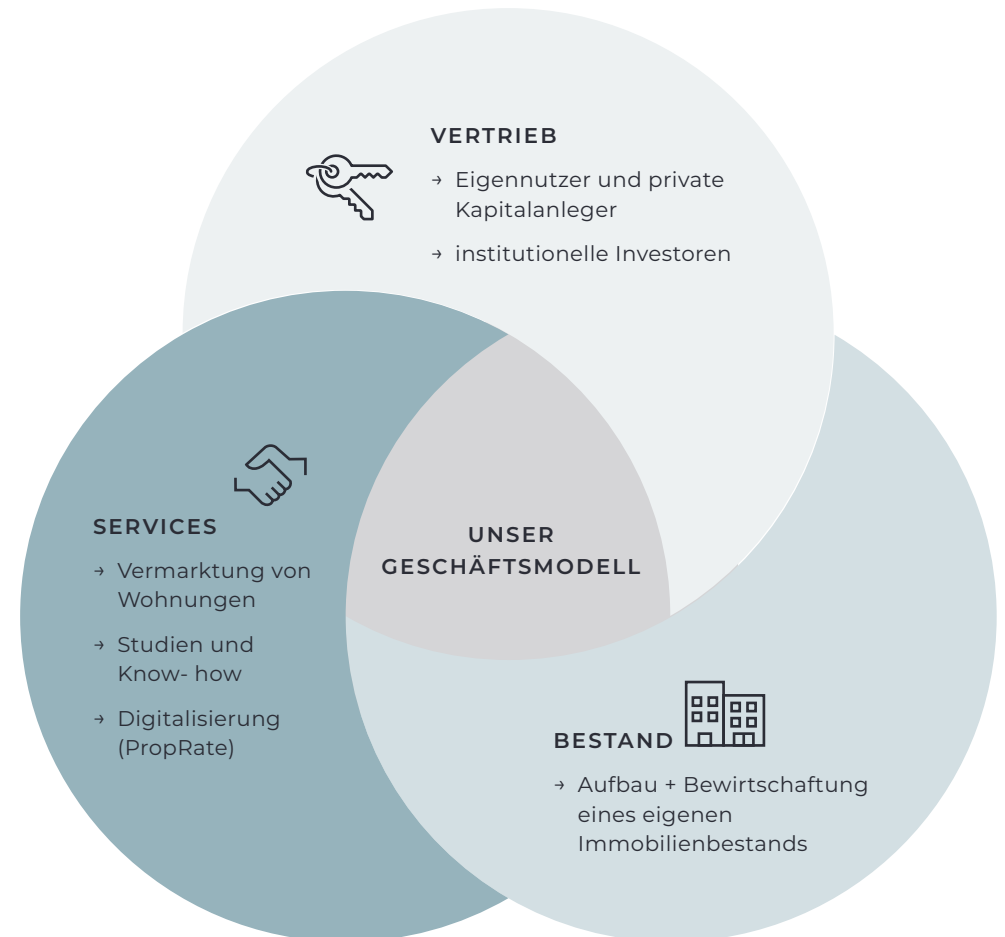
## Unser Unternehmen

ACCENTRO ist Wohninvestor und mit über 13.000 zufriedenen Kunden Marktführer bei der Wohnungsprivatisierung in Deutschland. Seit dem Jahr 2009 haben wir mehr als 17.500 Einheiten mit einem Gesamtwert von über 2,0 Mrd. EUR veräußert.

Diese Erfolgsbilanz unterstreicht unsere gute strategische Ausrichtung als auch die hervorragende Marktposition. Dazu zählen die ausgezeichnete Reputation und das erstklassige Immobilienportfolio. Zudem verfügen wir über einen breiten Marktzugang als auch über eine starke, flächendeckende Vertriebs- und Marketingplattform mit internationaler Reichweite.

Mit dem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien adressieren wir einen der stabilsten und attraktivsten Märkte in Europa, der seit vielen Jahren (auch in den beiden Jahren der Corona-Pandemie) bei Preisen und Mieten stetig zugelegt hat.

Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO umfasst mehrere Bereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

#### ► Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

Eigennutzer und private Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an überwiegend institutionelle Investoren. Als weiteres Standbein verfügen wir über einen eigenen Bestand an Immobilien, der vermietet und stets ausgeweitet wird. Überdies vermarkten wir als Dienstleistungsgeschäft Wohnungen für Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler.

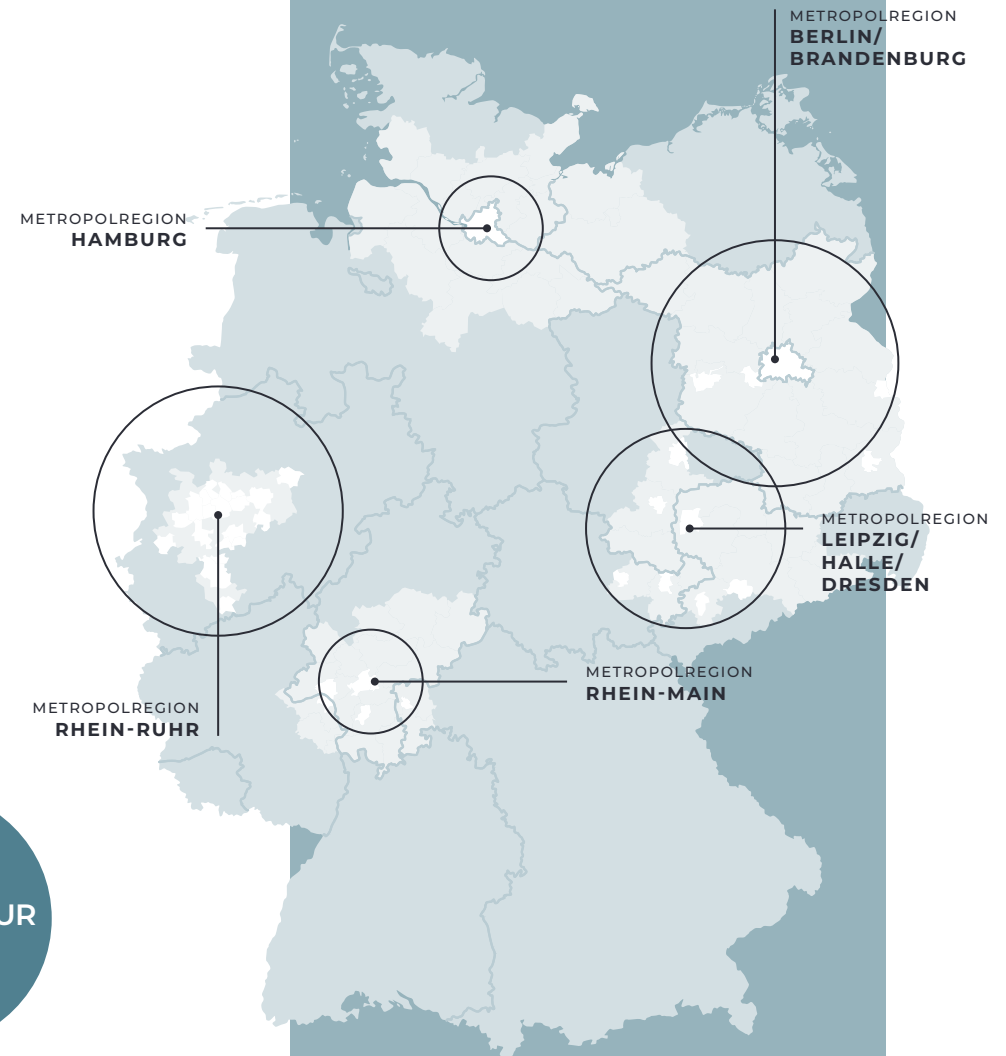
Das Immobilienportfolio von ACCENTRO umfasste per Jahresende 2021 insgesamt rund 4.900 Einheiten. Zu den regionalen Schwerpunkten zählen neben Berlin bedeutende ostdeutsche Städte und Ballungsräume sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit unserer Präsenz in Regionen mit attraktiven Rahmenbedingungen nehmen wir eine starke Position in der deutschen Immobilienbranche ein. Das Wohnungsportfolio reicht von günstigem und sozial gefördertem Wohnraum bis zu gehobenen Wohnanlagen.

**13.000**  
Kunden

**17.500**  
Einheiten  
seit 2009

**2,0** Mrd. EUR  
Gesamtwert  
seit 2009

## Regionale Schwerpunkte





# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

#### ► Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

Bundesratsufer  
Berlin-Moabit

VERTRIEB

# VON DER MIETE INS EIGENTUM



## 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

## ► Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

## 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

## 04 KONZERNABSCHLUSS

## 05 WEITERE INFORMATIONEN

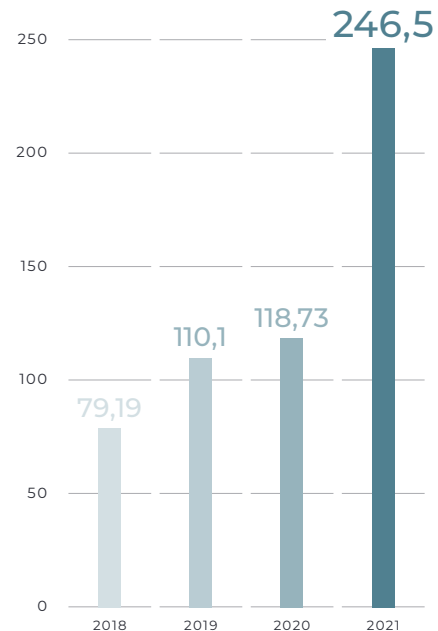
ACCENTRO blickt auf einen langfristigen Erfolg in der Einzelprivatisierung von Wohnungen zurück. Auch das Jahr 2021 verlief äußerst dynamisch. Beim beurkundeten Verkaufsvolumen erreichten wir einen neuen Rekordwert: Es hat sich mehr als verdoppelt und stieg um 107,7% auf 246,5 Mio. EUR. Ebenso dynamisch entwickelte sich die Zahl der verkauften Einheiten, die sich um 81,2% auf 761 Einheiten erhöhte.

Unsere Vertriebspipeline in der Einzelprivatisierung ist weiterhin gut gefüllt und umfasst per Jahresende 2021 rund 850 bereits rechtlich aufgeteilte Einheiten mit einem erwarteten Verkaufsvolumen von rund 360 Mio. EUR. ACCENTRO blickt insofern optimistisch in die Zukunft und möchte die erfolgreiche Geschäftsentwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen.

Ratingen  
Nordrhein-Westfalen

### VERKAUFSVOLUMEN (EINZELPRIVATISIERUNG)

IN MIO. EUR



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

#### ► Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

### Frau Knappe, nach welchen Standards saniert ACCENTRO seine Gebäude in der Regel?

XK :: Das muss bei jedem Bauvorhaben individuell betrachtet werden, da jedes Gebäude unterschiedlich ist. Grundsätzlich sollte das Ziel sein, mindestens den Effizienzhaus Standard 55 zu erreichen. Das bedeutet, dass ein Gebäude nur 55 % der Energie eines Neubaus nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) benötigt. Das erreicht man z.B. durch die Ertüchtigung der thermischen Gebäudehülle und dem Einbau von Anlagentechnik auf Grundlage von erneuerbaren Energien.

### Können Sie uns ein konkretes Beispiel nennen?

XK :: In der Berliner Tieckstraße wird ein Mehrfamilienhaus mit 22 Einheiten nach eben diesem Standard saniert. Der sechsgeschossige Altbau stammt von 1889 und hat aktuell einen Endenergiebedarf von 169kWh/qm.



**XENIA KNAPPE**  
Teamleiterin Projekt- und  
Asset Management

### Welche Maßnahmen werden Sie an diesem Gebäude durchführen?

XK :: Neben Fassaden- und Dachdämmung und weiteren Maßnahmen werden wir vor allem durch die Installation einer Wärmepumpenheizung sowie einer PV-Anlage eine hohe Energieeffizienz erreichen können. Der Endenergiebedarf liegt nach den Maßnahmen nur noch bei 16kWh/qm – eine Einsparung von über 90 % gegenüber dem Altzustand.

## Fragen zu nachhaltiger Sanierung

**169 kWh/qm**  
aktueller  
Endenergiebedarf

**16 kWh/qm**  
Endenergiebedarf  
nach Sanierung

**–90 %**  
Energie durch  
Sanierung



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

#### ► Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN



Bundesratufer  
Berlin-Moabit



# 01

UNSER UNTERNEHMEN

## 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

► Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

## 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERNABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Gera  
Thüringen

BESTAND

# WEITERES STANDBEIN: VERMIETUNG





# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

► Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

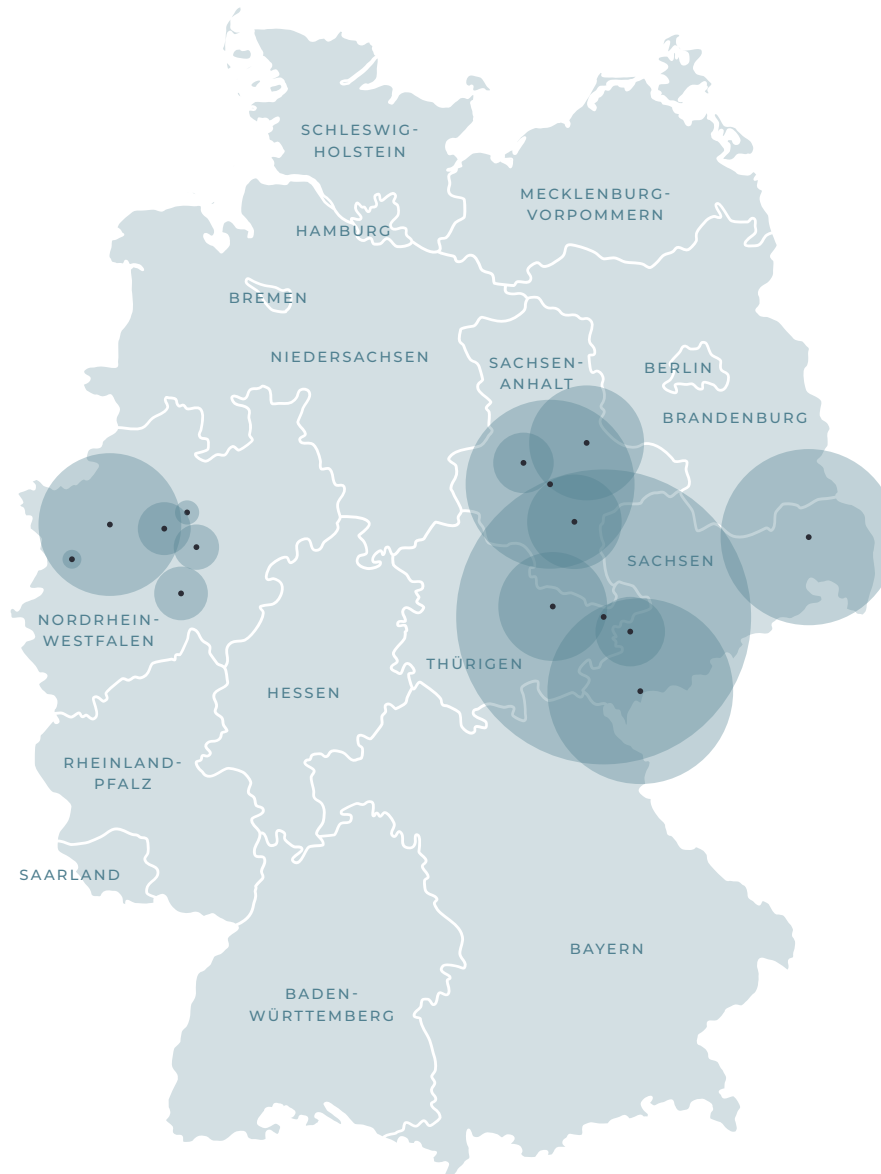
### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

Das Portfolio unserer Bestandsimmobilien konzentriert sich auf wichtige Ballungsräume in Nordrhein-Westfalen und ostdeutschen Bundesländern.



ACCENTRO hat den eigenen Mietbestand in den letzten zwölf Monaten massiv auf rund 3.600 Einheiten ausgebaut. Unser Fokus lag auf ausgewählten B- und C-Standorten in Ostdeutschland und Nordrhein-Westfalen. Die Immobilien bieten ein äußerst attraktives Wertsteigerungspotenzial, das in den nächsten Jahren mit der umfassenden Expertise von ACCENTRO gehoben werden soll. ACCENTRO sieht gerade an den B- und C-Standorten ein überdurchschnittliches Rendite-Potential.

Die Ankäufe erfolgen nach unterschiedlichen Strategieansätzen: Für unser Portfolio in Nordrhein-Westfalen sehen wir die Möglichkeit, das Mietpotenzial kurzfristig zu heben. Der Bestand zeichnet sich durch einen geringfügigen Renovierungsbedarf des Bestands aus, leer stehende Wohnungen werden saniert. Unser ostdeutsches Portfolio ist durch einen umfangreichen Renovierungsbedarf charakterisiert. Dort möchten wir mittelfristig den Leerstand reduzieren und so das Mietpotenzial deutlich verbessern.

# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

► Weiteres Standbein: Vermietung

Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN



Dessau  
Sachsen-Anhalt



# 01

UNSER UNTERNEHMEN

## 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

► Know-how und starker Partner

## 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERNABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

SERVICES

# KNOW-HOW UND STARKER PARTNER



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

### ► Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

ACCENTRO Real Estate und ImmoScout24 – eine einzigartige Partnerschaft für die optimale Vermarktung und den Vertrieb von Wohnimmobilien.

[ACCENTRO.DE/IMMOScout24](https://www.accentro.de/immoscout24)

Seit bereits vielen Jahren ist ACCENTRO ein erfolgreicher und bevorzugter Vertriebspartner für Wohnungen von großen Wohnungsbelegschaften innerhalb Deutschlands. Durch den Abschluss einer langfristigen und exklusiven Kooperation mit ImmoScout24 im letzten Jahr, haben wir in diesem Geschäftsbereich einen weiteren wichtigen Meilenstein erreicht und die Grundlage für signifikantes Wachstum gelegt. Zukünftig bündeln zwei Marktführer ihre Stärken für die deutschlandweite Vermarktung und den Vertrieb von Wohnimmobilien. Damit steigt ACCENTRO neben der Privatisierung von Bestandsimmobilien verstärkt in den Vertrieb von Neubauwohnungen als weiteres Standbein ein.

Im Zuge der strategischen Partnerschaft identifizieren ACCENTRO und ImmoScout24 zusammen Wohnimmobilien-Objekte für eine gemeinsame Gesamtvermarktung. ACCENTRO bietet den Eigentümer-Gesellschaften garantierte Abnahmeverträge für Vermarktung und Verkauf. Das digitale Marketing der Immobilien übernimmt ImmoScout24 vollständig und exklusiv als Gesamtleistung. Deutschlands führender Online-Marktplatz für Immobilien bietet Zugang zu mehr als 20 Millionen Nutzern monatlich via Website oder in der App.

Die schlagkräftige Partnerschaft unserer beiden Unternehmen bietet durch die Kombination aus dem besten Zugang zum größten Immobilienmarkt in Deutschland und einer leistungsstarken bundesweiten Vertriebsorganisation Verkäufern und Investoren ein einzigartiges Angebot zur Vermarktung von Wohnimmobilien.

## ACCENTRO

Verkauf mit  
ACCENTRO  
Abnahmegarantie

KUNDEN-  
VORTEILE

Vermarktungs-  
strategie durch  
ImmoScout24

Immo Scout24





# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

► Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN



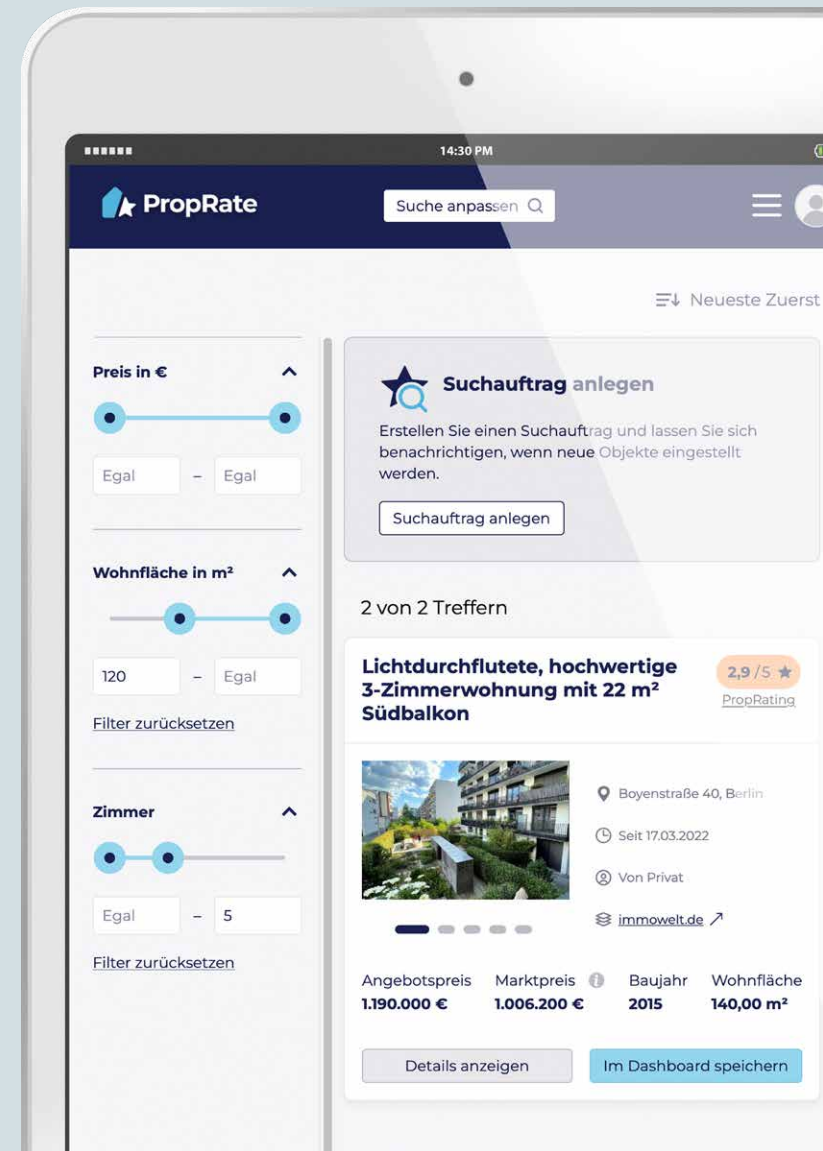
Die von ACCENTRO entwickelte und öffentlich nutzbare datengetriebene Plattform sorgt für einen transparenten Immobilienmarkt.

### Status

- › Umfangreiche Suchmaschine zeigt alle Objekte der größten Immobilien-Suchmaschinen in Deutschland
- › KI-gestützte Immobilienbewertung, die in einem leicht verständlichen Rating zusammengefasst wird (Angebotspreis, Lage, Wertentwicklung, Rendite)
- › Realitätsnahe Bewertung unter Investment-Gesichtspunkten – in Echtzeit
- › 100 % kostenlos
- › Vermittlung und Bereitstellung von Fachwissen zu Immobilienthemen
- › Mehrfach ausgezeichnet (Digital Award in der Kategorie „Innovation (inkl.AI)“ im April 2021 / Annual Multimedia Award in der Kategorie „Best Use of Data & KI“ im Dezember 2021)

### Weiterentwicklungen 2022

- › Erweiterung der Mehrwertsteuer-Services für Immobilienbesitzer und -Kaufinteressenten, u.a.
- › Vermittlung von Immobilienfinanzierung
- › Lageanalyse zur detaillierten Einschätzung der Umgebungsdaten einer Immobilie (Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung, Verkehrsanbindung, Wirtschaftskraft)
- › Vermittlung von Maklern sowie von Beratern für energetische Sanierung an Eigentümer
- › Möglichkeit, die eigene Immobilie nach der Bewertung direkt an ACCENTRO zu verkaufen



# 01

## UNSER UNTERNEHMEN

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Von der Miete ins Eigentum

Weiteres Standbein: Vermietung

► Know-how und starker Partner

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERNABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

## Marktanalysen

ACCENTRO vermittelt seit vielen Jahren mit umfassenden Marktanalysen tiefgreifende Einblicke in den deutschen Wohnungsmarkt.

