



ACCENTRO

REAL ESTATE AG

JAHRESABSCHLUSS 2019

ACCENTRO
Real Estate AG

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

Titelbild: Eigentumswohnungen Berlin-Kreuzberg
Johanniterstraße

ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT
UND KONZERNLAGEBERICHT**

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

Vorbemerkungen

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

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

LAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaften (nachfolgend als „ACCENTRO AG“ oder „ACCENTRO-Konzern“ bezeichnet) erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten.

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

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der

Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ACCENTRO-Konzerns sind. Alle Gesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert, folglich gibt es keine nichtkonsolidierten Tochtergesellschaften. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Die ACCENTRO AG hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, welche nicht von der ACCENTRO AG gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften und ihre Wertänderung wird als At-Equity-Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Soweit die Beteiligungshöhe unter 20% beträgt, erfolgt ein Ausweis von Ergebnisbeiträgen als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der ACCENTRO AG erfolgt bei der internen Berichterstattung keine Unterteilung in Segmente, da sich der Konzern ausschließlich mit dem Ankauf und Verkauf von Wohnimmobilien im Inland beschäftigt. Daher erfolgt in diesem Geschäftsbericht wie auch schon in den Vorjahren keine Segmentberichterstattung.

Für die ACCENTRO AG dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Lageberichterstattung wird auf das EBIT und den Umsatz abgestellt, da die weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Steuerung einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Unternehmensebene aggregiert werden.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Zudem hat sich die ACCENTRO AG 2020 durch die erfolgreiche Emission einer neuen Anleihe über 250 Mio. EUR verpflichtet, im Konzernanhang näher erläuterte Financial Covenants einzuhalten.

LAGEBERICHT

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2019

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

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

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir einen leicht steigenden Umsatz auf Basis von 163,3 Mio. EUR und ein moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsendes EBIT prognostiziert. Im Dezember 2019 wurde die Prognose auf einen Umsatz von knapp über 140 Mio. EUR und ein EBIT

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

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

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2019 betrug –7,4 Mio. EUR nach –8,9 Mio. EUR im Vorjahr. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Finanzverbindlichkeiten um 85,7 Mio. EUR und einer Steigerung des Zinsaufwands um 2,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 konnte die zeitgleiche Steigerung des Zinsertrags um 3,9 Mio. EUR den Aufwand überkompensieren. Der Anstieg der Zinserträge resultiert aus einem höheren Volumen ausgereicher Darlehen sowie aus Sonderzinsansprüchen im Zusammenhang mit kurzfristigen Finanzierungen.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 32,5 Mio. EUR und lag somit 35,5% über dem Niveau des Vorjahrs (24,0 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 6,2 Mio. EUR und liegt damit nur geringfügig über dem Vorjahrsniveau (5,7 Mio. EUR). Die Steuerquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 19,0% (Vorjahr: 23,7%). Maßgeblich für die unter der Konzernsteuerquote liegende tatsächliche Steuerquote ist die Veräußerung von Immobilien im Wege eines Share Deals, der steuerlich begünstigt ist.

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

Finanzlage

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

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

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

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

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

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögenslage

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

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

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

Die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO AG über Beteiligungsverhältnisse verbunden ist. Die ACCENTRO AG übt über diese Gesellschaften keine Kontrolle aus, so dass es zu keiner Vollkonsolidierung im Konzernabschluss der ACCENTRO AG kommt.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 9,3 Mio. EUR und Sachanlagevermögen im Wert von 1 Mio. EUR.

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

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

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

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

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

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

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ACCENTRO-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft ACCENTRO GmbH. Die ACCENTRO GmbH ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und mittlerweile führend.

Seit einigen Jahren konzentriert sich die ACCENTRO GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der mieter-nahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der ACCENTRO-Gruppe im Privatisierungsgeschäft wird durch die laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die ACCENTRO GmbH weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts, um neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien unterhalb der Portfolioschwelle zu erschließen.

LAGEBERICHT

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

3.1 Grundlagen der Gesellschaft

Die ACCENTRO AG ist eine Holding. Sie steuert operativ tätige Tochtergesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Die ACCENTRO AG nimmt für ihre Tochtergesellschaften übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft, mit seinen Chancen und Risiken, ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO-Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ACCENTRO AG als Einzelunternehmen.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

3.2 Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die ACCENTRO AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ACCENTRO AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihrer Finanzierungsfunktion im Konzern und ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanz- und Vermögenslage

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

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

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 26,6 Mio. EUR von 311,8 Mio. EUR auf 338,3 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst.

Die Entwicklung ist vor allem durch den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und dem Anwachsen des Barmittelbestands gekennzeichnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich im Geschäftsjahr 2019 positiv entwickelt und die gesteckten Ziele wurden erreicht.

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

Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2019 geschaffen. Für das Jahr 2020 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein knapp positives Ergebnis deutlich unter dem Vorjahrsniveau. 2019 war geprägt durch den Verschmelzungsgewinn und die Unternehmensverkäufe, Vergleichbares ist für 2020 nicht geplant. Der Einzelabschluss der ACCENTRO AG wird im Gegenteil durch die Kosten der Anleiheemission aus dem Februar 2020 nicht unerheblich belastet werden. Durch die Neuemission einer 250-Millionen-EUR-Anleihe im Februar 2020 bei gleichzeitiger Ablösung der 100-Millionen-EUR-Anleihe wird ein wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme erwartet.