### ACCENTRO Wohneigentumsreport

- › Fundierte Entscheidungshilfe bei der Bewertung einer Immobilieninvestition
- › Welche Regionen bieten sich für meine Ziele an?
- › Wie verhalten sich langfristige und kurzfristige Entwicklung in bestimmten Gegenden zueinander? Solche und weitere Fragen beantwortet der ACCENTRO Wohneigentumsreport
- › 14. Auflage
- › 81 deutsche Großstädte
- › 85% des deutschen Marktes
- › Daten basieren auf Gutachterausschüssen
- › In Partnerschaft mit dem „Institut der deutschen Wirtschaft“

### ACCENTRO Wohnkostenreport

- › Vergleich der Wohnkosten, die selbstnutzende Wohneigentümer tragen, mit den Mietkosten
- › Bundesweite Auswertung der Miet- und Wohnnutzerkosten aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte
- › Grundlage der Berechnung sind die Nettokaltmieten sowie die Kosten der Selbstnutzer, die sich durch den Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten, die Hypothekenzinsen und entgangenen Zinsen auf das Eigenkapital sowie die Instandsetzung und den Wertverzehr ergeben.
- › Sechste Auflage
- › In Partnerschaft mit dem „Institut der deutschen Wirtschaft“





# 02

AN UNSERE AKTIONÄRE

---



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

---

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

► Vorwort des Vorstands

---

Bericht des Aufsichtsrats

---

Corporate Governance Bericht

---

Die ACCENTRO-Aktie

---

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---

04 KONZERN-ABSCHLUSS

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---



VORWORT DES VORSTANDS

## „WACHSTUMS- KURS INTAKT“

LARS SCHRIEWER  
Chief Executive Officer



## Vorwort des Vorstands

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

in einem herausfordernden Marktumfeld hat ACCENTRO im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021 den Umsatz deutlich gesteigert und das beste EBIT in der Unternehmensgeschichte erreicht. Ungeachtet steigender Zinsen und eines knappen Angebots sowie regulatorischer Eingriffe und der Einschränkungen durch die Pandemie hat sich der deutsche Wohnungsmarkt aus Sicht von Eigentümern, Investoren und Vermietern erneut als krisenresistent erwiesen. Verkaufspreise und Mieten legten wiederum zu. Wohnimmobilien stehen weiterhin für stabile und vor allem risikoarme Erträge. Deshalb gelten sie unverändert als attraktive Anlage sowohl für die private Altersvorsorge als auch für institutionelle Investoren, die renditebringende Anlageformen suchen. Daher konnten wir unser Verkaufsvolumen 2021 mehr als verdoppeln und unser Geschäft dynamisch ausweiten. Wir profitieren davon, dass wir seit 2020 einen hohen Immobilienbestand aufgebaut haben.

Grundsätzlich haben die Qualität der eigenen vier Wände und das Wohnumfeld erheblich an Bedeutung gewonnen: sei es als Wohlfühlort für die Familie, in Fällen von Home-Office als moderner Arbeitsplatz oder als Baustein für den Vermögensaufbau und die private Altersvorsorge. Gerade auch die Pandemie und die damit einhergehenden Effekte für Gesellschaft und Wirtschaft haben den Wohnungsmarkt erheblich beeinflusst. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch und übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Das wird sich vermutlich in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern, auch wenn zuletzt wieder mehr Wohnungen und Häuser gebaut wurden. Das Ziel der neuen Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen errichten zu wollen, ist aus meiner Sicht der einzig richtige Weg gegen die vorherrschende Wohnungsnot.

### Rekordergebnis erreicht

Das strukturelle Wachstum des hiesigen Wohnungsmarkts ist die Grundlage für den Erfolg unseres Unternehmens. ACCENTRO, als Deutschlands führendes Wohnungsprivatisierungsunternehmen, ist bestens aufgestellt, die hohe Nachfrage zu bedienen: mit unserem breit aufgestellten Immobilienportfolio, dem umfassenden Vertriebsnetz und der guten Reputation sowie unserer langjährigen Erfahrung. Daher können wir trotz aller marktseitigen Belastungen erneut auf eine starke Geschäftsentwicklung mit einem steigenden Umsatz und einer Bestmarke beim EBIT zurückblicken. Unsere Prognose für 2021 haben wir vollumfänglich erfüllt, auch wenn sich dies nicht in der Börsenbewertung widerspiegelt.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

► Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Das hohe Interesse an Wohnraum zeigt unser Rekordergebnis bei der Wohnungsprivatisierung: Das beurkundete Verkaufsvolumen hat sich im letzten Jahr mehr als verdoppelt und stieg um 107,7 % auf 246,5 Mio. EUR. Ebenso dynamisch entwickelte sich die Zahl der verkauften Einheiten, die sich um 81,2 % auf 761 Einheiten erhöhte. Auf Basis des guten operativen Geschäfts stieg der Umsatz deutlich um 53,9 % auf 192,7 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich um 30,3 % auf die neue Bestmarke von 45,2 Mio. EUR. Das Ergebnis pro Aktie lag mit 0,37 EUR leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Bilanzwert unseres Unternehmens stieg indes weiter auf 929,5 Mio. EUR. Gleichzeitig erhöhte sich der Nettovermögenswert oder Net Asset Value (NAV) pro Aktie auf 12,29 EUR.

Dabei erzielten wir bei den Wohnungsverkäufen – also unserem Kerngeschäft – einen beträchtlichen Umsatzanstieg um 53,7 % auf 172,8 Mio. EUR. Auch die Mieteinnahmen erhöhten sich deutlich um 64,4 % auf 17,1 Mio. EUR. Damit profitieren wir vom Aufbau eines eigenen Mietbestands im vergangenen Jahr. Hiermit verfügen wir über ein weiteres Standbein, das uns stabile und wachsende Erlöse ermöglichen soll.

### Geschäft weiter diversifiziert

Mit Zuversicht blicken wir in die Zukunft. Unsere Verkaufspipeline für die Einzelprivatisierung ist mit rund 360 Mio. EUR erwartetem Verkaufsvolumen gut gefüllt. Die hierfür vorgesehenen Wohnungen sind alle rechtlich aufgeteilt und somit nicht vom neuen Baulandmobilisierungsgesetz betroffen. Dieses sieht unter anderem die Einschränkung der Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Märkten vor. Das im Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz dürfte sicherlich unsere Strategie für den weiteren Ausbau unseres Privatisierungsportfolios beeinflussen. Gleichwohl sind wir überzeugt, dass wir auch künftig in unserem erfolgreichen Kerngeschäft wachsen werden. Wir sehen auch in diesem Jahr attraktive Möglichkeiten, unser Portfolio auszubauen. Dabei sind wir nicht von einzelnen Märkten abhängig. Wir können vielmehr bundesweit agieren – inklusive des Ankaufs bereits rechtlich aufgeteilter Wohnungen in Regionen, die von dem Gesetz bereits betroffen sind.

In unserem eigenen Mietbestand sehen wir eine weitere wichtige Säule unseres Geschäfts. Mit dem Ankauf von rund 3.600 Wohnungen in den vergangenen gut 12 Monaten haben wir bereits eine solide Basis gelegt. Diese werden wir in den nächsten Jahren stetig vergrößern und die Mieterlöse kontinuierlich steigern. Schon in diesem Jahr erwarten wir einen deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen.

Einen bedeutenden Meilenstein für unser künftiges Geschäft erreichten wir im vierten Quartal 2021: eine exklusive Partnerschaft mit ImmoScout24. Damit bündeln die beiden Marktführer ihre Stärken in einer langfristigen Marketing- und Vertriebskooperation. Die große Reichweite von ImmoScout24 sowie das umfassende Netzwerk und das Vertriebskonzept von ACCENTRO bieten beispielsweise Projektentwicklern und Immobilienmaklern einen entscheidenden Vorteil.



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

► Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Erste Gespräche mit potenziellen Kunden und ein Kick-Off Meeting mit bundesweit rund 800 Maklern bestätigen bereits das hohe Interesse an unserem Angebot. Wir sehen hier mittelfristig großes Umsatzpotenzial für unser Unternehmen.

### Ausblick 2022: EBIT auf Rekordniveau erwartet

Die Partnerschaft mit ImmoScout24, die gut gefüllte Verkaufspipeline und der wachsende Mietbestand tragen unseren profitablen Wachstumskurs, den wir auch im Geschäftsjahr 2022 fortsetzen möchten: Ungeachtet der gegenwärtigen geopolitischen Lage und der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind wir für das Geschäftsjahr 2022 optimistisch gestimmt und erwarten trotz aller Unwägbarkeiten einen erneut erfolgreichen Geschäftsverlauf: Wir rechnen mit einem Umsatzanstieg auf 200 bis 220 Mio. EUR (Vj.: 192,7 Mio. EUR) und einem EBIT auf Rekordniveau in Höhe von 45 bis 50 Mio. EUR (Vj.: 45,2 Mio. EUR). Bei der Verkaufsplanung wurde aufgrund der weltwirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt, dass die sich die weiter steigende Inflation verbunden mit einem deutlich höheren Zinsniveau sowie die generelle Verunsicherung zumindest vorübergehend belastend auf das Kaufverhalten der privaten Investoren auswirken. Im Mietbestand erwarten wir eine sinkende Leerstandsquote, während das Dienstleistungsgeschäft vor allem von der Kooperation mit ImmoScout24 profitieren dürfte. Grundsätzlich sehen wir uns mit unseren mehreren Standbeinen gut aufgestellt. Auch das strukturelle Wachstumspotenzial des deutschen Wohnungsmarkts besteht nach unserer Einschätzung unverändert fort. Somit gehen wir davon aus, dass wir mittelfristig unseren profitablen Wachstumskurs fortsetzen können.

Abschließend möchte ich auf ein Thema hinweisen, das uns alle bewegt: die Transformation von Gesellschaft und Wirtschaft hin zu einer nachhaltigen, CO<sub>2</sub>-neutralen Welt. Unternehmen haben sich hierfür an der sogenannten EU-Taxonomie auszurichten. Für mein Team und mich nimmt dies eine bedeutende Rolle ein. Unser Ziel ist es, in diesem Jahr eine umfassende ESG-Strategie für ACCENTRO zu entwickeln und die erforderlichen Prozesse entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu etablieren. Gerade die energieeffiziente Sanierung von Wohnungen und Gebäuden kann erheblich dazu beitragen, die Transformation erfolgreich umzusetzen und die Folgen des Klimawandels zu minimieren.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen in ACCENTRO!



**Lars Schriewer**  
Chief Executive Officer

## Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2021 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

#### Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 kam es zu keiner personellen Veränderung im Aufsichtsrat und zu den folgenden Veränderungen im Vorstand:

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG bestand zu Beginn des Jahres aus dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Lars Schriewer sowie dem zum 16. November 2020 bestellten Finanzvorstand Herrn Hans-Peter Kneip.

Mit Wirkung zum 30. Juni 2021 ist Herr Hans-Peter Kneip aus persönlichen Gründen vom Amt als Finanzvorstand zurückgetreten. Die Verantwortung für das Finanzressort wurde vom Aufsichtsrat kommissarisch an den Vor-

standsvorsitzenden Lars Schriewer übertragen. Herr Hans-Peter Kneip unterstützte jedoch bis August 2021 in beratender Funktion, um eine ordnungsgemäße Übergabe zu gewährleisten. Der Aufsichtsrat befasst sich derzeit mit der Suche einer Nachfolge.

#### Sitzungen

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen, und zwar am 26. und 30. April, am 22. Juni, am 24. September und am 7. Dezember 2021. Gegenstand der Sitzungen waren regelmäßig die allgemeine Geschäftsentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG, die An- und Verkaufstransaktionen, die finanzielle Lage des Konzerns sowie sonstige für das Wachstum des Unternehmens relevante Entwicklungen. An den Sitzungen des Aufsichtsrats haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Die Mitglieder des Vorstands nahmen regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Bei Bedarf tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten und Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen getroffen. Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

► Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses bis zum 31.12.2021 weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung bislang nicht angebracht erschien. Ab dem Geschäftsjahr 2022 wird ein Prüfungsausschuss gesetzeskonform avisiert.

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

### Corporate Governance

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit den Corporate-Governance-Grundsätzen im Unternehmen. Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG vertreten gemeinsam die Auffassung, dass der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) national und international anerkannte Standards guter und verantwortlicher Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die aktuelle Erklärung aus dem März 2022 bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/ENTSPRECHENSERKLAERUNG](https://investors.accentro.de/entsprechenserklaerung) veröffentlicht.

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

Nach der Empfehlung des DCGK sollen Aufsichtsratsmitglieder keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben und nicht in einer persönlichen Beziehung zu einem Wettbewerber stehen. Die Aufsichtsratsmitglieder Axel Harloff und Carsten Wolff üben jedoch Organfunktionen bei Wettbewerbern aus. Herr Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Wolff ist Vorstandsmitglied (CFO) der A.D.O. Group LTD, Tel Aviv, Israel, und der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche jeweils 100-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG sind, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin, sowie Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind dadurch im Berichtsjahr 2021 keine wesentlichen Interessenkonflikte aufgetreten. Es wird durch stetigen Austausch und Prüfung der Sachverhalte im Einzelfall Vorsorge getroffen, dass diesbezüglich auch künftig keine wesentlichen Interessenkonflikte auftreten werden.

### Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 gewählt.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

► Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses sowie den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Bilanzsitzung 30. April 2022 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlageberichts für die Gesellschaft und den Konzern und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat teilte die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem bezogen auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist, jedoch Bereiche mit Verbesserungsbedarf bestehen. Mit Beschluss vom 30. April 2022 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss. Dem Gewinnverwendungsvorschlag schloss sich der Aufsichtsrat an.

### Abhängigkeitsbericht 2021

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer, die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

### Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

Berlin, 30. April 2022

**Axel Harloff**

Vorsitzender des Aufsichtsrats



## Corporate Governance Bericht

### Entsprechenserklärung 2022

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.investors.ACCENTRO.de](http://www.investors.ACCENTRO.de) veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 11. Mai 2021 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, die am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde, entsprochen und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

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

Der Vorstand hat bis zum 31.12.2021 von der Einrichtung eines Compliance Management Systems und bisher auch Hinweisgebersystems abgesehen. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse sowie flacher Hierarchien ist die Erforderlichkeit eines Compliance Management und Hinweisgebersystems bisher vergleichsweise gering. Zudem wurde ein initiatives Risikomanagement System eingeführt, das kontinuierlich an die Anforderungen und das Wachstum des Unternehmens angepasst wird. Hierdurch und aufgrund einer engen Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte sowie Unternehmensabläufe wird ein laufendes Monitoring über etwaige Risiken hinsichtlich möglicher Rechtsverstöße im Unternehmen sichergestellt. Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorstand statt, wobei eine unternehmensinterne Vertrauenskultur gepflegt wird.

### Kodex Empfehlung B.1 (Zusammensetzung des Vorstands)

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

### Kodex Empfehlung B.2 (Nachfolgeregelung)

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrages werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

### Kodex Empfehlung B.5 (Altersgrenze für Vorstandsmitglieder)

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

### Kodex Empfehlungen C.2 (Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder)

Nach Ansicht des Aufsichtsrats ist eine Altersgrenze für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich, sodass von der Empfehlung in der Vergangenheit abgewichen wurde und wird.

**Kodex Empfehlung C.12 (Keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern)**

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben und nicht in einer persönlichen Beziehung zu einem wesentlichen Wettbewerber stehen. Die Aufsichtsratsmitglieder Axel Harloff und Carsten Wolff üben jedoch Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern aus. Herr Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Vorstandsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, Herr Wolff ist Mitglied im Board of Directors als CFO der ADO Group LTD, Tel Aviv, Israel, und der Eurohaus Frankfurt AG, Berlin, welche 100-prozentige bzw. 89,9-prozentige Tochtergesellschaften der ADLER Real Estate AG, Berlin, sind sowie Aufsichtsratsmitglied der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Nach Auffassung der Gesellschaft werden dadurch jedoch keine wesentlichen Interessenkonflikte auftreten.

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

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Nominierungsausschusses und bis zum 31. Dezember 2021 auch auf die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und wird dies mit Ausnahme des Prüfungsausschusses auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung bislang nicht angebracht erschien. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses entsprechen den Mitgliedern des Aufsichtsrats, Herrn Axel Harloff, Herrn Natig Ganiyev und Herrn Carsten Wolff. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist Herr Carsten Wolff.

**Kodex Empfehlung D.12 (Aus- und Fortbildungsmaßnahmen des Aufsichtsrats)**

Auf Wunsch des Aufsichtsrats wird die Gesellschaft den Aufsichtsrat bei Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über die durchgeführten Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.

**Kodex Empfehlung D.13 (Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats)**

Der gesamte Aufsichtsrat nimmt an den turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie an den Aufsichtsratssitzungen mit den Wirtschaftsprüfern teil. Der Aufsichtsrat stimmt sich in internen Sitzungen, Telefonkonferenzen über seine Arbeit ab. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die Gesellschaft bzw. der Aufsichtsrat für eine weitergehende Selbstbeurteilung aufgrund der Größe der Gesellschaft bzw. des Aufsichtsrats nicht erforderlich ist.

**Kodex Empfehlung F.2 (Veröffentlichung der unterjährigen Finanzinformationen sowie des Konzernjahresabschlusses inkl. Konzernlagebericht)**

Die ACCENTRO Real Estate AG veröffentlicht die Finanzberichte (Konzernabschluss inkl. Konzernlagebericht und Zwischenberichte) gemäß der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse. Zugleich weicht die Emittentin von den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ab, was auf die derzeitige Struktur von internen Arbeitsprozessen zurückzuführen ist. Den gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG wird entsprochen.

**Kodex Empfehlung G.1 (Festlegung der konkreten Vorstandsvergütung)**

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben legt der Aufsichtsrat eine Maximalgesamtvergütung für den Vorstand fest. Eine Darstellung, wie die Zielvergütung festgelegt wird, sowie eine Aufschlüsselung für jedes einzelne Vorstandsmitglied unter Darlegung der relativen Anteile der Vergütungsbestandteile erfolgte und erfolgt nicht. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über das Vergütungssystem befand sich der Aufsichtsrat in den letzten Ver-



handlungszügen zum LTI, so dass eine Ziel-Vergütung noch nicht abschließend festgelegt werden konnte. Eine Aufschlüsselung ist aus Sicht des Aufsichtsrats nicht erforderlich.

#### Kodex Empfehlung G.4 (Vertikaler Vergleich der Angemessenheit)

Der Aufsichtsrat befasst sich pflichtgemäß mit der Angemessenheit der Vergütung des Vorstands. Er beachtet dabei auch das unternehmensinterne Lohn- und Gehaltsgefüge. Nach Überzeugung des Aufsichtsrats ist der Empfehlung G.4 empfohlene formale Vergleichsbetrachtung mit der Belegschaft insgesamt allerdings nicht erforderlich, um die Angemessenheit der Vorstandsvergütung beurteilen zu können. Ein formaler Vergleich mit der Konzern-Belegschaft führt nach Ansicht des Aufsichtsrats nicht zu einer verbesserten Entscheidungsfindung.

#### Kodex Empfehlung G.6 (variable Vergütung)

In den Vorstandsverträgen ist keine langfristige variable Vergütungskomponente vorgesehen, so dass von der Empfehlung abgewichen wird, dass die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen überstiegen soll. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist eine solche Regelung als Anreizwirkung für die Tätigkeit des Vorstands nicht erforderlich, da der Vorstand durch die derzeitige Regelung der variablen Vergütung hinreichend dazu motiviert wird, langfristig im Interesse der Gesellschaft zu handeln. Es ist allerdings beabsichtigt, der Empfehlung bei der Bestellung neuer Vorstandsmitglieder und der Verlängerung bestehender Vorstandsdienstverträge zu folgen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden den Vorstandsmitgliedern von der Gesellschaft keine variablen Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert gewährt. Es ist nicht geplant, dass unter dem bestehenden VorstandsDienstvertrag variable Vergütungskomponenten in Form von Aktien oder aktienbasiert gewährt werden, da der Aufsichtsrat dies nicht für erforderlich hält, um den Vorstand zu einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft anzuhalten. Es ist allerdings beabsichtigt, der Empfehlung bei der Bestellung neuer Vorstandsmitglieder und der Verlängerung bestehender VorstandsDienstverträge zu folgen.

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

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

Weder war bisher, noch ist es in Zukunft vorgesehen, dass der Aufsichtsrat eine variable Vergütung insgesamt einbehalten oder zurückfordern kann.

#### Kodex Empfehlung G.13 (Abfindungs-Cap)

Eine Anrechnung der Karenzentschädigung auf eine zu zahlende Abfindung ist nicht per se vorgesehen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist eine solche Regelung als Anreizwirkung für die Tätigkeit des Vorstands nicht erforderlich. Ob eine Anrechnung stattfindet, wird einzelfallabhängig vom Aufsichtsrat entschieden, um den verschiedenen Zielen von Abfindung und Karenzentschädigung in jedem Fall gerecht werden zu können.

Berlin, den 31.03.2022

Für den Vorstand:

**Lars Schriewer**

Für den Aufsichtsrat:

**Axel Harloff,**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Die ACCENTRO-Aktie

### Aktienmarkt

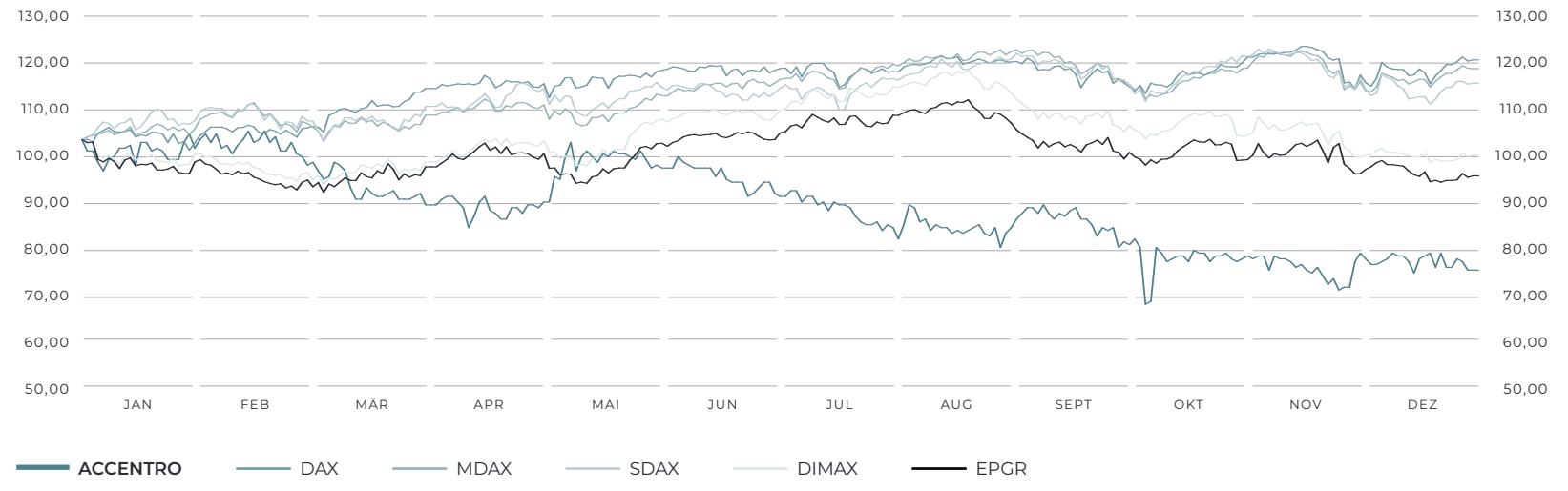
#### Erfolgreiches Börsenjahr – Immobiliensektor verliert jedoch an Dynamik im zweiten Halbjahr

Auch wenn aktuell der Krieg in der Ukraine sowie Inflations-Sorgen den Kapitalmarkt belasten, hat sich hingegen im Jahr 2021 der deutsche Aktienmarkt erfreulich entwickelt: Die DAX-Familie vergrößerte sich von 30 auf 40 Unternehmen. Zugleich erreichte der Leitindex einen neuen Höchstwert von 16.251 Punkten. Insgesamt erzielte der DAX im Jahr 2021 ein Plus von 15,8 % auf 15.885 Punkte. Ebenso positiv entwickelten sich MDAX und SDAX mit einem Anstieg um 14,1 % auf 35.123 Punkte respektive um 11,2 % auf 16.415 Punkte.

Das vergangene Jahr war zudem ein Jahr der Börsengänge. Hierzulande gab es 22 IPOs mit einem Platzierungsvolumen von insgesamt rund 10 Mrd. EUR.

Der Aktienmarkt spiegelte lange Zeit die positive Stimmung in den Unternehmen und am Gesamtmarkt wider: Die Wirtschaft erholte sich nach dem Einbruch im Jahr 2020 weitgehend. Die Unternehmen verzeichneten im Geschäftsjahr 2021 teilweise Rekordergebnisse. Zu den Gewinnern zählte unter anderem der Gesundheitssektor sowie viele Zykliker, deren Geschäft sich nach einem erheblichen Einbruch im Vorjahr wieder schnell erholte. Mit den erfolgreichen Impfstoffzulassungen und den stark sinkenden Infektionszahlen schien auch die Corona-Krise im Sommer ein Stück weit überwunden zu sein.

### KURSENTWICKLUNG DER ACCENTRO-AKTIE VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021





# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

### ► Die ACCENTRO-Aktie

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

Im vierten Quartal trübte sich die positive Stimmung an den Kapitalmärkten dann jedoch wieder ein. Die Gründe dafür waren vielschichtig: Mit der rasanten Ausbreitung der Omikron-Variante stieg die Zahl der Corona-Infektionen in vielen Ländern erneut stark an. Die Folge waren neuerliche weitreichende Einschränkungen in vielen Bereichen der Wirtschaft und des öffentlichen Lebens. Lieferengpässe bremsen weiterhin das Wirtschaftswachstum. Und sich zuspitzende politische Konflikte wie in Osteuropa destabilisierten die internationale Sicherheit und verunsicherten die Marktteilnehmer. Zudem hatte die Äußerung der amerikanischen Notenbank, angesichts der anhaltenden hohen Inflation eine raschere Straffung ihrer Geldpolitik zu prüfen, die Sorge vor steigenden Zinsen erhöht.

Der deutsche Immobiliensektor konnte im Jahr 2021 nicht mit der positiven Entwicklung des Aktienmarkts Schritt halten. So beendete der deutsche Immobilienaktien-Index (DIMAX) das Jahr mit einem Minus von 3,1 %. Der breiter aufgestellte EPRA Germany Index verzeichnete einen Rückgang um 7,2 %. Zum einen haben die sich in der Pandemie als krisenfest erwiesenen Immobilienunternehmen nicht im gleichen Maß wie andere Emittenten vom Aufholpotenzial im Jahr 2021 profitiert. Zum anderen haben mehrere große M&A-Transaktionen die Marktentwicklung im Immobiliensektor ein Stück weit verzerrt. Überdies verunsicherten die steigende Inflation und die damit verbundenen wachsenden Zinssorgen vor allem die Anleger, die in Immobilienwerte investieren.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen konnte sich die ACCENTRO-Aktie ungeachtet der starken Geschäftsentwicklung der Bewertung des Immobiliensektors an der Börse nicht entziehen. Die Aktie notierte zum Jahresende bei 6,60 EUR, entsprechend einem Rückgang um rund einem Viertel gegenüber 8,90 EUR am Jahresanfang. Ihr Jahreshoch erreichte die Aktie im Februar mit 9,05 EUR. Den Kurs dürfte das im Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz belastet haben, auch wenn ACCENTRO vorerst keine Effekte erwartet. Zudem wurde der Kurs von den Entwicklungen um das Immobilienunternehmen Adler Group, einem Minderheitsaktionär der ACCENTRO AG, im vierten Quartal wesentlich beeinflusst.

Die positive Geschäftsentwicklung von ACCENTRO im Jahr 2021 und die Prognose für das laufende Jahr untermauern die Leistungsstärke des Unternehmens. Mit einer vollständig aufgeteilten Privatisierungs-Pipeline von rund 360 Mio. EUR, einem wachsenden eigenen Mietbestand und der im November letzten Jahres abgeschlossenen exklusiven Vertriebspartnerschaft mit ImmoScout24 sieht sich ACCENTRO bestens für weiteres nachhaltiges Wachstum aufgestellt. Dementsprechend erwartet der Vorstand erneut einen positiven Geschäftsverlauf im Jahr 2022.

Die starke Marktposition des Unternehmens sowie die gute strategische Ausrichtung wird auch seitens der Aktienanalysten bestätigt: Aktuell im März/April 2022 empfehlen 6 von 7 Research Häusern die Aktie von ACCENTRO zum Kauf und erwarten im Durchschnitt ein Kursziel von 12,19 EUR pro Aktie, entsprechend einem Kurspotenzial von rund 160 % Ende April 2022.

# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

► Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

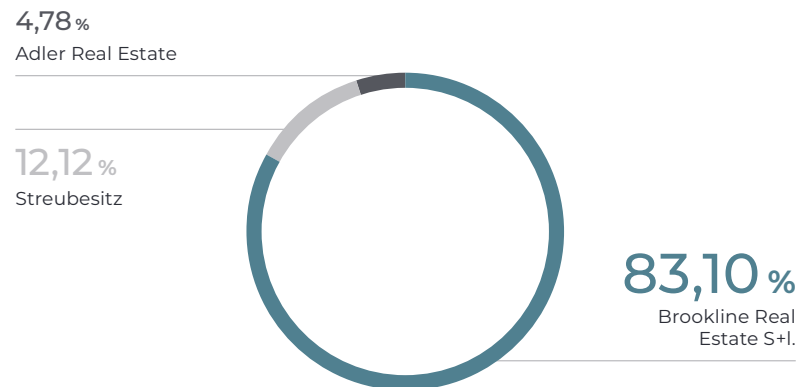
05 WEITERE INFORMATIONEN

### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 31. Dezember 2021 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum 31. Dezember 2021 befanden sich 83,10 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78 % im Besitz der Adler Real Estate AG und 12,12 % im Streubesitz. Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der nebenstehenden Grafik.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

AM 31. DEZEMBER 2021



### Investor-Relations-Aktivitäten

#### Investor Relations ist wichtige Schnittstelle zum Kapitalmarkt

Der Investor Relations Arbeit wird bei der ACCENTRO Real Estate AG eine bedeutende Rolle zugemessen. Deshalb ist uns der regelmäßige und transparente Informationsaustausch mit allen Kapitalmarktteilnehmern sehr wichtig. Zu ihnen zählen nicht nur unsere institutionellen und privaten Anteilseigner, sondern auch Finanzanalysten und potenzielle Investoren. Mit allen stehen wir in regelmäßigem Kontakt. Zum einen im Rahmen unserer turnusmäßigen Berichterstattung zu den Quartals- und Jahresergebnissen. Und zum anderem durch die im letzten Jahr deutlich im Umfang gesteigerte Durchführung von Roadshows und Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland. Den Finanzkalender mit den Terminen im Jahr 2022 sowie alle Informationen zu unserem Unternehmen und rund um die ACCENTRO-Aktie finden Sie auf unserer Website unter [WWW.ACCENTRO.DE](http://WWW.ACCENTRO.DE).

ACCENTRO hat im Jahr 2021 an folgenden Roadshows und Investorenkonferenzen teilgenommen:

#### ÜBERSICHT KONFERENZ-TEILNAHMEN 2021

18. Januar 2021	UniCredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference (virtuell)
28./29. Januar 2021	Virtuelle Roadshow (Broker: M.M. Warburg)
26. März 2021	Commerzbank German Real Estate Forum (virtuell)
9. Juni 2021	Quirin Champions Conference (virtuell)
24. Juni 2021	UniCredit Kepler Cheuvreux German & Austrian Property Days (virtuell)
7. September 2021	ZKK – Zürcher Kapitalmarkt Konferenz
8. September 2021	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt/Main
9. September 2021	J.P. Morgan European High Yield & Leveraged Financial Conference (virtuell)
21. Oktober 2021	European Large & MidCap Event, Paris
22.-24. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum (virtuell)



# 02

## AN UNSERE AKTIONÄRE

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

Vorwort des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

► Die ACCENTRO-Aktie

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## DIE ACCENTRO-AKTIE IM ÜBERBLICK

Höchstkurs (15. Februar 2021)*	9,05 EUR
Tiefstkurs (6. Oktober 2021)*	6,00 EUR
Schlusskurs am 31. Dezember 2021*	6,60 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2021	214.090.364,40 EUR
Aktienanzahl	32.437.934 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

### Analystenbewertungen

#### Analysten sehen signifikantes Kurspotenzial in ACCENTRO-Aktie

Derzeit verfolgen sieben Finanzanalysten die Entwicklung der ACCENTRO Real Estate AG. Sie stehen mit unserem Vorstand und der Investor Relations Abteilung in regelmäßigem Kontakt und veröffentlichen mehrmals im Jahr schriftliche Kommentare zur Geschäftsentwicklung und strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Aktuell sprechen fünf Analysten eine Kaufempfehlung aus und ein weiterer rät die Aktie zu halten. Darüber hinaus hat ein Analyst das Rating vorübergehend ausgesetzt. Das durchschnittliche Kursziel beträgt derzeit 12,19 EUR, was bezogen auf den aktuellen Aktienkurs einem signifikanten Steigerungspotenzial von rund 160 % entspricht.

## ANALYSTEN RATING

ANALYST	INSTITUTION	EMPFEHLUNG	KURSZIEL
Philipp Kaiser	Warburg Research	Buy	14,00 EUR
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	Buy	14,60 EUR
Katharina Schmenger	Quirin Privatbank	Buy	12,55 EUR
Stefan Scharff, Christopher Mehl	SRC-Research	Buy	14,00 EUR
Ferran Tort Barniol	Kepler Cheuvreux*		
Winfried Becker	FMR Frankfurt Main Research	Buy	10,00 EUR
Manuel Martin	ODDO BHF	Hold	8,00 EUR

\* Rating vorübergehend ausgesetzt

# 03

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

---





## 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 dienen das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie die Konzernumsatzerlöse als zentrale finanzielle- Leistungsindikatoren für die Konzernsteuerung.

Im Segment „Handels- und 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 416.352 TEUR (Vorjahr: 323.000 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

erreicht und mit knapp 10 Mrd. EUR der bisherige Topwert in diesem Marktsegment aus dem Jahr 2017 um 20 % übertroffen wurde.

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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

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 somit 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 verzinsten 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 Rendite-reduktion 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 aus-



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

weichen. Der Wohnraumdruck der Metropolen wird somit mit leichter Verzögerung an das Umland weitergegeben. Wie auch in den A-Städten 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 CO<sub>2</sub>-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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Immobilien-Unternehmen. Dabei sollen die potenziellen Kunden von einer Gesamtvermarktung profitieren, bei der ACCENTRO den Immobilienverkäufern garantierte Abnahmeverträge für die Vermarktung und den 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 10,5 Mio. auf 45,2 Mio. EUR und verbesserte sich somit um 30,3 % 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 Seite 111 im Konzernanhang) positiv auf die Ergebnisentwicklung ausgewirkt, wenn auch in deutlich geringerem Umfang als im Vorjahr (Vorjahr: 28,4 Mio. EUR).

Insbesondere das Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft hat mit dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von insgesamt 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 unter Berücksichtigung zeitraumbezogener Umsatzrealisierung insbesondere für den Dachgeschossausbau mit insgesamt 144,4 Mio. EUR (Vorjahr: 75,0 Mio. EUR) nahezu verdoppelt. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen (Portfolioverkäufe) ist mit einem Umsatzanteil von 16,4 % bzw. 28,4 Mio. EUR 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 sol-

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

che 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.

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 Bera-

tungskosten, 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 Aufwandsniveau 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 ausgereichter Darlehen sowie aus Sonderzinsansprüchen im Zusammenhang mit kurzfristigen Finanzierungen.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 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 Gewerbesteureffekten 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, (Seite 103), 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 ausgereichter 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 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	
<b>Vermögenswerte</b>	<b>929,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>862,0</b>	<b>100,0 %</b>
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 %
<b>Schulden und Eigenkapital</b>	<b>929,5</b>	<b>100,0 %</b>	<b>862,0</b>	<b>100,0 %</b>
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 der erfolgswirksam erfassten Marktwertsteigerungen um insgesamt 115,7 Mio. EUR ansteigen ließ. Weitere Details hierzu sind im Konzernanhang auf Seite 111 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 296 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 36,4 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
<b>03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT</b>
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, 315 HGB
Vergütungsbericht
Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht
04 KONZERN-ABSCHLUSS
05 WEITERE INFORMATIONEN

## LTV BERECHNUNG

IN TEUR

	2021	2020
<b>ANLEIHE 2020/2023</b>		
Finanzverbindlichkeiten	252.920	316.823
Anleihen	+353.356	+248.711
Liquide Mittel	-121.502	-56.541
<b>A. Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>484.774</b>	<b>508.993</b>
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>B. Bereinigter Gesamtvermögenswert</b>	<b>883.534</b>	<b>899.970</b>
<b>LTV Anleihe 2020/2023 (= A. / B.)</b>	<b>54,9 %</b>	<b>56,6 %</b>
<b>ANLEIHE 2021/2026</b>		
Finanzverbindlichkeiten	252.920	316.823
Anleihen	+353.356	+248.711
Liquide Mittel	-121.502	-56.541
<b>A. Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>484.774</b>	<b>508.993</b>
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>B. Bereinigter Gesamtvermögenswert</b>	<b>1.005.036</b>	<b>956.511</b>
<b>LTV Anleihe 2021/2026 (= A. / B.)</b>	<b>48,2 %</b>	<b>53,2 %</b>

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 kapitalmarktbasierte 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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: 34,7 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 Vermarktungsk Kooperation 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.

## 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG hat sich im Geschäfts-  
jahr 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
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-797</b>	<b>-15.162</b>	<b>14.363</b>
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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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).

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 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
<b>Aktiva</b>	<b>591.425</b>	<b>100,0 %</b>	<b>473.038</b>	<b>100,0 %</b>	<b>118.387</b>
Sachanlagen und EDV-Software	2.243	0,4 %	1.183	0,3 %	1.060
Finanzanlagen	143.460	24,3 %	94.448	20,0 %	49.012
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
<b>Passiva</b>	<b>591.425</b>	<b>100,0 %</b>	<b>473.038</b>	<b>100,0 %</b>	<b>118.387</b>
Eigenkapital	175.472	29,7 %	172.009	36,4 %	3.463
Rückstellungen	5.952	1,0 %	8.758	1,9 %	-2.806
Anleihen	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



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

---

01 UNSER UNTERNEHMEN

---

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

**03 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, 315 HGB

---

Vergütungsbericht

---

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

---

04 KONZERN-ABSCHLUSS

---

05 WEITERE INFORMATIONEN

---

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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 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 2,2 % 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 Vermarktungs-kooperation 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzu- decken 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 Gesell- schaft. 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 Risikomanage- mentsystems (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 Aus- wirkungen zu kommunizieren.
- › eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur.
- › eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegen- maßnahmen 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 Risikomanage- mentsystems 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 Risi- kobewusstsein im Konzern gestärkt wurde. Dies wird fortlaufend ana- lysiert und optimiert.
- › **Risikoidentifizierung und -analyse:** Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin ana- lysiert, 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 Mitarbei- tern, Teams oder dem Vorstand den jeweiligen Risiken aktiv entgegengewirkt.
- › **Risikocontrolling:** Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanage- mentsystems 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 Einteil- ungen gewählt:

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### 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 Risiko-  
managementprozess 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 Risikosteue-  
rungsprozesses wird von dem Unternehmen somit aktiv behandelt und  
künftig zunehmend gesteuert.

### Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken aus-  
gesetzt, 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 ange-  
messene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich.  
Um Risiken entsprechend zu identifizieren, beobachtet der ACCENTRO-  
Konzern sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Ent-  
wicklung der Immobilien- und Finanzbranche und überführt die Erkennt-  
nisse auf sein Geschäftsmodell und seine Tätigkeiten. Die Risikoidentifika-  
tion 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 entstehen-  
den Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour fixes, Bespre-  
chungen 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 Durch-  
führung des Risikomanagementprozesses. Die jeweiligen Risikoverant-  
wortlichen 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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
- › Abnehmerisiken 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 markt-bezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könn-

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der ACCENTRO-Konzern Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen, beispielsweise durch die Emission von Anleihen.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

(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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 bankenkonformen Maßstäben untersucht.

Vor allem in den großstädtischen Ballungsräumen wie auch in einzelnen Universitätsstädten wird es deutlich schwieriger Immobilien zu adäquaten Preisen zu erwerben. Um diesen Effekt abzumildern, kauft 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 BEWERTUNGSRISIKEN

Obwohl der eigene Mietbestand perspektivisch in den nächsten Jahren ausgebaut werden soll und demzufolge das Vermietungsrisiko bedeuten-der 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-



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 erfolversprechend.

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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 Auswirkungen auf das derzeitige Geschäftsmodell. Der ACCENTRO-

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 grunderwerbssteuerpflichtige 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 % durchgesetzt. 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 ratierliche Zahlungen des Kaufpreises je nach Projektfortschritt fällig gestellt werden. Die Grunderwerbssteuer 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 verteuern und somit manchen Anlegern erschweren. Nach Einschätzung

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 Mietbestandshaltung intensiviert sowie das Drittgeschäft über Vertriebsgarantie-Lösungen 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 regional 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 stabilisierendes 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Patronatserklärungen oder anderen Haftungsübernahmen (Bürgschaften sowie Verlustausgleichsverpflichtungen aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen) zugunsten verbundener Unternehmen Risiken ergeben.

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 kon-

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

tinuierlich 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 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

Angeichts 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 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.



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

## 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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, sofern sie gegen Barzahlung ausgegeben werden und der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Dies gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. einer Wandlungs- und/oder Bezugspflicht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser

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

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

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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

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

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

Im Geschäftsjahr 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:

<b>Gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft</b>	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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussfolgerung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

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

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

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2020 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 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 aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. Juni 2020 gefassten



# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

**03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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 unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

§ 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

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

Vergütungsbericht

Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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.

# 03

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 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, 315 HGB

► Vergütungsbericht

► Schlussklärung des Vorstands  
zum Abhängigkeitsbericht

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

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://investors.ACCENTRO.de/verguetungsbericht-gemaess-162-aktg>

## Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

„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)



# 04

KONZERN-ABSCHLUSS

---



01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

► Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Bilanz Aktiva

31. Dezember 2021

IN TEUR

## VERMÖGENSWERTE

## Langfristige Vermögenswerte

	31.12.2021	31.12.2020
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24.096	24.407
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.495	1.835
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	330.652	215.001
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	2.757
Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse	0	11.344
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	35.667	25.112
Beteiligungen	6.900	5.697
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.712	6.279
Aktive latente Steuern	2.407	1.140
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>427.705</b>	<b>311.348</b>

## Kurzfristige Vermögenswerte

Vorratsimmobilien	300.597	409.505
Vertragsvermögenswerte	11.228	407
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.324	59.705
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	29.658	22.748
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.452	1.734
Liquide Mittel	121.502	56.541
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>485.761</b>	<b>550.640</b>

## Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

	16.000	0
--	--------	---

## Aktiva

	929.466	861.987
--	---------	---------

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

► Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Bilanz Passiva

31. Dezember 2021

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.825	79.658
Noch nicht verwendete Ergebnisse	135.127	124.095
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	247.390	236.191
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.247	10.910
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>260.637</b>	<b>247.101</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	148.248	148.063
Anleihen	346.701	245.265
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.801	9.074
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>508.796</b>	<b>402.448</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	633	1.923
Finanzverbindlichkeiten	104.672	168.760
Anleihen	6.655	3.446
Erhaltene Anzahlungen	9.464	9.177
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.482	5.950
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.343	7.126
Sonstige Verbindlichkeiten	27.783	16.055
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>160.032</b>	<b>212.438</b>
<b>Passiva</b>	<b>929.466</b>	<b>861.987</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

► Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2021

IN TEUR

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
<b>Konzernumsatz</b>	<b>192.747</b>	<b>125.182</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	172.847	112.397
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-125.056	-92.772
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>47.791</b>	<b>19.625</b>
Umsätze aus Vermietung	17.069	10.351
Aufwendungen aus Vermietung	-10.051	-5.496
<b>Mietergebnis</b>	<b>7.018</b>	<b>4.854</b>
Dienstleistungsumsätze	2.830	2.434
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-884	-1.563
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>1.946</b>	<b>871</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.269	1.699
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>58.025</b>	<b>27.050</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.988	28.367
Personalaufwand	-10.257	-9.048
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.434	-863
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.799	-124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.359	-10.717
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>45.165</b>	<b>34.665</b>

FORTSETZUNG AUF s.80 ≡



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

► Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S.79

IN TEUR

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	388	102
Wertminderungen auf nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	-4.500	0
Ergebnis aus Beteiligungen	60	36
Zinserträge	4.850	11.256
Zinsaufwendungen	-25.365	-21.746
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-20.515</b>	<b>-10.490</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>20.597</b>	<b>24.313</b>
Ertragsteuern	-7.470	-6.258
<b>Konzernergebnis</b>	<b>13.127</b>	<b>18.055</b>
davon auf Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter entfallend	1.282	1.488
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	11.845	16.567
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b> (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	<b>0,37</b>	<b>0,51</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

► Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2021

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT- BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.658</b>	<b>124.095</b>	<b>236.191</b>	<b>10.910</b>	<b>247.101</b>
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	11.845	11.845	1.282	13.127
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	1.054	1.054
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	-592	-592	0	-592
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	167	0	167	0	167
Sonstige Effekte	0	0	-220	-220	0	-220
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT- BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	<b>32.438</b>	<b>78.684</b>	<b>107.561</b>	<b>218.683</b>	<b>2.128</b>	<b>220.811</b>
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	16.567	16.567	1.488	18.055
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	-33	-33	7.294	7.261
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	974	0	974	0	974
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>32.438</b>	<b>79.658</b>	<b>124.095</b>	<b>236.191</b>	<b>10.910</b>	<b>247.101</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

IN TEUR

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
► <b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung
Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
05 WEITERE INFORMATIONEN

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
Konzernergebnis	13.127	18.055
+ Abschreibungen Anlagevermögen	1.434	863
-/+ Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	-388	-102
+ Wertminderung auf nach der Equity-methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.500	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.521	1.042
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.988	-28.367
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	15.545	5.571
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-25	95
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.971	-2.495
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.436	11.868
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-4.111	-7.327
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien</b>	<b>36.981</b>	<b>-796</b>
-/+ Zahlungswirksame Investition (-)/Desinvestition (+) in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	62.570	-31.859
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>99.551</b>	<b>-32.655</b>

FORTSETZUNG AUF S.83

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

#### ► Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S.82

IN TEUR

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
+ Erhaltene Zinsen	4.597	2.098
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	24
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-3.509	-353
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.252	-1.870
- Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-1.761	-11.344
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	23
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.618	-2.612
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-63.349	-65.187
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-23.317	-75.895
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	274	0
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	4.576	55.500
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-85.360</b>	<b>-99.617</b>
-/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus Transaktionen zwischen Eigenkapitalgebern	500	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	166.877	349.218
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-97.893	-163.911
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-19.472	-21.635
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>50.011</b>	<b>163.672</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	64.203	31.400
+/- Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	758	973
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56.541	24.167
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>121.502</b>	<b>56.541</b>



## Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG („Gesellschaft“) mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen: „ACCENTRO“ oder der „ACCENTRO-Konzern“) ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit drei wesentlichen Geschäftsbereichen. Hierzu zählen der Vertrieb von Wohnungen an private Eigentümer und Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolien an institutionelle Investoren (das „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“), das Management eines eigenen Immobilienbestands (das „Bestandsgeschäft“) sowie das Angebot von Dienstleistungen im Vertrieb (das „Provisions- bzw. Dienstleistungsgeschäft“).

Das Kerngeschäft der ACCENTRO besteht im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Neben dem Heimatmarkt Berlin konzentriert sich das Unternehmen auf aussichtsreiche Metropolregionen wie Hamburg, Rhein-Ruhr und Leipzig. Im Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft verkauft ACCENTRO Wohnungen aus dem eigenen Bestand an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Das Bestandsgeschäft ist gekennzeichnet durch das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Der Geschäftsbereich Provisionen und Dienstleistungen umfasst die Vermarktung von Wohnungen für Investoren und Projektentwickler – auch im Rahmen von Beteiligungen an Joint Ventures, 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. Die ACCENTRO Real Estate AG ist im Prime-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0KFKB, ISIN: DE000A0KFKB3). Die Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland, in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin und ist eingetragen beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 103691 B.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2021 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses zur Brookline Real Estate S.à r.l. haben auch die Brookline Capital Limited Partnership, die Brookline Capital GP Limited, die Newton Investment Limited und Herr Natig Ganiyev infolge einer Stimmrechtszuordnung nach § 30 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 5 und 6, S. 2 u. 3 i.V.m. § 2 Abs. 6 WpÜG mittelbar die Kontrolle über die ACCENTRO erlangt.

Der Konzernabschluss wurde am 30. April 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Die funktionale Währung des Mutterunternehmens ist der Euro (EUR), wesentliche Fremdwährungstransaktionen liegen nicht vor. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden in diesem Konzernanhang erläutert.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt und enthält branchenübliche Untergliederungen.

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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zugrunde lagen.

### Im Geschäftsjahr erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Zum 1. Januar 2021 wendet der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

STANDARD BZW. INTERPRETATIONEN	INHALT DER STANDARDS BZW. INTERPRETATIONEN	VERPFLICHTEND ANZUWENDEN AB
Amend. IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente mit IFRS 4 Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Amend. IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Amend. IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen

Die erstmalige Anpassung führt zu keinen wesentlichen Anpassungen im Konzernabschluss.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungs- vorschriften

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards bzw. Interpretationen wurden vom IASB bereits verabschiedet, sind aber noch nicht verpflichtend in Kraft getreten bzw. noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Der ACCENTRO-Konzern hat die Regelungen nicht vorzeitig angewendet.

STANDARD BZW. INTERPRETATIONEN	INHALT DER STANDARDS BZW. INTERPRETATIONEN	VERPFLICHTEND ANZUWENDEN AB
<b>EU-ENDORSEMENT BIS 31. DEZEMBER 2021 ERFOLGT</b>		
Amend. IFRS 3; IAS 16; IAS 37	Unternehmenszusammenschlüsse; Sachanlagen; Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	1. Januar 2022
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2018-2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	1. Januar 2022
IFRS 17 und Amend. IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2023
<b>EU-ENDORSEMENT NOCH AUSSTEHEND</b>		
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig Klarstellung, dass zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig das bestehende Recht des Unternehmens zum Abschlussstichtag ausschlaggebend ist	1. Januar 2023
Amend. IAS 1, IFRS Practice Statement 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1. Januar 2023
Amend. IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	
Amend. IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1. Januar 2023
IFRS 17 und Amend. IFRS 17 (ersetzt IFRS 4)	Versicherungsverträge: Zielsetzung ist es, durch eine konsistente und prinzipienbasierte Bilanzierung, relevante Informationen für Adressaten offen zu legen und eine einheitliche Darstellung und Bewertung von Versicherungsverträgen zu gewährleisten.	1. Januar 2023

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

**Konsolidierung****a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises**

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die ACCENTRO Real Estate AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen beherrschten Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit (IFRS 10) dargestellt.

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG.

Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit zwei strukturierte Einheiten, die der Konzern

trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit faktisch kontrolliert. Hierbei handelt es sich um Objektgesellschaften, bei denen der Privatisierungsprozess und die Finanzierung vom ACCENTRO-Konzern kontrolliert und gesteuert wurden, so dass der ACCENTRO-Konzern maßgeblich an variablen Rückflüssen partizipiert.

**b) Tochterunternehmen**

In den Konzernabschluss wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich auf Seite 89. Alle wesentlichen Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen.