LAGEBERICHT

4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2019. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen bei geringem Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

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

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

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

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

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

1. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
2. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
3. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
4. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
5. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der ACCENTRO AG. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

Darstellung der Einzelrisiken

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

Die für unser Geschäftsmodell im derzeitigen Marktumfeld wesentlichen Risiken umfassen insbesondere Vertriebsrisiken, Risiken bei der Auswahl von Immobilien und Risiken aus dem regulatorischen Umfeld.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in

vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt, beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

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

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

b) Vermietungsrisiken

Grundsätzlich stellt das Vermietungsrisiko für das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG ein untergeordnetes Risiko dar, da sich leere Wohnungen zu einem höheren Preis veräußern lassen als vermietete Wohnungen. Wesentlicher ist das Risiko einer Objektverschlechterung durch Schlechtleistung externer Dienstleister im Bereich der Verwaltung der Immobilien. Diesem Risiko wird durch ein aktives Asset- und Property-Management begegnet. Dieses umfasst ein Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Überwachung der Dienstleister, die Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und Käufer zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

c) Baurisiken

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Wohnungsbestands, so beschäftigt sich das Unternehmen seit 2016 auch mit aufwändigen größeren Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen in bewohnten Immobilien an mehreren Standorten. Hierbei ist ein deutlich höherer Koordinierungs- und Investitionsbedarf notwendig.

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

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen und die personelle Ausstattung einzelner Behörden

angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Diese Umstände können dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen entweder nicht zu den angenommenen Kosten oder nicht im geplanten Zeitrahmen oder überhaupt durchgeführt werden können. Deshalb werden derartige Risikofaktoren bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und wird in Zukunft die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich weiter ausbauen.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

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

e) Abnahmerisiken aus Vertriebsverträgen

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich die ACCENTRO, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann. Bei den zum 31. Dezember 2019 eingetretenen Garantien wurde mit dem Veräußerer eine Verlängerung der Vertriebsphase vereinbart, der Abschluss des Projekts mit dem Verkauf aller Einheiten wird im ersten Halbjahr 2020 erwartet. Zum Stichtag bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 44,8 Mio. EUR.

f) Risiken aus Kooperationen

Mit dem Verkauf von 75 % der Anteile des Projekts Gehrensee zum 30. Juni 2018 sowie dem Erwerb von mehreren Beteiligungen an Entwicklungsprojekten im Verlauf des Jahres 2018 ist für die Zukunft eine neue Risikosituation eingetreten. Weitere Kooperationsprojekte wurden 2019 umgesetzt. In den Projekten sind nicht unerhebliche finanzielle Mittel der ACCENTRO AG gebunden, welche erst nach Abschluss der Projekte wieder frei werden. Sollte es zu Verzögerungen im Projektabschluss kommen,

können hieraus Liquiditätsrisiken für die ACCENTRO AG entstehen. Zur Steuerung des Risikos wurde vom Vorstand der ACCENTRO AG ein verantwortlicher Controller für das Beteiligungsmanagement ernannt. Darüber hinaus wird jedes Projekt durch einen verantwortlichen Mitarbeiter der ACCENTRO eng begleitet.

g) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ACCENTRO AG führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der Konzern der ACCENTRO AG Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen beispielsweise durch Emission von Anleihen und Wandelschuldverschreibungen.

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

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

Im Konzernkreis bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2019 Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 99,2 Mio. EUR (Vorjahr: 106,3 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken bzw. aus den Anleihebedingungen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) zu erfüllen waren. Im Fall der 100-Millionen-EUR-Unternehmensanleihe bestanden folgende Covenants:

- der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/Vermögen) durfte 60% nicht übersteigen
- die Kapitalmarktverschuldung durfte 150% des Eigenkapitals ohne Minderheiten nicht übersteigen
- ein Zinsdeckungsgrad von 2 zu 1 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand
- eine Beschränkung der Dividende auf 30% des IFRS-Jahresergebnisses

Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, könnte die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2019 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Im Bereich Privatisierung werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

h) Forderungsausfallrisiken

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

der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. Bei Portfoliotransaktionen findet vereinzelt ein Verkauf auf Ziel statt. Zahlungsziele werden nur gewährt, wenn sich die ACCENTRO AG zuvor von der Solvenz des Kunden überzeugt hat. Da eine grundbuchliche Übertragung erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, beschränkt sich das Risiko auf den Rückfall des Objekts.

i) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

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

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

j) Interne Risiken

Der ACCENTRO-Konzern verfügt über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Mitarbeitern in zentralen Management-Funktionen, die den Geschäftsablauf überwachen. Ein Ausfall dieser Mitarbeiter, insbesondere des Alleinvorstands, würde zu signifikanten Störungen im Geschäftsablauf führen.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. Hier kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Hierbei steht 2020 vor allem die sich abkühlende Weltkonjunktur im Zusammenhang mit der Verbreitung des Coronavirus im Fokus.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern. Das aktuell und auch in naher Zukunft bestehende niedrige Zinsniveau,

gepaart mit einem robusten inländischen Arbeitsmarkt und der Weitergabe von Negativzinsen an Sparer wird nach Einschätzung der ACCENTRO die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage weiterhin befeuern.

b) Branchenrisiken

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

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

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen und regulatorische Risiken