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3, sofern ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Wenn kein Geschäftsbetrieb erworben wird, erfolgt die Konsolidierung nach IFRS 10 als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personenhandelsgesellschaften handelt. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden auf Seite 123 bereitgestellt. Bei einem Tochterunternehmen in der Rechtsform der GmbH & Co. KG erfolgt der Ausweis von Anteilen anderer Gesellschafter als Fremdkapital, da diesen ein nicht abdingbares Kündigungsrecht gemäß HGB zusteht.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt und es findet eine Aufwands- und Ertragskonsolidierung, Schulden- sowie Kapitalkonsolidierung statt.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### c) Joint Ventures

Gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements IFRS 11) basieren auf vertraglichen Vereinbarungen, auf deren Grundlage zwei oder mehr Partner eine wirtschaftliche Aktivität begründen, die der gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn die Partner zusammenwirken müssen, um die relevanten Aktivitäten der gemeinschaftlichen Vereinbarung zu steuern und Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partner erfordern. Um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) handelt es sich bei einer solchen gemeinschaftlichen Vereinbarung dann, wenn die Partner, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte und Pflichten am Nettoeintragsvermögen der Vereinbarung besitzen.

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

### d) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die ACCENTRO Real Estate AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen zwar einen maßgeblichen, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne diese jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unternehmen werden auf Seite 125 dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

Die ACCENTRO Real Estate AG beteiligt sich einerseits aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen sowie andererseits, um das eigene Privatisierungs- und Bestandsgeschäft um attraktive Beteiligungen zu ergänzen. Hintergrund ist somit oftmals eine Teilhabe an deren Privatisierungsprozess. Somit besteht hier auch eine gewisse Nähe zur originären operativen Geschäftstätigkeit der ACCENTRO, allerdings wird vor allem und oftmals auch eine Rolle als Finanzierer übernommen. Daher wird das laufende Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sowie auch etwaige Wertminderungsauflösungen ab dem Berichtsjahr einheitlich dem Finanzergebnis zugeordnet und dieses Ergebnis fließt somit nicht in das EBIT ein. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Einmalige

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Wertminderungsaufwendungen auf gewährte Eigen- und Fremdfinanzierungen werden gesondert ausgewiesen, um hiermit auch eine höhere Transparenz für den Bilanzleser zu schaffen.

Für die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen an assoziierten Unternehmen findet eine Überführung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden statt. Dazu gehört unter anderem die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen für in assoziierten Unternehmen gebundene Projektentwicklungen sowie die Klassifizierung von Immobilien als Renditeimmobilien nach IAS 40. Diese Informationen werden - soweit durch die Beteiligung keine nach IFRS ausreichenden Informationen zur Verfügung gestellt werden - geschätzt bzw. durch Nutzung von Immobilienbewertungsgutachten bestmöglich approximiert.

### e) Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2021 haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

ANZAHL	TOCHTER- UNTERNEHMEN	JOINT VENTURES
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>40</b>	<b>9</b>
Erwerbe	7	3
Aufstockung Beteiligung	1	-1
Veräußerungen	-1	-2
Liquidation	0	-2
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>47</b>	<b>7</b>

Darüber hinaus wurden eine Vorratsgesellschaft erworben, welche aufgrund von Unwesentlichkeit zum 31. Dezember 2021 nicht konsolidiert wurde.

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## ANTEILSLISTE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN, BEI DENEN DIE MEHRHEIT DER KAPITALANTEILE DURCH DIE ACCENTRO REAL ESTATE AG ODER EINES IHRER TOCHTERUNTERNEHMEN GEHALTEN WERDEN

	GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*	31.12.2020 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*
1	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
2	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
3	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
4	ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
5	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
6	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
7	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
8	ACCENTRO 23. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	–
9	ACCENTRO 24. Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	–
10	ACCENTRO Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
11	ACCENTRO GmbH*	Berlin	100	100
12	ACCENTRO Verwaltungs GmbH*	Berlin	100	100
13	ACCENTRO Sachsen GmbH*	Berlin	100	100
14	ESTAVIS Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
15	Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG*	Berlin	100	100
16	Quartier Danziger Straße 143 GmbH*	Berlin	100	100
17	Quartier Hasenheide GmbH*	Berlin	100	100
18	Quartier Dietzgenstraße GmbH*	Berlin	100	100
19	Koppenstraße Wohneigentum GmbH*	Berlin	100	100
20	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH*	Berlin	100	100
21	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH*	Berlin	100	100
22	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH	Berlin	100	100
23	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	100	50% + 1 Stimme
24	ACCENTRO East Holding GmbH*	Berlin	100	–
25	LHC Beteiligungs GmbH	Zossen	100	–

FORTSETZUNG AUF S.91

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► **Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden**Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S.90

**ANTEILSLISTE DER TOCHTERGESELLSCHAFTEN, BEI DENEN DIE MEHRHEIT DER KAPITALANTEILE DURCH DIE  
ACCENTRO REAL ESTATE AG ODER EINES IHRER TOCHTERUNTERNEHMEN GEHALTEN WERDEN**

GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*	31.12.2020 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)*
<b>TOCHTERUNTERNEHMEN MIT NICHT-BEHERRSCHENDEN ANTEILEN</b>			
26 COMMIT Services GmbH	Berlin	95,0	100
27 ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,0	94,0
28 Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	Berlin	38,4	38,4
29 Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Berlin	40,8	40,8
30 Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	Berlin	89,5	80,0
31 ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	Oberhausen	89,9	75,0
32 ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	Berlin	89,9	89,9
33 GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG	Berlin	74,25	74,25
34 GeSoNa Verwaltungs GmbH	Berlin	66,7	68,3
35 ACCENTRO Binz GmbH	Berlin	94,9	94,9
36 Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH	Berlin	94,9	94,9
37 Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH	Berlin	94,9	94,9
38 Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH	Berlin	89,9	89,9
39 ACCENTRO NRW GmbH	Köln	89,9	89,9
40 Lekova 12 GmbH (ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH)	Jena	89,9	89,9
41 Lekova 14 GmbH (ACCENTRO Gera Wohnen GmbH)	Jena	89,9	89,9
42 Lekova 15 GmbH (ACCENTRO Halle Wohnen GmbH)	Jena	89,9	89,9
43 Lekova 19 GmbH	Berlin	89,9	–
44 Lekova 26 GmbH	Berlin	89,9	–
45 ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	Berlin	89,9	–
46 Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH	Zossen	89,9	89,9
47 Wissmannstraße 15 Grundbesitz GmbH	Berlin	89,5	30,0
<b>IM GESCHÄFTSJAHR ABGEGANGENE GESELLSCHAFTEN</b>			
ACCENTRO Bayern GmbH	Berlin	10,1	100

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



## ANTEILSLISTE DER NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMENSANTEILE

GESELLSCHAFT	SITZ	31.12.2021 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)	31.12.2020 ANTEIL AM EIGENKAPITAL (IN %)
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH (Joint Venture)	Berlin	44	44
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	Berlin	44	44
DEUWA Real GmbH	Berlin	50	50
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH	Berlin	51	–
LHC Holding GmbH & Co. KG	Zossen	50	–
LHC Holding 2 GmbH & Co. KG	Zossen	50	–

f) Wesentliche Änderungen des Konsolidierungskreises in der  
BerichtsperiodeERWERB DER ACCENTRO GERA WOHNEN 2 GMBH  
(VORMALS: LEKOVA 18 GMBH)

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile belaufen sich auf 7.229 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 270 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG zudem ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 21.989 TEUR erworben.

Der Erwerb der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO wurde die ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrags am und zum 31. März 2021.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 32.691 TEUR sowie Rechte aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 5.497 TEUR erworben. Die zum Stichtag bestehenden Erbbaurechtsverträge für acht Grundstücke des Bestandes der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16, da mittels derartiger Verträge das Recht zur Nutzung eines Grundstücks auf den Erbbauberechtigten für einen bestimmten Zeitraum gegen Zahlung eines Entgelts übertragen wird. Beim erstmaligen Ansatz wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der Erbbauzinszahlungen angesetzt. Das Nutzungsrecht wird analog zur Verbindlichkeit in derselben Höhe angesetzt, da es keine über den Erbbauzins hinausgehenden Zahlungen für das Erbbaurecht gab. Dieser Wertansatz wurde als Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in Höhe von 5.497 TEUR übernommen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32.691
Nutzungsrecht Erbbaurechte	5.497
Zahlungsmittel	1.787
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>39.975</b>
Leasingverbindlichkeit	5.497
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.989
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.707
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>29.193</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>10.782</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.283
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>7.499</b>

Der disproportionale Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen ist auf höhere Anschaffungskosten für die Anteile dieser Gesellschafter zurückzuführen, die im Zusammenhang mit der anteiligen Übernahme des Gesellschafterdarlehens stand, welches zunächst nicht mit erworben wurde und erst im Geschäftsjahr 2021 nachträglich korrigiert wurde.

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

ERWERB DER LEKOVA 19 GMBH

Mit notariellem Rahmenvertrag ebenfalls vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der Lekova 19 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile belaufen sich auf 3.840 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 56 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG zudem ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 2.902 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der die Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaften zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO wurde die Lekova 19 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrags am und zum 30. April 2021.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 7.187 TEUR erworben.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Lekova 19 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.187
Kurzfristige Vermögenswerte	7
Zahlungsmittel	36
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>7.230</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.902
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>2.902</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>4.328</b>
Nicht beherrschende Anteile	431
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>3.897</b>

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

ERWERB DER LEKOVA 26 GMBH

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 18. November 2021 und zugehörigem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der Lekova 26 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile belaufen sich auf 10.697 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 311 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG zudem ein Gesellschaftendarlehen im Wert von 6.078 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO wurde die Lekova 26 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte nach Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrags am und zum 30. November 2021.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 18.218 TEUR erworben.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Lekova 26 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.218
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2
Sonstige Vermögenswerte	266
Zahlungsmittel	165
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>18.651</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.078
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	364
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>6.442</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>12.209</b>
Nicht beherrschende Anteile	1.202
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>11.007</b>

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

ERWERB VON ANTEILEN DER WISSMANNSTRASSE 15. GRUND-  
BESITZ GMBH

Die im Geschäftsjahr 2020 entkonsolidierte und daraufhin nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der Gesellschaft Wissmannstrasse 15. Grundbesitz GmbH wurde per 30. Juni 2021 erneut vollkonsolidiert, da die ACCENTRO im ersten Halbjahr 2021 ihre Anteile auf 89,5 % (31. Dezember 2020: 30 %) aufstockte.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO wurde die Wissmannstrasse 15. Grundbesitz GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt am und zum 30. Juni 2021.

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Wissmannstrasse 15. Grundbesitz GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

IN TEUR

Vorratsimmobilien	1.611
Zahlungsmittel	15
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>1.626</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	701
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>714</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>912</b>
Nicht beherrschende Anteile	96
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>816</b>

Das Immobilienvermögen wurde den Vorratsimmobilien zugeordnet.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

### 01 UNSER UNTERNEHMEN

### 02 AN UNSERE AKTIONÄRE

### 03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

#### ► Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

### 05 WEITERE INFORMATIONEN

Die im Zuge der Transaktion aufgedeckten stillen Reserven (auf Basis der höheren Anschaffungskosten der Anteile im Zeitpunkt des Erwerbs im Vergleich zum Zeitpunkt ihrer vorherigen Veräußerung im Berichtsjahr) in Höhe von 947 TEUR wurden vollständig zurückgenommen und daher wertgemindert, da eine Wertsteigerung der dahinter liegenden Vermögenswerte nicht gegeben ist.

### ERWERB DER LHC BETEILIGUNGS GMBH

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 100 % der Geschäftsanteile an der LHC Beteiligungs GmbH erworben. Die Anteile wurden allerdings erst mit Lastenfreiheit Ende Dezember 2021 auf die ACCENTRO übertragen. Erst in diesem Zeitpunkt erfolgte auch die Kaufpreiszahlung für die Anteile. Die Anschaffungskosten der Anteile an der LHC Beteiligungs GmbH belaufen sich auf 1.500 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 90 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO zudem ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 15.476 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurden nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO wurde die LHC Beteiligungs GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Kaufvertrages am und zum 31. Dezember 2021.

Die LHC Beteiligungs GmbH ist mit jeweils 50 % als Joint-Venture-Partner an zwei Holdinggesellschaften beteiligt, deren Tochterunternehmen mehrere Immobilien halten.

Die relativen beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der LHC Beteiligungs GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

#### IN TEUR

Langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	11.031
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.062
Zahlungsmittel	1
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>17.094</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	15.476
Sonstige Verbindlichkeiten	9
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>15.504</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>1.590</b>
Nicht beherrschende Anteile	0
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>1.590</b>

Die Beteiligungen an diesen unter der vollkonsolidierten LHC Beteiligungs GmbH gehaltenen Joint-Venture-Unternehmen, die jeweils nach der Equity-Methode bewertet werden, wurden zum 31. Dezember 2021 nach Ersterfassung um 4.500 TEUR wertgemindert. Ursächlich für diese Wertminderung war die Bewertung der von diesen Unternehmen mittelbar gehaltenen Immobilien durch unabhängige Sachverständige zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 und unter Berücksichtigung vorrangig zu bedienender Bankschulden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### ERWERB VON VORRATSGESELLSCHAFTEN

Die ACCENTRO erwarb im Geschäftsjahr 2021 jeweils 100 % der Anteile an vier Vorratsgesellschaften zu einem Kaufpreis von jeweils 28 TEUR. Die Gesellschaften ACCENTRO 23. Wohneigentum GmbH und ACCENTRO 24. Wohneigentum GmbH erwarben zum Jahresende Vorratsimmobilien. Die ACCENTRO brachte ihre Beteiligungen an den Gesellschaften Lekova 19 GmbH, ACCENTRO Gera Wohnen GmbH, ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH, ACCENTRO Dessau Wohnen GmbH und ACCENTRO Halle Wohnen GmbH in die ACCENTRO EAST Holding GmbH ein, welche nun als Holdinggesellschaft fungiert. Die ACCENTRO 25. Wohneigentum GmbH ist zum Jahresende noch eine Vorratsgesellschaft, welche aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht konsolidiert wird.

IN TEUR

	100 % DER ANTEILE	10,1 % ZURÜCKBEHALTENE ANTEILE	89,9 % VERÄUSSERTE ANTEILE
Langfristige Vermögenswerte	2		
Kurzfristige Vermögenswerte	59.436		
Summe Vermögenswerte	59.438		
Langfristige Schulden	37.501		
Kurzfristige Schulden	22.937		
Summe Schulden	60.438		
Nettovermögen (100 %)	-1.000	-101	-899
Neubewertungs-/Entkonsolidierungserfolg	12.904	1.303	11.601
Neubewertung/Veräußerungspreis	11.904	1.202	10.702

Aus dem Verkauf von 89,9 % der Anteile ergibt sich ein Entkonsolidierungserfolg in Höhe von 11.601 TEUR, dieser setzt sich zusammen aus dem Veräußerungspreis in Höhe von 10.702 TEUR sowie der Übernahme des negativen Eigenkapitals durch den Käufer in Höhe von 899 TEUR.

### ACCENTRO Bayern GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 18. November 2021 hat die ACCENTRO 89,9 % der Geschäftsanteile an der ACCENTRO Bayern GmbH veräußert. Darüber hinaus veräußert die ACCENTRO im Zuge dieser Transaktion ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 21.973 TEUR an den Käufer. Die ACCENTRO behält 10,1 % der Anteile an der ACCENTRO Bayern GmbH als Minderheitsgesellschafter zurück.

Bei einem Kaufpreis in Höhe von 10.702 TEUR für 89,9 % der Anteile, ergibt sich für 100 % der Anteile ein Kaufpreis in Höhe von 11.905 TEUR, somit ergibt sich für 10,1 % der Anteile ein Wert in Höhe von 1.202 TEUR.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Der beizulegende Zeitwert der Altanteile wird in Höhe von 1.202 TEUR abgeleitet, zuzüglich des Ertrages aus der Übernahme des negativen Eigenkapitals durch den Käufer in Höhe von 101 TEUR, so dass sich ein Ertrag in Höhe von insgesamt 1.303 TEUR ergibt.

Insgesamt ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 12.904 TEUR aus der Transaktion. Sämtliche aus dieser Transaktion bestehen Forderungen wurden bereits vollständig im Berichtsjahr beglichen.

### Änderungen bei den nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen

#### KAISER 102 PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH

Gemäß Geschäftsanteils- und Abtretungsvertrages vom 29. April 2021 hat die ACCENTRO eine 51 %-Beteiligung an der KAISER 102 Projektentwicklung GmbH zu einem Kaufpreis von 6 TEUR erworben. Gemäß IFRS 10 liegt ein Mutter-Tochter-Verhältnis vor, wenn das Mutterunternehmen aufgrund bestehender Rechte die Fähigkeit hat, die relevanten Aktivitäten des Tochterunternehmens zu bestimmen. Die Satzung der Gesellschaft wurde mit Abschluss des Geschäftsanteils- und Abtretungsvertrages über die KAISER 102 Projektentwicklung GmbH dahingehend geändert, dass für Beschlüsse der Gesellschafterversammlung eine 2/3 Mehrheit notwendig sind. Die ACCENTRO kann somit die relevanten Aktivitäten des untergeordneten Unternehmens (Kaiser 102) nur zusammen mit dem anderen Anteilseigner lenken. Somit bezieht die ACCENTRO die Beteiligung nach der Equity-Methode ein, da es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen handelt.

LHC HOLDING GMBH & CO. KG UND LHC HOLDING 2 GMBH & CO. KG  
Im Rahmen des Erwerbs der 100 % Beteiligung an der LHC Beteiligungs GmbH erwarb die ACCENTRO zwei indirekte 50 % Beteiligungen an den Gesellschaften LHC Holding GmbH & Co. KG und LHC Holding 2 GmbH & Co. KG. Die LHC Beteiligungs GmbH hat eine Joint Venture Agreement mit der LHC Invest GmbH abgeschlossen. Im Zuge dieses Rahmenvertrags wurden die

o.g. Holdings und vier weitere unterhalb dieser Holdings liegenden Tochtergesellschaften (Projektimmobiliengesellschaften) gegründet. Somit bezieht die ACCENTRO die Beteiligungen jeweils nach der Equity-Methode in den Konzern ein, da es sich um Gemeinschaftsunternehmen handelt.

#### WOHNEIGENTUM BERLIN GBR

Das Gemeinschaftsunternehmen Wohneigentum Berlin GbR wurde im Jahr 2021 abgewickelt und wird daher nicht mehr berücksichtigt.

#### URBANSTRASSE 5 PROJEKT GMBH

Das Gemeinschaftsunternehmen Urbanstraße 5 Projekt GmbH wurde im Jahr 2021 abgewickelt und wird daher nicht mehr berücksichtigt.

#### BELLE ÉPOQUE QUARTIER GEHRENSEE GMBH

Mit notariell beurkundetem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 27. Oktober 2021 verkaufte die ACCENTRO 24,996 % ihrer Anteile an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, Berlin, sowie ein an diese Gesellschaft gewährtes Gesellschafterdarlehen. Da der Nutzen-Lasten- Wechsel per 31. Dezember 2021 noch nicht erfolgt war, sondern Anfang des Geschäftsjahres 2022 vollzogen wurde, werden die Beteiligung sowie das Gesellschafterdarlehen mit ihrem Veräußerungspreis von insgesamt TEUR 16.000 (davon TEUR 3.250 für die Anteile und TEUR 12.750 für das Gesellschafterdarlehen) als zur Veräußerung nach IFRS 5 gehalten ausgewiesen. Der vollständige Kaufpreis inklusive bis zum Zahlungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen (16.673 TEUR) konnte Ende März 2022 vereinnahmt werden.

#### BASDORFER GÄRTEN BF6 LIEGENSCHAFTEN GMBH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 1. Juni 2021 hat die ACCENTRO ihren Anteil in Höhe von 49 % an der SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH zu einem Verkaufspreis in Höhe von 12.250 EUR veräußert. Die Gesellschaft ist damit aus dem Konzern ausgeschieden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung. Der Konzern handelt mit bzw. bewirtschaftet ausschließlich in Deutschland gelegene Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Im Konzern der ACCENTRO erfolgt im Geschäftsjahr 2021 erstmalig eine Unterteilung in Segmente (daher keine Vorjahresangaben), die sich an der internen Steuerung in den drei Segmenten „Handels- bzw. Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Dienstleistungs-geschäft“ orientiert. In den folgenden Geschäftsjahren ist mit dem weiteren Ausbau des Bestandsgeschäfts auch die Fortentwicklung der Segmentberichterstattung vorgesehen.

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	SONSTIGE / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
<b>Konzernumsatz mit externen Dritten</b>	<b>9.224</b>	<b>180.552</b>	<b>2.694</b>	<b>277</b>	<b>192.747</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien mit externen Dritten	0	172.847	0	0	172.847
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-125.056	0	0	-125.056
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>47.791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.791</b>
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	9.224	7.704	0	141	17.069
Aufwendungen aus Vermietung	-6.964	-4.968	0	1.881	-10.051
<b>Mietergebnis</b>	<b>2.260</b>	<b>2.736</b>	<b>0</b>	<b>2.023</b>	<b>7.018</b>
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	2.694	136	2.830

FORTSETZUNG AUF S.100

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

FORTSETZUNG VON S.99

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	SONSTIGE / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	-4	-853	-27	-884
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>1.841</b>	<b>109</b>	<b>1.946</b>
Sonstige betriebliche Erträge	175	786	0	308	1.269
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>2.435</b>	<b>51.309</b>	<b>1.841</b>	<b>2.440</b>	<b>58.025</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.988	0	0	0	18.988
<b>Segmentergebnis</b>	<b>21.423</b>	<b>51.309</b>	<b>1.841</b>	<b>2.440</b>	<b>77.013</b>
Personalaufwand					-10.257
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-1.434
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-1.799
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-18.358
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>					<b>45.165</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>330.652</b>				
<b>Vorratsimmobilien*</b>		<b>300.597</b>			
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>					<b>252.920</b>
<b>Anleihen</b>					<b>353.356</b>

\* Aktueller Zeitwert 408.825 TEUR (ohne Immobilien der Kantstraße 44/45, da Teil der Sachanlagen)

Die ACCENTRO hat im laufenden Geschäftsjahr 2021 keine Umsatzerlöse  
von mehr als 10 % mit einzelnen Gegenparteien erzielt.



**Beizulegender Zeitwert**

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

- › Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- › Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- › Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden. Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

**Klassifizierung in kurz- und langfristige Vermögenswerte und Schulden**

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- › die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird oder
- › die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- › es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- › die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird, oder
- › die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- › das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft. Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Finanzinstrumente

#### Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden zum Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Im ACCENTRO-Konzern werden derzeit nur Kredite und Forderungen bilanziert, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Bei sämtlichen zum Fair Value bilanzierten finanziellen Vermögenswerten (insbesondere Beteiligungen) werden Wertänderungen im beizulegenden Zeitwert ergebnisneutral erfasst. Dividenden werden hingegen ergebniswirksam realisiert.

ACCENTRO bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf soweit möglich (insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste, wobei Sicherheiten (z. B. bei veräußertem Immobilienvermögen die noch ausstehende grundbuchrechtliche Umschreibung) berücksichtigt werden. Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird hingegen der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortized Cost) bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

**Leasingverhältnisse**

Der seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten. Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die ACCENTRO das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können. Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert. Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Modifikationen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

**a) Der Konzern als Leasingnehmer**

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen, bei denen der ACCENTRO-Konzern Leasingnehmer ist, erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 16 (Erfassung eines Nutzungsrechts und einer entsprechenden Leasingverbindlichkeit).

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH erworben. Im Zuge der Transaktion wurden Rechte aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 5.497 TEUR erworben. Die zum Stichtag bestehenden Erbbaurechtsverträge für acht Grundstücke des Bestandes der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16, da mittels derartiger Verträge das Recht zur Nutzung eines Grundstücks auf den Erbbauberechtigten für einen bestimmten Zeitraum gegen Zahlung eines Entgelts übertragen wird. Beim erstmaligen Ansatz wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der Erbbauzinszahlungen angesetzt. Das Nutzungsrecht wird analog zur Verbindlichkeit in derselben Höhe angesetzt, da es keine über den Erbbauzins hinausgehenden Zahlungen für das Erbbaurecht gab. Dieser Wertansatz wurde als Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in Höhe von 5.497 TEUR übernommen. In Folgeperioden erfolgte eine Bewertung zusammen mit den jeweiligen Gebäuden sowie den anderen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40.

Variable Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

**b) Der Konzern als Leasinggeber**

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leasing.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

► Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

### Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld unter Berücksichtigung der Ergebnisverteilung fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

► Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über die zukünftig zu erwartende Entwicklung werttreibender Inputfaktoren auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen von Ansatz, Bewertung und Ausweis von Bilanzpositionen zu grunde gelegt:

- › Bei der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig wird unter Verwendung der aktuellen Unternehmensplanung analysiert, welche Verbindlichkeiten voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate zu tilgen sind und folgerichtig als kurzfristig auszuweisen sind. Die tatsächliche Tilgung kann hiervon je nach Vertriebs Erfolg abweichen.
- › Für die Bewertung von Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert sind nach IFRS 13 mehrere Bewertungsparameter zu schätzen. Dabei sind insbesondere Annahmen zur Leerstandsentwicklung, der Entwicklung der Marktmieten, zu Instandhaltungsaufwendungen sowie zu Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen zu treffen, die Schätzunsicherheiten unterliegen.
- › Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Hierzu wird sich auch externer Gutachten bedient.
- › Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- › Im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen (z.B. für den Ausbau von Dachgeschossen) sind zur Bestimmung des Leistungsfortschritts nach dem Cost-to-Cost Verfahren Schätzungen der erwarteten Gesamtkosten erforderlich.
- › Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.
- › Soweit sich ACCENTRO an Gesellschaften beteiligt, deren Buchhaltung zum Bilanzstichtag noch vorläufig ist, bzw. bei denen ein vertiefender Einblick in die Buchhaltung nicht erfolgen kann, erfolgt eine bestmögliche Schätzung zur Gewährleistung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- › Die Einschätzung, ob Darlehen gegen assoziierte Unternehmen aufgrund ihrer Ausgestaltung ausschließlich als eigenständiges zu bilanzierendes Finanzinstrument nach IFRS 9 zu klassifizieren sind (Expected Loss Model), oder ob diese nach IAS 28.38 den Regelungen für nach der Equity-Methode zu bilanzierende Vermögenswerte folgen (Incurred Loss Model).
- › Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungs-transaktionen muss das am besten geeignete Bewertungsverfahren bestimmt werden; dieses hängt von den Bedingungen der Gewährung ab. Für diese Schätzung sind weiterhin die Bestimmung der Inputfaktoren, die sich am besten eignen, um in dieses Bewertungsverfahren einzufließen, darunter insbesondere die voraussichtliche Laufzeit der Option, Volatilität und Dividendenrendite, und entsprechende Annahmen erforderlich. Um den beizulegenden Zeitwert von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente, die mit Mitarbeitern abgewickelt werden, zum Gewährungsdatum zu bemessen, verwendet der Konzern ein Black-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

► Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Scholes-Modell. Die Annahmen für die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts anteilsbasierter Vergütungstransaktionen werden im Kapitel Eigenkapital dargestellt.

- › ACCENTRO weist einen hohen Immobilienbestand im Vorratsvermögen aus, da diese Immobilien kurzfristig erworben und veräußert werden. Teilweise werden aufgrund nicht zeitnah verfügbarer Informationen Angaben z.B. zur Fälligkeitsstruktur bei Mietforderungen geschätzt, was jedoch aufgrund des insgesamt unbedeutenden Postens und unter Berücksichtigung geringer Mietausfälle sachgerecht ist.

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

- › Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs nach IFRS 3 einhergeht oder der Erwerb und die Veräußerung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt.
- › Beim Erwerb von Immobilienportfolios ist zu entscheiden, ob diese planmäßig im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden sollen oder ob die Investitionen zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und es sich somit um als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40.7 handelt.
- › Bei der Erlösrealisierung aus dem Privatisierungsgeschäft ist der sachgerechte Zeitpunkt der Umsatzerfassung zu bestimmen, was insbesondere bei Portfolioverkäufen eine Auslegung zum Teil komplexer Verträge erfordert. Bei Portfolioverkäufen ist zu entscheiden, ob und wann die vertragliche Vollzugsvoraussetzungen der Verträge erfüllt sind und ob eine Realisierbarkeit der Erlöse gegeben ist.
- › Im Rahmen der Bestimmung der Umsatzerlöse aus Vermietung müssen die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechneten Leistungen dahingehend untersucht werden, ob eine originäre Leistungserbringung als Prin-

zipal oder die Vermittlung einer Fremdleistung als Agent vorliegt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

- › Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten (IFRS 9) ist zu entscheiden, welcher der drei Bewertungskategorien diese zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, erfolgsneutral (OCI) zum beizulegenden Zeitwert sowie zu fortgeführten Anschaffungskosten.
- › Die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden auf Seite 89 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 38,4 % beziehungsweise 40,8 % hält, da der Konzern die wesentlichen strategischen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.
- › Bei erworbenem Vorratsimmobilienbestand mittels Share Deal findet regelmäßig IFRS 5.32.c keine Anwendung, da die Weiterveräußerungsabsicht nicht an das Rechtskleid, sondern an den zugrunde liegenden Vorratsimmobilienbestand gebunden ist.
- › Die Qualität von Verfügungsbeschränkungen ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Klassifizierung als Finanzmittelfonds einzuschätzen. Sofern bankenseitige Verfügungsbeschränkungen die freie Mitteldisposition einschränken, erfolgt eine Ausgliederung aus dem Finanzmittelfonds in der Bilanz und/oder in der Kapitalflussrechnung. Guthaben aus Kaufpreiseingangskonten (MaBV) werden in den liquiden Mitteln ausgewiesen.
- › Bei der DEUWA hält die ACCENTRO 50 % der GmbH Anteile, jedoch nur 30 % der Stimmrechte. Zudem wurde der Gesellschaft Eigen- und Fremdkapital zugeführt, dass in der Ausgestaltung weitgehend vergleichbar ist. Daher erfolgt ein Ausweis dieses Engagements (TEUR 2.734) insgesamt in den nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

► **Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung**

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

- › Bei der Bewertung gewährter Darlehen ist zur Bestimmung notwendiger Wertminderungen auch der beizulegende Wert erhaltener Sicherheiten zu bestimmen. Da diese fast ausnahmslos in Grundschulden bestehen, bedient sich ACCENTRO unabhängiger Bewertungsexperten. Die Bestimmung des verbleibenden Ausfallsrisikos bedarf Ermessen.

Sofern in Perioden nach dem Abschlussstichtag Fehler in den rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Wertansätzen einer Berichtsperiode ersichtlich werden, finden die Regelungen nach IAS 8 Anwendung. Demnach werden wesentliche Auslassungen oder fehlerhafte Darstellungen rückwirkend für alle sie betreffenden Berichtsperioden, bis hin zum aktuellen Abschluss, korrigiert, wenn sie die auf der Basis des Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen der Adressaten beeinflussen könnten.

## Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

### Goodwill

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill)** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Anschaffungskosten für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar. Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der er zugeordnet ist.

Der Goodwill ist aus Unternehmenserwerben in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 für das Handelsgeschäft und damit das heutige Privatisierungsgeschäft entstanden. Die Überprüfung auf Wertminderung des Goodwills erfolgte im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2021. Hierzu wurde der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (hier: das Privatisierungsgeschäft) verglichen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungs-

werts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktsituation sowie die speziellen Risiken des Privatisierungsgeschäfts berücksichtigen. Hier hat sich eine deutliche Überdeckung sowohl für den Nutzungswert als auch für den auf Basis der erwarteten Verkaufserlöse der Vorratsimmobilien ermittelten beizulegenden Wert ergeben, sodass eine Wertminderung im Geschäftsjahr 2021 nicht notwendig war. Dabei wurde für Zwecke der Bestimmung des Nutzungswertes ein Detailplanungszeitraum von 3 Jahren, ein Diskontierungszinssatz von 5,06 % (Weighted Average Cost of Capital / WACC) vor Steuern bei einer Marktrisikoprämie von 8,0 % sowie kein nachhaltiges Wachstum in der ewigen Rente ab Ende des Detailplanungszeitraums unterstellt.

### Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude

**Grundstücke und Gebäude** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die angenommene Nutzungsdauer für das Bürogebäude beträgt 33 Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Zwei Immobilien werden nach IAS 16 als Sachanlagevermögen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten für Notargebühren und Grunderwerbsteuer bewertet. Es handelt sich insbesondere um das Bürogebäude in der Kantstraße 44 / 45, das seit Ende 2019 als Firmenzentrale selbst genutzt wird.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	SELBST- GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	SELBST- GENUTZTE GEBÄUDE	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	9.686	15.824	25.510
Zugänge	0	176	176
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.686</b>	<b>16.000</b>	<b>25.686</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	1.103	1.103
Zugänge	0	486	486
<b>Ende der Periode</b>	<b>0</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>14.411</b>	<b>24.096</b>

31. DEZEMBER 2020

IN TEUR

	SELBST- GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	SELBST- GENUTZTE GEBÄUDE	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	9.686	15.025	24.711
Zugänge	0	967	967
Abgänge	0	-167	-167
<b>Ende der Periode</b>	<b>9.686</b>	<b>15.824</b>	<b>25.510</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	627	627
Zugänge	0	481	481
Abgänge	0	-4	-4
<b>Ende der Periode</b>	<b>0</b>	<b>1.103</b>	<b>1.103</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>14.721</b>	<b>24.407</b>

### Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögenswerte sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2021 die immateriellen Vermögenswerte, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der Behandlung der Leasingverhältnisse nach IFRS 16.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	NUTZUNGS- RECHTE LEASING	IMMATERIELLE VERMÖGENS- WERTE	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	391	583	1.756	2.729
Zugänge	110	3.001	1.499	4.610
Abgänge	0	0	-3	-3
<b>Ende der Periode</b>	<b>501</b>	<b>3.583</b>	<b>3.251</b>	<b>7.335</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	212	195	487	894
Zugänge	145	425	378	948
Abgänge	0	0	-1	-1
<b>Ende der Periode</b>	<b>357</b>	<b>620</b>	<b>864</b>	<b>1.841</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>144</b>	<b>2.964</b>	<b>2.387</b>	<b>5.495</b>

31. DEZEMBER 2020

IN TEUR

	NUTZUNGS- RECHTE LEASING	IMMATERIELLE VERMÖGENS- WERTE	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
<b>Anschaffungskosten</b>				
Beginn der Periode	276	345	1.325	1.946
Zugänge	115	353	903	1.371
Abgänge	0	-116	-473	-588
<b>Ende der Periode</b>	<b>391</b>	<b>583</b>	<b>1.756</b>	<b>2.729</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Beginn der Periode	82	244	703	1.029
Zugänge	130	66	184	381
Abgänge	0	-116	-400	-516
<b>Ende der Periode</b>	<b>212</b>	<b>195</b>	<b>487</b>	<b>894</b>
<b>Restbuchwert</b>	<b>179</b>	<b>388</b>	<b>1.269</b>	<b>1.835</b>



**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** umfassen nach IAS 40 solche Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und / oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die Abgrenzung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien erfolgt anhand von festgelegten Kriterien mithilfe einer Entscheidungsmatrix. Entscheidungselemente sind hierbei im Wesentlichen die Finanzierungsstruktur, mögliches (Neubau-) Entwicklungspotenzial, eine kurzfristige Verkaufsabsicht und CAPEX-Notwendigkeiten, wobei die einzelnen Faktoren in eine Gesamtwürdigung einfließen.

Die Bilanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt dem Wahlrecht zur Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell, bei dem die Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und gegebenenfalls notwendiger Wertminderungen angesetzt werden, und der erfolgswirksamen Bewertung zum Fair Value gemäß dem Modell des beizulegenden Zeitwerts. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im ACCENTRO-Konzern gemäß des Fair Value Modells bilanziert. Der Fair Value wird mithilfe anerkannter Bewertungsmethoden unter Prüfung und Berücksichtigung von Projektentwicklungsmöglichkeiten von unabhängigen Gutachtern ermittelt. Die Gutachter verfügen sämtlich über die Qualifikation als RICS. Die Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag mittels DCF-Methode, zum Vorjahresstichtag wurden sowohl die DCF-Methode als auch das deutsche Ertragswertverfahren angewendet.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse

werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	2021	2020
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>215.001</b>	<b>34.452</b>
Zugänge	4.598	137
Zukäufe	86.568	152.045
Zugänge von Nutzungsrechten	5.497	0
Zeitwert-Erhöhlungen (+)	27.189	28.367
Zeitwert-Minderungen (-)	-8.201	0
Abgänge (-)	0	0
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>330.652</b>	<b>215.001</b>

In der vorgenannten Tabelle sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 18.216 enthalten, die erst im vierten Quartal 2021 erworben wurden und zu Anschaffungskosten angesetzt wurden (Stufe 1). Die zum Stichtag 31. Dezember 2021 höhere erfolgte gutachterliche Bewertung mit TEUR 22.705 für diese Immobilien wurde aufgrund des zeitnahen Erwerbs insoweit nicht berücksichtigt. Gleichzeitig erfolgte für Immobilien, die zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres 2020 ebenfalls wegen der stichtagsnahen Anschaffung mit Anschaffungskosten von TEUR 104.847 bilanziert wurden (Stufe 1), erstmals eine Bilanzierung mit dem gutachterlichen Wert (Stufe 3). Unterjährige nachträgliche Anschaffungskosten sind in der vorstehenden Tabelle den Zugängen zugeordnet.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

ACCENTRO hat im Geschäftsjahr 2021 Immobilien und Immobilien-Portfolios im Wert von 86.568 TEUR erworben. Unter anderem sind diese in Gera, Klingenthal, Königswartha (alle Sachsen) sowie Duisburg, Hagen, Krefeld und Wuppertal (alles Nordrhein-Westfalen) gelegen. Sie wurden vollständig den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) zugeordnet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32a mit dem beizulegenden Zeitwert von 330.652 TEUR (Vorjahr: 215.001 TEUR). Der in diesem Zusammenhang gutachterlich ermittelte Saldo aus Zeitwert-Erhöhlungen und Zeitwert-Minderungen von 18.988 TEUR (Vorjahr: TEUR 28.367) wurde ertragswirksam erfasst.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 9.224 TEUR. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen des als Finanzinvestition gehaltenen Portfolios betrugen 6.964 TEUR. Der Erwerb eines Großteils der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fand am Jahresende statt, so dass die Erwerbe keinen wesentlichen Einfluss auf die Mieteinnahmen oder die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2021 hatten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3) bewertet. Die ACCENTRO hat zum 31. Dezember 2021 durch zwei unabhängige Sachverständige das Bestandsportfolio bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikation und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

► Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten (Ist-Mieten), Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand, Investitionsplanung, sowie

► Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typische Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten sowie Liegenschafts- oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die Bestimmung der Bewertungsmethode und -verfahren erfolgte durch den Vorstand. Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung wurden durch das Asset- und Projektmanagement und den Vorstand analysiert sowie anschließend die Bewertungsergebnisse zwischen dem Vorstand und dem externen Gutachter erörtert.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Stufe 3 der Fair-Value Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) erfolgte zum 31. Dezember 2021 auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt jeweils zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse eines standardisierten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Wohnimmobilien der „East II“ und „East III“ Portfolios wurden zum Bilanzstichtag durch die Cushman & Wakefield C&W (U.K.) LLP, Niederlassung Deutschland, unter Anwendung des DCF-Verfahrens bewertet und repräsentieren einen Marktwert von 119.863 TEUR (31. Dezember 2020: 58.145 TEUR). Da innerhalb des „East III“ Portfolios im Geschäftsjahr 2021

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

wesentliche Zukäufe erfolgten, ist eine Vergleichbarkeit zum Vorjahr anhand der ausgewiesenen Buchwerte nur sehr eingeschränkt möglich. Der flächengewichtete Leerstand dieser Immobilien beträgt 37,7 % bzw. 39,8 %. Die Bewertungen beruhen auf der Annahme, dass der Leerstand unter Berücksichtigung angemessener Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen deutlich abgebaut und eine Vermietung innerhalb der nächsten Jahre zu einem marktüblichen Mietzins erfolgen kann bzw. sich diesem annähert. Sollte sich in der Zukunft eine Vermietung nicht oder nur zu einem geringeren Mietpreis realisieren lassen, hätte dies möglicherweise negative Auswirkungen auf eine Folgebewertung. Daher erfolgte im Portfolio EAST III für einen erstmalig zu bewertenden Standort

der Ansatz zu 12.228 TEUR anstatt des gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerts von 16.456 TEUR. Ursächlich hierfür ist, dass die angestrebten Leerstandsziele des Vorjahres noch nicht im angestrebten Zeitraum erreicht wurden und durch bestehende Marktunsicherheiten auch zukünftig noch nicht hinreichend sicher sind. Insoweit erfolgte ein aus Sicht der ACCENTRO marktgerechter Bewertungsabschlag.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der „East II“ und „East III“ Portfolios im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Diskontierungszinssatz	%	4,85	5,14	4,00 – 6,00	5,00 – 5,25
Kapitalisierungszinssatz	%	5,42	4,14	4,50 – 6,00	4,00 – 4,25
Instandhaltungskosten Wohnen	EUR/m²	8,50	7,50	8,50	7,50
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	280,00	260	280	260,00
Fluktuationsquote	% p.a.	10,00	n/a	10,00	n/a
Stabilisierte Leerstandsquote	%	n/a	4,39	n/a	3,75 – 5,00

BEWERTUNGSPARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT		SPANNE	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ist-Mieten-Multiplikator	Faktor	23,6	27,0	13,9 – 40,2	23,3 – 33,5
Marktwert pro m²	EUR/m²	782	926	426 – 1.231	532 – 1.141

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Berichtsjahr wurden als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten, die Instandhaltungskosten und die Fluktuationsquote identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31. DEZEMBER 2021

	DISKONTIERUNGS- / KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			MARKTMIETE		
	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	-10 PROZENTPUNKTE	-4,0 %	-2,0 %	+2 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>						
in TEUR	14.836	-12.135	-22.509	-6.983	-3.431	3.601
in %	12,38	-10,12	-18,78	-5,83	-2,86	3,00

31. DEZEMBER 2021

	INSTANDHALTUNGSKOSTEN			FLUKTUATIONSQUOTE	
	-10,0	+10,0 %	+20,0 %	-5,0 PROZENTPUNKTE	+5,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>					
in TEUR	2.721	-2.511	-5.092	4.931	-4.892
in %	2,27	-2,09	-4,25	4,11	-4,08

Im Vorjahr wurden als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber der Diskontierungszinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten und die stabilisierten Leerstandsquoten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

## 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31. DEZEMBER 2020

	DISKONTIERUNGSZINSSATZ		MARKTMIETE		LEERSTANDSQUOTE	
	+0,5 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	-10 %	+10 %	+1 PROZENTPUNKTE	-1 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>						
in TEUR	-2.780	2.580	-8.380	8.100	-1.050	680
in %	-4,7	4,3	-14,1	13,6	-1,8	1,1

Die übrigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 31. Dezember 2021 durch die bulwiengesa appraisal GmbH, Berlin, unter Anwendung des DCF-Verfahrens bewertet und setzen sich aus den acht ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „West-Portfolios“ (Essen und Duisburg), neun ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Pracht-Portfolios“ (Berlin), fünf ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Rheinhausen-Portfolios“ (Duisburg), fünf ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „BCube-Portfolios“ (Duisburg, Hagen, Krefeld), drei überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekten des „Neu-Portfolios“ (Duisburg, Oer-Erkenschwick, Wuppertal), neunzehn ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekte des „Klingenthal-Portfolios“ (Klingenthal) sowie dem als Büro und Hotel genutzten Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (Berlin) zusammen. Diese Objekte repräsentieren insgesamt einen Marktwert von 215.047 TEUR. In diesem Betrag sind mit einem Wert von 84.851 TEUR die erst im Berichtsjahr erworbene Objekte in Duisburg, Krefeld und Klingenthal enthalten. Daher reflektiert der Vorjahreswert von 155.564 TEUR nicht das identische Portfolio.

Darüber hinaus wurde für die bereits zum 31. Dezember 2020 unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen acht ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Objekte des „West-Portfolios“ (Essen und Duisburg), die neun ausschließlich bzw. überwiegend wohnwirtschaftliche Objekte des „Pracht-Portfolios“ (Berlin) sowie das als Büro und Hotel genutzte Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (Berlin) durch bulwiengesa eine Marktwertermittlung durchgeführt.

Die für die Marktwertermittlung erforderlichen Annahmen wurden objektspezifisch ermittelt. Die Objekte der Portfolios „West“, „Rheinhausen“, „BCube“ und „Neu“ werden aufgrund vergleichbarer Objekttypisierung zusammen als „Nordrhein-Westfalen-Portfolio“ (insgesamt 44.342 TEUR) betrachtet, die Objekte des „Pracht-Portfolios“ (41.700 TEUR), das „Klingenthal-Portfolio“ (22.705 TEUR laut Gutachten, angesetzt zu Anschaffungskosten von 18.216 TEUR) sowie das Gewerbeobjekt „Werdauer Weg“ (106.300 TEUR) werden gesondert dargestellt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts im Rahmen der durch bulwiengesa durchgeführten Bewertung nach dem DCF-Verfahren zum Bilanzstichtag verwendet wurden:



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

#### ► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## NORDRHEIN-WESTFALEN-PORTFOLIO

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Diskontierungs- zinssatz	%	4,45	4,00 – 5,50
Kapitalisierungs- zinssatz	%	4,02	3,50 – 5,25
Instandhaltungs- kosten Wohnen	EUR/m²	12,00	12,00
Instandhaltungs- kosten Gewerbe	EUR/m²	12,00	12,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	300,00	300,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00

BEWERTUNGS- ERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Ist-Mieten Multiplikator	Faktor	20,6	14,1 – 27,0
Marktwert pro m²	EUR/m²	1.568	669 – 2.326

## PRACHT-PORTFOLIO

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Diskontierungs- zinssatz	%	2,84	2,50 – 3,25
Kapitalisierungs- zinssatz	%	2,13	1,75 – 2,75
Instandhaltungs- kosten Wohnen	EUR/m²	12,00	12,00
Instandhaltungs- kosten Gewerbe	EUR/m²	12,00	12,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	300,00	300
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00

BEWERTUNGS- ERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Ist-Mieten Multiplikator	Faktor	45,9	34,0 – 54,7
Marktwert pro m²	EUR/m²	3.482	2.639 – 3.914

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens-entscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
05 WEITERE INFORMATIONEN

## WERDAUER WEG

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Diskontierungs- zinssatz	%	3,50	3,50
Kapitalisierungs- zinssatz	%	3,00	3,00
Instandhaltungs- kosten Gewerbe	EUR/m²	5,00	5,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	1,00	1,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	3,50	3,50
BEWERTUNGS- ERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Ist-Mieten Multiplikator	Faktor	31,1	31,1
Marktwert pro m²	EUR/m²	7.430	7.430

## KLINGENTHAL-PORTFOLIO

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Diskontierungs- zinssatz	%	3,25	2,50 – 4,25
Kapitalisierungs- zinssatz	%	3,00	2,00 – 4,00
Instandhaltungs- kosten Wohnen	EUR/m²	10,22	10,00
Instandhaltungs- kosten Gewerbe	EUR/m²	10,00	10,00
Verwaltungskosten Wohnen	EUR/ME p.a.	300,00	300,00
Verwaltungskosten Gewerbe	% p.a.	3,00	3,00
Mietausfallwagnis Wohnen	%	2,00	2,00
Mietausfallwagnis Gewerbe	%	4,00	4,00

Für die folgende Darstellung der Ist-Mieten Multiplikatoren wurden im Klingenthal-Portfolio drei Objekte mit einem Marktwert von 1.997 TEUR aufgrund einer Leerstandquote von noch über 60 % in der Berechnung nicht berücksichtigt, da sich für diese Objekte aufgrund des derzeit gerin- gen Vermietungsstands ein hoher und die Darstellung verzerrender Ist- Mieten Multiplikator ergibt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2021	31.12.2021
Ist-Mieten Multiplikator	Faktor	27,4	15,1 – 39,8
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	838	596 – 925

Im Berichtsjahr wurden als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten, die Instandhaltungskosten und der strukturelle Leerstand identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind

im Folgenden abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Die Auswirkung einer Veränderung der zugrunde gelegten Marktmieten, Instandhaltungskosten und strukturellen Leerstandsquoten ist jeweils kumuliert gezeigt. Diese Szenarien stellen keine Wechselwirkungen zwischen den drei Parametern dar, sondern lediglich einen kumulativen Veränderungseffekt.

Obwohl die Fair Value Bewertung des Teilportfolios Klingenthal zum 31. Dezember 2021 auf Stufe 1 der Bewertungshierarchie erfolgte, wurde dieses auf Basis der Zeitwertermittlung durch bulwiengesa zur Erhöhung des Informationsgehaltes in die Ermittlung der Sensitivitäten mit einbezogen.

## NORDRHEIN-WESTFALEN-PORTFOLIO

31.12.2021	DISKONTIERUNGS-/KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	15.755.934	6.731.335	-5.215.966	-9.377.195
in %	35,3	15,1	-11,7	-21,0

31.12.2021	MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND		
	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.938.644	-1.753.915	1.683.475
in %	-8,8	-3,9	3,8

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## PRACHT-PORTFOLIO

31.12.2021

DISKONTIERUNGS-/KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

-1,0  
PROZENTPUNKTE

-0,5  
PROZENTPUNKTE

+0,5  
PROZENTPUNKTE

+1,0  
PROZENTPUNKTE

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR

39.889.084

13.400.099

-8.158.519

-13.662.334

in %

95,9

32,2

-19,6

-32,9

31.12.2021

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %

-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %

+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR

-2.686.310

-1.343.245

840.494

in %

-6,5

-3,2

2,0

## WERDAUER WEG

31.12.2021

DISKONTIERUNGS-/KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

-1,0  
PROZENTPUNKTE

-0,5  
PROZENTPUNKTE

+0,5  
PROZENTPUNKTE

+1,0  
PROZENTPUNKTE

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR

52.982.437

21.187.222

-15.126.272

-26.465.062

in %

49,6

19,8

-14,2

-24,8

31.12.2021

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %

-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %

+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %

### WERTVERÄNDERUNGEN

in TEUR

-2.834.716

-1.417.358

271.176

in %

-2,7

-1,3

0,3

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## KLINGENTHAL-PORTFOLIO

31.12.2021

DISKONTIERUNGS-/KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

	-1,0 PROZENTPUNKTE	-0,5 PROZENTPUNKTE	+0,5 PROZENTPUNKTE	+1,0 PROZENTPUNKTE
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>				
in TEUR	13.521.590	5.304.328	-3.725.484	-6.490.934
in %	58,8	23,1	-16,2	-28,2

31.12.2021

MARKTMIETE / INSTANDHALTUNGSKOSTEN / STRUKTURELLER LEERSTAND

	-4,0 % / +20,0 % / +2,0 %	-2,0 % / +10,0 % / +1,0 %	+2,0 % / -10,0 % / -1,0 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>			
in TEUR	-3.239.517	-1.600.074	1.732.019
in %	-14,1	-7,0	7,5

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

BEWERTUNGS- PARAMETER	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2020	31.12.2020
Liegenschafts- zinssatz	%	2,49	2,35 – 4,25
Restnutzungsdauer	Jahre	54	40 – 61
Marktmiete	EUR/m²	19,72	6,50 – 23,62
Bewirtschaftungs- kosten	% des Rohertrags	12,23	10,13 – 28,40

BEWERTUNGS- ERGEBNISSE	EINHEIT	MITTELWERT	SPANNE
		31.12.2020	31.12.2020
Rohertrags- multiplikator	Faktor	26,5	15,6 – 30,6
Marktwert pro m²	EUR/m²	5.037	1.215 – 8.663

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden im Vorjahr der Liegenschaftszinssatz, die erwartete Restnutzungsdauer des Objekts, die zugrunde gelegten Marktmieten und die Bewirtschaftungskosten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.