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

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten, insbesondere die Entwicklungen im Bereich des Milieuschutzes und der Ausnutzung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke sowie der politischen Einflussnahme auf die Miethöhen. Mit der „Mietpreisbremse“ und dem „Mietendeckel“ sind inzwischen zwei regulatorische Instrumente im Einsatz. Die ACCENTRO AG rechnet durch den Einsatz dieser Instrumente mit relativ geringfügigen Auswirkungen auf die eigenen Mieterlöse. Die „Mietpreisbremse“ und der „Mietendeckel“ können aber die künftige Privatisierung von Wohneigentum zu einem wirtschaftlich attraktiven Preis erschweren, wobei diese Instrumente bis zur Freigabe des Geschäftsberichts die Vertriebsleistung noch nicht wesentlich eingeschränkt haben. Zudem könnte der Vorteil der Partizipation an möglichen sinkenden Einkaufspreisen die negative Entwicklung der Verkaufspreise nicht vollständig auffangen, so dass in Summe geringere Margen realisiert werden könnten. Der Vorstand analysiert mithilfe seiner Frühwarnindikatoren mögliche negative Auswirkungen.

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

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

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns auswirken können.

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

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Geschäftsjahr 2019 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern seinen Handelsbestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, den Metropolregionen Hamburg und Leipzig sowie den Groß- und Universitätsstädten Köln, Rostock und Berlin bis hin zu den Ferieninseln der Ostsee. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG weiterhin die Chance, von der nach wie vor vorhandenen außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Der weitere Ausweis von Milieuschutzgebieten in Berlin, gepaart mit dem „Mietendeckel“ bietet aus Sicht der ACCENTRO auch Chancen. Kurzfristig orientierte Anleger könnten aufgrund mangelnder Mietsteigerungspotenziale gezwungen sein, sich von Immobilienbeständen zu trennen. In den Milieuschutzgebieten rechnet die ACCENTRO mit sinkenden Immobilienpreisen, was zu Kaufgelegenheiten führen könnte.

Das Vertriebsgeschäft soll im Bereich der Neubauwohnungen weiter ausgebaut werden. Hierzu soll der Ausbau der Kooperationen mit mittelständischen Bauträgern weiter vorangetrieben werden.

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

Die ACCENTRO GmbH hat im Bereich der Privatisierung eine führende Marktstellung in Deutschland inne. Dies bietet auch der ACCENTRO AG die Chance, in diesem Segment schneller expandieren zu können als andere Wettbewerber und zugleich leichteren Zugang zu neuen Privatisierungsobjekten zu erhalten. Darüber hinaus bietet die starke Marktposition in Verbindung mit den nachweisbaren bisherigen Vertriebsfolgen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

Alle diese Fakten bilden zusammen die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken weiter erleichtern.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen weiterhin von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder, im Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Durch eine räumliche Expansion und die Öffnung für Gemeinschaftsunternehmen, gepaart mit einer Ausweitung der Aktivitäten im Bereich der Kooperation bei Neubauprojekten, beabsichtigt der ACCENTRO-Konzern seine Umsätze weiter zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau.

LAGEBERICHT

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt.

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde im Konzern der ACCENTRO AG eine interne Revision durch einen externen Dienstleister implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO AG bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet und diese verbessern hilft. Dabei unterstützt sie den Vorstand der ACCENTRO AG bei der Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Im Geschäftsjahr 2019 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2020 sind erneut zwei Revisionsprüfungen in Vorbereitung.

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

LAGEBERICHT

6 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Leitungsorgan

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

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

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

Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

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

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

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

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

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

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

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

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

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

Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2017

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

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

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

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 2019 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

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

Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

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

Bedingtes Kapital 2019

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2018

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 wurde das Genehmigte Kapital 2015 aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, das den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 15.158.967,00 EUR durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2018 beträgt nach teilweiser Ausnutzung noch 13.038.967 EUR. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, dieses kann jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in den folgenden Fällen zulässig:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die ausgegebenen Aktien 10% des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet

- und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
 - III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
 - IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

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

Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2018 abzuändern.

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

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

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

Aktienrückkauf zur Ausgabe von Belegschaftsaktien

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

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

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Am 31. Dezember 2019 bestand die folgende direkte und indirekte Beteiligung am Kapital der ACCENTRO Real Estate AG, die die Schwelle von 10,00% der Stimmrechte überschritten hat:

Herr Natig Ganiyev, gehalten über die Brookline Real Estate S.à r.l., Luxemburg, mit 83,31%.

Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

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

Finanzierungsverträge

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

Unternehmensanleihe

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

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

LAGEBERICHT

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

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:
www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklärung

LAGEBERICHT

8 Vergütungsbericht

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

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

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

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

Folgende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung ist vom Hauptaktionär mit dem Vorstand geschlossen worden: Am 3. Juli 2018 hat die EMMALU GmbH mitgeteilt, dass sie 272.851 Aktien der ACCENTRO AG außerbörslich erworben hat. Die EMMALU GmbH steht in enger Beziehung zum Vorstand Jacopo Mingazzini. Die Aktien stammen aus dem Bestand des Hauptaktionärs der ACCENTRO AG. Es handelt sich somit um eine Vereinbarung zu aktienbasierter Vergütung zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstand der ACCENTRO AG, die wie eine Aktienoption mit ihrem Zeitwert zum Gewährleistungszeitpunkt gemäß IFRS 2 zu bewerten und als Vergütungsaufwand im Konzernabschluss der ACCENTRO AG über die Laufzeit zu erfassen ist. Der Aufwand aus dieser aktienbasierten Vergütung beträgt über die Laufzeit von drei Jahren rund 1.200 TEUR, wovon 400 TEUR im Geschäftsjahr 2019 abzugrenzen waren.