31.12.2020	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ		RESTNUTZUNGSDAUER		MARKTMIETE		BEWIRTSCHAFTUNGS- KOSTEN	
	+0,5 %	-0,5 %	-5 JAHRE	+5 JAHRE	-10 %	+10 %	+10 %	-10 %
<b>WERTVERÄNDERUNGEN</b>								
in TEUR	-17.916	21.934	-5.821	5.447	-15.029	15.353	-1.979	2.304
in %	-11,3	13,8	-3,7	3,4	-9,5	9,7	-1,2	1,5

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

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

IN TEUR	2021	2020
<b>KLASSIFIZIERUNG DER BEWERTUNGSMETHODEN</b>		
Stufe 1	18.216	104.847
Stufe 2	n.a.	n.a.
Stufe 3	312.436	110.154
<b>Summe</b>	<b>330.652</b>	<b>215.001</b>

### Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen gegen Gemeinschaftsunternehmen/ Joint Ventures (LHC Holding 1 GmbH & Co. KG)	11.031	0
Sonstige Darlehensansprüche	9.614	3.956
Darlehensforderungen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter	8.538	0
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen (Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH)	4.069	0
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen (Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH)	2.474	1.891
Sonstige langfristige Vermögenswerte	131	0
Wertminderungen auf langfristige Forderungen	-190	0
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	0	1.969
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen SHG Basdorfer Gärten BF6 GmbH	0	1.504
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	0	3.674
Nachrangiges Darlehen gegen assoziiertes Unter- nehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	0	12.117
<b>Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>35.667</b>	<b>25.112</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen werden nach IAS 28.38 aufgrund ihrer eigenkapitalersetzenden Ausgestaltung in die nach der Equity-Methode erfolgte Folgebewertung der jeweiligen Beteiligungen einbezogen, wobei jedoch aus Transparenzgründen ein separater Bilanzausweis beibehalten wird.

Die innerhalb der langfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Darlehen an assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures), Minderheitsgesellschafter sowie sonstige Projektentwicklungsgesellschaften sind in nahezu allen Fällen besichert, so dass die Berücksichtigung einer Wertminderungsreserve nicht notwendig war. Die Werthaltigkeit bei den unbesicherten oder nicht vollständig besicherten Darlehen ist maßgeblich vom Projektentwicklungserfolg der finanzierten Projektentwicklung abhängig. Der Vorstand hat nach Würdigung der erhaltenen Projektkalkulationen und der Projektfortschrittsberichte keine Hinweise auf einen drohenden Zahlungsausfall. Für diese unbesicherten oder nicht vollständig besicherten Darlehen erfasst ACCENTRO Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts, da sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. ACCENTRO nimmt an, dass das Ausfallrisiko signifikant ansteigt, wenn Zahlungsverzug eintritt oder wenn sich eine erkennbare Verschlechterung der Bonität des Schuldners abzeichnet.

Die Einschätzung der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste bei den unbesicherten und nicht vollständig besicherten Darlehen beruht auf den Einstufungen externer Ratingagenturen und öffentlich verfügbarer Informationen (Creditreform, Fitch). Für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich die berücksichtigte Ausfallrate auf 1,4 %, was einer Wertminderung von insgesamt 190 TEUR entspricht.

Das Darlehen gegen die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, das zum Ende des Vorjahres noch in Höhe von 12.117 TEUR ausgewiesen wurde, ist inklusive der im Geschäftsjahr 2021 erfassten Zinserträge in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach IFRS 5 umgegliedert worden und wurde im März 2022 vollständig und inklusive aufgelaufener Zinsen beglichen.

Im Vorjahr wurden mehrere Darlehensansprüche in Höhe von 3.956 TEUR gegenüber der DIM Holding AG erworben. Im Zuge der Rückabwicklung des Kaufvertrags werden diese Darlehensansprüche (TEUR 3.133 vor Bildung der Wertminderungsreserve) neben der Kaufpreisrückforderung (TEUR 15.797) zum 31. Dezember 2021 unter den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen auf Seite 129 verwiesen.

**Tochterunternehmen mit wesentlichen  
nicht-beherrschenden Anteilen**

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

IN TEUR

NAME	KAPITALANTEIL DER NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE IN % (STIMMRECHTS- ANTEIL IN %)	AUF DIE NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE ENTFALLENDEN KONZERNERGEBNIS	BUCHWERT DER NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE ZUM 31.12.2021	IN DER BERICHTSPERIODE AN DIE NICHT- BEHERRSCHENDEN ANTEILE GELEISTETE DIVIDENDEN
<b>Kapitalgesellschaften</b>				
Johanniterstr. 3–6 Liegenschaften GmbH	10,5	102	1.676	–
ACCENTRO NRW	10,1	355	703	–
Werdauer Weg 3 Projektentwicklungs GmbH	10,1	-209	3.714	–
Lekova 19 GmbH	10,1	426	857	–
ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH	10,1	812	1.874	–
Sonstige nicht wesentliche Tochtergesellschaften	zwischen 5 und 61,6	-204	4.422	–
<b>Summe</b>		<b>1.282</b>	<b>13.246</b>	–

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO wesentlichen\* nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

31.12.2021

IN TEUR

	SUMME
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	79.163
Summe der langfristigen Vermögenswerte	318.376
Summe der kurzfristigen Schulden	-138.131
Summe der langfristigen Schulden	-102.429
<b>Nettovermögen</b>	<b>156.978</b>
Erträge/Umsatzerlöse	10.459
Jahresüberschuss	13.947
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	12.665
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	1.282

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

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

31.12.2020

IN TEUR

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

### Beteiligungen

Zum 31. Dezember 2021 hält die ACCENTRO insgesamt Anteile an 14 (Vorjahr: 15) Beteiligungen von jeweils 5,1 % und eine (Vorjahr keine) Beteiligung von 10,1 %. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr: 36 TEUR) realisiert. Im sonstigen Gesamtergebnis zu zeigende Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen waren im Geschäftsjahr 2021 nicht zu realisieren, da die Beteiligungen zu keinem wesentlichen Wertzuwachs / -verlust geführt haben. Die Beteiligungen wurden vor dem Hintergrund der Erschließung neuer Privatisierungsmöglichkeiten eingegangen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
Beteiligung DELTA VIVUM I	2.683	2.683
Beteiligung Magnus Relda Portfolio	1.346	1.346
Beteiligung ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH	562	562
Beteiligung ACCENTRO Bayern GmbH	1.202	0
Sonstige	1.107	1.106
<b>Summe</b>	<b>6.900</b>	<b>5.697</b>

### ANGABEN GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 4 HGB I. V. M. § 315E ABS. 1 HGB

IN TEUR

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT	DIREKT %	EIGENKAPITAL 2021	JAHRES- ERGEBNIS 2021
ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin*	5,1%	-3.779	-1.978
ACCENTRO Bayern GmbH**	10,1%	-907	-320
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin*	5,1%	14.294	1.851
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin*	5,1%	-2.271	-741
Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin*	5,1%	123	0
Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin*	5,1%	2.766	126
HRP Hamburg Residential S.a.r.l., Luxembourg***	5,1%	-10.325	-5.699
<b>Magnus Relda Portfolio</b>			
Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	6.485	0
Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin **	5,1%	-73	0
Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	391	0
Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	1	0
RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	140	0
RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	104	0

RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	121	0
RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin**	5,1%	111	0

\* vorläufige HGB-Werte aus 2021

\*\* HGB-Werte aus 2020

\*\*\*Lux-GAP-Werte aus 2020

### Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

IN TEUR

	2021	2020
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>6.279</b>	<b>3.640</b>
Zugänge	1.569	2.538
Abgänge	-3.524	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten*	388	102
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>4.712</b>	<b>6.279</b>

\* Die Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhalteten darüber hinaus Erträge aus der Veräußerung von Anteilen

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile stellen zumeist Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) dar und werden im Wesentlichen durch die ACCENTRO finanziert. Die Joint Ventures haben in der Regel als Geschäftszweck die Projektierung und Fertigstellung von Wohnimmobilien. ACCENTRO beteiligt sich an diesen Joint Ventures, um auch am Projekterfolg der Privatisierung der Joint Ventures zu partizipieren. In diesem Zusammenhang prüft ACCENTRO im Rahmen der Einhaltung konzerneinheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die IFRS-konforme Einstufung der Projektentwicklung gemäß IAS 2 als Vorratsvermögen (ggf. mit Teilgewinnrealisierung nach IFRS 15.35) oder den Ausweis gemäß IAS 40 als „Renditeimmobilie. Soweit eine Projektentwicklung als Vorratsvermögen klassifiziert ist, erfolgt eine branchenübli-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

che Aktivierung von Fremdkapitalkosten. In Höhe des durch ACCENTRO finanzierten Anteils findet eine ergebniswirksame Aufwands- und Ertragskonsolidierung statt.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

31.12.2021

IN TEUR

	DÜNE 38 PROJEKT- ENTWICKLUNGS GMBH	LHC HOLDING GMBH & CO. KG	DEUWA REAL GMBH
			(JOINT VENTURE)
Erträge/Umsatzerlöse	6.252	12.830	122
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	601	1.464	92
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.402	23.423	34.247
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	112
Summe der kurzfristigen Schulden	2.669	12.581	6.098
Summe der langfristigen Schulden	0	10.542	25.889
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	733	300	2.372
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44 %	50 %	50 %
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO	329	1.548	2.734

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2022

IN TEUR

	DÜNE 38 PROJEKT- ENTWICKLUNGS GMBH	URBANSTRASSE 5 GMBH	BELLE ÉPOQUE QUARTIER GEHRENSEE GMBH	DEUWA REAL GMBH
	(JOINT VENTURE)			
Erträge/Umsatzerlöse	268	0	3	133
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	137	-5	207	56
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	5.494	449	28.405	31.999
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	13.937	0
Summe der kurzfristigen Schulden	29	10	14.332	7.185
Summe der langfristigen Schulden	5.318	0	35.000	22.634
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	147	439	-6.990	2.316
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	44 %	44 %	25 %	50 %
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO	65	283	3.250	2.609

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir - soweit relevant - auf die Ausführungen auf Seite 148.

**Vorratsimmobilien**

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebsfähigkeit der Immobilien führen,

werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Im Rahmen von Share-Deal-Transaktionen erfolgt eine individuelle Ermittlung der Anschaffungskosten, indem der Kaufpreis der Anteile um das weitere Nettoreinvermögen erhöht wird.

Im Rahmen der Einzelprivatisierung wird regelmäßig eine Aufteilung der für einen Immobilienerwerb anfallenden Anschaffungskosten auf einzelne Wohnungen notwendig. Die Aufteilung der Anschaffungskosten bestimmt bei Verkauf einer Wohnung den aus der jeweiligen Veräußerung resultierenden Rohertrag. Die Aufteilung des Kaufpreises erfolgt auf Basis der relativen erwarteten Einzelveräußerungspreise, wobei für die Wohnungen

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

für Zwecke der Aufteilung eine konstante Marge erwartet wird. Dies führt dazu, dass bei Erwerb eines Wohnkomplexes zu einem Gesamtkaufpreis die Wohnungen mit dem absolut höchsten erwarteten Verkaufspreis auch den relativ höchsten Anteil an den Anschaffungskosten zugewiesen bekommen.

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien vor allem in Berlin, aber auch in Leipzig, Rostock, Potsdam und Hamburg sowie geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
Immobilien	295.524	405.836
Geleistete Anzahlungen	5.073	3.669
<b>Summe</b>	<b>300.597</b>	<b>409.505</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurde weiter in den Ausbau des Handelsbestands investiert, allerdings konnten diese Erwerbe die umfänglichen Verkäufe des Berichtsjahres bei weitem nicht kompensieren. Es erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel für 296 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 36,4 Mio. EUR.

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 Wohneinheiten veräußert.

Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2021 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen überwiegend als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Vorratsimmobilien in Höhe von 22.265 TEUR. Ankaufsgarantien bestanden zum Stichtag nicht.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 119.246 TEUR (Vorjahr: 265.303 TEUR) wird der Verkauf auf Basis der Unternehmensplanung voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

### Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte (11.228 TEUR; Vorjahr: 407 TEUR) resultieren vollständig aus der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung (IFRS 15.35) bei der Errichtung von Dachgeschosswohnungen und anderen Wohnraumerweiterungen bzw. Baumaßnahmen und sind in voller Höhe kurzfristig.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige****Forderungen und andere Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisforderungen und aus Mietforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)</b>	<b>22.506</b>	<b>59.722</b>
Wertberichtigungen	-1.182	-17
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>21.324</b>	<b>59.705</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	21.324	59.705

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

IN TEUR

	BUCHWERT VOR WERT- MINDERUNG	WERT- BERICHTIGUNG	BUCHWERT
Forderungen gegen die Erwerber von Wohneinheiten	10.360	0	10.360
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	6.536	-45	6.491
Mietforderungen	1.946	-1.086	861
Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.663	-51	3.612
	<b>22.506</b>	<b>-1.182</b>	<b>21.324</b>

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegen die Erwerber von Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt, da die Übertragung der Wohneinheiten nahezu ausnahmslos Zug-um-Zug gegen die Kaufpreiszahlung erfolgt bzw. der Zahlungseingang über Notaranderkonten abgewickelt wird. Zum Stichtag beinhalten diese Forderungen im Wesentlichen Forderungen aus Portfoliotransaktionen, bei denen eine enge Abstimmung mit den Erwerbern erfolgt. Daher wird das Ausfallrisiko als gering eingeschätzt und keine Wertberichtigungen für die Forderungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden für einen Großteil dieser Forderungen Zahlungseingänge nach dem Stichtag verzeichnet. Wesentliche Forderungsausfälle waren hier in Vorjahren nicht zu verzeichnen.

Für die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie Mietforderungen wendet ACCENTRO seit dem Berichtsjahr das vereinfachte Wertminderungsmodell nach IFRS 9 („simplified approach“) an. Nach dem vereinfachten Wertminderungsmodell ist für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen.

Auf Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die nicht durch bereits erhaltene Anzahlungen (hier erfolgt bei ACCENTRO in der Konzernbilanz ein unsaldierter Ausweis) sowie separate Einzelwertberichtigungen gedeckt sind, berücksichtigt ACCENTRO eine Ausfallrate von 15 %. Da es sich für ACCENTRO um ein noch im Aufbau befindliches Geschäftsfeld / Segment handelt, liegen zur Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit noch keine historischen Werte vor. Daher orientiert sich ACCENTRO an der Ausfallrate, die Mitbewerber für diese Art von Forderungen zugrunde gelegt haben. Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 für diese verbleibenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten 45 TEUR Wertminderung erfasst.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Mietforderungen entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund dessen ermittelt ACCENTRO die zu berücksichtigenden Verluste, soweit nicht vorrangig Einzelwertberichtigungen zu erfassen sind, auf Basis der Überfälligkeiten in pauschalierter Form. Die erfassten Wertberichtigungen für die Mietforderungen sind aus nachstehender Tabelle ersichtlich:

IN TEUR

	WERT- MINDERUNGS- RATE	BRUTTO- BUCHWERT 31.12.2021	WERT- MINDERUNG	NETTO- BUCHWERT 31.12.2021
<b>Mietforderungen</b>		<b>1.204</b>	<b>-323</b>	<b>882</b>
nicht fällig oder 1–30 Tage überfällig	0 %	284	0	284
31–90 Tage überfällig	0 %	275	0	275
91–360 Tage überfällig	50 %	645	-323	323
Mehr als 360 Tage überfällig	100 %	0	0	0

Daneben wurden weitere Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie auf Mietforderungen in Höhe von insgesamt 763 TEUR erfasst.

Für sonstige Forderungen aus weiterbelasteten Baukosten und Provisionen wurden Wertberichtigungen für erwartete 12-Monats-Kreditverluste (1,4 %) in Höhe von 51 TEUR erfasst.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich insgesamt wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>17</b>	<b>1</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	15
Zuführungen (Wertminderungen)	1.165	1
Auflösungen	0	0
Verbrauch	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.182</b>	<b>17</b>



01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
05 WEITERE INFORMATIONEN

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
Forderung aus Rückabwicklung DIM Holding AG	15.797	0
Notaranderkonten	5.277	0
Sonstige Darlehensansprüche	3.089	0
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	2.044	0
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	1.676	0
Darlehen gegen Unternehmen im Ankaufprozess	0	13.975
Abgegrenzte Zinsforderung	0	4.996
Darlehen gegen nicht beherrschende Gesellschafter	0	2.235
Übrige sonstige Forderungen	1.774	1.542
<b>Summe kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>29.658</b>	<b>22.748</b>

Die Forderungen aus der Rückabwicklung DIM Holding AG betreffen den im Dezember 2020 bezahlten, vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 11.344 TEUR für den Erwerb von Aktien der Gesellschaft sowie weitere Ansprüche von ursprünglich 3.956 TEUR für den Erwerb von Gesellschafterdarlehen bzw. somit insgesamt 15.300 TEUR. Die Anzahlung auf den Kaufpreis wurde im Vorjahr unter den Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse ausgewiesen, die erworbenen Ansprüche auf das Gesellschafterdarlehen unter den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Im ersten Halbjahr 2021 wurde auf Bestreben von ACCENTRO eine Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen. Der Kaufvertrag ermöglichte der ACCENTRO den Rücktritt, sofern vertraglich definierte Leistungsverpflichtungen des Verkäufers nicht erfüllt werden. Der Kauf-

preisrückforderungsanspruch in Höhe von 15.300 TEUR wird vom Zeitpunkt der Aufhebungsvereinbarung (12. Mai 2021) mit 5,0 % p.a. verzinst und die Rückzahlung für ein Jahr bis zum 12. Mai 2022 gestundet. Der Buchwert des Kaufpreisrückforderungsanspruchs beläuft sich inklusive aufgelaufener Zinsen zum 31. Dezember 2021 auf 15.797 TEUR. Zur Besicherung der Ansprüche wurde mit Notarurkunde vom 14. Oktober 2021 eine Grundsuld an mehreren Grundstücken/Teileigentumsrechten über insgesamt 20,0 Mio. EUR vereinbart. Diese Sicherheiten wurden durch eigene externe Gutachter mit rd. 65,9 Mio. EUR bewertet, so dass nach Abzug vorrangiger und eingetragener Grundschulden von Banken über 48,9 Mio. EUR eine freie Sicherungsmasse von 17,0 Mio. EUR verbleibt. Weiterhin besteht eine Sicherheit durch die Aktien an der DIM Holding AG. Der Vorstand geht zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 von der Einbringlichkeit bzw. bei Nichtzahlung am 12. Mai 2022 von einer vollständigen Befriedigung des Kaufpreisrückforderungsanspruchs durch die Verwertung der bestehenden Sicherheiten aus.

Des Weiteren wurde an die DIM Holding AG im ersten Quartal 2021 ein Darlehen über insgesamt 3.000 TEUR ausgegeben, welches in der obigen Tabelle unter den sonstigen Darlehensansprüchen erfasst wird. Der Buchwert zum 31. Dezember 2021 beläuft sich einschließlich bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Zinsen auf 3.133 TEUR, was unter Berücksichtigung einer Wertminderungsreserve (1,4 % bzw. TEUR 44) mit 3.089 TEUR ausgewiesen wird. Dieses Darlehen ist unbesichert.

Die Forderungen gegen die Düne 38 Projektentwicklungs GmbH wurden Anfang des Geschäftsjahres 2022 vollständig beglichen.

Für die unter den Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften ausgewiesenen Forderungen (insgesamt 1.676 TEUR) konnten Anfang des Geschäftsjahres 2022 Zahlungseingänge von 1.369 TEUR verzeichnet werden.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Im Vorjahr noch in dieser Konzernbilanzposition ausgewiesene Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 7.948 TEUR wurden in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Der geänderte Ausweis erfolgte aufgrund der Anpassung an den in der Branche gängigen Ausweis.

Die innerhalb der kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Posten sind daher nahezu vollständig durch Grundschulden und Verpfändung von Anteilen besichert. Auf die unbesicherten, sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte erfasst ACCENTRO, wie im langfristigen Bereich, Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts.

Die Einschätzung der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste bei den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten beruht auf den Einstufungen externer Ratingagenturen und öffentlich verfügbarer Informationen (Creditreform, Fitch). Für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich die berücksichtigte Ausfallrate auf 1,4 %, was einer Wertminderung von insgesamt 44 TEUR entspricht. Zusätzlich bestehen noch Einzelwertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (Vorjahr: 155 TEUR) auf die übrigen sonstigen Forderungen.

### Liquide Mittel

Liquide Mittel sind in der Bilanz zum Nennwert angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen liquide Mittel Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten. Zweckgebundene Gelder, z. B. Kaufpreisanteile, die ausschließlich zur Tilgung von Darlehensverpflichtungen verwendet werden dürfen, werden nicht in die liquiden Mittel einbezogen, sondern unter den sonstigen Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Es bestehen verfügbungsbeschränkte Mittel in Höhe von 31.192 TEUR, die im Wesentlichen aus Kaufpreiseingangskonten bei MaBV – Verträgen resultieren.

### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, die Vermögenswerte und Schulden umfassen, werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Im Allgemeinen werden diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein etwaiger Wertminderungsaufwand einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden auf anteiliger Basis zugeordnet – mit der Ausnahme, dass den Vorräten, finanziellen Vermögenswerten, latenten Steueransprüchen, Vermögenswerten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die weiterhin gemäß den sonstigen Rechnungslegungsmethoden des Konzerns bewertet werden, kein Verlust zugeordnet wird. Wertminderungsaufwendungen bei der erstmaligen Einstufung als zur Veräußerung gehalten und spätere Gewinne und Verluste bei Neubewertung werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und jedes nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsunternehmen wird nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert, sobald sie als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind.

Mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 27. Oktober 2021 sowie 1. Nachtrag zum Geschäftsanteilskaufvertrag vom 1. Februar 2022 veräußerte die ACCENTRO ihre Unternehmensbeteiligung in Höhe von 25 % an der Belle

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Époque Quartier Gehrensee GmbH. Mit 1. Nachtrag wurde insbesondere die ursprüngliche Zahlungsfrist vom 23. Dezember 2021 bis maximal zum 30. Juni 2022 verlängert sowie die Verzinsung der ausstehenden Kaufpreisforderung auf 16,0 % p.a. angepasst. Auf das Unternehmen konnte bis zum Verkaufszeitpunkt ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden und es wurde daher nach der Equity-Methode bilanziert. Neben den Geschäftsanteilen wurde auch das nachrangige Gesellschafterdarlehen veräußert. Der Geschäftsanteilskaufvertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung der Kaufpreiszahlung. Die Kaufpreiszahlung inklusive aufgelaufener Zinsen konnte am 29. März 2022 mit TEUR 16.673 vollständig vereinnahmt werden. Da die mit dieser Zahlung beglichen Zinsen von TEUR 673 den Zeitraum ab dem 1. Januar 2022 bis zum Zahlungszeitpunkt am 29. März 2022 betreffen, wurde die Beteiligung und die Gesellschafterdarlehensforderung zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 mit den vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen angesetzt und es wird sowohl die Beteiligung als auch das nachrangige Gesellschafterdarlehen als zur Veräußerung gehalten nach IFRS 5 ausgewiesen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Buchwerte vor Umgliederung, die erfassten Wertminderungen sowie die Verkaufspreise der Vermögenswerte:

IN TEUR

	BUCHWERT VOR UMGLIEDERUNG	WERT- MINDERUNG	VERKAUFS- PREIS
25 % Beteiligung an der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	3.250	0	3.250
Nachrangiges Gesellschafterdarlehen inklusive Zinsansprüchen	13.093	-343	12.750
	<b>16.343</b>	<b>-343</b>	<b>16.000</b>

Die Wertminderungsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Wertminderungen Vorräte und Forderungen ausgewiesen. Es sind keine kumulativen Erträge oder Aufwendungen, die in Verbindung mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich wie im Vorjahr zum 31. Dezember 2021 auf 32.437.934 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Die ACCENTRO verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

IN TEUR

	BETRAG	STÜCKAKTIEN	ZWECK
Genehmigtes Kapital 2020	16.218	16.218	Kapitalerhöhung gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (bis 23. Juni 2025)
Bedingtes Kapital 2020/I	3.243	3.243	Bedienung Aktienoptionsprogramm 2020
Bedingtes Kapital 2020/II	12.975	12.975	Bedienung Schuldverschreibungen (Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte)

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

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit

dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

#### AKTIENOPTIONEN 2020

Im März 2020 und im November 2020 hat der Hauptaktionär 518.239 Aktien der ACCENTRO Real Estate AG außerbörslich an die beiden Vorstände Lars Schriewer und Hans-Peter Kneip sowie einer weiteren Führungskraft der ACCENTRO Real Estate AG verkauft. Bilanziell ist dieser Sachverhalt nach IFRS 2 der ACCENTRO zuzurechnen, obgleich ACCENTRO nicht Vertragspartner ist. Der Hauptaktionär hält Stillhaltevereinbarungen inne, da dieser im Zeitpunkt des Ausscheidens der Vorstände / Führungskraft bei Kursverlusten die Aktien zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zurücknehmen muss. Diese Stillhalteverpflichtung qualifiziert als Aktienoptionsmodell mit einem Gesamtwert von 714 TEUR. Die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Optionen am Tag der Gewährung verwendeten Parameter sind:

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

Mit Ausscheiden hat Herr Kneip seine Aktien zurückgegeben. Mit Rückübertragung sämtlicher Aktien sind alle Verbindlichkeiten inklusive der Zinsansprüche aus dem Darlehen der Brookline Capital Limited Partnership erfüllt.