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

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

Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

LAGEBERICHT

9 Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ACCENTRO Real Estate AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

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

Berlin, den 18. März 2020

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	104.551,24	94.137,24
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	532.644,50	187.486,50
2. geleistete Anzahlungen	95.969,45	0,00
	733.165,19	281.623,74
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.834.343,00	27.195.398,38
2. Beteiligungen	4.414.288,46	4.400.389,37
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	596.000,00	326.000,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.202.507,58
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.137.891,98	10.158.736,62
6. Sonstige Ausleihungen	3.565.064,00	3.459.342,61
	45.280.752,63	47.023.998,30
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	241.413,85	355.055,71
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	259.079.017,28	239.901.783,31
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.635.176,85	4.700.750,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.743.137,91	13.602.678,35
II. Wertpapiere	285.154,82	60.959,34
III. Guthaben bei Kreditinstituten	16.053.741,69	6.132.075,23
	293.037.642,40	264.753.302,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.663,15	0,00
Bilanzsumme	338.328.058,18	311.777.301,13

Bilanz zum 31. Dezember 2019

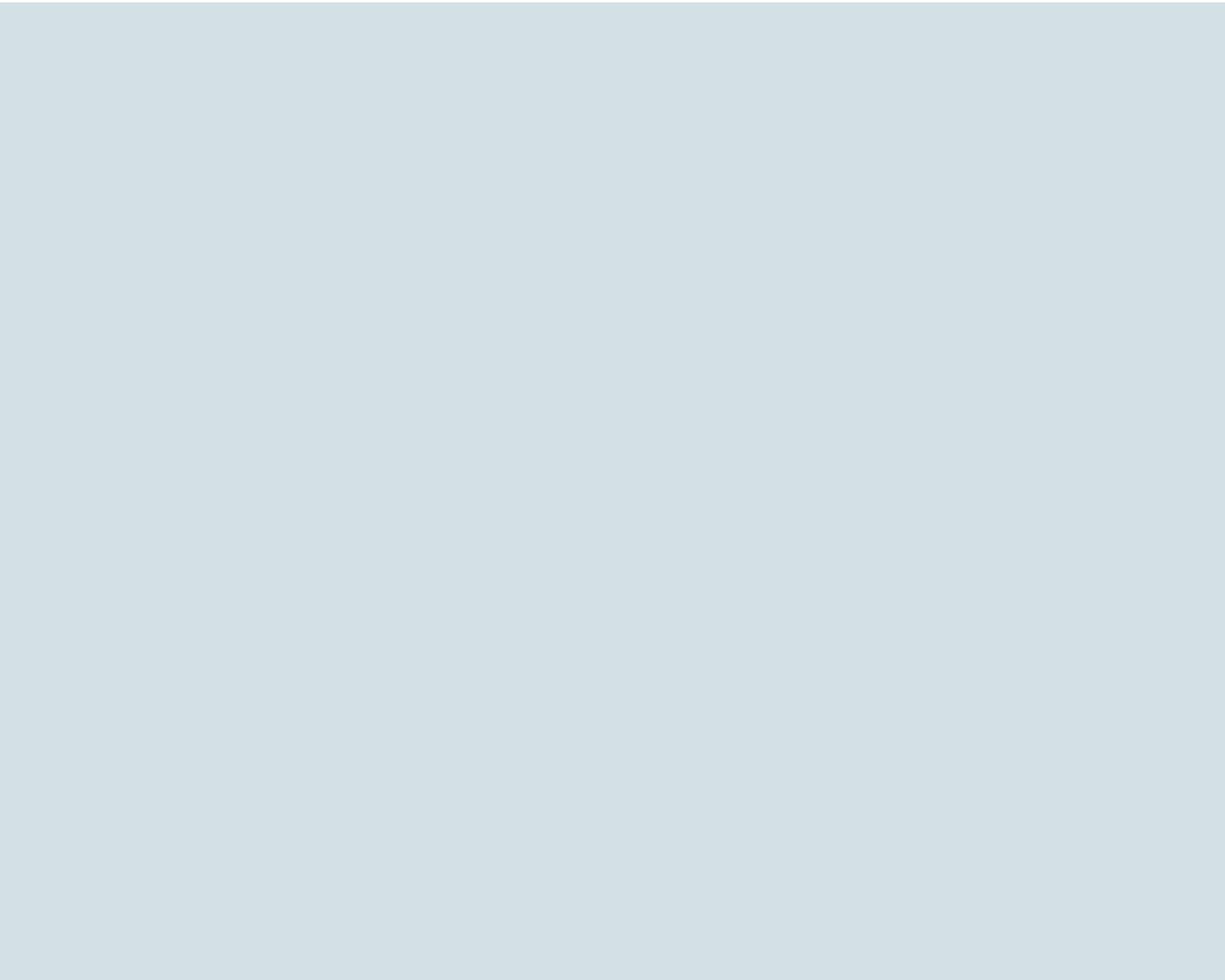
Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.437.934,00	32.437.934,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	0,00	-6.887,00
Ausgegebenes Kapital – Bedingtes Kapital 14.418.967,00 (Vorjahr: 4.894.395,00 EUR)	32.437.934,00	32.431.047,00
II. Kapitalrücklage	29.631.361,63	29.571.264,07
III. Bilanzgewinn	113.985.262,46	96.797.758,76
	176.054.558,09	158.800.069,83
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	10.051.240,33	8.449.325,59
2. Sonstige Rückstellungen	1.318.925,28	2.020.494,21
	11.370.165,61	10.469.819,80
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	100.000.000,00	100.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	8.069,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.983,90	1.877.160,60
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.249.850,58	38.977.823,71
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.562.500,00	1.644.358,07
	150.903.334,48	142.507.411,50
Bilanzsumme	338.328.058,18	311.777.301,13

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	01.01.2019– 31.12.2019	01.01.2018– 31.12.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	291.472,44	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	18.802.098,57	9.263.914,58
	19.093.571,01	9.263.914,58
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	25.914,30
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	194.697,08	618.921,68
	194.697,08	644.835,98
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.623.235,74	2.704.995,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 1.726,56 EUR; Vorjahr: 1.264,92 EUR)	414.671,34	289.847,73
	4.037.907,08	2.994.843,56
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	138.661,79	94.601,39
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.149.934,34	5.636.505,41
7. Erträge aus Beteiligungen	35.300,04	35.300,04
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.065.194,97	18.599.566,58
9. Erträge aus Wertpapieren	650,00	650,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 7.787.669,28 EUR; Vorjahr: 4.943.110,05 EUR)	11.281.063,54	5.314.983,55
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	4.999,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 420.065,18 EUR; Vorjahr: 271.270,94 EUR) (davon aus Abzinsung: 1.175,00 EUR; Vorjahr: 168,00 EUR)	4.674.164,53	4.574.614,49
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.898.945,60	3.825.095,28
14. Ergebnis nach Steuern	22.381.469,14	15.438.919,44
15. Sonstige Steuern	3.896,00	2.336,00
16. Jahresüberschuss	22.377.573,14	15.436.583,44
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	96.797.758,76	86.515.224,10
18. Dividende	-5.190.069,44	-5.154.048,78
19. Bilanzgewinn	113.985.262,46	96.797.758,76



ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

ANHANG

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

1 Allgemeine Angaben

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

2 Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer vermindert, die für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3 bis 13 Jahren angesetzt wurde.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 EUR, aber nicht mehr als 800,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Als geleistete Anzahlungen auf das Sachanlagevermögen werden die vor dem Stichtag erfolgten Anzahlungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen, bei denen der Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

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

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

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

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

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

2.2 Bruttoanlagenspiegel

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

2.3 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

Die Geschäftsjahresabschreibung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist keine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt.

2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten / Forderungen sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien für Zwecke der Privatisierung.

Die Ausleihung an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrifft die ACCENTRO Gehrensee GmbH. Die Ausleihung hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2026, wobei die Rückzahlung nachrangig zu anderen Darlehen erfolgt und daher nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig ist.

Die sonstige Ausleihung betrifft ein nachrangiges Darlehen an ein Unternehmen, an dem die ACCENTRO AG mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 174.485.789,44 EUR (Vorjahr: 165.263.634,04 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten Darlehensansprüche an Unternehmen, an denen ACCENTRO mit 44 % bzw. 49 % am Kapital beteiligt ist. Die Darlehen haben eine Laufzeit von über einem und unter fünf Jahren.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinnahmt hat.

2.5 Sonstige Vermögensgegenstände / Sonstige Ausleihungen

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde an einen Kooperationspartner ein Darlehen in Höhe von 10 Mio. EUR für den Erwerb von Immobilien ausgereicht, welche über eine Tochtergesellschaft der ACCENTRO AG im Einzelverkauf veräußert werden sollten. Die Objekte sollen kurzfristig über einen anderen Vertriebskanal veräußert und das Darlehen aus dem Veräußerungserlös getilgt werden. Das Darlehen war im Oktober zur Rückzahlung fällig, wurde dann bis Ende Dezember 2019 prolongiert. Das Darlehen wird zu einem risikoadäquaten Zinssatz verzinst und in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt das durch Gesellschaftsanteile besicherte Darlehen inklusive Zinsen 11.207.441,98 EUR (Vorjahr: 10.139.583,33 EUR).

Insgesamt beinhalten die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Darlehen in Höhe von 11.233.804,81 EUR (Vorjahr: 10.165.312,49 EUR). Forderungen in Höhe von 55.341,17 EUR (Vorjahr: 10.042.030,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Vorauszahlungen, die erst im folgenden Geschäftsjahr aufwandswirksam werden.

2.7 Entwicklung der Kapitalrücklage

Die im Vorjahr und im Berichtsjahr erworbenen eigenen Anteile wurden im Rahmen der Ausgabe von Belegschaftsaktien in Höhe von 83.286,12 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

2.8 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

	EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	63.832,38
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	437.235,50
Rückstellungen für Personalkosten	609.277,23
davon für Tantieme und Gratifikationen	490.000,00
Übrige Rückstellungen	208.580,17

Eine im Vorjahr ausgewiesene Rückstellungen für ausstehende Rechnungen wurde im Geschäftsjahr 2019 aufgrund einer Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung, die auf einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes beruhte, erfolgswirksam aufgelöst. Die Rückstellung belief sich auf 882.894,66 EUR.

2.9 Anleihen

Am 23. Januar 2018 hat die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe 2018/2021 abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100 Mio. EUR. Die Unternehmensanleihe hat einen Zinssatz von 3,75 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zur Finanzierung des Erwerbs von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 ausgewiesene Anleihe ist nicht konvertibel (Vorjahr: konvertibel in Höhe von 0,00 EUR).

2.10 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB

	EUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen	19.621.250,00
Vorjahr	27.271.250,00
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	78.854.725,00
Vorjahr	63.450.000,00

Den Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von 19.621.250,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 34.088.512,00 EUR gegenüber. Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaft wird seitens der ACCENTRO Real Estate AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

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

Im Rahmen mehrerer Vertriebsverträge hat die ACCENTRO Real Estate AG für ein Tochterunternehmen Patronatserklärungen in Höhe von maximal 24,7 Mio. EUR zur Sicherung der Verpflichtungen aus Abnahmegarantien übernommen. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 4 e), Prognose-, Chancen- und Risikobericht, dargestellt.

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

Zusätzlich steht die ACCENTRO AG für 19 Gesellschaften nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB für eingegangene Verpflichtungen ein.

2.11 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

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

	davon bis 1 Jahr	> 1 Jahr
	EUR	EUR
Leasingverträge	97.196,95	99.136,87
Vorjahr	72.183,18	80.600,86

2.12 Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 3.309.162,21 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
	EUR	EUR
Mietverträge	597.141,45	2.568.395,04
Vorjahr	209.023,20	97.303,68
Beratungsverträge	143.625,72	0,00
Vorjahr	184.829,15	0,00
Gesamt	740.767,17	2.568.395,04
Vorjahr	393.852,35	97.303,68

Die im Vergleich zum Vorjahr angestiegenen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen resultieren aus dem Umzug in die neue Konzernzentrale und dem damit verbundenen Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit einer Konzerngesellschaft.

2.13 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) resultieren aus Entgelten für Projektmanagementaufgaben und technische Steuerung bei gemeinsamen Vertriebsprojekten mit konzernfremden Projektpartnern.

2.14 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagevermögen (13.922.373,76 EUR), Erträge aus der Verschmelzung der Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH auf die ACCENTRO Real Estate AG (3.812.100,27 EUR), sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (921.850,62 EUR).

2.15 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.049.744,56 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.007.106,68 EUR enthalten. Diese betreffen in Höhe von 882.787,63 EUR die Ausbuchung einer Forderung aufgrund einer Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung, die auf einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes beruht, sowie die Ausbuchung von sonstigen uneinbringlichen Forderungen.

2.16 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

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

	EUR
ACCENTRO Wohneigentum GmbH	4.482.233,55
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	211.795,73
ACCENTRO GmbH	2.371.165,69

Die Gesellschaften sind von der Pflicht zur Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 befreit.

2.17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Mangels temporärer Differenzen werden keine latenten Steuern bilanziert.

2.18 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 22.377.573,14 EUR und soll voraussichtlich in gleicher Höhe dem Bilanzgewinn zugewiesen werden. Ein Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 113.985.262,46 EUR soll mit 0,16 EUR je Aktie als Dividende ausgeschüttet werden.

Der hiernach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3 Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs war als **Vorstand** tätig:

Jacopo Mingazzini

- ausgeübter Beruf: Immobilienökonom

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

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

Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)

- ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin (bis Ende Februar 2020)
 - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
 - Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund AG, Berlin

Natig Ganiyev, London

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

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 594.850,32 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 354.850,32 EUR (Festvergütung in Höhe von 330.000,00 EUR, Lohnnebenkosten in Höhe von 10.383,84 EUR und Sachbezüge von 14.466,48 EUR) und die fällige Tantieme für 2018 in Höhe von 240.000,00 EUR.

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

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Festgehalt	330.000,00	330.000,00
Lohnnebenkosten	10.383,84	10.383,84
Tantieme 2019	240.000,00	0,00
Tantieme 2018	0,00	240.000,00
Sachbezüge	14.466,48	14.466,48
Summe	594.850,32	594.850,32

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 135.000 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 8, Vergütungsbericht, dargestellt.

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%		
1	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	11.737.099,83	3.128.627,83
2	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-682.621,89	-430.041,49
3	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-1.745.907,36	-1.744.502,98
4	ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	233.362,31	220.237,22
5	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-144.240,44	-167.772,92
6	ACCENTRO 20. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	24.166,46	-833,54
7	ACCENTRO 21. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	24.021,81	-978,19
8	ACCENTRO 22. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	24.021,81	-978,19
9	ACCENTRO Bayern GmbH (vormals ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH), Berlin			100,0	-587.357,16	-610.688,44
10	ACCENTRO Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	519.504,10	0,00
11	ACCENTRO GmbH, Berlin			100,0	210.309,62	0,00
12	ACCENTRO Verwaltungs GmbH, Berlin			100,0	29.650,19	1.300,90
13	ACCENTRO Sachsen GmbH, Berlin			100,0	1.452.879,97	1.044.823,50
14	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,0	1.873.754,10	20.753,93
15	Quartier Danziger Straße 143 GmbH, Berlin			100,0	-176.682,78	-201.682,78
16	Quartier Hasenheide GmbH, Berlin			100,0	-109.057,18	285.864,69
17	Quartier Dietzgenstraße GmbH, Berlin			100,0	23.232,78	-1.767,22
18	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	10	100,0		336.203,21	124.854,00
19	Kantstr. 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,0	-1.437.862,17	-1.079.286,27
20	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH, Berlin			100,0	-46.847,64	-62.335,99
21	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH, Berlin			100,0	-2.391.802,22	-1.061.571,16
22	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin			94,0	2.929.301,10	0,00
23	Uhlandstr. 79 GmbH, Berlin			50,0+1	52.139,36	-68.394,60
24	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,0	5.428.243,94	-3.495,28
25	ACCENTRO Binz GmbH, Berlin			94,9	-411.194,20	-168.063,86
26	ACCENTRO Rhein Ruhr GmbH, Oberhausen			75,0	30.165,06	5.419,71
27	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH, Berlin			50,1	-105.030,28	-96.827,29

Fortsetzung auf Seite 62

Fortsetzung von Seite 61

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%		
28	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG, Berlin	3	73,12		1.145.816,40	1.145.816,40
29	GeSoNa Verwaltungs GmbH, Berlin	3	67,27		10.251,37	10.251,37
30	Düsseldorfer Straße 68-69 Projektgesellschaft mbH, Berlin			94,9	-53.758,34	-67.632,57
31	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 1 GmbH, Berlin			94,9	-46.623,63	8.631,59
32	Wintersteinstraße 7, 9 Liegenschaften 2 GmbH, Berlin			89,9	-123.789,50	-63.900,51
33	Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH, Berlin			80,0	4.141.689,12	337.232,65
34	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR, Berlin	35	38,4		187.897,11	-1.861,80
35	Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	22	40,8		-181.779,42	-36.546,60
36	Gutshof Dahlewitz1 GmbH, Berlin*			44,0	24.989,79	-10,21
37	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin			44,0	k.A.	k.A.
38	Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, Berlin**			25,0	-2.021.994,68	-971.301,14
39	SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH, Berlin*			49,0	-347.469,21	-372.469,21
40	Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin*			44,0	-112.797,92	-137.797,92
41	Urbanstraße 5 Projekt GmbH, Berlin*	10	44,0		467.473,26	671.110,04
42	ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin*			5,1%	-1.845.069,71	-354.381,67
43	DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin*			5,1%	10.761.516,47	1.458.725,39
44	DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin*			5,1%	-1.894.756,32	227.417,27
45	Phoenix Spree Gottlieb GmbH, Berlin**			5,1%	123.124,97	0,00
46	Phoenix Spree Mueller GmbH, Berlin**			5,1%	2.766.430,00	0,00
47	HRP Hamburg Residential S.à r.l., Luxembourg (Werte 2017)			5,1%	3.461.233,24	-1.538.766,76
48	Estavis 6. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	232.122,87	0,00
49	Estavis 7. Wohnen GmbH, Berlin **			5,1%	-73.154,47	0,00
50	Estavis 8. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	224.347,09	0,00
51	Estavis 9. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	232.122,87	0,00
52	RELDA 36. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	82.259,66	0,00
53	RELDA 38. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	104.083,42	0,00
54	RELDA 39. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	110.283,40	0,00
55	RELDA 45. Wohnen GmbH, Berlin**			5,1%	110.714,19	0,00

* vorläufige HGB-Werte aus 2019

** Werte aus 2018

In der oben dargestellten Anteilsbesitzliste sind die direkten Beteiligungen gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB der ACCENTRO Real Estate AG aufgeführt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Anteile an drei Tochtergesellschaften und eine Beteiligung verkauft. Eine Tochtergesellschaft wurde im Berichtszeitraum auf die ACCENTRO Real Estate AG verschmolzen.

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

Gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 30. November 2017 beträgt die Anteilsquote der Brookline Real Estate S.à r.l. über 75 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Es besteht kein Beherrschungsvertrag zwischen der Brookline Real Estate S.à r.l. und der ACCENTRO Real Estate AG.

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist die Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2019 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2019 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Angestellte	36
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	32
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 33.

3.8 Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

3.8.1 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2019 betrug das Grundkapital unverändert zum Vorjahresstichtag 32.437.934,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

32.437.934 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

3.8.2 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigte und bedingte Kapital:

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

* mit Zustimmung des Aufsichtsrats

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

3.8.3 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG im März 2020 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.9 Nachtragsbericht

Am 3. Februar 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, den Inhabern der Anleihe 2018/2021, die 2021 fällig wird, ein Barangebot zum Rückkauf des ausstehenden Nennbetrags der Anleihe zu unterbreiten. Die Gesamtsumme des Rückkaufangebots beträgt ca. 89,8 Mio. EUR (89,8 % des ausstehenden Gesamtnominalbetrags der Anleihe 2018/2021). ACCENTRO nimmt das gesamte Rückkaufangebot zu einem Rückkaufpreis von 103,243 % an. Das Rückkaufangebot wurde im Februar 2020 vollzogen.

Darüber hinaus beabsichtigt ACCENTRO, die nach Vollzug des Rückkaufangebots verbleibenden Schuldverschreibungen der Anleihe 2018/2021 vorzeitig zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzukaufen.

Die ACCENTRO AG hat am 7. Februar 2020 erfolgreich neue nicht nachrangige und unbesicherte 250-Millionen-EUR-Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von drei Jahren platziert. Die neue Anleihe wird zu 99,745 % des Nominalwerts und mit einem Kupon von 3,625 % p.a. begeben. Die Nettoemissionserlöse werden zur vorfristigen Tilgung der 100-Millionen-EUR-Schuldverschreibungen, die 2021 fällig werden, zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

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

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

3.10 Honorar des Abschlussprüfers

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

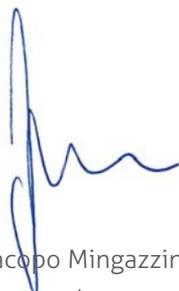
4 Anlagen zum Anhang

Anlage 1: Anlagenspiegel

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

Berlin, den 18. März 2020

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG



Jacopo Mingazzini
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	246.348,05	56.517,46	0,00	0,00	302.865,51
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.899,54	437.718,33	19.167,98	0,00	958.449,89
geleistete Anzahlungen	0,00	95.969,45	0,00	0,00	95.969,45
	539.899,54	533.687,78	19.167,98	0,00	1.054.419,34
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.697.681,26	3.246.533,24	6.807.023,45	1.199.434,83	29.336.625,88
Beteiligungen	4.405.388,57	23.858,86	11.336,77	1.377,00	4.419.287,66
Wertpapiere des Anlagevermögens	326.000,00	270.000,00	0,00	0,00	596.000,00
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	1.202.507,58	0,00	1.695,75	-1.200.811,83	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.158.736,62	979.155,36	0,00	0,00	11.137.891,98
Sonstige Ausleihungen	3.459.342,61	131.711,02	25.989,63	0,00	3.565.064,00
	51.249.656,64	4.651.258,48	6.846.045,60	0,00	49.054.869,52
	52.035.904,23	5.241.463,72	6.865.213,58	0,00	50.412.154,37

	Abschreibungen			Restbuchwert		
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	152.210,81	46.103,46	0,00	198.314,27	104.551,24	94.137,24
	352.413,04	92.558,33	19.165,98	425.805,39	532.644,50	187.486,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	95.969,45	0,00
	352.413,04	92.558,33	19.165,98	425.805,39	628.613,95	187.486,50
	4.502.282,88	0,00	0,00	4.502.282,88	24.834.343,00	27.195.398,38
	4.999,20	0,00	0,00	4.999,20	4.414.288,46	4.400.389,37
	0,00	0,00	0,00	0,00	596.000,00	326.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202.507,58
	0,00	0,00	0,00	0,00	11.137.891,98	10.158.736,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.565.064,00	3.459.342,61
	4.507.282,08	0,00	0,00	4.507.282,08	44.547.587,44	46.742.374,56
	5.011.905,93	138.661,79	19.165,98	5.131.401,74	45.280.752,63	47.023.998,30

Verbindlichkeiten- Spiegel

per 31. Dezember 2019

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	0,00
Vorjahr	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	8.069,12	8.069,12	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090.983,90	1.090.983,90	0,00	0,00
Vorjahr	1.877.160,60	1.877.160,60	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten- gegenüber verbundenen Unternehmen	48.249.850,58	15.772.860,27	32.476.990,31	0,00
Vorjahr	38.977.823,71	25.427.045,54	13.550.778,17	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.562.500,00	1.562.500,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.644.358,07	1.644.358,07	0,00	0,00
	150.903.334,48	118.426.344,17	32.476.990,31	0,00
Vorjahr	142.507.411,50	28.956.633,33	113.550.778,17	0,00

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 18. März 2020

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: „Lagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht im Abschnitt 7 verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen

ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

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

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2019 bilanziert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 24.834 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 259.079. Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „2.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „2.2 Bruttoanlagenspiegel“ und „2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten“ im Anhang sowie im Abschnitt „Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile sowie der Forderungen gegen die Tochtergesellschaft deckt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird unter Rückgriff auf die Unternehmensplanung analysiert, ob ein Werthaltigkeitsrisiko besteht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der operativ tätigen Gesellschaften wird auf eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 verzichtet. Für nicht operative Tochtergesellschaften erfolgt eine an eine Substanzwertberechnung angelehnte Bewertung.

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

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen. Für die Prüfung der Werthaltigkeit des Engagements in operativ tätige Tochtergesellschaften bedienen wir uns der vom Vorstand erstellten Vertriebsplanung und analysieren, ob die erwarteten positiven Deckungsbeiträge aus den Veräußerungen von Vorratsimmobilien zzgl. des bilanzierten Eigenkapitals zur Rückführung des Engagements ausreichen. Hierbei haben wir auch die durch Jones Lang Lasalle SE, Frankfurt, erstellten Immobilienwertgutachten für von Tochtergesellschaften gehaltene Immobilienbestände gewürdigt. Für nicht operativ tätige Tochtergesellschaften vollziehen wir die Angemessenheit der vom Vorstand erstellten und an eine Substanzwertberechnung angelehnten Bewertung nach.

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

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Lageberichts verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 7 des Lageberichts verwiesen wird, und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, ist der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 Jahresabschluss und Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Florian Riedl.

Hamburg, 18. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister

Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Layout

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

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Cover: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.ag