Der verbleibende Wert beläuft sich nun auf 471 TEUR. In der Berichtsperiode wurden darüber hinaus keine Aktienoptionen verwirkt, ausgeübt oder sind verfallen. Der Gesamtaufwand der verbleibenden Aktien belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 141 TEUR.

#### Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

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

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.633	147.871
Verbindlichkeiten aus Anleihen	346.701	245.265
Leasingverbindlichkeiten	5.615	192
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>494.949</b>	<b>393.328</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.672	168.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	6.655	3.446
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>111.327</b>	<b>172.206</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>606.276</b>	<b>565.534</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 142.633 TEUR (Vorjahr: 147.871 TEUR). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf 104.672 TEUR (Vorjahr: 168.760 TEUR). Der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 5.238 TEUR (Vorjahr: 33.589 TEUR) resultiert hauptsächlich aus der Umgliederung von zwei zuvor langfristig ausgewiesenen Darlehen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Gegenläufig dazu wirkten sich sieben in 2021 neu abgeschlossene Finanzierungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr aus. Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 64.089 TEUR resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung eines Darlehens der Gesellschaft Werdauer Weg 3 Immobilien Projektentwicklungs GmbH sowie die Rückführung eines Darlehens der Gesellschaft Quartier Hasenheide GmbH.

### Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 7. Februar 2020 hat die ACCENTRO im Rahmen einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger eine nicht nachrangige und unbesicherte 250.000 TEUR Anleihe (Anleihe 2020/2023) mit einer Laufzeit von drei Jahren begeben. Die Ausgabe erfolgte zu 99,745 % des Nominalwerts mit einem Kupon von 3,625 %. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wurde zur Tilgung der 100.000 TEUR 3,75 % Schuldverschreibung (Anleihe 2018/2021), sowie zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe per 31. Dezember 2021 von 247.481 TEUR (Vorjahr: 245.265 TEUR) setzt sich aus dem Emissionserlös abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten zusammen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Anleihen resultiert hauptsächlich aus der Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 100 Mio. Euro am 23. März 2021 (Anleihe 2021/2026).

Die unbesicherte Anleihe wurde vollständig von einer Pensionskasse gezeichnet. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 23. März 2026 und wird mit 4,125 % jährlich verzinst. Der Nettoemissionserlös der neuen Anleihe soll das weitere Wachstum der ACCENTRO unterstützen, für die Refinanzierung bereits im letzten Jahr getätigter Akquisitionen genutzt werden sowie allgemeinen Unternehmenszwecken dienen. Im Rahmen der Platzierung der Unternehmensanleihe im März 2021 wurden Finanzierungskosten in Höhe von 900 TEUR gezahlt, die gemäß der Effektivzinsmethode vom Buchwert der Anleihe abgesetzt werden. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beträgt per 31. Dezember 2021 99.220 TEUR.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf die Anleihen in Höhe von 6.655 TEUR (Vorjahr: 3.446 TEUR) enthalten, welche am 7. Februar 2022 bzw. am 23. März 2022 zur Zahlung fällig sind.

Insgesamt betragen die Verbindlichkeiten aus Anleihen per 31. Dezember 2021 353.357 TEUR (Vorjahr: 248.710 TEUR).

### SICHERHEITEN UND FINANCIAL COVENANTS

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 393.277 TEUR (Vorjahr: 310.240 TEUR), für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden, und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert. Es handelt sich bei diesem Immobilienbestand um Objekte aus dem Vorratsvermögen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und selbstgenutzte Grundstück und Gebäude. Des Weiteren bestehen verfügbarsbeschränkte Konten in Höhe von 40.460 TEUR (Vorjahr: 13.767 TEUR), wovon 31.192 TEUR (Vorjahr: 13.767 TEUR) unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 416.352 TEUR (Vorjahr: 323.000 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2021 die beiden Anleihen und vier Objektfinanzierungen betrafen. Die Finanzkenn-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

zahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung, die Limitierung besicherter Verbindlichkeiten sowie auf das sogenannten Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

Die im Jahr 2020 ausgegebene Anleihe, sowie die im Jahr 2021 ausgegebene Anleihe, verpflichten unter anderem zur Aufrechterhaltung einer definierten maximalen Nettoverschuldung (65 %) und besicherten Nettoverschuldung (40 %) sowie Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades (1,5 bis einschließlich des Stichtag 31. Dezember 2021, 2,0 ab dem Stichtag 31. März 2022). Die Ausschüttung wird gemäß den Anleihebedingungen auf 50 % des IFRS Konzernüberschusses begrenzt. Eine Finanzierung der Berliner Sparkasse in Höhe von 23 Mio. EUR verpflichtet zur Einhaltung eines Debt Service Cover Ratio von 140 %, eine Finanzierung der DZ Hyp in Höhe von 25 Mio. EUR verpflichtet zur Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades von 120 % und eine Finanzierung der Empira in Höhe von 18 Mio. EUR zur Einhaltung eines LTV von 68 %. Die in 2021 neu abgeschlossene Finanzierung bei der Quirin Privatbank in Höhe von 40 Mio. EUR (davon waren zum 31. Dezember 2021 20 Mio. EUR ausgezahlt) verpflichtet zur Einhaltung einer maximalen Nettoverschuldung (65 %) und eines Debt Service Cover Ratio von 150 %.

Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung, zur Begrenzung der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

## ZINSAUFWENDUNGEN

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie dem Finanzamt entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 10.736 TEUR (Vorjahr: 7.240 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 14.629 TEUR (Vorjahr: 14.506 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 4.850 TEUR (Vorjahr: 11.256 TEUR) gegenüber.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbeziehung von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

IN TEUR

	01.01.2021	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2021
Rückstellungen für Personalkosten	814	814	0	270	270
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.110	767	28	48	363
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	46	0	0	0	46
<b>Summe</b>	<b>1.970</b>	<b>1.581</b>	<b>28</b>	<b>317</b>	<b>679</b>

IN TEUR

	01.01.2020	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	31.12.2020
Rückstellungen für Personalkosten	398	276	14	706	814
Rückstellungen für sonstige Kosten	484	399	11	1.036	1.110
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	46	0	0	0	46
<b>Summe</b>	<b>928</b>	<b>675</b>	<b>25</b>	<b>1.742</b>	<b>1.970</b>

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 270 TEUR betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstellungen. Bonusrückstellungen wurden im Geschäftsjahr 2021 bereits unterjährig bezahlt.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten in Höhe von 363 TEUR (Vorjahr: 1.110 TEUR) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 135 TEUR (Vorjahr: 153 TEUR) und Rückstellungen für Mietgarantien in Höhe von 205 TEUR (Vorjahr: 588 TEUR). Tantiemen wurden unterjährig bereits ausgezahlt.

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 663 TEUR (Vorjahr: 1.923 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der übrigen Verbindlichkeiten ist folgender Darstellung zu entnehmen:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5.343</b>	<b>7.126</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>9.464</b>	<b>9.177</b>
Ausstehende Rechnungen	8.601	5.638
Abfindungsansprüche nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	8.403	7.804
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	4.308	0
Verbindlichkeiten aus Kaufpreiszahlungen	2.581	0
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.528	315
Verbindlichkeiten aus Kautionen	421	419
Übrige Verbindlichkeiten	1.941	1.879
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>27.783</b>	<b>16.055</b>

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 9.464 TEUR (Vorjahr: 9.177 TEUR) bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.016 TEUR (Vorjahr: 6.375 TEUR) und in Höhe von 4.448 TEUR (Vorjahr: 2.803 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke. Die Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen in Höhe von 8.601 TEUR (Vorjahr: 5.638 TEUR) enthalten im Wesentlichen nachlaufende Bau- und Garantiekosten in Höhe von 4.474 TEUR und Aufwendungen für ausstehende Abrechnungen aus Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.575 TEUR.

In den übrigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.941 TEUR (Vorjahr: 1.879 TEUR) sind Verbindlichkeiten für Lohn-/Kirchensteuer sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten.

**Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 5.482 TEUR (Vorjahr: 5.950 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 3.064 TEUR (Vorjahr: 2.878 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 2.418 TEUR (Vorjahr: 3.072 TEUR).

**Latente Steuern**

**Latente Ertragsteuern** werden nach der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerforderungen	2.407	1.140
Latente Steuerverbindlichkeiten	13.801	9.074

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

IN TEUR

	31.12.2021	31.12.2020
Steuerliche Verlustvorträge	4.790	2.477
Sonstige	1.730	79
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>6.520</b>	<b>2.556</b>
Saldierung	-4.113	-1.416
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>2.407</b>	<b>1.140</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.205	8.072
Finanzierungskosten	1.448	2.015
Sonstige	4.261	403
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>17.914</b>	<b>10.490</b>
Saldierung	-4.113	-1.416
<b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>	<b>13.801</b>	<b>9.074</b>

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens-entscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

IN EUR

	01.01.2021	GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-8.072	-4.133	-12.205
Finanzierungskosten	-2.015	567	-1.448
Sonstige latente Steuerschulden	-403	-3.858	-4.261
Verlustvorträge	2.477	2.313	4.790
Sonstige latente Steueransprüche	79	1.651	1.730
<b>Gesamt</b>	<b>-7.934</b>	<b>-3.460</b>	<b>-11.394</b>

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

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

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von 14.520 TEUR und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 17.731 TEUR werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

## Umsatzerlöse

Geschäftsmodellinhärent umfasst die Privatisierung ohne, bzw. ohne wirtschaftlich bedeutende, Bauverpflichtung in der Regel eine einzige Leistungsverpflichtung nach IFRS 15. Die Privatisierung umfasst hierbei sowohl den Verkauf einzelner Wohneinheiten (Einzelprivatisierung) als auch die Veräußerung ganzer Objektportfolien oder Objektgesellschaften (Portfolioverkäufe). Die Umsatzerlöse aus Privatisierung enthalten den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag und werden mit Übertragung der Verfügungsgewalt zeitpunktbezogen erfasst. Es werden nahezu ausschließlich feste Kaufpreise vereinbart. Die Übertragung der Verfügungsgewalt tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Immobilien ein (z. B. Verkehrssicherungspflicht). Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Den Portfolioverkäufen liegen teilweise komplexe Vertragsgestaltungen zu Grunde, die dadurch ein Ermessen der Gesellschaft hinsichtlich des Zeitpunkts der Umsatzerfassung erfordern. Abweichend von den Regelungen bei Einzelprivatisierungen, bei denen regelmäßig eine Zahlung des überwiegenden Teiles des Kaufpreises bereits vor Übertragung der Verfügungsgewalt erfolgt, werden bei Portfolioverkäufen zudem teilweise Zahlungsziele für die Kaufpreise eingeräumt oder es ergeben sich aufschiebende Fälligkeitsvoraussetzungen. Diese umfassen jedoch im Regelfall einen Zeitraum von maximal nur wenigen Monaten. Wesentliche Finanzierungskomponenten sind somit in den Verträgen für Einzelprivatisierungen und Portfolioverkäufe nicht enthalten. Teilweise werden mit Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Sanierungs- oder Aufbesserungsarbeiten abgeschlossen. In diesen Fällen liegt eine separierbare Leistungsverpflichtung vor, die erst mit Erfüllung in Höhe des darauf entfallenden Kaufpreises realisiert wird. Dieser wird aus dem vertraglich festgelegten Zahlungsplan abgeleitet.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der ACCENTRO-Konzern zunehmend Dachgeschosswohnungen neu errichtet und veräußert sowie weitere Bauleis-



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

tungen erbracht. Bei diesen Kaufverträgen mit erheblicher Bauverpflichtung handelt es sich in der Regel um eine einzige Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 15.35 c) zeitraumbezogen, soweit über die einzelnen Wohneinheiten mit Kunden Kaufverträge abgeschlossen wurden. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wendet der ACCENTRO-Konzern die Cost-to-Cost-Methode an, bei der die Umsatzerlöse auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert werden. Die entstandenen Kosten spiegeln hierbei den Leistungsfortschritt am besten wider. Durch diese Methode werden damit sowohl Umsatzerlöse aus auch die zugehörigen Kosten und damit die Ergebnisse periodengerecht realisiert. Der Konzern ist zudem berechtigt, dem Kunden Abschlagszahlungen auf Basis von Zahlungsplänen in Rechnung zu stellen, wobei sich der Zahlungsplan an den Regelungen der Makler und Bauträgerverordnung (MABV) orientiert und auf sogenannten Meilensteinen (Milestones) aufsetzt. Wenn ein leistungsbezogener Meilenstein hinsichtlich des Baufortschritts erreicht wurde, erhält der Kunde eine Zahlungsaufforderung über die zugehörige Meilensteinzahlung. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Übersteigt die Meilensteinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, bilanziert der Konzern in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit. Die Kaufverträge beinhalten keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen der Umsatzrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt. Wohneinheiten, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Der ACCENTRO-Konzern erwirtschaftet bis zur Veräußerung der Vorratsimmobilien und auch im steigenden Maße aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Erlöse aus der Vermietung. Die Erlösrealisierung erfolgt nach IFRS 16 entsprechend linear über die Laufzeit des Vertrages. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit

den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

IN TEUR

	2021	2020
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	172.847	112.397
– davon aus Einzelprivatisierung	129.217	72.854
– davon aus Portfoliotransaktionen	28.430	38.130
– davon aus zeitraumbezogener Umsatzrealisierung	15.200	1.413
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.224	1.123
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	7.704	9.149
Dienstleistungsumsätze	2.830	2.434
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	142	79
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>192.747</b>	<b>125.182</b>

Der Anstieg der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien um 60.450 TEUR war wesentlich beeinflusst durch die zum einen anhaltend starke Nachfrage nach Wohnimmobilien, die auch zu deutlichen Preiserhöhungen führten. Zudem konnten die zum Teil pandemie-bedingte Verzögerungen beim Nutzen-Lasten-Wechsel durch die Grundbuchämter aus dem Vorjahr im aktuellen Geschäftsjahr aufgeholt werden. Darüber hinaus führte der Vertriebs- und Baustart zweier Großprojekte mit einer Vielzahl an beurkundeten Dachgeschossausbauten zu einem deutlichen Anstieg aus zeitraumbezogen realisierten Erlösen.

Generell ist jedoch die Umsatzentwicklung auch von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte abhängig.

Der Anstieg der Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.101 TEUR resultiert aus dem gezielten Ankauf mehrerer Immobilienportfolios im Berichtsjahr und den Ankäufen aus dem zweiten Halbjahr des Vorjahres, deren Mieterlöse in 2021 erstmalig für das volle Jahr erfasst wurden.

Die leicht gestiegenen Dienstleistungsumsätze im Berichtsjahr sind unter anderem auf die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien und den Ausbau der Vertriebsaktivitäten zurückzuführen.

### Materialaufwand

IN TEUR

	2021	2020
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	125.056	92.772
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	4.975	5.096
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.616	253
Aufwendungen aus Dienstleistungen	884	1.563
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	460	148
<b>Gesamte Materialaufwendungen</b>	<b>135.991</b>	<b>99.832</b>

Im Zusammenhang mit dem gestiegenen Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien auf 125.056 TEUR erhöht (Vorjahr: 92.772 TEUR).

### Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 99 Mitarbeiter (Vorjahr: 64). Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigte der Konzern 101 Mitarbeiter (Vorjahr: 74).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR

	2021	2020
Gehälter, sonstige Leistungen	9.153	8.293
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	1.104	754
<b>Personalaufwand</b>	<b>10.257</b>	<b>9.048</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen auf 10.257 TEUR (Vorjahr: 9.048 TEUR) resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl. Entsprechend stieg auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung. Darüber hinaus haben Abfindungszahlungen im Rahmen des Vorstandswechsels und des Ausscheidens von Mitarbeitern in Höhe von 40 TEUR und Auszahlungen für Tantiemen und Bonuszahlungen von rund 275 TEUR die Personalaufwendungen erhöht.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 503 TEUR (Vorjahr: 370 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

### Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf sonstige Forderungen in Höhe von 1.799 TEUR (Vorjahr: 124 TEUR). Der Anstieg ist vor allem Folge der Berücksichtigung von Wertminderungsreserven für unbesicherte Forderungen und Darlehen im Berichtsjahr. Auf Vorratsimmobilien wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst.

01 UNSER UNTERNEHMEN
02 AN UNSERE AKTIONÄRE
03 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT
<b>04 KONZERN-ABSCHLUSS</b>
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Grundlegende Informationen
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Schätzungen und Ermessens- entscheidungen bei der Bilanzierung
► Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
Kapital- und Finanzrisikomanagement
Sonstige Angaben
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers
05 WEITERE INFORMATIONEN

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

IN TEUR		
	2021	2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten	518	59
Erträge aus Weiterbelastungen	0	360
Übrige sonstige betriebliche Erträge	751	1.281
<b>Summe</b>	<b>1.269</b>	<b>1.699</b>

Die übrigen sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von 751 TEUR (Vorjahr: 1.281 TEUR) beinhalten hauptsächlich Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen, Versicherungsentschädigungen sowie periodenfremde Erträge.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

IN TEUR		
	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	5.273	2.173
EDV-Kosten	2.906	578
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	1.678	612
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.471	1.781
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	7.031	5.573
<b>Summe</b>	<b>18.359</b>	<b>10.717</b>

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich im Wesentlichen aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen. Der Anstieg dieser Aufwendungen auf 5.273 TEUR (Vorjahr: 2.173 TEUR) ist insbesondere auf Aufwendungen für die Projektberatungs- und -bewertungskosten (1.356 TEUR), steuerliche Beratung (600 TEUR), Unternehmens- und Strategieberatung (1.427 TEUR) sowie arbeits- und gesellschaftsrechtliche Beratung (535 TEUR) zurückzuführen.

Der Anstieg der EDV-Kosten um 2.328 TEUR auf 2.906 TEUR (Vorjahr: 578 TEUR) resultiert aus Einzelkosten für die Neuausrichtung und Optimierung der IT-Landschaft, sowie laufenden Administrationsaufwendungen und Kosten der Digitalisierungsoffensive des ACCENTRO Konzerns.

Die gestiegenen Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung auf 1.678 TEUR (Vorjahr: 612 TEUR) sind auf höhere Aufwendungen für externe Dienstleister zur Unterstützung des Aufstellungsprozesses sowie der Verbesserung des Risikomanagements in Höhe von circa 1.065 TEUR zurückzuführen.

Die Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten von 1.471 TEUR (Vorjahr: 1.781 TEUR) sind im aktuellen Jahr um 310 TEUR gesunken. Dies resultiert in erster Linie aus gesunkenen Kosten für Werbung und Public- sowie Investor Relations.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 7.031 TEUR (Vorjahr: 5.573 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten, Beiträgen und Fortbildungsmaßnahmen sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte. Die Steigerung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Einmaleffekt aus periodenfremden Aufwendungen aus der Abwertung von Forderungen (586 TEUR) sowie dem Anstieg von Personalbeschaffungskosten (605 TEUR) und Nebenkosten des Geldverkehrs (238 TEUR) zurückzuführen. Weiterhin spiegelt sich hier die höhere Mitarbeiterzahl wider.

### Ertragsteuern

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

IN TEUR

	2021	2020
Laufender Ertragsteueraufwand	4.020	555
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.449	5.703
<b>Summe</b>	<b>7.470</b>	<b>6.258</b>

Im laufenden Steueraufwand sind 257 TEUR Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: Steuerertrag 1.960 TEUR) enthalten.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

### STEUERÜBERLEITUNGSRECHNUNG

IN TEUR

	2021	2020
Ergebnis vor Steuern	20.597	24.313
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175 %)	6.215	7.336
Effekte aus Gewerbesteuer	-966	-2.432
Saldo aus steuerfreien Erträgen/ nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-71	1.095
Vornahme einer Wertberichtigung/ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	2.378	1.583
Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-246	-118
Verlustrückträge	0	750
Steuern für Vorjahre	257	-1.960
Sonstige Ursachen	-97	4
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>7.470</b>	<b>6.258</b>

Die rechnerische Steuerquote von 36,27 % (Vorjahr: 25,7 %) ist im Geschäftsjahr 2021 maßgeblich durch Gewerbesteureffekte aufgrund der Berücksichtigung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, durch steuerfreie Erträge sowie durch den Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge geprägt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2021	2020
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		
	TEUR	
Ergebnis ohne nicht beherrschende Gesellschafter – unverwässert	11.845	16.567
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Gesellschafter – verwässert	11.845	16.567
<b>ANZAHL DER AKTIEN</b>		
	TAUSEND STÜCK	
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	32.438	32.438
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (EPS)</b>		
	EUR	
ungewichtet – unverwässert	0,37	0,51
gewichtet – unverwässert	0,37	0,51
gewichtet – verwässert	0,37	0,51

Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis.

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie basierte im Vorjahr fälschlich auf dem Konzernergebnis inklusive der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter. In 2021 erfolgt ein berichtigter Ausweis des Ergebnisses je Aktie basierend auf dem Konzernergebnis ohne Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 0,51 EUR.

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme (Cashflows) des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Gliederung nach der indirekten Methode, wobei das Konzernergebnis um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird.

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit hat sich im Vorjahresvergleich deutlich verbessert und beläuft sich auf 99.551 TEUR (Vorjahr: – 32.655 TEUR). Zahlungswirksame Desinvestitionen des Vorratsvermögens sowie eine Abnahme der Forderungen sind ursächlich für den deutlich positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

IN TEUR

	2021
<b>ENTWICKLUNG DER VORRATSIMMOBILIEN</b>	
<b>Bestand zum 31.12.2020</b>	<b>409.505</b>
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	–62.570
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	–46.338
<b>Bestand zum 31.12.2021</b>	<b>300.597</b>



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

► Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die nicht zahlungswirksame Veränderung in der Entwicklung der Vorratsimmobilien resultiert im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, die vor Erhalt der vollständigen Kaufpreiszahlung ertragswirksam ausgebucht wurden. Ferner wurde der Verkaufspreis eines Portfolios mit dem Kaufpreis eines als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios zahlungsunwirksam aufgerechnet (16.775 TEUR). Lediglich der überschüssige (15.903 TEUR) Betrag wurde als zahlungsmittelwirksame Desinvestition berücksichtigt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit für 2021 beläuft sich auf negativ – 85.360 TEUR (Vorjahr: – 99.617 TEUR). Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche Investitionen in Höhe von – 63.349 TEUR in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien getätigt. Des Weiteren wurden im Jahr 2021 Darlehen im Wert von insgesamt – 23.317 TEUR (Vorjahr: – 75.895 TEUR) ausgereicht. Die zahlungswirksam erhaltenen Zinsen für diese Darlehen belaufen sich auf 4.597 TEUR, die Rückzahlung ausgereichter Darlehen auf 4.576 TEUR. Im Vorjahr beinhaltete der Cashflow aus der Investitionstätigkeit Anzahlungen für Unternehmenserwerbe in Höhe von – 11.344 TEUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 50.011 TEUR (Vorjahr: 163.672 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von – 97.893 TEUR (Vorjahr: – 163.911 TEUR) und Finanzierungskosten und Zinszahlungen in Höhe von – 19.472 TEUR (Vorjahr: – 21.635 TEUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen und der Begebung der Anleihe 2021/2026 in Höhe von 166.877 TEUR (Vorjahr: 349.218 TEUR). Ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen war wie auch im Vorjahr nicht zu verzeichnen.

Der Barmittelbestand erhöhte sich um 2.079 TEUR (Vorjahr: 973 TEUR) durch den Zugang von acht (Vorjahr: fünf) Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der ACCENTRO Real Estate AG.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine vollkonsolidierte Gesellschaft veräußert. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um – 1.321 TEUR.

Gemäß IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

### ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

IN TEUR

	31.12.2020	ZAHLUNGS- WIRKSAM	ZAHLUNGS- UNWIRKSAM	31.12.2021
Finanzverbindlichkeiten	316.823	–40.506	–23.398	252.919
Anleihen	248.710	+90.017	+14.630	353.357
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>565.533</b>	<b>+49.511</b>	<b>–8.768</b>	<b>606.276</b>

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ bei den Finanzverbindlichkeiten enthält neben Veränderungen aus der Anwendung der Effektivzinsmethode und abgegrenzten Zinsen im Wesentlichen Darlehen aus einem Share-Deal-Verkauf (– 37.511 TEUR), bei dem die Objektfinanzierung mit veräußert wurde sowie gegenläufig den Zugang von Leasingverbindlichkeiten im Rahmen eines Share-Deal-Erwerbs (+5.497 TEUR).

Es bestehen verfügbarsbeschränkte Mittel in Höhe von 31.192 TEUR, die im Wesentlichen aus Kaufpreiskonten beim MaBV-Verträgen resultieren.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich die ACCENTRO, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann. Zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Abnahmegarantien (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR).

### Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

### ANGABEN ZUM OPERATING LEASING NACH IFRS 16.90B

IN TEUR

		BIS 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	GRÖßER 5 JAHRE
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2021	64.002	7.327	13.229	43.446
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2020	48.154	3.210	12.841	32.103

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen

Für acht Grundstücke des Bestandes der ACCENTRO Gera Wohnen 2 GmbH bestehen Erbbaurechtsverträge, welche zum 31. Dezember 2021 noch eine Laufzeit von 183,17 Jahren haben. Hieraus ergeben sich die folgenden finanziellen Verpflichtungen:

### FÄLLIGKEIT

IN TEUR

innerhalb eines Jahres	233
1-5 Jahre	932
größer 5 Jahre	41.511
<b>Gesamt</b>	<b>42.676</b>

Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ACCENTRO das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Das buchhalterische Eigenkapital des Konzerns fungiert als passives Steuereungskriterium. Als aktive Steuerungsgrößen werden Konzernumsatzerlöse und EBIT herangezogen.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlusts, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten in der Regel erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto auf den Erwerber übertragen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden vermehrt nicht besicherte Darlehen ausgegeben. Hierbei handelt es sich unter anderem um Darlehen gegen Projektentwickler, mit denen eine spätere Vertriebskooperation geplant ist oder um Darlehen, die im Rahmen von Unternehmenserwerben mit übernommen werden.

### Klassen und Bewertungskategorien

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten.

Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2021

IN TEUR

	ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET		ZUM FAIR VALUE BEWERTET	SUMME BILANZPOSTEN
	KATEGORIE NACH IFRS 7	BUCHWERT	FAIR VALUE	BUCHWERT
				31.12.2021
<b>Aktiva</b>				
Beteiligungen	FVOCI	0	0	6.900
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	35.667	35.667	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	21.324	21.324	0
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	29.658	29.658	0
<b>Passiva</b>				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Flac	148.248	146.694	0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	346.701	315.750	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	Flac	111.327	111.327	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	5.343	5.343	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	Flac	18.701	18.701	0

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVOCI Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through Other comprehensive income)

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2020

IN TEUR

	ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTET			ZUM FAIR VALUE BEWERTET	SUMME BILANZPOSTEN
	KATEGORIE NACH IFRS 7	BUCHWERT	FAIR VALUE	BUCHWERT	31.12.2020
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	0	0	5.697	5.697
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	25.112	25.112	0	25.112
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	59.705	59.705	0	59.705
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	Aac	22.748	22.748	0	22.748
Passiva					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Flac	148.063	148.063	0	148.063
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	245.265	235.625	0	245.265
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	Flac	172.206	172.206	0	172.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	7.126	7.126	0	7.126
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	Flac	8.351	8.351	0	8.351

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

FVOCI Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at fair value through Other comprehensive income)

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristige sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. Bei langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten wurde im Falle niedrigerer beizulegender Zeitwerte eine Wertminderung erfasst. Daher entsprechen hier die Buchwerte den beizulegenden Zeitwerten, da höhere Werte für die Darlehen mit festen Rückzahlungsbeträgen nicht zu erwarten bzw. unwesentlich sind. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den

Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In der Folge stellt der Buchwert aller kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinismethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt und dem Fair Value weitgehend entspricht. Für wesentliche langfristige Verbindlichkeiten mit fixen Zinssätzen wurden unter Annahme einer durchschnittlichen Verzinsung der Fair Value bestimmt.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Die Bewertung der Anleihen erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden sind mit Ausnahme der Anleihe nach Stufe III nach IFRS 13 durch Diskontierung finanzieller Überschüsse bzw. Zahlungsmittelabflüsse ermittelt worden. Der beizulegende Zeitwert der Anleihe wurde dem Börsenkurs am Marktplatz Frankfurt entnommen.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR

	FINANCIAL ASSETS MEASURED AT AMORTIZED COST (AAC)		FINANCIAL LIABILITIES MEASURED AT AMORTIZED COST (FLAC)	
	2021	2020	2021	2020
Zinserträge	4.850	11.256	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	25.365	21.746
Ergebnis aus Wert- berichtigungen	1.799	124	–	–
<b>Nettoergebnis</b>	<b>3.051</b>	<b>11.132</b>	<b>25.365</b>	<b>21.746</b>

### Finanzielle Risiken

Wesentliche Ausfallrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Die innerhalb der langfristigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesenen Darlehen an assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures), Minderheitsgesellschafter sowie sonstige Projektentwicklungs-

gesellschaften sind in nahezu allen Fällen besichert, so dass die Berücksichtigung einer Wertminderungsreserve nicht notwendig war.

Der Kaufpreisrückforderungsanspruch aus der Rückabwicklung DIM Holding AG wurde bis zum 12. Mai 2022 gestundet. Die Ansprüche in Höhe von 15.797 TEUR wurde durch Eintragung von Grundschulden besichert. Der Vorstand geht zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 von der Einbringlichkeit bzw. bei Nichtzahlung am 12. Mai 2022 von einer vollständigen Befriedigung des Kaufpreisrückforderungsanspruchs durch die Verwertung der bestehenden Sicherheiten aus.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nur in untergeordnetem Umfang, da Finanzierungen größtenteils mit Festzinsen abgeschlossen wurden. Die Projekte der Unternehmensgruppe weisen in der Regel kurz- bis mittelfristige Realisierungszeiträume auf und werden entsprechend laufzeitenkonform finanziert. Aufgrund der weiterhin fortgeführten Niedrigzinspolitik der EZB und anderer bedeutender Zentralbanken ist mit Blick auf die aktuellen Projekt- und Finanzierungsstrukturen kein wesentliches Zinsänderungsrisiko absehbar. Mögliche latente Inflationsgefahren aus dem Konflikt in der Ukraine sowie im Fall einer zügigen konjunkturellen Erholung durch Impferfolge und Eindämmung des Infektionsgeschehens zu beachten wären, wobei auch in einem solchen Szenario nicht mit deutlichen Zinserhöhungsschritten seitens der EZB gerechnet wird.

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

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses► Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

## LIQUIDITÄTSRISIKO

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

31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

	BUCHWERT	SUMME MITTELABFLÜSSE	MITTELABFLUSS BIS 1 JAHR	MITTELABFLUSS 1 BIS 3 JAHRE	MITTELABFLUSS 3 BIS 5 JAHRE	MITTELABFLUSS NACH 5 JAHREN
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	606.276	677.157	122.893	375.450	119.610	59.203

31. DEZEMBER 2020

IN TEUR

	BUCHWERT	SUMME MITTELABFLÜSSE	MITTELABFLUSS BIS 1 JAHR	MITTELABFLUSS 1 BIS 3 JAHRE	MITTELABFLUSS 3 BIS 5 JAHRE	MITTELABFLUSS NACH 5 JAHREN
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	565.534	589.085	183.447	394.688	741	10.209

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt. Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit keinen wesentlichen Zinsrisiken ausgesetzt.

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2022 auf 106 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgung werden 2022 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 122.893 TEUR erwartet.

Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit aus dem originären Geschäftsmodell heraus keinen wesentlichen Forderungsausfallrisiken ausgesetzt. An assoziierte Unternehmen und Beteiligungsunternehmen, Minderheitsgesellschaftern sowie Projektgesellschaften wurden jedoch mehrere langfristige Darlehen gewährt, die teilweise nachrangig und nicht vollständig besichert sind (siehe Seiten 121 und 129). ACCENTRO erbringt für die Darlehensnehmer bei assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen in der Regel Privatisierungs- oder Beratungsleistungen und ist insoweit in die operative Steuerung der Gesellschaften eingebunden und kann Ausfallrisiken frühzeitig einschätzen. Bei Minderheitsgesellschaftern sind die Darlehen vollständig durch Verpfändung von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften bzw. Abtretung von Gewinnansprüchen besichert. Für

sonstige gewährte Darlehen bestehen Sicherheiten durch Grundschulden. ACCENTRO hält zum Bilanzstichtag die Ausfallrisiken daher für gering.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 121.502 TEUR (Vorperiode: 56.541 TEUR) zur Verfügung, wobei jedoch 40.460 (Vorjahr: 13.676 TEUR) verfügbarsbeschränkt sind. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 21.324 TEUR (Vorjahr: 51.757 TEUR) sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 181.351 TEUR (Vorjahr: 121.382 TEUR) innerhalb eines Jahres liquidierbar. Zudem stehen den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 5.016 TEUR (Vorjahr: 6.375 TEUR) kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.536 TEUR (Vorjahr: 7.948 TEUR) gegenüber.

#### FINANCIAL COVENANTS

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 416,4 Mio. EUR (Vorjahr: 323,00Mio. EUR), bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (z. B. Nettoverschuldung, Zinsdeckungsgrad, Kapitaldienstdeckungsquoten, Verschuldungsrelationen, Change-of-Control). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung oder der Beschränkung der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird über eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen – wie Aufnahme von Gesprächen mit den Anleihegläubigern oder Banken – verhindert wird.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind auf Seite 134 des Konzernanhangs dargestellt.

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.

## Sonstige Angaben

### Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ACCENTRO Real Estate AG und ihren voll konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses zur Brookline Real Estate S.à r.l. (Anteilsquote: 83,1 %) haben

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

► Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

auch die Brookline Capital Limited Partnership (Anteilsquote: 100,0 %), die Brookline Capital GP Limited (Komplementärfunktion), die Hansard Trust Company Limited, die Newton Investment Limited und Herr Natig Ganiyev infolge einer Stimmrechtszuordnung nach § 30 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 5 und 6, S. 2 u. 3 i.V.m. § 2 Abs. 6 WpÜG mittelbar die Kontrolle über die ACCENTRO erlangt. Herr Natig Ganiyev gilt damit als oberstes herrschendes Unternehmen, da er als natürliche Person neben dieser Kapitalbeteiligung weitere unternehmerische Interessen verfolgt. Geschäftsvorfälle mit diesen Unternehmen haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Ein Risiko aus der Stellung als unbeschränkt haftender Gesellschafter wird mit Verweis auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nicht gesehen.

Zum Bilanzstichtag bestanden die nachfolgend dargestellten Darlehensforderungen gegenüber nicht konsolidierten und den assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen. Diese beinhalten aufgelaufene Zinsansprüche.

IN TEUR

	2021	2020
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	4.069	0
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin	2.397	1.820
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	2.044	1.279
HRP Hamburg Residential GmbH, Hamburg	1.676	3.671
SHG Basdorfer Gärten BF6 GmbH, Berlin	0	1.504
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin	77	71

Die im Geschäftsjahr 2021 durch Vollzug erworbenen Anteile und zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 voll konsolidierte Tochtergesellschaft LHC Beteiligungs GmbH, Berlin, ist mittelbar an mehreren Projektgesellschaften beteiligt. Die Finanzierung dieser Gesellschaften erfolgte in der Vergangenheit in Form von Eigenkapitalzuführungen durch die LHC Beteiligungs GmbH in die zum Stichtag nach der Equity-Methode bilanzierte LHC Holding GmbH & Co. KG, die diese Mittel an die relevanten Projektgesellschaften weitergereicht hat. Aufgrund der vertraglich festgelegten vorrangigen Rückführung der Eigenkapitalmittel sind diese gemäß IAS 32 als Fremdkapital bei der LHC Holding GmbH & Co. KG qualifiziert. Der ACCENTRO-Konzern bilanziert daher diese langfristigen und verzinslichen sonstige Forderungen aus diesem Sachverhalt in Höhe von TEUR 11.031 unter den langfristigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerten.

Wir verweisen ergänzend auf die Darstellungen zu den sonstigen langfristigen und kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten auf den Seiten 121 und 129.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 bestanden Forderungen aus einem nachrangigen Gesellschafterdarlehen (inkl. aufgelaufener Zinsen) gegenüber der Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH in Höhe von TEUR 12.750 (Vorjahr: TEUR 12.117). Aufgrund des Verkaufs der Beteiligung Ende des Geschäftsjahres 2021 erfolgt ein Ausweis als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert. Wir verweisen insoweit auf die Darstellung auf Seite 132. Im Zusammenhang mit dem Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2021 Wertminderungen in Höhe von TEUR 343 erfasst.

Darüber hinaus gab es im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und/oder Personen.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG setzt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

Lars Schriewer (Vorstand (CEO) seit 18. März 2020; kommissarischer CFO seit 30. Juni 2021)

Hans-Peter Kneip (Vorstand (CFO) seit 16. November 2020, bis 30. Juni 2021)

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat für die dargestellten Geschäftsjahre folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

IN TEUR

	2021				2020			
	FEST	VARIABEL	AKTIEN-BASIIERT	GESAMT	FEST	VARIABEL	AKTIEN-BASIIERT	GESAMT
Lars Schriewer	663*	0	119	782	496*	0	89	584
Hans-Peter Kneip	279**	75	0	354	51	19	9	79
Jacopo Mingazzini	0	0	0	0	78	750	834	1.662
<b>Gesamt</b>	<b>942</b>	<b>75</b>	<b>119</b>	<b>1.136</b>	<b>625</b>	<b>769</b>	<b>932</b>	<b>2.326</b>

\* 200 TEUR (Vorjahr: 158 TEUR) grundsätzlich variabel, aber für die ersten beiden Jahre festgeschrieben und deshalb dem Festgehalt zugeordnet (Vorjahr wurde entsprechend angepasst).

\*\*inklusive der Abfindung in Höhe von 40 TEUR. Im Gegenzug zur Abfindung hat Herr Hans-Peter Kneip sich verpflichtet der Gesellschaft noch für zwei Monate als Berater zur Verfügung zu stehen.

Insgesamt beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 auf 1.136 TEUR (Vorjahr: 2.326 TEUR). Diese Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inklusive Sachbezug von 902 TEUR noch gezahlte Abfindungsansprüche in Höhe von 40 TEUR. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2021 wurde im Berichtsjahr vollständig ausbezahlt. Ebenfalls war die aktienbasierte Vergütung im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig. Bezüglich der aktienbasierten Vergütung wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.14. Eigenkapital verwiesen.

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

IN TEUR

	2021 FEST	2020 FEST
Axel Harloff (Vorsitzender)	60	60
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender bis zum 31.03.2020)	0	11
Carsten Wolff (stellv. Vorsitzender seit 28.04.2020)	45	34
Natig Ganiyev	30	30
<b>Summe</b>	<b>135</b>	<b>135</b>



01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
VerlustrechnungKonzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
BewertungsmethodenSchätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
BilanzierungErgänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des AbschlussesKapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

► Ereignisse nach dem  
BilanzstichtagVersicherung der  
gesetzlichen VertreterBestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

**Honorare des Abschlussprüfers**

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

IN TEUR

	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	468*	338
Andere Bestätigungsleistungen	66	81
Sonstige Leistungen	3	40
<b>Summe</b>	<b>537</b>	<b>459</b>

\* Die Honorare für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 75 TEUR auf das Vorjahr.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Das Darlehen gegen die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, das zum Ende des Vorjahres noch in Höhe von 12.117 TEUR ausgewiesen wurde, ist inklusive der im Geschäftsjahr 2021 erfassten Zinserträge in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach IFRS 5 umgegliedert worden und wurde im März 2022 vollständig und inklusive aufgelaufener Zinsen beglichen.

Der Kaufpreistrückforderungsanspruch aus der Rückabwicklung DIM Holding AG wurde bis zum 12. Mai 2022 gestundet. Die Ansprüche in Höhe von 15.797 TEUR wurde durch Eintragung von Grundschulden besichert. Der Vorstand geht zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 von der Einbringlichkeit bzw. bei Nichtzahlung am 12. Mai 2022 von einer vollständigen Befriedigung des Kaufpreistrückforderungsanspruchs durch die Verwertung der bestehenden Sicherheiten aus. Bis zum Erstellungstag dieses Abschlusses ist der Kaufpreistrückforderungsanspruch bisher nicht eingegangen.

Die Forderungen gegen die Düne 38 Projektentwicklungs GmbH wurden Anfang des Geschäftsjahres 2022 vollständig beglichen.

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 für das BIP im März 2022 nach unten revidiert. Die hohe Inflation verbunden mit steigenden Zinsen sowie die generelle Verunsicherung können zumindest vorübergehend das Kaufverhalten der privaten Investoren leicht belasten. Dies hat das Unternehmen entsprechend in seiner Planung berücksichtigt.

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.

## Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde im März 2022 und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([www.accentro.ag](http://www.accentro.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin 30. April 2022

**Lars Schriewer**

Vorstand (CEO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen

der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 30. April 2022



**Lars Schriewer**

Vorstand (CEO)

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (Im Folgenden „Konzernlagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlageberichts verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- › vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Konzernlageberichts.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- 1) Umsatzrealisierung aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien
- 2) Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

### Zu 1) Umsatzrealisierung aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

#### A) DAS RISIKO FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Für das Geschäftsjahr 2021 weist der Konzern Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 172,8 Mio. (Vj. EUR 112,4 Mio.) aus, die 89,9 % der gesamten Umsatzerlöse betragen. Diese Umsatzerlöse werden im Wege der Einzelprivatisierung von Wohneinheiten und durch sogenannte Immobilienportfolioverkäufe erwirtschaftet. Die Einzelprivatisierung von Wohneinheiten erfolgt teilweise auch für noch zu errichtende Wohneinheiten aus dem Ausbau von Dachgeschossen. Das Prüfungsrisiko dieser Vertriebskanäle ist unterschiedlich zu beurteilen. Während in der Einzelprivatisierung der Umsatzrealisierung weitgehend standardisierte Kaufverträge und wenig ermessensbehaftete sowie wenig komplexe Bilanzierungsentscheidungen zu Grunde liegen, muss bei Immobilienportfolioverkäufen aufgrund ihres höheren Komplexitätsgrades bezüglich der Umsatzrealisation in der Regel eine Einzelfallwürdigung auf Basis des jeweiligen Veräußerungsvertrages erfolgen. Soweit noch nicht oder nur teilweise errichtete Dachgeschosswohnungen

im Rahmen der Einzelprivatisierung verkauft werden, ist nach IFRS 15.35 eine zeitraumbezogene Gewinnrealisierung notwendig.

Die Angaben der Gesellschaft zur Erfassung von Umsatzerlösen sind auf den Seiten 104 und 140 im Konzernanhang sowie in den Abschnitten „Geschäftsverlauf“ und „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

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

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

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

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

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### B) PRÜFERISCHES VORGEHEN UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Prüfung der Umsatzrealisierung bei Immobilienportfolios erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen durch kritische Würdigung der Vertragsgestaltung. Im Geschäftsjahr 2021 wurden sieben Veräußerungen als sogenannte Portfolioverkäufe getätigt. Wir haben im Wege der Einzelfallprüfung sämtliche Portfolio-Kaufverträge insbesondere in Bezug auf deren sachgerechte Umsatzrealisierung gewürdigt. Die von der Gesellschaft vorgenommenen Beurteilungen der vertraglichen Regelungen unter Einholung rechtlichen Rats von sachverständigen Dritten sind hinreichend dokumentiert und begründet, um die vorgenommenen Umsatzrealisationen von Immobilienportfolioverkäufen zu rechtfertigen.

Für die Umsatzrealisierung aus Einzelprivatisierungen haben wir den Prozess im Konzern zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erlöserfassung aufgenommen und auf Angemessenheit beurteilt. Für die im Rahmen des Prozesses identifizierten Kontrollen haben wir angemessene Funktionstests zur Beurteilung von deren Wirksamkeit durchgeführt. Für Objektverkäufe aus Einzelprivatisierungen haben wir uns durch Einsichtnahme in die Kaufverträge und die Verifizierung des Zahlungseingangs in einer umfangreichen Stichprobe von der zutreffenden Umsatzrealisierung im Berichtsjahr überzeugt. Bei der Überprüfung der zeitraumbasierten Umsatzrealisierung aus dem Verkauf noch nicht übergebener Dachgeschosswohnungen haben wir uns von der Angemessenheit der Projektkalkulation überzeugt und die hierbei verwendeten Annahmen gewürdigt.

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

### Zu 2) Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### A) DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Zum Abschlussstichtag weist der Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 330,7 Mio. (Vj. EUR 215,0 Mio.) aus. Die ACCENTRO Real Estate AG bewertet diese Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 19,0 Mio. (Vj. EUR 28,4 Mio.) erfolgswirksam im Konzernabschluss erfasst. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind ab der Seite 111 des Konzernanhangs sowie in den Abschnitten „Geschäftsverlauf“ und „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Dabei kommt das Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung.

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

#### B) PRÜFERISCHES VORGEHEN UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, wie z.B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der nachhaltigen Mieteinnahmen und der Leerstandsentwicklung. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Zur Beurteilung der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter haben wir unter anderem auch externe Marktdaten herangezogen. Für eine bewusste risikoorientierte Auswahl von Immobilien haben wir einen von uns beauftragten externen Sachverständigen mit einer Immobilienbewertung als Kontrollrechnung beauftragt. Konkrete Sachverhalte haben wir mit den Gutachtern, mit den für die Objekte zuständigen Angestellten und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft beauftragen externen Gutachter überzeugt. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

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

## Sonstige Informationen

Der gesetzliche 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 Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- › die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. HGB § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- › den Bericht des Aufsichtsrats,
- › die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Konzernerklärung zur Unternehmensführung ist, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

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

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

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

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- › identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der

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

- › beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- › holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- › beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

**04 KONZERN-ABSCHLUSS**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

› führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von de, gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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\_KA.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht 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.

# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner ist der gesetzliche 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 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 Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- › beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.



# 04

## KONZERN-ABSCHLUSS

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

### 04 KONZERN-ABSCHLUSS

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

Grundlegende Informationen

Wesentliche Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden

Schätzungen und Ermessens-  
entscheidungen bei der  
Bilanzierung

Ergänzende Erläuterungen zu  
einzelnen Posten des Abschlusses

Kapital- und  
Finanzrisikomanagement

Sonstige Angaben

Ereignisse nach dem  
Bilanzstichtag

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Konzernabschlussprüfers

05 WEITERE INFORMATIONEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Juni 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. November 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Konzernabschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, tätig.

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

### Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts 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 Breidthardt  
Wirtschaftsprüfer

Glenn Friedrich  
Wirtschaftsprüfer

# 05

WEITERE  
INFORMATIONEN

---



01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

► Personalia

Zukunftsgerichtete Aussagen

Finanzkalender

Impressum

## Personalia

### Der Aufsichtsrat

#### Axel Harloff Vorsitzender

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

#### Carsten Wolff stellvertretender Vorsitzender

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

#### Natig Ganiyev

- › Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Dezember 2017
- › Geschäftsführer der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- › Weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - › Mitglied des Aufsichtsrats der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Malta

### Der Vorstand

#### Lars Schriewer CEO

- › Erstmals am 18. März 2020 für 3 Jahre bestellt.
- › Vor seinem Wechsel zur ACCENTRO Real Estate AG war Herr Schriewer Senior Vice President bei der SSN Group. Zuvor war er unter anderem mehrere Jahre in leitenden Funktionen bei der Westgrund AG (S-DAX) sowie der Vivacon AG (M-DAX) tätig.

#### Hans-Peter Kneip

- (zum 30. Juni 2021 aus Vorstand und Unternehmen ausgeschieden)
- › Erstmals am 16. November 2020 für 2,3 Jahre bestellt.
  - › Herr Kneip ist aus persönlichen Gründen zum 30. Juni 2021 aus dem Vorstand und aus dem Unternehmen ausgeschieden. Die Verantwortung für das Finanzressort wurde vom Aufsichtsrat kommissarisch an Herrn Schriewer übertragen.

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO Real Estate AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ACCENTRO ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ACCENTRO wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

## Finanzkalender

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr. Weitere Termine finden Sie auf unserer Website

🌐 [WWW.ACCENTRO.DE](http://WWW.ACCENTRO.DE).

# 30. APR 2022

VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2021

# 31. MAI 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 31. MÄRZ 2022

# 22. JUN 2022

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG, BERLIN

# 31. AUG 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. JUNI 2022

# 30. NOV 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG  
ZUM 30. SEPTEMBER 2022

01 UNSER UNTERNEHMEN

02 AN UNSERE AKTIONÄRE

03 ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT UND  
KONZERNLAGEBERICHT

04 KONZERN-ABSCHLUSS

05 WEITERE INFORMATIONEN

Personalien

Zukunftsgerichtete Aussagen

Finanzkalender

► 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](mailto:mail@ACCENTRO.de)  
Home: [www.accentro.de](http://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](mailto:ir@ACCENTRO.de)

### Konzept, Redaktion, Layout

MPM Corporate Communication Solutions  
Untere Zahlbacher Straße 13, 55131 Mainz

### Bildnachweis

Titelfoto: Gregor Hohenberg  
Vorstandsfoto: Thomas Knieps  
Seite 6, 9, 17, 32: HGEsch  
Seite 7: Sebastian Hopp  
Seite 8: Marcus Justus Schöller  
Seite 10, 13: Jan Fröhlich  
Seite 14: iStock  
Seite 15: ImmoScout24  
Seite 162: Gregor Hohenberg

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG