

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2018

**ACCENTRO Real Estate AG**  
**GESCHÄFTSBERICHT**

für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2018

# Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	2018	2017
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzernumsatz Gesamtkonzern	205.608	159.299
Konzernumsatz ohne Umsatz Gehrensee (2017: Konzernumsatz fortgeführter Bereich)	163.033	147.341
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	43.162	44.319
EBIT	32.864	36.401
EBT	23.975	27.633
Konzernergebnis	18.301	20.317
Zinsdeckungsgrad	3,89	4,08

ACCENTRO Real Estate AG	31.12.2018	31.12.2017
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	81.109	22.179
Kurzfristige Vermögenswerte	393.096	325.605
Eigenkapital	199.104	153.697
Eigenkapitalquote	42,0 %	44,2 %
Bilanzsumme	474.205	347.785
Loan to Value (LtV)	50,6 %	39,4 %

ACCENTRO Real Estate AG	
<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2018	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,1 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 28. Dezember 2018*	9,48 EUR
Marktkapitalisierung am 28. Dezember 2018*	307.511.614 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die genannten Fassungen des Geschäftsberichts können Sie im Internet auf unserer Homepage [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:

ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin.

# Inhalt

---

## BERICHTE

- 9 Vorwort des Vorstands
  - 10 Bericht des Aufsichtsrats
  - 13 Corporate Governance Bericht
  - 16 Die ACCENTRO-Aktie
- 

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 24 Vorbemerkungen
  - 24 Grundlagen des Konzerns
  - 25 Wirtschaftsbericht
  - 35 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
  - 39 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
  - 48 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
  - 49 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
  - 55 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
  - 55 Vergütungsbericht
  - 56 Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht
- 

## KONZERN-ABSCHLUSS

- 62 Bilanz
  - 64 Gewinn- und Verlustrechnung
  - 66 Kapitalflussrechnung
  - 68 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - 70 Anhang
  - 114 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
  - 115 Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers
- 

## WEITERE INFORMATIONEN

- 125 Personalia
- 126 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 127 Finanzkalender
- 128 Impressum





Objekt Riehmers Hofgarten, Berlin-Kreuzberg, Großbeerenstraße 56e



## **Berichte**

---

- 9** Vorwort des Vorstands
- 10** Bericht des Aufsichtsrats
- 13** Corporate Governance Bericht
- 16** Die ACCENTRO-Aktie





## ■ Vorwort des Vorstands

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



Jacopo Mingazzini

im Berichtsjahr konnten wir erfolgreiche Schritte am Kapitalmarkt umsetzen und zudem unsere deutschlandweite Expansion vorantreiben.

Nach der Emission einer Unternehmensanleihe im Umfang von 100 Mio. Euro im Januar 2018, haben wir im Oktober eine Kapitalerhöhung in Höhe von 20 Mio. Euro umgesetzt. Die Mittel sind unter anderem in den weiteren Ausbau unseres Portfolios in Leipzig geflossen. Dort haben wir eine Niederlassung gegründet und zwischenzeitlich in 6 Transaktionen 504 Einheiten erworben und teilweise bereits mit guten Ergebnisbeiträgen weiterverkauft. Eine weitere Niederlassung haben wir im Ruhrgebiet gegründet, wo wir 75 % an einem Joint Venture mit der Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH halten. Ein erstes Objekt in Ratingen wurde erworben, weitere Objekte halten wir in Köln direkt.

Prägend waren auch zwei größere Joint Ventures, eines in Hamburg und eines in Berlin, wo wir jeweils Minderheitspositionen halten und den Vertrieb der Objekte übernehmen. Allein hätten wir die Objekte angesichts unserer Bilanz- und Covenantstruktur nur schwer umsetzen können. So sichern wir uns die jeweiligen Vertriebsvolumina bei begrenztem Eigenkapitaleinsatz. Dies ist ein Weg, den wir auch künftig mit ausgewählten Partnern weiter gehen wollen, wann immer wir interessante Portfolios identifizieren, die für uns allein (noch) zu groß sind.

Dies – und unser verstärktes Engagement im Bereich Neubau-Projektentwicklung – wird unseren Dienstleistungsbereich deutlich vergrößern. Bereits im Berichtsjahr hat sich das Ergebnis in diesem Segment von knapp unter 1 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Im Bereich Neubau legen wir Wert darauf, keine klassischen Projektentwicklungsrisiken zu übernehmen, sondern im wesentlichen Vermarktungsrisiken. Wir sind fest davon überzeugt, dass der Neubau in den Metropolregionen in den nächsten 10 Jahren eine ganz bedeutende Rolle spielen wird. Daran wollen wir partizipieren.

Wiederum waren wir in der Lage unser Vorratsvermögen zu erhöhen: von 304 auf 345 Mio. Euro – dies trotz eines Rekordumsatzes in Höhe von 206 Mio. Euro. Damit sind die Grundlagen für weitere gute Ergebnisse in der Zukunft gelegt. Das prognostizierte Ergebnis haben wir 2018 nicht ganz erreicht: Wir schließen mit einem EBIT von 32,9 Mio. Euro statt mindestens 36. Darüber sind wir nicht glücklich. Prognosen sind in unserem Geschäft, das zu 90% von Verkäufen und nicht von stabilen Mieteinnahmen abhängt, nicht ganz einfach. Dies nur zur Einordnung.

Ein weiteres Highlight dieses Jahres war der Erwerb einer Büroimmobilie zur Eigennutzung – nach 2-jähriger Suche. Der gewerbliche Leerstand beträgt in Berlin mittlerweile 2%. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Die Miet- und Kaufpreise entwickeln sich rasant nach oben. Wir sind froh, dass wir von dieser Entwicklung jetzt profitieren und nicht unter ihr leiden. Die neuen Räume werden wir zum Jahreswechsel 2019/20 beziehen. Wir freuen uns darauf.

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

## ■ Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2018 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

### Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

---

Im Geschäftsjahr 2018 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben.

Auch im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2018 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Jacopo Mingazzini ist seit dem 1. September 2014 alleiniger Vorstand der Gesellschaft.

### Sitzungen

---

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen, und zwar am 8. März, am 15. Mai, am 20. September und am 4. Dezember 2018. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungs austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

## Corporate Governance

---

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

Gemäß §161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) und in diesem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Ferner wird die Entsprechenserklärung zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

## Jahres- und Konzernabschluss

---

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses sowie den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 14. März 2019 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellt fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 14. März 2019 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

## Abhängigkeitsbericht 2018

---

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

## Mitglieder des Aufsichtsrats

---

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

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

Berlin, 14. März 2019

Axel Harloff  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## ■ Corporate Governance Bericht

### Entsprechenserklärung 2019

---

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 7. Februar 2017, die am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag) veröffentlicht.

#### **Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:**

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2018 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

#### **Kodex Ziffer 2.3.3 (Übertragung im Internet)**

Die Gesellschaft hat die Hauptversammlung 2018 nicht übertragen und beabsichtigt auch keine Übertragung der Hauptversammlung 2019 durch moderne Kommunikationsmedien.

#### **Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)**

Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeit keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten.

#### **Kodex Ziffer 4.1.3 (Compliance-Management- und Whistleblower-System)**

Der Vorstand sieht derzeit von der Einrichtung eines Compliance-Management-Systems und Whistleblower-Systems ab. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse sowie flacher Hierarchien ist die Erforderlichkeit eines Compliance-Management- und Whistleblower-Systems bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte sowie Unternehmensabläufe wird ein laufendes Monitoring über etwaige Risiken hinsichtlich möglicher Rechtsverstöße im Unternehmen sichergestellt. Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorstand statt, wobei eine unternehmensinterne Vertrauenskultur gepflegt wird.

#### **Kodex Ziffer 4.1.5 (Diversity)**

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG verfolgt die Zielsetzung, Frauen zu fördern und hat sich zum Ziel gemacht, weitere Frauen für Führungspositionen zu gewinnen. Der Vorstand ist aber der Auffassung, dass der Aspekt der Vielfalt, der die Berücksichtigung von Frauen einschließt, kein allein ausschlaggebendes Kriterium für die Besetzung von Führungspositionen sein sollte. Im Interesse des Unternehmens kommt es vielmehr vorrangig auf Führungs- und Managementfähigkeiten sowie die Fachkompetenz in den jeweiligen Geschäfts- und Verantwortungsbereichen und die gewonnene berufliche Erfahrung an.

#### **Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)**

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur aus einer Person. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht.

#### **Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)**

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen. Betragsmäßige Höchstgrenzen der Vergütung beziehungsweise ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder sind derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

#### **Kodex Ziffer 5.1.2 (Zusammensetzung des Vorstands, Altersgrenze und Nachfolgeplanung)**

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine langfristige Nachfolgeplanung wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

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

#### **Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)**

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht erscheint.

#### **Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

Der Empfehlung des Kodex zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie eines Kompetenzprofils für das Gesamtgremium und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen. Den gesetzlichen Bestimmungen zur Erfüllung einer vorgegebenen Mindestbeteiligung von Frauen wird bei den kommenden Wahlen des Aufsichtsrates entsprochen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind sowohl die Altersgrenze als auch die Begrenzung der Zugehörigkeitsdauer für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

**Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)**

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist Aufsichtsratsvorsitzender der Adler Real Estate AG, Berlin, der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main. Herr Axel Harloff ist Aufsichtsratsvorsitzender der Consus Real Estate AG, Berlin, sowie Mitglied des Vorstands der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main. Herr Natig Ganiyev ist kein Mitglied des Aufsichtsrates einer Aktiengesellschaft.

Dem Aufsichtsrat sollen keine Mitglieder angehören, die Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern ausüben. Dies hätte bei Herrn Dr. Hoffmann und Herrn Harloff der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind jedoch nicht aufgetreten.

**Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten und Veröffentlichung der Zwischenberichte)**

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat quartalsweise schriftlich über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte.

Grundsätzlich veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 115 WpHG wird in jedem Fall entsprochen.“

Berlin, den 1. März 2019

Vorstand und Aufsichtsrat  
ACCENTRO Real Estate AG



## ■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Das Jahr 2018 war geprägt von Unsicherheiten über die wachsenden geopolitischen und ökonomischen Spannungen zwischen den Weltmächten. Der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie mit Europa, beständige Diskussionen um den nahenden Brexit und die ungewisse wirtschaftspolitische Entwicklung Italiens ließen Anleger und Investoren vorsichtiger agieren.

Die Sorge um steigende Zinsen blieb im gesamten Geschäftsjahr 2018 bestehen. Im Dezember 2018 beendete die Europäische Zentralbank unter Mario Draghi die Anleihekäufe, ließ den Leitzins jedoch bei 0% weiterhin unverändert.

Die eingetrübte Stimmung an den Finanzmärkten spiegelt sich auch in der Entwicklung des deutschen Aktienindex DAX wider. Während der DAX im Jahresverlauf 18% an Wert verlor, konnte sich die ACCENTRO-Aktie diesem Trend weitestgehend entziehen und im Geschäftsjahr 2018 ein Plus von 16,2% verzeichnen.

### **Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

---

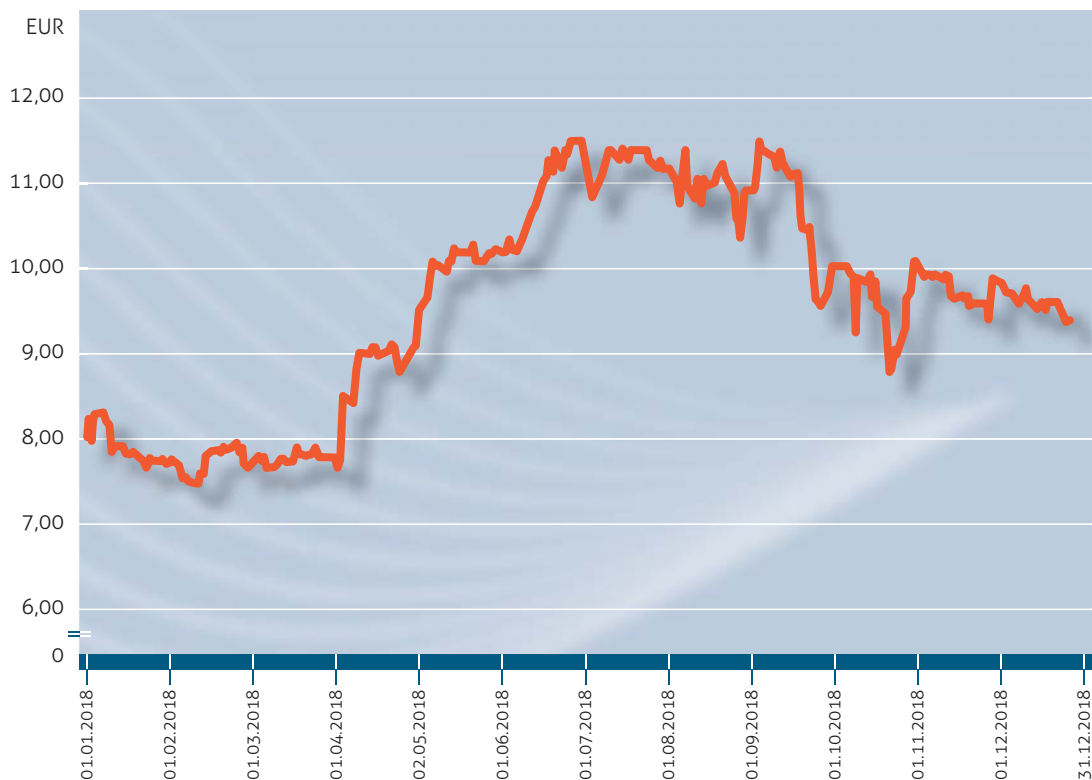
Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2018 (Xetra) 8,16 EUR, konnte sich im Jahresverlauf um 16,2% steigern und erreichte am 28. Dezember 2018, dem letzten Handelstag des Geschäftsjahrs 2018, einen Schlusskurs von 9,48 EUR.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2018 betrug 4.036 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2018 bis zum 28. Dezember 2018 1,02 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 12,1% relativ geringen Streubesitz.

Im November 2018 machte die ACCENTRO Real Estate AG bekannt, dass sie im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms bis zu 10.200 Stück ihrer eigenen Aktien zu einem maximalen Gesamtkaufpreis von bis zu 112.200 EUR erwerben werde. Zwischen dem 26. November 2018 und dem 14. Dezember 2018 wurden 6.887 Aktien zurückgekauft. Die ausstehenden 3.313 Aktien wurden nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2018 im Januar 2019 erworben. Die Aktien werden den Mitarbeitern der Gesellschaft als unentgeltliche Belegschaftsaktien ausgegeben.

Die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG ist im Geschäftsjahr 2018 von 209,6 Mio. EUR um 97,9 Mio. EUR auf 307,5 Mio. EUR gestiegen. Neben dem um 16,2% gestiegenen Aktienkurs waren auch die Wandlung des überwiegenden Teils der im März 2014 begebenen Wandelanleihe 2014/2019 sowie eine im Oktober 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung um 2,12 Mio. EUR ausschlaggebend. Dies erklärt den deutlichen Anstieg der Anzahl der Aktien um 7.513.031 Stück.

In Anbetracht der um 30,1% gewachsenen Anzahl von Aktien im Vergleich zum Jahresanfang ist der um 16,2% gestiegene Aktienkurs im Geschäftsjahr 2018 ein erfreuliches Zeichen.



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2018

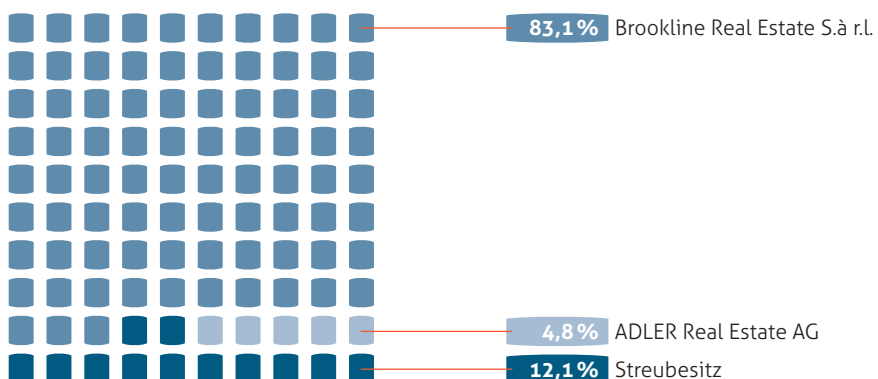
### Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Geschäftsjahrs 2018 32,44 Mio. EUR. Es handelt sich um 32.437.934 nennwertlose Stückaktien.

Zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Januar 2018 waren es 24.924.903 Stück, das Grundkapital betrug 24.924.903 EUR.

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich 83,1% der Aktien der ACCENTRO AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,8% im Besitz der ADLER Real Estate AG und 12,1% im Streubesitz.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der folgenden Grafik:



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2018 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2018	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,1 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2018)*	11,50 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2018)*	7,62 EUR
Schlusskurs am 28. Dezember 2018*	9,48 EUR
Marktkapitalisierung am 28. Dezember 2018*	307.511.614 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2018 genossen eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Priorität. Die ACCENTRO Real Estate AG nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 an den folgenden Analystenveranstaltungen teil:

- 7. Juni 2018: Quirin Champions-Konferenz 2018, Frankfurt am Main
- 6. September 2018: SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt am Main
- 27. September 2018: 7. Baader Investment Konferenz, München
- 26.–28. November 2018: Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 11./12. Dezember 2018: Münchener Kapitalmarkt Konferenz, München

Die Unternehmensentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG wird stetig durch Analysten beobachtet. Derzeit liegen folgende Analysteneinschätzungen zur ACCENTRO-Aktie vor:

- 9. November 2018: Quirin Privatbank, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,40 EUR
- 8. November 2018: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 12,70 EUR
- 7. November 2018: ODDO BHF, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 10,70 EUR
- 6. November 2018: Baader Helvea Equity Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,10 EUR
- 6. November 2018: SRC Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 13,00 EUR







Objekt Berlin-Lichtenberg, Irenenstraße 4



## **Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht**

---

- 24** Vorbemerkungen
- 24** Grundlagen des Konzerns
- 25** Wirtschaftsbericht
- 35** Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG
- 39** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 48** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 49** Angaben nach §§ 289a, 315a HGB
- 55** Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB
- 55** Vergütungsbericht
- 56** Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht



## ■ 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.

## ■ 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, vor allem 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 mieternahen 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 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 Berichterstattung an den Vorstand 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 im Vorjahr 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 können.

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 durch die erfolgreiche Emission einer Anleihe über 100 Mio. EUR verpflichtet, im Konzernanhang näher erläuterte Financial Covenants einzuhalten. Aus diesem Grund werden die Kennziffern Loan to Value (LtV), Zinsdeckungsgrad und der Verschuldungsanteil von unbesicherten Finanzierungen zum Eigenkapital als Steuerungsgrößen aufgenommen.\*

## ■ 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1,5 % gewachsen, so das Statistische Bundesamt in einer Pressemeldung vom 15. Januar 2019. Das bereits seit neun Jahren anhaltende Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) habe sich damit zwar verlangsamt, liege allerdings noch über dem Zehnjahresdurchschnitt von +1,2 %. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 laut Statistischem Bundesamt erneut vor allem aus dem Inland. Private Konsumausgaben (+1,0 %) und staatliche Konsumausgaben (+1,1 %) sind im Vorjahresvergleich zwar gestiegen, die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als noch in den vergangenen drei Jahren.

\* Definition gemäß den Anleihebedingungen der Anleihe 2018/2021 (ISIN DE000A2G87E2)

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wurde im Geschäftsjahr 2018 von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank begünstigt. Mit einer ersten Zinserhöhung rechnen Wirtschaftsexperten frühestens zum Jahresende 2019, so dass die Immobilienbranche auch weiterhin von anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren kann.

## 2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

---

Laut der im Januar 2019 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 2018 erneut stark gestiegen, wenn auch mit 6,8 % langsamer als noch im Jahr zuvor (+ 8,3 %). Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken stiegen im gesamten Bundesgebiet stärker als die Mieten, von flächendeckenden Überhitzungen könne allerdings laut bulwiengesa keine Rede sein. 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 nach oben. Laut statistischem Bundesamt wurde im gesamten Bundesgebiet in den ersten 11 Monaten 2018 der Bau von 274.600 Wohnungen genehmigt, das entspricht nur 1,3 % oder 3.600 Wohnungen mehr als im Vorjahrszeitraum. Um den zunehmenden Bedarf an Wohnungen zu decken, müssten jährlich schätzungsweise 400.000 neue Wohnungen entstehen. Die Bundesregierung hatte noch im Koalitionsvertrag vereinbart, bis 2021 rund 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen, was etwa 375.000 Wohnungen pro Jahr entspräche.

Grund für die Diskrepanz zwischen benötigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen sind aus unserer Sicht nicht zuletzt die überlasteten Baubehörden, die Genehmigungen oft erst nach mehreren Monaten oder gar über einem Jahr ausstellen. Personalmangel und wachsende gesetzliche Anforderungen ziehen dabei die Genehmigungsverfahren der Ämter in die Länge. Auch der Mangel an Bauland, hohe Baukosten und der Arbeitskräftemangel im Baugewerbe verzögern den Neubau dringend benötigten Wohnraums.

Trotz der stetig steigenden Immobilienpreise sind deutsche Wohnimmobilien als Geldanlage weiterhin beliebt bei Investoren aus dem In- und Ausland. Für die anhaltende Nachfrage sind zum einen die günstigen Finanzierungsbedingungen durch das niedrige Zinsniveau und zum anderen fehlende attraktive alternative Anlagemöglichkeiten verantwortlich. Laut einer Studie von BNP Paribas Real Estate flossen bis zum Ende des 3. Quartals 2018 nahezu 12,3 Milliarden Euro in größere deutsche Wohnungsbestände, was einer Steigerung von über einem Drittel gegenüber dem Vorjahrszeitraum entsprach.

In Berlin, dem für die ACCENTRO AG wichtigsten Markt, stiegen die Preise für Reihenhäuser im Bestand laut Deutsche Bank Research (DB Research) um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieses enormen Anstiegs blieb das Preisniveau im bundesweiten Vergleich relativ niedrig. In den A-Städten der westdeutschen Bundesländer kostet ein Reihnhaus derzeit rund 50 % mehr als in Berlin. Die Preise für Bestandswohnungen stiegen derweil um mehr als 15 %, die Preise für neue Wohnungen um über 10 %. Laut Numbeo ist Berlin mit seinen Quadratmeterpreisen außerhalb der Innenstadt von 3.600 Euro die zwanzigteuerste Stadt Europas. Die hohe Preisdynamik in Berlin resultiert laut DB Research ebenfalls aus der großen Anzahl fehlender Wohnungen, die auf das Einwohnerwachstum, das fehlende Bauland und den Arbeitskräftemangel im Baugewerbe zurückzuführen sei.

All diese Faktoren lassen die ACCENTRO AG mit ihrem hohen Bestand an Berliner Wohnungen zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Um unser Angebot nicht nur auf Berlin zu beschränken, setzen wir unseren Kurs der letzten Jahre fort, auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte zu erschließen.

## 2.3 Geschäftsverlauf

### Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2018

Der durchaus positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2018 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolenregionen 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 freundliche konjunkturelle Stimmung hat die ACCENTRO AG genutzt, um sich im Januar 2018 am Kapitalmarkt mit einer Anleihe über nominal 100 Mio. EUR zu versorgen. Die Anleihe ist mit einem Kupon von 3,75 % ausgestattet. Bereits im 1. Quartal 2018 wurde die Wandelanleihe 2014/2019 fast komplett gewandelt und die restlichen ausstehenden Stücke gekündigt. Damit wurde die teuerste Finanzierung im ACCENTRO-Konzern abgelöst. Im Oktober 2018 konnte die ACCENTRO AG zusätzlich eine Barkapitalerhöhung mit 2.120.000 Stückaktien platzieren, was zu einem Nettomittelzufluss in Höhe von 20 Mio. EUR führte.

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir ein EBIT in der Spanne von 36 Mio. EUR bis 40 Mio. EUR bei einem deutlich wachsenden Umsatz kommuniziert. Die Prognose in Bezug auf den Umsatz wurde übertroffen. Das EBIT-Ziel konnte im Geschäftsjahr 2018 mit 32,9 Mio. EUR nicht ganz erreicht werden. Zum unteren Prognosewert von 36 Mio. EUR liegt eine Abweichung von 8,6 % vor. Ursache hierfür war die Verzögerung bei einzelnen Privatisierungsprojekten. Der ACCENTRO-Konzern konnte mit 18,3 Mio. EUR sein Jahresergebnis auf einem hohen Niveau halten.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 wurde durch den Erwerb von 866 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 2018 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	205,6	147,3
EBIT	32,9	36,4
Konzernergebnis (2017: aus fortgeführtem Geschäftsbereich)	18,3	20,3

Der Konzernumsatz konnte im Geschäftsjahr 2018 wie prognostiziert deutlich gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung beträgt 58,3 Mio. EUR, was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 39,6 % entspricht. Dieses starke Umsatzwachstum zeigt sich jedoch planmäßig nicht im Verkaufsergebnis und somit auch nicht im EBIT. Ursächlich hierfür ist die Einbringung

des Teilkonzerns Accentro Gehrensee GmbH in ein Gemeinschaftsprojekt zur weiteren Entwicklung der Flächen und der damit verbundenen Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Das im Teilkonzern Accentro Gehrensee GmbH gebundene Immobilienvermögen wurde nahezu zum Buchwert eingebracht, weshalb der aus der Transaktion erzielte Umsatz von rund 42,3 Mio. EUR zu keiner wesentlichen Ergebnisauswirkung führte. Auf den veräußerten Grundstücken (rund 41.500 m<sup>2</sup> in Berlin-Lichtenberg) sollen Wohngebäude errichtet werden, für welche aktuell die baurechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden. Die Veräußerungsvereinbarung sieht vor, dass die ACCENTRO AG mit 25 % und einer Mezzanine-Finanzierung weiterhin im Accentro-Gehrensee-Projekt investiert bleibt, so dass die ACCENTRO AG an den zukünftigen Projektierungserfolgen direkt partizipieren wird. Da für die optimale Ausnutzung des Baulands ein neuer Bebauungsplan notwendig ist, ist mit einem kurzfristigen Projekterfolg noch nicht zu rechnen. Ohne Berücksichtigung dieses Einmaleffekts ist der Umsatz von 147,3 Mio. EUR auf 163,3 Mio. EUR und damit um rund 10,8 % gestiegen.

Das EBIT ist mit 32,9 Mio. EUR unter der im Geschäftsbericht 2017 prognostizierten Spanne von 36 bis 40 Mio. EUR geblieben. Im Bereich der Einzelprivatisierung haben sich Verkaufstarts für Berliner Immobilienprojekte in das Geschäftsjahr 2019 verschoben. Ursache hierfür waren Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen und die Vollauslastung im Baugewerbe, was sich negativ auf die Bauplanung und Sanierungsprojekte auswirkt. Das Volumen der einzelprivatisierten Wohnungen ist mit 487 veräußerten Wohnungen zum Vorjahr gleich geblieben (2017: 488 Wohnungen; 2016: 288 Wohnungen). Dabei stieg der Umsatz von 64,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 73,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist hingegen – nach Eliminierung des Umsatzbeitrags des Projekts Gehrensee – von 62 % am Umsatz auf 40 % gesunken.

Das Mietergebnis ist als Folge des kontinuierlichen Bestandsaufbaus bei Vorratsimmobilien nochmals um 0,7 Mio. EUR angestiegen. Im Dienstleistungsergebnis ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahrsergebnis von 141 % auf 2,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Dies resultiert aus intensivierten Kooperationen beim Vertrieb von Neubauwohnungen sowie aus einer Provision für die Vermittlung eines großen Immobilienbestands in einem Beteiligungsunternehmen in Berlin.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,7 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr mit 3,3 Mio. EUR deutlich gesunken. Wesentliche Größe war die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR aufgrund des Wegfalls von Prozessrisiken und Gewährleistungsrisiken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,5 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 ist Einmaleffekten in Höhe von 0,5 Mio. EUR geschuldet, die ihre Ursache in der vorfristigen Auflösung von Vertragsverhältnissen zu Dienstleistern haben.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode noch einmal im Vorjahresvergleich deutlich um 1,3 Mio. EUR auf nun 4,6 Mio. EUR (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR) gestiegen. Dies findet, wie schon im Prognoseberichtsteil des Geschäftsberichts 2017 angekündigt, seine Ursache im weiteren Ausbau des Personalbestands, der zum 31. Dezember 2018 um 12 Köpfe stärker ist als zum Jahresende 2017, wobei nicht alle neu geschaffenen Stellen Vollzeitstellen sind. Eine weitere Ursache des Anstiegs der Personalkosten ist die Anpassung der Gehälter an die allgemeine Marktsituation auf dem Arbeitsmarkt, welche durch Knappheit gekennzeichnet ist.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2018 betrug –8,9 Mio. EUR nach –8,8 Mio. EUR im Vorjahr. Trotz eines Anstiegs der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen um 89,9 Mio. EUR konnte das Zinsergebnis konstant gehalten werden. Dies findet seine Gründe im Anwachsen des Zinsertrags und der Rückführung teurer Finanzierungen im Verlauf des Jahres 2018. Die Vergleichsperiode beinhaltet Einmaleffekte in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus der vorfristigen Ablösung von Darlehen und der Anleihe 2014/2019. Der Zinsdeckungsgrad\* hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 4,08 auf 3,89 verschlechtert.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 24,0 Mio. EUR und lag somit 13,2 % unter dem Niveau des Vorjahrs (27,6 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 5,7 Mio. EUR und befindet sich damit deutlich unter Vorjahrsniveau (7,3 Mio. EUR). Die Steuerquote beträgt für das Geschäftsjahr 2018 23,7 % (Vorjahr: 26,5 %). 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, Abschnitt 5.15.

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	–48,4	–26,3
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	1,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	–51,2	0,1
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	22,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	111,4	–4,2
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	0,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11,8	–6,7
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	2,7	0,0
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	1,1	–1,3
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen (2017: aufgegebener Geschäftsbereich)	–6,7	–0,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6,5	15,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15,5	6,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf –48,4 Mio. EUR (Vorjahr: –25,2 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow in Höhe von –0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 46,6 Mio. EUR) und Mittelabflüssen zum weiteren Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien in Höhe von –47,7 Mio. EUR (Vorjahr: –71,8 Mio. EUR).

\* EBITDA / Nettozinsaufwand

Der negative operative Cashflow findet seine Ursache in einer Immobilientransaktion, bei der zum Bilanzstichtag 11,2 Mio. EUR Kaufpreis noch nicht fällig waren. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um 9,6 Mio. EUR und Steuerzahlungen in Höhe von 8,3 Mio. EUR belasteten den operativen Cashflow. Zudem war das Vorjahrsergebnis maßgeblich durch nicht zahlungswirksame Aufwendungen geprägt.

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 bedingte 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 5.18, dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2018 mit 51,2 Mio. EUR negativ (Vorjahr: 22,6 Mio. EUR). 23,6 Mio. EUR wurden in eine Büroimmobilie in Berlin investiert, der zukünftigen ACCENTRO-Konzernzentrale. 9,7 Mio. EUR flossen in den Erwerb von nicht konsolidierten Unternehmensbeteiligungen und 7,9 Mio. EUR wurden als Darlehen an assoziierte Unternehmen ausgereicht, weitere 10 Mio. EUR Darlehensgewährung stehen in direktem Zusammenhang mit einem Vertriebsvertrag. Hiermit einher geht die Erwartung der Erschließung zusätzlicher Vertriebskanäle.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 111,4 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2017: -4,2 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus der Emission einer Unternehmensanleihe, aus der brutto 100,0 Mio. EUR (vor Abzug der Transaktionskosten) zugeflossen sind. Aus einer Barkapitalerhöhung sind weitere 20,0 Mio. EUR Mittelzuflüsse (vor Abzug der Transaktionskosten) zu verzeichnen. 65,3 Mio. EUR stammen aus Kreditmitteln von Banken. Für Zins- und Tilgungszahlungen wurden 62,4 Mio. EUR verwendet und 5,2 Mio. EUR flossen als Dividende an die Anteilseigner der ACCENTRO AG zurück.

## Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Vermögenswerte</b>	<b>474,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>347,8</b>	<b>100,0%</b>
Langfristige Vermögenswerte	81,1	17,1%	22,2	6,4%
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	377,6	79,6%	317,7	91,3%
Liquide Mittel	15,5	3,3%	7,9	2,3%
<b>Schulden und Eigenkapital</b>	<b>474,2</b>	<b>100%</b>	<b>347,8</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	199,1	42,0%	153,7	44,2%
Langfristige Schulden	176,4	37,2%	43,4	12,5%
Kurzfristige Schulden	98,7	20,8%	150,7	43,3%

Durch den am 30. November 2017 eingetretenen Wechsel des Großaktionärs der ACCENTRO AG von der ADLER Real Estate AG hin zur Brookline Real Estate S.à r.l. wurden verschiedene Kontrollwechselmechanismen ausgelöst. Über den Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 hinausgehend bestand bei einer Anzahl von Kreditverträgen wie auch bei der von der ACCENTRO AG begebenen Wandelanleihe 2014/2019 ein Sonderkündigungsrecht seitens der Gläubiger sowie bei der Wandelanleihe ein bis zum 31. Januar 2018 geltendes geändertes Bezugsrecht. Dies führte dazu, dass in der Konzernbilanz der ACCENTRO AG zum 31. Dezember 2017 entsprechend der IFRS-Vorschriften sowohl die Wandelanleihe als auch eine Anzahl von Kredit-

verträgen von den langfristigen Schulden in die kurzfristigen Schulden umgegliedert wurden. Von den Kreditgebern wurden keine Sonderkündigungsrechte ausgeübt. Im 1. Quartal 2018 wurden die betreffenden Schulden wieder in die langfristigen Schulden umgegliedert. Insofern sind die Vorjahresvergleichszahlen nur eingeschränkt zum Vergleich geeignet.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ist durch die prozentual weitgehend gleichförmige Erhöhung beim Eigenkapital (+45,4 Mio. EUR) zu der Entwicklung der Schulden (+81 Mio. EUR) zum Ende des Berichtsjahrs mit 58,0% weitgehend auf Vorjahrsniveau (55,8%). Der Loan to Value\* (LtV) hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 50,3% (Vorjahr: 39,4%) erwartungsgemäß durch die Aufnahme der Anleihe verschlechtert.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 3,3% leicht über dem Wert zum Vorjahrstichtag (2,3%). Dies resultiert aus einer Erhöhung des Barmittelbestands im Vergleich zu 2017 um 96,2% auf 15,5 Mio. EUR bei einem gleichzeitigen Anwachsen der Vermögenswerte um 36,4%.

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 kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Die ACCENTRO AG platzierte am 26. Januar 2018 eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR.

Durch die bereits im Hinweis zu den Vergleichszahlen beschriebenen Verschiebungen zwischen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund des Kontrollwechselereignisses im Jahr 2017 ergibt ein direkter Vergleich der Fristigkeiten bei den Verbindlichkeiten mit den Werten des Vorjahrs keine sinnvolle Aussage. Eine detaillierte Darstellung der Verbindlichkeiten unter Außerachtlassung der bilanziellen Auswirkungen des Kontrollwechsels findet sich im Konzernanhang.

Die Verbindlichkeiten aus den in Vorjahren ausgegebenen Wandelanleihen sind durch Wandlung und vorfristige Rückführung der Wandelanleihe von 12,7 Mio. EUR vollständig zurückgeführt worden. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf 15,5 Mio. EUR gegenüber 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017. Die ACCENTRO AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2019 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des Barmittelzuflusses aus der im Januar 2018 platzierten Unternehmensanleihe und den Mitteln aus der Barkapitalerhöhung vom Oktober 2018 sieht die ACCENTRO AG ihren Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2019 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO AG nicht vereinbart.

Neben dem Konzernjahresüberschuss 2018 führten die Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung 2014/2019 und die im Oktober 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 153,7 Mio. EUR zum Jahresende 2017 auf 199,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018. Die Eigenkapitalquote konnte mit 42,0% trotz der um 36,4% gestiegenen Bilanzsumme und der Verringerung des Eigenkapitals durch die Dividendenzahlung im Mai 2018 in Höhe von 5,2 Mio. EUR weitgehend auf dem Niveau des Vorjahrs werts gehalten werden (Vorjahr: 44,2%).

\* Definition gemäß Anleihebedingungen 2018/2021: Nettofinanzschulden/Bruttovermögenswerte. Dabei wurde die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 aufgrund des vorteilhaften Wandlungspreises als Eigenkapital gewertet.



## Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich um 126,4 Mio. EUR (36,4%) auf 474,2 Mio. EUR (31. Dezember 2017: 347,8 Mio. EUR). Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in folgender Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>81,1</b>	<b>22,2</b>	<b>+58,9</b>
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,4	0	+23,4
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	28,8	0	+28,8
Sonstiges langfristiges Vermögen	28,9	22,2	+6,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>393,1</b>	<b>325,6</b>	<b>+67,5</b>
Vorratsimmobilien	345,2	304,0	+41,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,6	1,2	+17,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29,3	20,4	+8,9
<b>Eigenkapital</b>	<b>199,1</b>	<b>153,7</b>	<b>+45,4</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>176,4</b>	<b>43,4</b>	<b>+133,0</b>
Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	175,3	43,4	+132,9
Andere langfristige Verbindlichkeiten	1,1	1,0	+0,1
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>98,7</b>	<b>150,7</b>	<b>-52,0</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	55,9	98,9	-43,0
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	42,8	51,8	-9,0

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 58,9 Mio. EUR. Mit 23,4 Mio. EUR ist hierin ein Bürogebäude in Berlin enthalten, welches im Sommer 2018 erworben wurde und nach Umbau und Anpassung an die Bedürfnisse der ACCENTRO AG als neuer Unternehmenssitz dienen soll. Auf dem Grundstück existieren Freiflächen, für die aktuell Baurecht geschaffen wird, um eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen.

Die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO AG über Beteiligungsverhältnisse oder Vertriebsverträge 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, langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR und Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 7,7 Mio. EUR.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 67,5 Mio. EUR auf 393,1 Mio. EUR (Vorjahr: 325,6 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte für 866 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 163,3 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel. Für weitere 177 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 32,7 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag geschlossen, hier erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel aber erst im Geschäftsjahr 2019. Gleichzeitig wurden 1.615

(Vorjahr: 992) Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 156,6 Mio. EUR (Vorjahr: 99,8 Mio. EUR) veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 41,2 Mio. EUR erhöht hat. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der im Vorjahr erfolgte Erwerb und die 2018 vollzogene Veräußerung des Gehrensee-Portfolios mit 675 Wohnungen die Darstellung der operativen Leistung im An- und Verkauf der ACCENTRO AG verzerrt. Ohne Berücksichtigung der Gehrensee-Transaktion wären im Vorjahr 600 Wohnungen erworben und im Berichtsjahr 940 Wohnungen veräußert worden.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen stichtagsbedingt gestiegen, da die Kaufpreisforderung aus einem zum Jahresende veräußerten Immobilienportfolios in Höhe von 11,2 Mio. EUR erst im März 2019 fällig ist. Des Weiteren führte der Verkauf eines Immobilienbestands in Hannover zum Anwachsen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Bei dieser Transaktion ist ein Teil der Kaufpreisforderung zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, der Nutzen-Lasten-Wechsel ist aber zum Jahresende 2018 erfolgt.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen: Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten belaufen sich auf 8,1 Mio. EUR (Vorjahr 6,0 Mio. EUR), der Barmittelbestand beläuft sich auf 15,5 Mio. EUR (Vorjahr: 7,9 Mio. EUR). Kurzfristige Ausleihungen belaufen sich auf 2,7 Mio. EUR, wovon bis zur Fertigstellung dieses Abschlusses bereits 2,3 Mio. EUR zurückgeflossen sind. Aus Ertragsteuerforderungen stammen 1,1 Mio. EUR. Die restlichen Forderungen setzten sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Der ACCENTRO AG ist es im Geschäftsjahr 2018 gelungen, sowohl eine Anleihe über nominal 100 Mio. EUR zu platzieren als auch eine Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.120.000 neuer Aktien durchzuführen. Durch beide Maßnahmen sind der ACCENTRO AG rund 120 Mio. EUR (brutto) zugeflossen, was die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft und ihre Möglichkeiten deutlich gestärkt hat. Durch die gleichzeitige Ablösung der Wandelanleihe 2014/2019 durch Wandlung und Kündigung hat sich im Geschäftsjahr 2018 auch der Refinanzierungszinssatz verbessert.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs haben wir einen deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich und ein moderat steigendes EBIT in der Spanne zwischen 36 Mio. EUR und 40 Mio. EUR prognostiziert. Trotz der Erreichung des Umsatzziels konnte das prognostizierte EBIT nicht ganz erreicht werden und beträgt 32,9 Mio. EUR. Der wesentliche Grund für die Nichterreicherung des EBIT-Ziels liegt in der Verschiebung von ursprünglich geplanten Verkaufsstarts in das Geschäftsjahr 2019.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem Umsatz von 205,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (151,5 Mio. EUR) die avisierte Umsatzsteigerung erzielt werden. Hierzu ist anzumerken, dass knapp 43 Mio. EUR Umsatz aus der Einbringung der Accentro Gehrensee GmbH und ihrer Tochterunternehmen stammen, welche weitgehend erfolgsneutral erfolgt ist und daher zu keiner wesentlichen EBIT-Steigerung beigetragen hat. Für alle Zukunftsprognosen und Analysen ist daher von einem um diesen „Gehrensee-Effekt“ bereinigten Umsatz von 163,3 Mio. EUR auszugehen.

Wir sind mit der Ergebnisentwicklung angesichts der verfehlten EBIT-Prognose nicht uneingeschränkt zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im

Geschäftsjahr 2018 und das Zustandekommen mehrerer Kooperationen geschaffen. Da sich mehrere Projekte vom Geschäftsjahr 2018 nach 2019 verschoben haben, sehen wir einem erfolgreichen Jahr 2019 entgegen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz Dividendenzahlung und deutlichem Anwachsen der Bilanzsumme mit 42,0% stabil auf hohem Level gehalten werden (Vorjahr: 44,2%).

## 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 marktführend.

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 miaternahen 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.

## ■ 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 weiterhin positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG vollzog sich im Geschäftsjahr 2018 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches in den Metropolenregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dieses Marktumfeld konnte die ACCENTRO AG im Geschäftsjahr 2018 nutzen, um im Januar eine Anleihe über 100 Mio. EUR aufzunehmen und im Oktober eine Barkapitalerhöhung über 20,1 Mio. EUR zu platzieren.

Die ACCENTRO AG konnte ihr prognostiziertes EBIT-Ziel aufgrund der erwarteten Ergebnisabführungen und der getätigten Beteiligungsverkäufe erreichen. Im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde ein EBIT von 18,5 Mio. EUR erzielt und somit die obere Spanne der EBIT-Prognose von 14 Mio. EUR bis 17 Mio. EUR übertroffen.

Die Personalkosten sind um 43,4 % gestiegen, was 0,9 Mio. EUR entspricht. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ist um 7 Personen angewachsen, eine Steigerung um 38,9 %.

Durch Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen mit drei Tochtergesellschaften konnte ein Beteiligungsergebnis von 18,6 Mio. EUR erzielt werden (Vorjahr: 15,9 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert, wobei sich Zinsertrag und Zinsaufwand deutlich erhöht haben.

### 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 2018 wie folgt entwickelt:

	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2017 bis 31.12.2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>9.264</b>	<b>12.936</b>	<b>-3.672</b>
Betriebliche Erträge	9.264	12.936	-3.672
Materialaufwand	-645	-117	-528
Personalaufwand	-2.995	-2.088	-907
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-95	-47	-48
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5	-4.600	4.595
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5.637	-2.970	-2.667
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	18.635	15.943	2.692
Erträge aus Wertpapieren	1	0	1
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>18.524</b>	<b>19.057</b>	<b>-533</b>
Zinsergebnis	740	990	-250
Ergebnis vor Steuern	19.264	20.047	-783
Ertragsteuern	-3.827	-3.337	-490
Jahresergebnis	15.437	16.710	-1.273

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 12,9 Mio. EUR auf 9,3 Mio. EUR zurückgegangen. Im Wesentlichen setzen sich die Erträge im Geschäftsjahr 2018 aus dem Verkauf von Tochterunternehmen in Höhe von 7,3 Mio. EUR, der Auflösung von Rückstellungen von 1,7 Mio. EUR und verschiedenen sonstigen Erträgen von 0,3 Mio. EUR zusammen.

Der Materialaufwand ist zum Großteil aus Aufwendungen für den Verkaufsprozess von Tochterunternehmen entstanden (0,6 Mio. EUR).

Der Personalaufwand hat sich zum Vorjahr um 0,9 Mio. EUR erhöht. Die ACCENTRO AG beschäftigte im Jahr 2018 durchschnittlich 27 Mitarbeiter (Vorjahr: 18 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 5,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (3,0 Mio. EUR) erheblich gestiegen. Der Anstieg um 2,6 Mio. EUR findet seine Ursachen im Wesentlichen in Gebühren im Zusammenhang mit der Anleiheemission in Höhe von 1,5 Mio. EUR und Beratungskosten von 0,9 Mio. EUR im selben Kontext.

Das Beteiligungsergebnis von 18,6 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (15,9 Mio. EUR) aufgrund der höheren Erträge aus Gewinnabführungsverträgen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR). Er ist maßgeblich geprägt durch einen Anstieg des Zinsaufwands um 2,4 Mio. EUR, was der Platzierung der Anleihe in Höhe von 100 Mio. EUR aus dem Januar 2018 geschuldet ist, und einem Anstieg der Zinserträge um 2,2 Mio. EUR aus der Weiterreichung der Finanzmittel an Tochterunternehmen.

Bei einem Vorsteuerergebnis von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr: 20,0 Mio. EUR) blieb die Ertragsteuerbelastung mit 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR) infolge weitgehend steuerfreier Erträge aus Beteiligungsverkauf 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:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Aktiva</b>	<b>311.777</b>	<b>100,0</b>	<b>169.509</b>	<b>100,0</b>	<b>142.268</b>
Finanzanlagen	45.539	14,6	19.103	11,3	26.436
Sachanlagen und Software	282	0,1	101	0,1	181
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	1.203	0,4	16.741	9,9	-15.538
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	355	0,1	103	0,1	252
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	239.902	77,0	127.413	75,2	112.489
Forderungen gegen Beteiligungen	4.701	1,5	35	0,0	4.666
Darlehen an Dritte	10.165	3,3	207	0,1	9.958
Liquide Mittel	6.132	2,0	1.624	1,0	4.508
Weitere Aktiva	3.498	1,0	4.182	2,3	-684
<b>Passiva</b>	<b>311.777</b>	<b>100</b>	<b>169.509</b>	<b>100</b>	<b>142.268</b>
Eigenkapital	158.800	50,9	115.677	68,2	43.123
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	100.008	32,1	12.879	7,6	87.129
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.978	12,5	26.152	15,4	12.826
Rückstellungen	10.470	3,4	13.969	8,3	-3.499
Weitere Passiva	3.521	1,1	832	0,5	2.689

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 142,3 Mio. EUR von 169,5 Mio. EUR auf 311,8 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 Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gekennzeichnet. Dies resultiert aus der Mittelverwendung aus der Aufnahme der Anleiheverbindlichkeiten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen verdoppelten sich im Geschäftsjahr um 117,1 Mio. EUR auf 244,6 Mio. EUR. Die Erhöhung stellt sich wie folgt dar:

- Die kurzfristigen Darlehen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen erhöhten sich von 73,5 Mio. EUR auf 167,7 Mio. EUR.
- Die Intercompany-Forderungen erhöhten sich um 17,7 Mio. EUR auf 71,2 Mio. EUR. Zum einen wurde durch die Gewinnabführungsverträge von drei Gesellschaften ein Betrag in Höhe von 18,6 Mio. EUR eingestellt, zum anderen wurde ein Teil der von der ACCENTRO AG verauslagten Kosten in Höhe von 1,0 Mio. EUR zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Bankdarlehen haben sich im Geschäftsjahr 2018 im Saldo um 87,1 Mio. EUR erhöht. Im Januar 2018 konnte die ACCENTRO AG eine Anleihe über 100 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 3,75 % platzieren. Die Wandelanleihe 2014/2019 mit einem Nominalwert von 12,9 Mio. EUR wurde im 1. Quartal 2018 fast vollständig gewandelt. Die ACCENTRO AG machte für die nicht gewandelten Stücke von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, so dass die Wandelanleihe vollständig getilgt ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von 26,2 Mio. EUR auf 39,0 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diese Erhöhung war die Aufnahme von Darlehen bei zwei Tochtergesellschaften (13,6 Mio. EUR).

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 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Wandlungen aus den Wandelanleihen und einer Barkapitalerhöhung im Oktober 2018. Aus Wandlungen erhöhte sich das Grundkapital um 5,4 Mio. EUR, aus der Barkapitalerhöhung stammen 2,1 Mio. EUR. Der Kapitalrücklage wurden aus den Kapitalmaßnahmen 25,3 Mio. EUR zugeführt. Das Eigenkapital der ACCENTRO AG hat sich außerdem durch den Jahresüberschuss um 15,4 Mio. EUR erhöht.

Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,2 Mio. EUR aus. Das Eigenkapital der Gesellschaft ist auf 158,8 Mio. EUR angewachsen. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich zum Vorjahr um 17,3 % auf 50,9 % verringert (Vorjahr: 68,2 %), da die Bilanzsumme um 83,9 % weit stärker angewachsen ist als das Eigenkapital mit 37,2 %.

### **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 2018 positiv entwickelt, auch wenn auf Konzernebene nicht alle Unternehmensziele erreicht werden konnten.

Vor diesem Hintergrund sind wir mit der Ergebnisentwicklung zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einer erhöhten Bilanzsumme und einem EBIT in der Spanne von 14 bis 17 Mio. EUR gerechnet. Die Bilanzsumme ist deutlich gewachsen, das EBIT hat mit 18,5 Mio. EUR die obere Spanne der Prognose überschritten.

Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2018 geschaffen. Für das Jahr 2019 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein positives Ergebnis auf Vorjahrsniveau. Ein weiteres wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme wird nicht erwartet.

## ■ 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 den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2018. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten 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 führt der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) in seinem am 19. Februar 2019 veröffentlichten Frühjahrsgutachten 2019 aus, dass eine grundlegende Trendumkehr auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus nicht absehbar sei. Der ZIA erwartet aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit für 2019 eine Fortsetzung des Preisauftriebs am deutschen Wohnimmobilienmarkt und insbesondere in den Ballungsräumen weitere deutlichen Kaufpreissteigerungen. Gleichzeitig weist der ZIA darauf hin, dass in den A-Städten und deren Umland sowie diversen weiteren stark nachgefragten Städten mittlerweile Preisübertreibungen zu beobachten seien, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen könnten. In Summe sei eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase aber nicht festzustellen. Hierfür spreche, dass übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit in Deutschland nicht zu beobachten seien.

Wir teilen die Prognose des ZIA im Kern und sehen das Risiko einer Blasenbildung als niedrig an. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Angebotsknappheit, deren Abbau noch viele Jahre dauern dürfte. Damit verbundene Risiken können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2018 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 2019 im ACCENTRO-Konzern einen leicht steigenden Umsatz im Vergleich zum um die Veräußerung des Gehrensee-Portfolios bereinigten Vorjahrsniveau (Basis: 163,3 Mio. EUR) verbunden mit einem moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird eine weiterhin stabile Ergebnisentwicklung erwartet.



Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2019 zu einem deutlich negativen operativen Cashflow führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden. Der im Prognosebericht für 2018 erwartete negative Cashflow im operativen Bereich ist mit –48,4 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 der ACCENTRO AG wird für das Folgejahr von einem Jahresüberschuss auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2018 ausgegangen. Ein weiteres wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme auf Einzelabschlussenebene wird für 2019 nicht erwartet.

Darüber hinaus gehen wir von einer Einhaltung der Financial Covenants aus der begebenen Anleihe 2018/2021 für das Geschäftsjahr 2019 aus.

Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2019 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Wie prognostiziert ist im abgelaufenen Geschäftsjahr der Personalbestand nach Köpfen um 12 Mitarbeiter gewachsen, wobei nicht alle Stellen als Vollzeitstellen ausgestaltet sind. Fünf Personen haben im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 das Unternehmen verlassen. Die Fluktuation ist wie erwartet relativ gering. Der Personalbestand wird sich im Geschäftsjahr 2019 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 2017 auch während des Geschäftsjahrs 2018 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 und Risiken bei der Auswahl von Immobilien.

### **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 bankenkonzernen Maßstäben untersucht.

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

#### **f) Risiken aus Kooperationen**

Mit dem Verkauf von 75% der Anteile des Projekts Gehrensee zum 30. Juni 2018 sowie dem Erwerb von Beteiligungen an Entwicklungsprojekten in Brandenburg an der Havel und in Blankenfelde im Verlauf des Jahres 2018 ist für die Zukunft eine neue Risikosituation eingetreten. Weitere Kooperationsprojekte sind für 2019 in der Planung. 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 ist für jedes Projekt eine Mitarbeiterin als Projektmanagerin verantwortlich.

### **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 bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 106,3 Mio. EUR (Vorjahr: 21,7 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken bzw. an den Anleihebedingungen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Im Fall der 100-Millionen-EUR-Unternehmensanleihe bestehen folgende Covenants:

- der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/Vermögen) darf 60 % nicht übersteigen
- die Kapitalmarktverschuldung darf 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, kann 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 2018 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

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 2019 vor allem der weiter schwelende Handelsstreit zwischen den USA und der EU, die unklare Situation um den EU-Austritt Großbritanniens und die weitere Entwicklung der Europäischen Union 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.

### **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**

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.

## 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. In ihrem Monatsbericht für Februar 2019 warnt die Bundesbank erneut vor Preisüberreibungen in Großstädten, wobei die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin weiterhin stark ansteigt.

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 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

---

In der Berichtsperiode konnte durch die Ausgabe einer Unternehmensanleihe über nominal 100 Mio. EUR und die vorfristige Ablösung der Wandelanleihe 2014/2019 eine neue Finanzierungsstruktur geschaffen 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 wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

## Chancen der künftigen Entwicklung

---

Durch die im Geschäftsjahr 2018 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. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG weiterhin die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 wurde die Präsenz in Leipzig und im Rhein-Ruhr-Raum verstärkt und Büros vor Ort eröffnet. Für die Region Rhein-Ruhr wurde die ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH gegründet, die auch schon ein erstes Objekt erwerben konnte. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.



Das Vertriebsgeschäft soll im Bereich der Neubauwohnungen weiter ausgebaut werden. Hierzu ist für die Zukunft der Ausbau der Kooperationen mit mittelständischen Bauträgern geplant, für die die ACCENTRO den Vertrieb der Wohnungen übernimmt.

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 Eigentümer, 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.

## ■ 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 rechnungslegungs-

bezogenen 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 ab dem Geschäftsjahr 2016 im Konzern der ACCENTRO AG eine Interne Revision 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 2018 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2019 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.

## ■ 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 § 13 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.

## Kapitalverhältnisse

---

### Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO AG belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 32.431.047,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.431.047 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2018 hatte das Grundkapital 24.924.903,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandlungsschuldverschreibung sowie durch eine Barkapitalerhöhung der ACCENTRO AG erhöht.

### Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Nach letzter der ACCENTRO AG zur Verfügung gestellter Stimmrechtsmitteilung betrug der von der Brookline Real Estate S.à r.l. gehaltene Anteil mehr als 75 %.

### 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 in 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, Wandel-schuldverschreibungen 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 2018 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 keinen Gebrauch gemacht.

## **Bedingtes Kapital**

### **Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Im Geschäftsjahr 2018 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 zunächst durch weitere Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen durch Ausgabe von insgesamt 5.393.031 Stückaktien auf 4.894.395,00 EUR.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 16. Februar 2018 kündigte der Vorstand sämtliche ausstehende Schuldverschreibungen der Wandelanleihe 2014/2019 zum 27. März 2018.

Die Hauptversammlung am 15. Mai 2018 hat sodann 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.

## 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). 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 übersteigen und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben 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.

## Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

---

Die Aktien der ACCENTRO AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2018 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.

## 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 Vorjahrsabschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 86.961.000 EUR Klauseln zum Kontrollwechsel. Im Rahmen des am 30. November 2017 eingetretenen Kontrollwechsels hat die ACCENTRO AG die betreffenden Darlehensgeber über den Kontrollwechsel informiert. Keiner der Darlehensgeber hat von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

### 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.

## ■ 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/erklaerung-gemaess-289f-hgb](http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289f-hgb)

## ■ 8 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2018 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 festzulegende 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 135 TEUR im Geschäftsjahr 2018 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.



## ■ 9 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung 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 14. März 2019

Jacopo Mingazzini  
Vorstand







Objekt Berlin-Köpenick, Am Seddinsee 4083



## Konzern-Abschluss

---

- 62** Bilanz
- 64** Gewinn- und Verlustrechnung
- 66** Kapitalflussrechnung
- 68** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 70** Anhang
- 114** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 115** Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

## Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Vermögenswerte			TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Goodwill	5.1.1		17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	5.1.2		23.366	0
Sachanlagen und EDV-Software			355	223
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.3		2.357	2.477
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	5.1.3		28.814	0
Beteiligungen	5.1.6		4.231	1.247
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	5.1.5		3.518	264
Latente Steueransprüche	5.10		692	193
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>			<b>81.109</b>	<b>22.179</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorratsimmobilien	5.2		345.241	304.027
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.3		18.607	1.152
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	5.3		12.709	11.568
Laufende Ertragsteuerforderungen			1.074	984
Liquide Mittel	5.4		15.464	7.875
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>393.096</b>	<b>325.605</b>
<b>Bilanzsumme</b>			<b>474.205</b>	<b>347.785</b>

## ■ Konzern-Bilanz Passiva

	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
ACCENTRO Real Estate AG			
<b>Eigenkapital</b>		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.5	32.431	24.925
Kapitalrücklage	5.5	78.433	53.462
Noch nicht verwendete Ergebnisse	5.5	86.284	73.576
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		197.149	151.963
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		1.956	1.734
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>199.104</b>	<b>153.697</b>
<b>Schulden</b>			
		TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	5.7	18	17
Finanzverbindlichkeiten	5.6	76.773	42.439
Anleihen	5.6	98.561	0
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.10	1.080	969
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>176.431</b>	<b>43.426</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	5.7	843	2.271
Finanzverbindlichkeiten	5.6	54.357	86.882
Anleihen	5.6	1.563	12.065
Erhaltene Anzahlungen	5.8	7.033	19.613
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.9	13.261	14.591
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.8	4.816	2.236
Sonstige Verbindlichkeiten	5.8	16.798	13.005
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>98.669</b>	<b>150.662</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>474.205</b>	<b>347.785</b>



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017
		TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.11	194.009	137.859
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	5.12	-160.924	-103.167
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		<b>33.085</b>	<b>34.692</b>
Umsätze aus Vermietung	5.11	8.806	7.769
Aufwendungen aus Vermietung	5.12	-2.676	-2.335
<b>Mietergebnis</b>		<b>6.130</b>	<b>5.434</b>
Dienstleistungsumsätze		2.794	1.714
Aufwendungen aus Dienstleistungen	5.12	-511	-766
<b>Dienstleistungsergebnis</b>		<b>2.282</b>	<b>947</b>
<b>Ergebnisse aus at-equity-einbezogenen Unternehmen</b>	5.1.5	<b>2</b>	<b>-14</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.15	1.663	3.260
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>43.162</b>	<b>44.319</b>
Personalaufwand	5.13	-4.613	-3.339
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-349	-114
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	5.14	-205	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.15	-5.131	-4.465
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>		<b>32.864</b>	<b>36.401</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	5.1.6	36	35
Zinserträge		944	304
Zinsaufwendungen		-9.869	-9.107
<b>Zinsergebnis</b>		<b>-8.924</b>	<b>-8.803</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>		<b>23.975</b>	<b>27.633</b>
Ertragsteuern	5.16	-5.675	-7.316
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich		0	-197
<b>Konzernergebnis</b>		<b>18.301</b>	<b>20.120</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		103	-24
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		18.197	20.144

Fortsetzung auf Seite 65

Fortsetzung von Seite 64

<b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>	<b>Anhang</b>	<b>01.01.2018– 31.12.2018</b>	<b>01.01.2017– 31.12.2017</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>ungewichtet</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.431.047 Aktien; Vorjahr: 24.924.903 Aktien)	5.17	0,56	0,81
<b>gewichtet</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (30.711.986 Aktien; Vorjahr: 24.894.978 Aktien)	5.17	0,60	0,81
Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.711.986 Aktien; Vorjahr: 30.338.641 Aktien)	5.17	0,60	0,70

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017
		TEUR	TEUR
Konzernergebnis		18.301	20.120
+ Abschreibungen Anlagevermögen		349	114
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen		-38	1.832
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		-1.428	-759
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		18.149	9.766
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-18.131	-5.874
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-9.638	24.331
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0	-35
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen		0	-327
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen		-8.299	-2.584
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Immobilienhandelsbestand</b>	<b>5.18</b>	<b>-735</b>	<b>46.583</b>
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in den Immobilienhandelsbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	5.18	-47.697	-71.783
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.18</b>	<b>-48.432</b>	<b>-25.200</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>-</b>	<b>-26.274</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>-</b>	<b>1.074</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		0	5.119
+ Erhaltene Zinsen		0	424
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen		-121	-5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-23.612	-116
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	-181
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-9.689	-106
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen		-17.867	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen		86	4.200
+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen*		0	13.343
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>5.18</b>	<b>-51.204</b>	<b>22.679</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>-</b>	<b>162</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>-</b>	<b>22.517</b>

\* Umgliederung von Einzahlungen aus ausgebenen Darlehen aus dem Finanzierungsbereich in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Fortsetzung auf Seite 67

Fortsetzung von Seite 66

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2018– 31.12.2018	01.01.2017– 31.12.2017
		TEUR	TEUR
+ Einzahlungen von Gesellschaftern		19.426	0
– Dividendenzahlungen an Gesellschafter		–5.154	–3.731
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		164.056	115.667
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		–62.447	–109.595
– Gezahlte Zinsen		–4.470	–6.771
+ Erhaltene Zinsen		0	209
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.18</b>	<b>111.410</b>	<b>–4.223</b>
<b>davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>–</b>	<b>–4.248</b>
<b>davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		<b>–</b>	<b>25</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		11.774	–6.743
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	5.18	2.716	0
Veränderung verfügbarsbeschränkter Liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	5.18	1.091	–1.334
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	5.18	–6.659	–525
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		6.541	15.143
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>15.464</b>	<b>6.541</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutte- runter- nehmens entfallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>24.925</b>	<b>53.462</b>	<b>73.576</b>		<b>1.734</b>	<b>153.696</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	18.197	18.197	103	18.301
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	118	118
Anteilskauf ohne Statuswechsel	–	–	–334	–334	–	–334
Wandlungen aus Wandelanleihen	5.393	7.375	–	12.768	–	12.768
Dividendenzahlungen	–	–	–5.154	–5.154	–	–5.154
Barkapitalerhöhung	2.120	17.522	–	19.642	–	19.642
Aktienbasierte Vergütung	–	135	–	135	–	135
Erwerb eigener Anteile	–7	–60	–	–67	–	–67
<b>Stand 31. Dezember 2018*</b>	<b>32.431</b>	<b>78.433</b>	<b>86.284</b>	<b>197.148</b>	<b>1.956</b>	<b>199.104</b>

\* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutte- runter- nehmens entfallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
<b>Stand 1. Januar 2017</b>	<b>24.734</b>	<b>53.180</b>	<b>57.164</b>	<b>135.078</b>	<b>1.758</b>	<b>136.836</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	20.144	20.144	–24	20.120
Wandlungen aus Wandelanleihen	191	282	–	473	–	473
Dividendenzahlungen	–	–	–3.731	–3.731	–	–3.731
<b>Stand 31. Dezember 2017*</b>	<b>24.925</b>	<b>53.462</b>	<b>73.576</b>	<b>151.963</b>	<b>1.734</b>	<b>153.696</b>

\* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.



# Konzern-Anhang

---

- 71** 1 Grundlegende Informationen
- 71** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 83** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 84** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 85** 5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
- 113** 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 113** 7 Sonstige Angaben

## ■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern, dessen Kerngeschäft im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung besteht. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2018 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wird voraussichtlich nach der Aufsichtsratssitzung am 14. März 2019 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

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

## ■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

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

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

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



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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zugrunde lagen.

### Im Geschäftsjahr 2018 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu	Auswirkungen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	neu/geändert	siehe unten
IFRS 9	Finanzinstrumente	neu/geändert	siehe unten
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	geändert	n.a.
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	geändert	n.a.
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungserträge	geändert	n.a.
IASB 2014-2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	geändert	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	neu	n.a.

#### IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

Geschäftsmodellinhärent hat die Ersteinführung von IFRS 15 im ACCENTRO-Konzern zu keinem bilanziellen Anpassungsbedarf geführt.

ACCENTRO weist derzeit die abgerechneten Betriebskosten und Erträge aus Nebenkosten saldiert aus. In der Immobilienbilanzierungspraxis wird derzeit der Ausweis von Betriebskosten und Erträgen aus Nebenkosten intensiv und zum Teil widersprüchlich diskutiert. Ein separater Ausweis von Aufwand und Ertrag aus weiterbelasteten Betriebsnebenkosten würde die Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung um rund 4,5 Mio. EUR erhöhen. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 von 205,6 Mio. EUR (siehe Abschnitt 5.11) würden sich die Umsatzerlöse bei einem Bruttoausweis um rund 2% erhöhen, wobei die ACCENTRO AG jedoch an ihrer bisherigen Bilanzierungspraxis festhält.

#### IFRS 9 – Finanzinstrumente

Die Erstanwendung von IFRS 9 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ACCENTRO Real Estate AG. Investitionen in Eigenkapitalinstrumente werden grundsätzlich als zum Fair Value bewertet, wobei realisierte Wertveränderungen im other comprehensive income nach IFRS 9.4.1.4 zu zeigen sind. Im Geschäftsjahr 2018 waren noch keine solchen Wertänderungen zu erfassen. Aufgrund der Tatsache, dass ACCENTRO nur mit Banken zusammenarbeitet, die über eine hohe Bonität verfügen (z. B. bestehen Bankguthaben im Wesentlichen bei Volksbanken), wurde eine (kalkulatorische) Wertberichtigung auf Bankbestände nicht erfasst. Geschäftsmodellinhärent wird bei der Einzelprivatisierung der Umsatz bei Geldeingang realisiert, so dass Wertberichtigungen und Forderungsausfälle für

das Geschäftsmodell unbedeutend sind. Daher hat der Wechsel vom Incurred Loss (IAS 39)- zum Expected Loss (IFRS 9)-Modell keine wesentlichen Auswirkungen, wobei sich ACCENTRO des sogenannten vereinfachten Wertberichtigungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 bedient. Im Portfoliohandel bzw. bei Veräußerung größerer Immobilienpakete kann ein Zahlungsziel vereinbart werden, so dass es zum Bilanzstichtag zu einem Ausweis einer Forderung kommt. Diese ist dann in der Regel grundbuchlich gesichert, so dass ein Ausfallrisiko ebenfalls nur in untergeordnetem Maße vorliegt.

Wertänderungen im beizulegenden Zeitwert von Investitionen in Eigenkapitalinstrumente werden erfolgsneutral erfasst, da diese dem strategischen Zweck der Privatisierung dienen und nicht zur Generierung von Handelsgewinnen erworben bzw. veräußert werden.

### Veröffentlichte, aber noch nicht anzuwendende neue Rechnungslegungsvorschriften

Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt. Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den ACCENTRO-Konzernabschluss derzeit geprüft.

Standard/Interpretation	Anwendungspflicht für ACCENTRO AG	Übernahme durch die EU	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 16 Leasing	1. Januar 2019	ja	keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, siehe unten
IFRIC 23 Interpretation zur Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern	1. Januar 2019	ja	keine
IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	1. Januar 2019	nein	keine
IFRS 9 Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	1. Januar 2019	ja	keine

### IFRS 16 – Leasing

Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung beim Bilanzansatz zwischen Operating und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird nach den Vorschriften für immaterielle Vermögenswerte über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird für alle Miet- und Leasingverhältnisse künftig als Abschreibungen auf das Nutzungsrecht und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen. Für operative Leasingverhältnisse erfolgte eine linearisierte Aufwandsverteilung. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung. Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Im ACCENTRO-Konzern werden geschäftsmodellinhärent keine wesentlichen mittel- oder langfristigen Miet-/Leasingverträge als Mieter bzw. Leasingnehmer abgeschlossen. Im Jahr 2018 bestehen die in Abschnitt 5.19 genannten sonstigen finanziellen Verpflichtungen, welche in Summe rund 503 TEUR betragen und im Wesentlichen auf die Geschäftsraummiete entfallen. Die Anwendung des IFRS 16 führt zukünftig zu einer Zunahme der Leasingverbindlichkeiten und zum Ausweis von Nutzungsrechten von jeweils maximal 500 TEUR sowie zu einer jährlichen Abschreibung von maximal 150 TEUR. Leasingzahlun-

gen werden zukünftig im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Wir gehen von keinen wesentlichen Ergebnisauswirkungen aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 aus.

## 2.2 Konsolidierung

---

### a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

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

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50% der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit zwei strukturierte Einheiten, die der Konzern trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit faktisch kontrolliert. Hierbei handelt es sich um Objektgesellschaften, bei denen der Privatisierungsprozess und die Finanzierung vom ACCENTRO-Konzern kontrolliert und gesteuert wurden, so dass der ACCENTRO-Konzern maßgeblich an variablen Rückflüssen partizipiert.

### b) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2e. Alle Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen.

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3, sofern ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Wenn kein Geschäftsbetrieb erworben wird, erfolgt die Konsolidierung nach IFRS 10 als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden. Entscheidendes Kriterium für die Qualifizierung eines erworbenen Unternehmens als Geschäftsbetrieb ist in der Regel die Frage, ob Personal mit übernommen wird.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personenhandels-gesellschaften handelt. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanz-

informationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden im Abschnitt 5.1.4 bereitgestellt.

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

#### **c) Joint Ventures**

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

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

#### **d) Assoziierte Unternehmen**

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

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unternehmen werden im Abschnitt 5.1.5 dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

Die ACCENTRO Real Estate AG beteiligt sich primär aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen. Hintergrund ist oftmals eine Teilhabe am Privatisierungsprozess. Aufgrund der damit einhergehenden Nähe zur originären operativen Geschäftstätigkeit wird das Ergebnis aus at-equity dem operativen Cashflow zugeordnet und das At-Equity-Ergebnis fließt in das EBIT ein.

Mit der At-Equity-Konsolidierung findet ab 2018 eine Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf konzern-einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden statt. Dazu gehört unter anderem die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen für in assoziierten Unternehmen gebundene Projektentwicklungen.

## e) Konsolidierungskreis

Gegenüber dem 31. Dezember 2017 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Anzahl	Tochterunternehmen	Joint Ventures	Assoziierte Unternehmen
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Erwerbe	3	6	–
Neugründungen	8	–	–
Verschmelzungen/Anwachsungen/Löschungen	–1	–	–2
Veräußerungen	9	–	–
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>29</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

Im Januar 2018 wurden 75 % der Geschäftsanteile am Teilkonzern ACCENTRO Gehrensee GmbH mit fünf Tochtergesellschaften veräußert. Diese hält ein Grundstück mit rund 41.500m<sup>2</sup> in Berlin-Lichtenberg. Käufer der Anteile ist ein Berliner Projektentwickler, mit dem das Projekt gemeinsam fortgeführt und weiterentwickelt werden soll. Die Gesellschaft wurde in Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH umbenannt.

Weiterhin wurden im Jahr 2018 die Anteile an drei Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) verkauft.

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2018 Anteil am Eigenkapital (in %)*	31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %)*
ESTAVIS Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100%	100%
ACCENTRO GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO Verwaltungs GmbH**	Berlin	100%	100%
Koppenstraße Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO Sachsen GmbH (vormals ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH)**	Berlin	100%	100%
Quartier Hasenheide GmbH**	Berlin	100%	100%
ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH**	Berlin	100%	100%
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH**	Erlangen	100%	94,9%
Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH (vormals ACCENTRO 13. Wohneigentum GmbH)**	Berlin	100%	100%
Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH (vormals ACCENTRO 14. Wohneigentum GmbH, gegründet im 2. Quartal 2018)**	Berlin	100%	–
Kantstraße 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH (vormals ACCENTRO 15. Wohneigentum GmbH, gegründet im 2. Quartal 2018)**	Berlin	100%	–

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

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

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen die Mehrheit der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eines ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2018 Anteil am Eigenkapital (in %)*	31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %)*
ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH (gegründet im 2. Quartal 2018)	Berlin	100%	–
ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH (gegründet im 3. Quartal 2018)	Berlin	100%	–
ACCENTRO 18. Wohneigentum GmbH (gegründet im 3. Quartal 2018)	Berlin	100%	–
ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH (gegründet im 3. Quartal 2018)	Berlin	100%	–
<b>Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen</b>			
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	50% + 1 Stimme	50% + 1 Stimme
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94%	94%
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	Berlin	38,40%	38,40%
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Berlin	40,80%	40,80%
Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH (vormals Laxpan Six GmbH, erworben im 1. Quartal 2018)**	Berlin	80%	–
ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH (gegründet im 4. Quartal 2018)	Oberhausen	75%	–
ACCENTRO 2. Sachsen GmbH (gegründet im 3. Quartal 2018)	Berlin	49,9%	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. KG Hermannstraße KG	Berlin	69,8%	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH	Berlin	64,2%	–
<b>Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften</b>			
ACCENTRO 12. Wohneigentum GmbH	Berlin	0%	100%
ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH	Berlin	0%	100%
ACCENTRO 10. Wohneigentum GmbH	Berlin	0%	100%
ACCENTRO Gehrensee GmbH	Berlin	25%	100%

\* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

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

Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	31.12.2018 Anteil am Eigenkapital (in %)	31.12.2017 Anteil am Eigenkapital (in %)
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33%	33,33%
Urbanstraße 5 Projekt GmbH (Joint Venture)	Berlin	49%	49%
Havelländer Rosenensemble GmbH (gekauft im 2. Quartal 2018, Joint Venture)	Berlin	44%	–
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH (vormals Berner Group Blanko 4 GmbH, gekauft im 3. Quartal 2018, Joint Venture)	Berlin	44%	–
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH (vormals Berner Group Blanko 5 GmbH, gekauft im 3. Quartal 2018, Joint Venture)	Berlin	44%	–
Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH (vormals ACCENTRO Gehrensee GmbH, Joint Venture)	Berlin	25%	100%

\* Erläuterungen hierzu siehe Abschnitt 5.1.5

## 2.3 Segmentberichterstattung

---

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Zwar können einzelne Veräußerungen innerhalb eines Geschäftsjahrs dazu führen, dass mit einem Kunden mehr als 10 % der Umsatzerlöse realisiert werden (wie im Jahr 2018 durch Veräußerung des sogenannten Gehrensee-Portfolios), allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert.

## 2.4 Beizulegender Zeitwert

---

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

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

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

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

## 2.5 Wertminderungen von Vermögenswerten

---

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Selbst genutzte Grundstücke und Gebäude, andere Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwill erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der er zugeordnet ist.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

## 2.6 Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude

---

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

## 2.7 Finanzinstrumente

---

### 2.7.1 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

### 2.7.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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



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

## 2.8 Vorratsimmobilien

---

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Vertriebsfähigkeit der Immobilien führen, werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Im Rahmen von Share-Deal-Transaktionen erfolgt eine individuelle Ermittlung der Anschaffungskosten, indem der Kaufpreis der Anteile um das weitere Nettovermögen erhöht wird.

Im Rahmen der Einzelprivatisierung wird regelmäßig eine Aufteilung der für einen Immobilienerwerb anfallenden Anschaffungskosten auf einzelne Wohnungen notwendig. Die Aufteilung der Anschaffungskosten bestimmt bei Verkauf einer Wohnung den aus der jeweiligen Veräußerung resultierenden Rohertrag. Die Aufteilung des Kaufpreises erfolgt auf Basis der relativen erwarteten Einzelveräußerungspreise, wobei für die Wohnungen für Zwecke der Aufteilung eine konstante Marge erwartet wird. Dies führt dazu, dass bei Erwerb eines Wohnkomplexes zu einem Gesamtkaufpreis die Wohnungen mit dem absolut höchsten erwarteten Verkaufspreis auch den relativ höchsten Anteil an den Anschaffungskosten zugewiesen bekommen.

## 2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

---

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

## 2.10 Rückstellungen

---

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

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

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

### 2.11 Latente Ertragsteuern

---

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

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

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

### 2.12 Ertragsrealisation

---

Geschäftsmodellinhärent umfasst die Privatisierung in der Regel eine einzige Leistungsverpflichtung nach IFRS 15. Die Umsatzerlöse aus Privatisierung enthalten den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag und werden mit Übertragung der Verfügungsgewalt erfasst. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein (z.B. Verkehrssicherungspflicht). Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Teilweise werden mit Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Sanierungs- oder Aufbesserungsarbeiten abgeschlossen. In diesen Fällen liegt eine separierbare Leistungsverpflichtung vor, die erst mit Erfüllung realisiert wird.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

### 2.13 Provisionen für Geschäftsvermittlung

---

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen als Vertragskosten ausgewiesen.

### 2.14 Leasingverhältnisse

---

Alle im Konzern abgeschlossenen Leasingverhältnisse sind als Operating-Leasing-Vertrag ausgestaltet. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

### 2.15 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

---

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

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

### 2.16 Kapitalflussrechnung

---

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

### ■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

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

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

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

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

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten in der Regel erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

## ■ 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

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

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen von Ansatz, Bewertung und Ausweis von Bilanzpositionen angesetzt:

- Bei der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten als kurz- oder langfristig wird unter Verwendung der aktuellen Unternehmensplanung analysiert, welche Verbindlichkeiten voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate zu tilgen sind und folgerichtig als kurzfristig auszuweisen sind.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.
- Soweit sich ACCENTRO an Gesellschaften beteiligt, deren Buchhaltung zum Bilanzstichtag noch vorläufig ist, bzw. bei denen ein vertiefender Einblick in die Buchhaltung nicht erfolgen kann, erfolgt eine bestmögliche Schätzung zur Gewährleistung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- Die Einschätzung, ob Darlehen gegen assoziierte Unternehmen aufgrund ihrer Ausgestaltung als eigenständiges zu bilanzierendes Finanzinstrument nach IFRS 9 zu klassifizieren sind (expected loss model), oder ob diese nach IAS 28.38 den Regelungen für nach der Equity-Methode zu bilanzierende Vermögenswerte folgen (incurred loss model).

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

- Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten (IFRS 9) ist zu entscheiden, welcher der drei Bewertungskategorien diese zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, erfolgsneutral (OCI) zum beizulegenden Zeitwert sowie zu fortgeführten Anschaffungskosten.

- Die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden unter 5.1.4 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 38 % beziehungsweise 41 % hält, da der Konzern die wesentlichen operativen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.
- Bei erworbenem Vorratsimmobilienbestand mittels Share Deal findet regelmäßig IFRS 5.32.c keine Anwendung, da die Weiterveräußerungsabsicht nicht im Rechtskleid, sondern im zugrunde liegenden Vorratsimmobilienbestand gebunden ist.
- Die Qualität von Verfügungsbeschränkungen ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Klassifizierung als Finanzmittelfonds einzuschätzen. Sofern bankenseitige Verfügungsbeschränkungen die freie Mitteldisposition einschränken, erfolgt eine Ausgliederung aus dem Finanzmittelfonds in der Bilanz und/oder in der Kapitalflussrechnung.

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

## ■ 5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

### 5.1 Entwicklung des Anlagevermögens

#### 5.1.1 Goodwill

Der Goodwill ist aus Unternehmenserwerben in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 für das Handelsgeschäft entstanden. Die Werthaltigkeit des Firmenwerts wurde anhand des Modells des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten (IAS 36.6) aus marktnahen Transaktionen abgeleitet (IFRS 13.24), insbesondere aus dem gegen Ende des Vorjahrs abgeschlossenen Mehrheitserwerbs der Aktien an der ACCENTRO Real Estate AG durch die Brookline Real Estate S.à r.l., der sich nahezu ausschließlich auf die Cash Generating Unit Handel bezieht.

Folglich war ein Discounted-Cashflow-Verfahren aufgrund einer marktnäheren Bewertungsmethode nicht notwendig, so dass diesbezügliche Anhangangaben (z.B. Angabe von Kapitalisierungszinsen) entfallen. Zudem erwirtschaftete die ACCENTRO AG in den Geschäftsjahren 2016, 2017 und 2018 ein deutlich positives Ergebnis aus dem Handelsgeschäft und plant für die Folgejahre mit einem gleichfalls hohen Ergebnisbeitrag, sodass die Werthaltigkeit des Firmenwerts auch durch die eigene wirtschaftliche Entwicklung gestützt wird.

### 5.1.2 Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude

Eine Tochtergesellschaft der ACCENTRO Real Estate AG hat im 3. Quartal 2018 ein Bürogebäude in Berlin-Charlottenburg für einen Kaufpreis von 22 Mio. EUR zuzüglich Nebenkosten erworben. Der überwiegende Teil des Gebäudes mit einer Gesamtfläche von rund 2.900 m<sup>2</sup> wird von der ACCENTRO perspektivisch als neue Firmenzentrale ausgebaut und genutzt. Hierzu wurden bereits Mietverträge mit den bisherigen Mietern gekündigt bzw. nicht verlängert.

Die Immobilie wird nach IAS 16 als Sachanlagevermögen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten für Notargebühren und Grunderwerbsteuer bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über einen Zeitraum von 33 Jahren.

Des Weiteren wurde eine im Vorjahr im Vorratsvermögen ausgewiesene Einheit aufgrund der Selbstnutzung umgegliedert und wird ebenfalls über 33 Jahre linear abgeschrieben.

Die Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten werden entsprechend der geschätzten Verkehrswerte wie folgt auf das erworbene Grundstück und Gebäude aufgeteilt:

31.12.2018	Selbstgenutzte Grundstücke	Selbstgenutzte Gebäude	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
Beginn der Periode	0	0	0
Zugänge	9.686	13.737	23.423
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	117	117
Ende der Periode	9.686	13.854	23.540
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Beginn der Periode	0	0	0
Zugänge	0	173	173
Abgänge	0	0	0
Ende der Periode	0	173	173
<b>Restbuchwert</b>	<b>9.686</b>	<b>13.681</b>	<b>23.366</b>

### 5.1.3 Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

In dieser Position sind verschiedene Ausleihungen und Finanzanlagen zusammengefasst. Im Einzelnen handelt es sich um Ausleihungen an Unternehmen, die als assoziierte Unternehmen at-equity in den Konzernabschluss der ACCENTRO einbezogen werden, in Höhe von 14.859 TEUR, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO über Vertriebsverträge verbunden ist, in Höhe von 10.140 TEUR, Ausleihungen an Beteiligungen in Höhe von 3.345 TEUR sowie Unternehmensbeteiligungen mit einer Beteiligungsquote von 5 % in Höhe von 496 TEUR.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kaufpreisforderungen	2.357	2.477
<b>Langfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte</b>		
Nachrangiges Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	10.159	0
Darlehen und abgegrenzte Zinsforderung Vertriebsauftrag Potsdam	10.140	0
Nachrangiges Darlehen gegen HRP Hamburg Residential GmbH	3.345	0
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Havelländer Rosenensemble	3.120	0
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Dahlewitz Projektgesellschaften	1.581	0
Beteiligung (5,1 %) an der HRP Hamburg Residential GmbH	496	0
<b>Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>28.814</b>	<b>0</b>

Die langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten eine bis mindestens März 2020 fällige Kaufpreisforderung aus dem Verkauf einer noch zu entwickelnden Vorratsimmobilie (Buchwert 31.12.2018: 2.357 TEUR; Vorjahr: 2.477 TEUR). Die Forderung ist besichert durch Abtretung künftiger Kaufpreisansprüche, soweit diese nicht bereits vorrangig anderen Kreditgebern als Sicherheiten gewährt wurden.

Unter den sonstigen Forderungen wird mit 10.159 TEUR ein nachrangiges und mit 10% verzinstes Mezzanine-Darlehen gegen das assoziierte Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH ausgewiesen. Der Darlehens- und Zinsanspruch im Zusammenhang mit einem Vertriebsauftrag in Potsdam wird mit 7,5 % verzinst, ist durch Anteilsverpfändung sowie offene Vorausabtretung von Ansprüchen aus Gesellschafterdarlehen besichert und spätestens Oktober 2021 zurückzuzahlen. Das nachrangige, mit 2,89% verzinst und 2023 rückzahlbare Darlehen gegen und die 5,1-prozentige Beteiligung an der HRP Hamburg Residential GmbH stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung eines 321 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsportfolios in exklusiver Lage in Hamburg. ACCENTRO wurde in diesem Zusammenhang die exklusive Möglichkeit zur Privatisierung für 193 der Wohneinheiten eingeräumt. Es bestehen zwei nachrangige Darlehensansprüche gegen das assoziierte Unternehmen Havelländer Rosenensemble GmbH, die jeweils mit 10 % verzinst und am 31.12.2020 rückzahlbar werden.

Das Darlehen gegen die Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH wird nach IAS 28.38 aufgrund seiner eigenkapitalersetzenden Ausgestaltung in die At-Equity-Folgebewertung einbezogen, wobei jedoch ein separater Bilanzausweis beibehalten wird. Die weiteren Darlehen gegen assoziierte Unternehmen qualifizieren aufgrund erhaltener Sicherheiten als Finanzinstrument nach IFRS 9, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.



#### 5.1.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

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

Name	Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %)	Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis	Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2018	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Kapitalgesellschaften</b>				
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 +1 Stimme	34	175	–
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	59	6	–78	–
Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	20	66	1.839	–
ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH	25	0	6	–
ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	50,1	–2	11	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH	8	0	3	–
<b>Summe</b>		<b>103</b>	<b>1.956</b>	<b>–</b>
<b>Personengesellschaften</b>				
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR*	61	0	–151	–
GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG	30,2	0	4.568	–

\* in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

31.12.2018	Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH	ACCENTRO 2. Sachsen GmbH	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstr. KG
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	25.617	3.778	24.775
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	1	23
Summe der kurzfristigen Schulden	672	566	2.041
Summe der langfristigen Schulden	10.283	3.191	12.792
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>328</b>	<b>–3</b>	<b>0</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	262	–1	0
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	66	–2	0

Finanzinformationen zu Gesellschaften, an denen nicht-beherrschende Gesellschafter beteiligt sind, werden zum 31. Dezember 2018 erläutert, sofern das anteilige den anderen Gesellschaftern zustehende Eigenkapital größer 200 TEUR, die Bilanzsumme der jeweiligen Gesellschaft größer 1.000 TEUR oder das anteilige Jahresergebnis größer 50 TEUR ist. Die Ergebnisanteile nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

31.12.2017	Phoenix F1 Neubrandenburg- strasse GmbH	Kantstraße 130b/ Leibnizstraße 36, 36a GbR	Div. Minderheiten an den Immobilien- objektgesellschaften der ACCENTRO Gehrensee
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	12.724	315	42.681
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	2.338	59	16.506
Summe der langfristigen Schulden	0	1	4.012
<b>Erträge/Umsatzerlöse</b>	<b>8.786</b>	<b>1.841</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.760</b>	<b>224</b>	<b>-342</b>
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	1.670	149	-325
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	90	75	-17

### 5.1.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>264</b>	<b>472</b>
Zugänge	3.261	6
Abgänge	-5	-200
Anteile an Gewinnen und Verlusten	-2	-14
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>3.518</b>	<b>264</b>

Im 2. und 3. Quartal 2018 erwarb die ACCENTRO AG jeweils 44 % der Geschäftsanteile an drei Gesellschaften (Havelländer Rosenensemble GmbH mit 89 TEUR; Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH mit 22 TEUR) mit dem Ziel, gemeinsame Projekte zu akquirieren, zu entwickeln und zu vermarkten und damit ihr Engagement auf dem Immobilienmarkt auszuweiten.

Mit Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 22. Januar 2018 wurden 75 % der Geschäftsanteile des im Vorjahr unter den Tochtergesellschaften ausgewiesenen Teilkonzerns ACCENTRO Gehrensee GmbH an einen Berliner Projektentwickler veräußert und mit dem beizulegenden Zeitwert von 3.150 TEUR bewertet. Das Projekt wird unter der Firmierung Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH als gemeinsames Joint Venture fortgeführt.

Die Joint Ventures werden unter anderem durch die ACCENTRO AG finanziert, siehe Abschnitt 5.1.4. Die Joint Ventures haben in der Regel als Geschäftszweck die Projektierung und Fertigstellung von Wohnimmobilien. ACCENTRO beteiligt sich an diesen Joint Ventures, um neben dem allgemeinen Projekterfolg auch im Wege der Privatisierung Mehrwert zu generieren. In diesem Zusammenhang prüft ACCENTRO im Rahmen der Einhaltung konzerneinheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die IFRS-konforme Einstufung der Projektentwicklung gemäß IAS 2 als Vorratsvermögen (ggf. mit Teilgewinnrealisierung nach IFRS 15.35) oder den Ausweis gemäß IAS 40 als „Renditeimmobilie“, wobei in diesem Fall der Ansatz zu Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgen würde. Soweit eine Projektentwicklung als Vorratsvermögen klassifiziert ist, erfolgt eine branchenübliche Aktivierung von Fremdkapitalkosten. In Höhe des durch ACCENTRO finanzierten Anteils findet eine ergebniswirksame Aufwands- und Ertragskonsolidierung statt.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

31.12.2018	Urbanstraße 5 Projekt GmbH	Wohneigentum Berlin GbR	Gutshof Dahle- witz 1 GmbH	Gutshof Dahle- witz 2 GmbH	Havelländer Rosenensemble GmbH	Belle Époque Quartier Geh- rensee GmbH
	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)	(Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	69	0	0	0	288	244
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	-88	0	0	0	222	0
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.394	449	0	0	12.862	49.372
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	1.073	0	0	0	208	109
Summe der langfristigen Schulden	2.503	0	0	0	12.420	32.666
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	-182	449	0	0	233	16.706
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Netto- reinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	33,33 %	44,00 %	44,00 %	44,00 %	25,00 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	0	156	11	11	89	3.250

31.12.2017	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Urbanstraße 5 Projekt GmbH (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	1	0	1.170	40
Jahresergebnis/ Gesamtergebnis	-7	0	163	-89
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	21	0	963	3.333
Summe der langfristigen Vermögenswerte	1	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	7	0	161	564
Summe der langfristigen Schulden	0	0	11	2.833
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	15	0	792	-64
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	47 %	33,33 %	49 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	0	0	264	0

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 5.22.

### 5.1.6 Beteiligungen

Insgesamt hält die ACCENTRO AG zum 31. Dezember 2018 Anteile an fünf Beteiligungen von jeweils 5,1 %. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 36 TEUR realisiert. Im other comprehensive income zu zeigende Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts waren im Geschäftsjahr nicht zu realisieren, da die unterjährigen Erwerbe noch zu keinem wesentlichen Wertzuwachs/-verlust geführt haben. Die Beteiligungen wurden vor dem Hintergrund der Erschließung neuer Privatisierungsmöglichkeiten eingegangen.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Beteiligung Delta Vivium I	2.683	0
Beteiligung Magnus Relda Portfolio	1.121	1.121
Sonstige	427	126
<b>Summe</b>	<b>4.231</b>	<b>1.247</b>

## 5.2 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	340.167	285.403
Geleistete Anzahlungen	5.073	18.624
<b>Summe</b>	<b>345.241</b>	<b>304.027</b>

Im Geschäftsjahr 2018 wurde weiter in den Ausbau des Handelsbestands investiert. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte für 866 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 163,3 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel.

Für weitere 177 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 32,7 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag geschlossen, hier erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung im Jahr 2019. Gleichzeitig wurden 1.615 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 156,6 Mio. EUR veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 41,2 Mio. EUR erhöht hat.

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 203.560 TEUR (Vorperiode: 171.959 TEUR) wird der Verkauf auf Basis der Unternehmensplanung voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2018 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 256,1 Mio. EUR (Vorperiode: 277,3 Mio. EUR) als Sicherheiten für Finanzverbindlichkeiten.

## 5.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	21.958	3.725
Wertberichtigungen	-994	-96
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>20.964</b>	<b>3.629</b>
<b>davon langfristig</b>	<b>2.357</b>	<b>2.477</b>
<b>davon kurzfristig</b>	<b>18.607</b>	<b>1.152</b>

Die Fälligkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.964	3.629
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	17.805	3.000
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	424	149
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig von 31 bis 60 Tage	1.316	16
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	350	142
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	248	99
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	257	160
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	565	62
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegen Mieter und gegen die Erwerber von Wohneinheiten wird als gering eingeschätzt.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus einem zum Jahresende erfolgten Verkauf eines Immobilienportfolios in Höhe von 11.200 TEUR enthalten. Obgleich der Nutzen-Lasten-Wechsel und die Beherrschung zum 31. Dezember 2018 auf den Käufer übergang, hat sich die ACCENTRO die Umschreibung des Grundbuchs bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung vorbehalten.

Die Einzelwertberichtigungen (EWB) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>96</b>	<b>58</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	4	1
Zuführungen (Wertminderungen)	926	46
Auflösungen	-31	-9
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>994</b>	<b>96</b>

Die Zuführungen zu den Wertberichtigungen beinhalten den vorsorglich einzelwertberichtigten Mietzinsanspruch aus der Vermietung eines Flüchtlingsheims.

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	8.064	5.977
Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	0	3.292
Forderungen aus Umsatzsteuer	975	975
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	409	496
Mitveräußerte Darlehensforderungen gegen ehemalige Tochtergesellschaften	2.323	0
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	175	119
Übrige sonstige Forderungen	763	709
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte und sonstige Forderungen</b>	<b>12.709</b>	<b>11.568</b>

Der Umsatzsteuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) resultiert aus einer Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit der Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Diesem Forderungsposten stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR gegenüber. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 2.323 TEUR aus der Veräußerung zweier Tochtergesellschaften und dem damit verbundenen Verkauf der Gesellschafterdarlehen. Der Betrag wurde im Januar 2019 zurückgezahlt.

Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 31 TEUR).

#### 5.4 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

#### 5.5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2018 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. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2018 hatte das Grundkapital 24.924.903,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG um 5.393.031,00 EUR sowie aufgrund der Barkapitalerhöhung um 2.120.000,00 EUR erhöht.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

	Betrag	Stückaktien	Zweck
	TEUR	in Tausend	
Bedingtes Kapital 2014	–	–	Am 26. Februar 2018 ausgelaufen
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/ Genussrechte
Genehmigtes Kapital 2018*	15.159	15.159	Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen (bis 14. Mai 2023)

\* mit Zustimmung des Aufsichtsrats

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

## 5.6 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

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

	31.12.2018	31.12.2017 (wirtschaftlich)	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.773	68.822	42.439
Verbindlichkeiten aus Anleihen	98.561	12.065	0
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>175.334</b>	<b>80.887</b>	<b>42.439</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.357	60.499	86.882
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.563	0	12.065
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>55.920</b>	<b>60.499</b>	<b>98.947</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>231.253</b>	<b>141.386</b>	<b>141.386</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Vorjahr wurde durch den am 30. November 2017 eingetretenen Wechsel des Großaktionärs und der Übernahme der ACCENTRO Real Estate AG durch die Brookline Real Estate S.à r.l. das außerordentliche Kündigungsrecht bei einigen Kreditverträgen aufgrund des Bestehens einer Change-of-Control(Kontrollwechsel)-Klausel ausgelöst. Gemäß IAS 1.74 waren alle Finanzverbindlichkeiten als kurzfristig auszuweisen, bei denen die Zustimmung zum Change-of-Control durch das Kreditinstitut nicht bis zum Abschlussstichtag erfolgt war. Dies führte zu einem Ausweis von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 86.882 TEUR. Im Vorjahr hatte kein Kreditinstitut vom Recht der Change-of-Control-Klausel Gebrauch gemacht.

Um die Vermögens- und Finanzlage besser vergleichen zu können, wurde in diesem Abschnitt die im Vorjahr vorgenommene Aufteilung der Fristigkeiten zur Gewährleistung einer zum aktuellen Jahr konsistenten Betrachtungsweise beibehalten. Demnach waren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 60.499 TEUR im Vorjahr auszuweisen gewesen (Spalte: „31.12.2017 (wirtschaftlich)“). Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten



gegenüber Kreditinstituten würden auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 71.618 TEUR (Vorjahr: 63.265 TEUR) und mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren 5.154 TEUR (Vorjahr: 5.557 TEUR) entfallen.

Der geringfügige Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ohne Berücksichtigung der Change-of-Control-Klauseln um 4.579 TEUR begründet sich hauptsächlich aus der Verkaufsplanung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen für das Geschäftsjahr 2019, mit denen Sondertilgungen der Kreditverbindlichkeiten verbunden sind. Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Immobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich auf 54.357 TEUR.

### **Verbindlichkeiten aus Anleihen**

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lauteten Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 6,25 % verzinst und hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 27. März 2019. Am 16. Februar 2018 hat die ACCENTRO AG die vorzeitige Kündigung der im vorangegangenen Geschäftsjahr in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Wandelanleihe 2014/2019 aufgrund der Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrags gemäß den Anleihebedingungen bekannt gegeben. Die vollständige Rückzahlung des noch ausstehenden Teilbetrags in Höhe von 107 TEUR erfolgte am 27. März 2018 zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen.

Im Januar und Februar 2018 ist ein Großteil der ausstehenden Wandelschuldverschreibung durch Wandlung in Aktien getauscht worden.

Am 23. Januar 2018 hat die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100 Mio. Euro. Die Unternehmensanleihe hat einen Zinssatz von 3,75 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wird überwiegend zur Finanzierung des Erwerbs von neuem Immobilienvermögen verwendet. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe von 98.561 TEUR setzt sich aus dem Emissionserlös abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten zusammen.

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf die Anleihe in Höhe von 1.563 TEUR enthalten.

### **Sicherheiten und Financial Covenants**

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 256.184 TEUR (Vorjahr: 277.297 TEUR), für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden, und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert. Es handelt sich bei diesem Immobilienbestand um Objekte aus dem Vorratsvermögen. Des Weiteren bestehen verfügungsbeschränkte Konten in Höhe von 2.280 TEUR (Vorperiode: 4.515 TEUR), wovon 175 TEUR in den sonstigen Vermögenswerten und 1.948 TEUR unter den liquiden Mitteln ausgewiesen werden.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 106.286 TEUR (Vorjahr: 21.717 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants), die zum 31. Dezember 2018 die Anleihe und einzelne Bankdarlehen betreffen. Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf die Begrenzung der Nettoverschuldung sowie auf den sogenannten Debt Service Cover

Ratios bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Mieten zu bedienen. Darüber hinaus sind Konzerngesellschaften verpflichtet, Kredite im Falle einer Veräußerung von Wohnungen außerplanmäßig zurückzuzahlen.

Die im Jahr 2019 ausgegebene Anleihe verpflichtet unter anderem zur Einhaltung eines Zinsdeckungsgrades (11.3 der Anleihebedingungen) von maximal 2,0 sowie zur Aufrechterhaltung einer Eigenkapitalquote, so dass die Fähigkeit Dividenden auszuschütten eingeschränkt werden könnte.

Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

### Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern sowie dem Finanzamt entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 5.028 TEUR (Vorjahr: 6.826 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 4.841 TEUR (Vorjahr: 2.281 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag in Höhe von 944 TEUR (Vorjahr: 304 TEUR) gegenüber.

## 5.7 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	31.12.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	1.140	0	1.140	0	0
Rückstellungen für Personalkosten	223	221	0	389	390
Rückstellungen für sonstige Kosten	908	167	698	409	452
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	17	0	0	0	17
<b>Summe</b>	<b>2.288</b>	<b>388</b>	<b>1.838</b>	<b>797</b>	<b>860</b>

Die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen gegenüber dem Erwerber aus dem im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 1.140 TEUR wurde aufgrund des Entfalls der Verpflichtung aufgelöst.

Die am 31. Dezember 2018 bestehenden Rückstellungen für Personalkosten betreffen im Wesentlichen Bonus- und Prämienzahlungen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 240 TEUR (Vorjahr: 180 TEUR) sowie Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 177 TEUR (Vorjahr: 188 TEUR).

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 843 TEUR (Vorjahr: 2.271 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

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

Im Geschäftsjahr 2017 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

	31.12.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	1.640	0	500	0	1.140
Rückstellungen für Personalkosten	216	117	54	178	223
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.174	370	320	424	908
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	17	0	0	0	17
<b>Summe</b>	<b>3.047</b>	<b>487</b>	<b>874</b>	<b>602</b>	<b>2.288</b>

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4.816</b>	<b>2.236</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>7.033</b>	<b>19.613</b>
Ausstehende Rechnungen	9.373	11.249
Abfindungsansprüche nicht-beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften	4.568	0
Verbindlichkeiten § 13b UStG	975	975
Darlehen nicht-beherrschender Gesellschaften an Tochterunternehmen	797	88
Verbindlichkeiten aus Kautionen	365	199
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	3
Übrige Verbindlichkeiten	720	490
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>16.798</b>	<b>13.005</b>

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.597 TEUR (Vorjahr: 5.217 TEUR) und in Höhe von 436 TEUR (Vorjahr: 14.396 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) stehen mit dem Ausweis eines Umsatzsteuererstattungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

### 5.9 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 13.261 TEUR (Vorjahr: 14.591 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 6.673 TEUR (Vorjahr: 7.159 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 6.588 TEUR (Vorjahr: 7.432 TEUR).

### 5.10 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	692	193
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.080	969

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-969	-851
Latente Steuerforderungen	193	408
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-776</b>	<b>-443</b>
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	186	-52
Abgänge aus Endkonsolidierung von Objektgesellschaften	202	33
Umgliederung aus den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in die Vorratsimmobilien	0	-314
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-388</b>	<b>-776</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Differenzen bei	Immobilien im Vorrats- vermögen	Finanzverbind- lichkeiten	Verlust- vorträgen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>31. Dezember 2017 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>-590</b>	<b>-848</b>	<b>0</b>	<b>-1.438</b>
<b>31. Dezember 2017 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>604</b>	<b>662</b>
<b>31. Dezember 2017 (nach Saldierung)</b>				<b>-776</b>
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-52	-133	-384	186
Abgang durch Endkonsolidierung von Objektgesellschaften	0	220	-18	202
<b>31. Dezember 2018 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>-642</b>	<b>-981</b>	<b>-169</b>	<b>-1.792</b>
<b>31. Dezember 2018 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>1.341</b>	<b>1.404</b>
<b>31. Dezember 2018 (nach Saldierung)</b>				<b>-388</b>

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

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

## 5.11 Umsatzerlöse

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	194.009	137.859
Dienstleistungsumsätze	2.794	1.714
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	8.684	7.769
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	122	0
<b>Summe fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>205.609</b>	<b>147.341</b>
Mieterlöse aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	334
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	3.783
<b>Summe aufgebener Geschäftsbereich</b>	<b>0</b>	<b>4.117</b>
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b>	<b>205.609</b>	<b>151.458</b>

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien resultiert zum einen aus der Ausweitung der Einzelprivatisierung und zum anderen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen und dem dazugehörigen Immobilienvermögen.

Die Mieterlöse sind um 1.037 TEUR gestiegen. Hintergrund ist der weitere erfolgreiche Ausbau des Handelsbestands an Vorratsimmobilien.

### 5.12 Materialaufwand

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	160.924	103.167
Aufwendungen aus Dienstleistungen	511	766
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	2.667	2.335
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	9	0
<b>Summe fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>164.111</b>	<b>106.268</b>
Bewirtschaftungskosten aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	182
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	3.752
<b>Summe aufgegebener Geschäftsbereich</b>	<b>0</b>	<b>3.934</b>
<b>Gesamte Materialaufwendungen</b>	<b>164.111</b>	<b>110.202</b>

Der gestiegene Umsatz spiegelt sich auch in den höheren Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten wider.

Die Bewirtschaftungskosten der Immobilien entwickelten sich entsprechend der Bestandsgrößenentwicklung der jeweiligen Immobilienbestände.

### 5.13 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 45 Mitarbeiter (Vorjahr: 37).

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	4.112	3.004
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	501	335
<b>Summe</b>	<b>4.613</b>	<b>3.339</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 1.274 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 resultiert zum einen aus der erhöhten Anzahl an Beschäftigten und zum anderen aus der Partizipation der Beschäftigten am Unternehmenserfolg.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 217 TEUR (Vorjahr: 166 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

### 5.14 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Im Berichtsjahr erfolgten Wertminderungen auf sonstige Forderungen in Höhe von 205 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), wobei Wertberichtigungen auf Mietforderungen in der Position Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens gezeigt werden. Auf Vorratsimmobilien wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst.

## 5.15 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2018	2017 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2017 Aufgegebener Geschäfts- bereich
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und abgegrenzten Schulden	796	1.234	0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	31	71	0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	835	1.955	381
<b>Summe</b>	<b>1.663</b>	<b>3.260</b>	<b>381</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2018	2017 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2017 Aufgegebener Geschäfts- bereich
	TEUR	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	1.127	1.530	20
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.313	882	0
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	408	457	0
EDV-Kosten	472	379	0
Mietaufwendungen	282	268	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.529	949	1
<b>Summe</b>	<b>5.131</b>	<b>4.465</b>	<b>21</b>

Die Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.127 TEUR (Vorjahr: 1.530 TEUR) setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.529 TEUR (Vorjahr: 949 TEUR) beinhalten unter anderem Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten und Fortbildungsmaßnahmen in Höhe von zusammen 409 TEUR sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte in Höhe von 163 TEUR. Weiterhin sind Einmaleffekte in Höhe von 500 TEUR aufgrund von vorfristigen Vertragsauflösungen enthalten.

## 5.16 Ertragsteuern

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	5.861	7.355
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-186	-39
<b>Summe</b>	<b>5.675</b>	<b>7.316</b>

Im laufenden Steueraufwand sind 206 TEUR Steueraufwand für Vorjahre (Vergleichsperiode: Steuerertrag 1.164 TEUR) enthalten.

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

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>		
Fortgeführter Geschäftsbereich	2018	2017
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	23.975	27.633
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175 %)	7.234	8.338
Effekte aus Gewerbesteuer	364	-27
Saldo aus steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-2.411	-506
Vornahme einer Wertberichtigung/ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	616	761
Zuschreibung/nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-337	-39
Steuern für Vorjahre	206	-1.164
Sonstige Ursachen	3	-47
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>5.675</b>	<b>7.316</b>

Die rechnerische Steuerquote von 23,7% (Vorjahr: 26,5%) ist im Geschäftsjahr 2018 maßgeblich durch die Veräußerung von Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH geprägt, welche als Kapitalgesellschaften bei der Veräußerung nicht mit dem vollen Gewinn der Ertragsbesteuerung unterliegen.



## 5.17 Ergebnis je Aktie

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

	2018	2017	2017	2017
		Fortgeführter	Aufgegebener	Gesamt-
		Geschäfts-	Geschäfts-	ergebnis
		bereich	bereich	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis				
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	18.301	20.317	-197	20.144
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	2	1.422	0	1.422
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	18.303	21.739	-197	21.566
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	Tausend Stück	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.431	24.925	24.925	24.925
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	30.712	24.895	24.895	24.895
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	0	5.444	5.444	5.444
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	30.711	30.339	30.339	30.339
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	0,56	0,82	-0,01	0,81
gewichtet – unverwässert	0,60	0,82	-0,01	0,81
gewichtet – verwässert	0,60	0,72	-0,02	0,70

Die von der Gesellschaft begebene Wandelanleihe 2014/2019 wurde im 1. Quartal 2018 fast komplett gewandelt und die restlichen Anteile gekündigt. Zum Stichtag bestehen aus der Wandelanleihe 2014/2019 keine Wandlungsrechte mehr (Vorjahr: 5.150.107 Wandlungsrechte), die das Ergebnis je Aktie verwässern können. Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässertem Ergebnis.

## 5.18 Kapitalflussrechnung

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

Der nach dieser Methode ermittelte Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist mit 48.432 TEUR negativ (Vorjahr: negativ 25.200 TEUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Handelsbestands geprägt. Das Vorratsvermögen veränderte sich durch Investitionen in den Handelsbestand und durch Verkäufe um 41.214 TEUR (Vorjahr: 80.462 TEUR), wobei im Berichtsjahr 47.697 TEUR zu Zahlungsmittelabflüssen führten. Die wesentlichen nicht zahlungswirksamen Veränderungen im Vorratsbestand entfallen im Geschäftsjahr auf die Veräußerung des Gehrensee-Portfolios im Wege eines Anteilstauschs sowie auf den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal), bei denen die Schulden in der erworbenen Gesellschaft den zu zahlenden Kaufpreis und damit den Mittelabfluss reduzieren.

	TEUR
<b>Bestand zum 31.12.2017</b>	<b>304.027</b>
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	47.697
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	-6.483
<b>Bestand zum 31.12.2018</b>	<b>345.241</b>

Der Zahlungsmittelzufluss von At-Equity-Unternehmen aus dem Jahr 2017 betraf das ehemalige Bestandssegment und wird unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Die hier-nach eingegangenen Investitionen haben einen sehr engen operativen Bezug zur Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG, weshalb Dividenden von At-Equity-Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen werden.

Innerhalb der Cashflow-Rechnung wurde eine Anpassung des Finanzmittelfonds um 1.334 TEUR gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. Teilweise unterliegen Bankkonten Verfügungsbeschränkungen, oftmals sind die Bankkonten auch nicht in Gänze, sondern nur in Höhe eines Teilbetrags verfügbungsbeschränkt. Soweit diese Bankkonten (bzw. Teilbeträge) nicht die Kriterien des Finanzmittelfonds nach IAS 7 erfüllen, erfolgt eine Umgliederung aus dem Finanzmittelfonds in separater Zeile, die auch für das Vorjahr zur besseren Vergleichbarkeit erfolgte. Hierbei handelt es sich um Kaufpreise, die im operativen Cashflow gezeigt werden, über welche die Gesellschaft aber zum Bilanzstichtag noch nicht verfügen kann, da hieraus noch Zins- und Tilgungsanteile zu erbringen sind. Die Vorjahrsdarstellung wurde in diesem Punkt angepasst.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf -51.204 TEUR (Vergleichsperiode: 22.679 TEUR). Hiervon wurden 23.612 TEUR inklusive Nebenkosten in eine Büroimmobilie in Berlin investiert, die als zukünftiger Unternehmenssitz der ACCENTRO dienen soll. In Unternehmensbeteiligungen wurden 9.689 TEUR investiert und 17.867 TEUR wurden als Darlehen an Unternehmen, an denen Beteiligungen bestehen und an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO über Vertriebsverträge verbunden ist, ausgereicht. Für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine Umgliederung der Rückzahlungen ausgereicherter Darlehen vom Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit, welche ausschließlich den aufgegebenen Geschäftsbetrieb betrafen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 111.410 TEUR (Vergleichsperiode: -4.223 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 62.447 TEUR (Vorjahr: 109.595 TEUR) und Zinszahlungen in Höhe von 4.470 TEUR (Vorjahr: 6.771 TEUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen und der Emission einer Anleihe in Höhe von 164.056 TEUR (Vorjahr: 115.667 TEUR). Im Geschäftsjahr 2018 flossen 19.426 TEUR aus einer Barkapitalerhöhung zu und es war ein Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen in Höhe von 5.154 TEUR (Vorjahr: 3.731 TEUR) zu verzeichnen.

Der Barmittelbestand erhöhte sich um 2.716 TEUR durch den Zugang von drei Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der ACCENTRO Real Estate AG.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden acht vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert und eine Gesellschaft auf ein nicht konsolidiertes Unternehmen verschmolzen. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um 6.659 TEUR.

Gemäß IAS 7 ist nachfolgend eine Überleitungsrechnung der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns vom 31. Dezember 2017 bis zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

Überleitungsrechnung				
	31.12.2017	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	129.321	-26	1.834	131.129
Anleihen	12.065	97.870	-9.811	100.124
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>141.386</b>	<b>97.844</b>	<b>-7.977</b>	<b>231.253</b>

Die Spalte „zahlungsunwirksam“ enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode sowie nicht zahlungswirksame Wandlungen.

### 5.19 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen nach IAS 17 unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	307	244
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	196	61
Mehr als 5 Jahre	0	0
<b>Summe</b>	<b>503</b>	<b>305</b>

Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Kaufverträgen für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern u.a. in Berlin, Leipzig und Hamburg in Höhe von 39.238 TEUR, sowie aus einem Geschäftsanteilskaufvertrag in Höhe von 21.881 TEUR. Der Vollzug der Verträge wird im ersten Halbjahr 2019 erwartet.

Konzerngesellschaften haften aus ihrer Stellung als Gesellschafter für Schulden einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GbR in Höhe von rund 150 TEUR (Vorjahr: 171 TEUR).

## 5.20 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Im unterjährig erworbenen zukünftigen Firmensitz wurden sämtliche Mietverträge gekündigt bzw. nicht verlängert.

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2018	2.936	2.936	0	0
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber zum 31.12.2017	2.601	2.601	0	0

## 5.21 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

### a) Klassen und Bewertungskategorien

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt. Es haben sich keine wesentlichen Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 ergeben.

31. Dezember 2018	Buchwert				Beizulegender Zeitwert
	FVOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	4.231	–	–	4.231	4.231
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	2.357	–	2.357	2.357
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	–	28.814	–	28.814	28.814
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	18.607	–	18.607	18.607
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	10.660	–	10.660	10.660
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.231</b>	<b>60.438</b>	<b>–</b>	<b>64.669</b>	<b>64.669</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	76.773	76.773	76.773
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	98.561	98.561	100.160
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	–	–	55.920	55.920	55.920
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	4.816	4.816	4.816
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	–	4.984	4.984	4.984
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>241.054</b>	<b>241.054</b>	<b>241.054</b>

\* Fair Value through Other Comprehensive Income

31. Dezember 2017	Buchwert				Beizulegender Zeitwert
	FVOCI* Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	1.247	–	–	1.247	1.247
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	1.152	–	1.152	1.152
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	6.317	–	6.317	6.317
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1.247</b>	<b>15.344</b>	<b>–</b>	<b>16.591</b>	<b>16.591</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	–	42.439	42.439	42.439
Verbindlichkeiten aus Anleihen	–	–	12.065	12.065	12.065
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen	–	–	86.882	86.882	86.882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	2.236	2.236	2.236
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	–	12.869	12.869	12.869
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>156.491</b>	<b>156.491</b>	<b>156.491</b>

\* Fair Value through Other Comprehensive Income

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der geschäftsmodellinhärenten schnellen Tilgung von Darlehen entspricht in Folgeperioden der Fair Value näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

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

Das Nettoergebnis nach Bewertungskosten gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)		Financial Liabilities measured at Amortized Cost (AmC)	
	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	944	304	0	0
Zinsaufwendungen	0	–	9.869	– 9.107
Ergebnis aus Wertberichtigungen	205	– 47	0	–
Ertrag/Aufwand aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	7	–	1.054
<b>Nettoergebnis</b>	<b>1.149</b>	<b>264</b>	<b>9.869</b>	<b>– 8.053</b>

## b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Variable Darlehen werden, sofern relevant, nur im untergeordneten Umfang abgeschlossen und festverzinsliche Darlehen werden in der Regel vor Ende der Zinsbindungsfrist geschäftsmodellinhärent getilgt. Wesentliche Ausfall- und Zinsänderungsrisiken bestehen nicht. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 4 im Konzernlagebericht verwiesen.

## Liquiditätsrisiko

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

	31. Dezember 2018					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihe</b>	<b>231.253</b>	<b>245.378</b>	<b>60.397</b>	<b>172.748</b>	<b>1.595</b>	<b>10.598</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.816	4.816	4.816	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	4.984	4.984	4.984	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>21.038</b>	<b>21.038</b>	<b>21.038</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>262.091</b>	<b>276.216</b>	<b>91.235</b>	<b>172.748</b>	<b>1.595</b>	<b>10.598</b>

	31. Dezember 2017					
	Buchwert	Summe Mittel-abflüsse	Mittel-abfluss bis 1 Jahr	Mittel-abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel-abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel-abfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>141.386</b>	<b>137.782</b>	<b>68.764</b>	<b>57.640</b>	<b>7.344</b>	<b>4.034</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.236	2.236	2.236	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	12.869	12.869	12.869	–	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>15.105</b>	<b>15.105</b>	<b>15.105</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>156.491</b>	<b>152.887</b>	<b>83.869</b>	<b>57.640</b>	<b>7.344</b>	<b>4.034</b>

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

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2019 auf 54.357 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgung werden 2019 insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 60.397 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 15.464 TEUR (Vorperiode: 7.875 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 18.607 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 141.680 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 6.597 TEUR stehen kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 8.064 TEUR gegenüber.

### Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 106,3 Mio. EUR (Vorjahr: 21,7 Mio. EUR), bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (z. B. Kapitaldienstdeckungsquoten, Verschuldungsrelationen, Mindestjahresnettokalmtieten beziehungsweise Nachrangwertausläufe, Change-of-Control). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird im Rahmen eines regelmäßigen Kontakts mit den Banken frühzeitig begegnet. Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 5.6 des Konzernanhangs dargestellt.



Der ACCENTRO-Konzern ist derzeit aus dem originären Geschäftsmodell heraus keinen wesentlichen Forderungsausfallrisiken ausgesetzt. An assoziierte Unternehmen und Beteiligungsunternehmen wurden jedoch mehrere langfristige Darlehen gewährt, die teilweise nachrangig und nicht vollständig besichert sind (siehe Abschnitt 5.1.3). ACCENTRO erbringt für die Darlehensnehmer in der Regel Privatisierungs- oder Beratungsleistungen und ist insoweit in die operative Steuerung der Gesellschaften eingebunden und kann Ausfallrisiken frühzeitig einschätzen. ACCENTRO hält zum Bilanzstichtag die Ausfallrisiken für sehr gering.

## 5.22 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Zum Abschlussstichtag bestehen Forderungen gegen die Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 3 TEUR.

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

	2018				2017		
	fest	variabel	aktienbasiert	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEU	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	330	280	134	744	283	358	641

Insgesamt beliefen sich die ausgezahlten Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 auf 620 TEUR. Diese Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inklusive Sachbezug von 330 TEUR noch den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für das Vorjahr in Höhe von 280 TEUR.

Am 3. Juli 2018 hat die EMMALU GmbH mitgeteilt, dass sie 272.851 Aktien der ACCENTRO Real Estate 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. Es handelt sich somit um eine Transaktion zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG. Bilanziell muss sich jedoch nach IFRS 2 die ACCENTRO diesen Sachverhalt zurechnen lassen, obgleich ACCENTRO nicht Vertragspartner ist. Der Hauptaktionär hält eine Stillhaltevereinbarung inne, da dieser bei Kursverlusten die Aktien zum ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zurücknehmen muss. Durch diese Stillhalteverpflichtung qualifiziert diese Transaktion bilanziell als Aktienoptionsmodell (verwendete Parameter: Strike price: 7,33 EUR; Laufzeit: 3 Jahre; Volatilität: 43,87%; Dividendenrendite: 2%; Risikofreier Zinssatz: -0,54%). Der Aufwand aus dieser aktienbasierten Vergütung beträgt über die Laufzeit von 3 Jahren rund 1.200 TEUR, wovon rund 134 TEUR im Geschäftsjahr 2018 abzugrenzen waren.

Die im Konzernabschluss für den Vorstand erfassten Aufwendungen für Vergütung betragen im Berichtsjahr 804 TEUR und entfallen auf feste Bezüge von 330 TEUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (240 TEUR) sowie eine im Geschäftsjahr 2018 aufwandswirksam erfasste Sondertantieme von 100 TEUR für das Geschäftsjahr 2017. Des Weiteren führte die vorgeschilderte aktienbasierte Vergütung zu einem der Periode zuzurechnenden Personalaufwand von 134 TEUR. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2018 war im Berichtsjahr noch nicht zur Zahlung fällig.

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

	2018	2017
	fest	fest
	TEUR	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender)	60	60
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)	45	45
Natig Ganiyev	30	2,5
Carsten Wolff (bis 8. Dezember 2017)	0	27,5
<b>Summe</b>	<b>135</b>	<b>135</b>

## ■ 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum Zeitpunkt der Freigabe der Abschlusses im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO AG oder deren Konzernunternehmen.

## ■ 7 Sonstige Angaben

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	274	276*
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	277**	14
<b>Summe</b>	<b>551</b>	<b>290</b>

\* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 5 TEUR auf das Vorjahr.

\*\* In den sonstigen Leistungen ist mit 229 TEUR eine weiterbelastete Versicherungsprämie im Zusammenhang mit der Erteilung eines Comfort Letters enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde im März 2019 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG ([www.accentro.ag](http://www.accentro.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 14. März 2019

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, den 14. März 2019

Jacopo Mingazzini  
Vorstand

## ■ Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „Konzernlagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6 verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichten Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6 im mit dem Konzernlagebericht verwiesen wird.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien**
- 2) Ansatz und Bewertung der Vorratsimmobilien**

---

### **zu 1) Umsatzrealisation aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien**

#### **a) Das Risiko für den Konzernabschluss**

Für das Geschäftsjahr 2018 weist der Konzern Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 194,0 Mio. aus, die 94,4 % der gesamten Umsatzerlöse betragen. Diese Umsatzerlöse werden im Wege der Einzelprivatisierung von Wohneinheiten und durch sogenannte Immobilienportfolioverkäufe erwirtschaftet, wobei das Prüfungsrisiko dieser beiden Vertriebskanäle unterschiedlich zu beurteilen ist. Während in der Einzelprivatisierung der Umsatzrealisierung weitgehend standardisierte Kaufverträge und wenig ermessensbehaftete sowie wenig komplexe Bilanzierungsentscheidungen zu Grunde liegen, muss bei Immobilienportfolioverkäufen aufgrund ihres höheren Komplexitätsgrades bezüglich der Umsatzrealisation in der Regel eine Einzelfallwürdigung auf Basis des jeweiligen Veräußerungsvertrages erfolgen.

Die Angaben der Gesellschaft zur Erfassung von Umsatzerlösen sind in den Textziffern „2.12“ und „5.11“ im Konzernanhang sowie in den Abschnitten 2.3 „Geschäftsverlauf“ und 2.4 „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

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

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

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

**b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen**

Die Prüfung der Umsatzrealisierung bei Immobilienportfolios erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen durch kritische Würdigung der Vertragsgestaltung. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 13 Veräußerungen als sogenannte Portfolioverkäufe getätigt. Wir haben im Wege der Einzelfallprüfung sämtliche Portfolio-Kaufverträge insbesondere in Bezug auf deren korrekte Umsatzrealisierung gewürdigt. Die von der Gesellschaft vorgenommenen Beurteilungen der vertraglichen Regelungen unter Einholung rechtlichen Rats von sachverständigen Dritten sind hinreichend dokumentiert und begründet, um die vorgenommenen Umsatzrealisationen von Immobilienportfolioverkäufen zu rechtfertigen.

Für die Umsatzrealisierung aus Einzelprivatisierungen haben wir den Prozess im Konzern zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erlöserfassung aufgenommen und auf Angemessenheit beurteilt. Für die im Rahmen des Prozesses identifizierten Kontrollen haben wir angemessene Funktionstests zur Beurteilung von deren Wirksamkeit durchgeführt. Für Objektverkäufe aus Einzelprivatisierungen in zeitlicher Nähe zum Stichtag haben wir uns durch Einsichtnahme in die Kaufverträge und die Verifizierung des Zahlungseingangs in einer umfangreichen Stichprobe von der zutreffenden Umsatzrealisierung im Berichtsjahr überzeugt.

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

**zu 2) Ansatz und Bewertung der Vorratsimmobilien****a) Das Risiko für den Konzernabschluss**

Zum 31. Dezember 2018 weist der Konzern als wesentliche Vermögenswerte Vorratsimmobilien in Höhe von 345,2 Mio. EUR aus. Der Anteil an der Bilanzsumme beläuft sich auf rd. 72,8%. Als Vorratsimmobilien werden zum Zwecke der kurzfristigen Privatisierung und Veräußerung erworbene Immobilien ausgewiesen. Der Nutzen- und Lastenübergang und damit die Beherrschung der Vorratsimmobilien ist in den meisten Fällen an die Zahlung des Kaufpreises, zum Teil auch an die Erfüllung weiterer Auflagen, geknüpft. Neben dem Kaufpreis sind die Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs, typischerweise Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Vermittlungsprovisionen, zum Erwerbszeitpunkt vollständig und richtig zu erfassen. Die Kosten der für die Herstellung der Veräußerungsfähigkeit durchgeführten Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen werden als nachträgliche Anschaffungskosten bilanziert. Die Anschaffungskosten sind entsprechend der erwarteten Verkaufspreise in einem sachgerechten Verfahren so auf die einzelnen Wohneinheiten der erworbenen Vorratsimmobilien zu verteilen, dass eine weitgehend konsistente Margenrealisierung bei deren Verkauf gewährleistet wird. Bei Verkauf einzelner Wohneinheiten sind die diesen zugeordneten anteiligen Anschaffungskosten vollständig und periodengerecht aus dem Bestand der Vorratsimmobilien auszubuchen. Auf Basis der erwarteten Verkaufspreise ist für die Vorratsimmobilien zum Stichtag zu beurteilen, ob Werthaltigkeitsrisiken bei Veräußerung bestehen, die durch Abwertungen zu berücksichtigen sind.

Die Angaben der Gesellschaft zur bilanziellen Darstellung der Vorratsimmobilien sind in den Textziffern „2.8“, und „5.2“ im Konzernanhang sowie im Abschnitt „2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Aufgrund der absoluten und relativen Höhe sind die korrekte Bestandserfassung und Bewertung der Vorratsimmobilien für den Konzernabschluss und damit für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

## b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Wir haben den Prozess im Konzern zur Gewährleistung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Erfassung der Anschaffungskosten der Vorratsimmobilien, der sachgerechten Aufteilung auf die erworbenen Wohneinheiten und der korrekten Ausbuchung der abgegangenen Buchwerte bei Verkauf aufgenommen und auf Angemessenheit beurteilt. Für die im Rahmen des Prozesses identifizierten Kontrollen haben wir angemessene Funktionstests zur Beurteilung von deren Wirksamkeit durchgeführt. Für die wesentlichen Ankäufe von Vorratsimmobilien des Berichtsjahres haben wir den Eigentumsübergang und die Ermittlung der Anschaffungskosten anhand der Kaufverträge und der Belege zu den Anschaffungsnebenkosten nachvollzogen. Für die wesentlichen Verkäufe des Berichtsjahres haben wir die Ausbuchung der zugehörigen Bestandswerte vollständig und für die übrigen Verkäufe in Stichproben auf Basis einer Margenanalyse geprüft. Bei den schon länger im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien haben wir uns anhand der realisierten und geplanten Verkäufe und deren Margen überzeugt, dass keine wesentlichen Werthaltigkeitsrisiken bestehen.

Die im Konzern implementierten Prozesse zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bestandsführung und Bewertung der Vorratsimmobilien sind nach unserer Beurteilung sachgerecht. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen Ansatz und Bewertung der Vorratsimmobilien ergeben.

## Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6 des Konzernlageberichts verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. HGB § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance-Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodexes.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

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



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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

---

#### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Januar 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Konzernabschlussprüfer 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, 14. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister  
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer



## weitere Informationen

---

**125** Personalia

**126** Zukunftsgerichtete Aussagen

**127** Finanzkalender

**128** Impressum



## ■ Personalia

### Der Aufsichtsrat

---

#### **Axel Harloff** (Vorsitzender)

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

#### **Dr. Dirk Hoffmann** (stellvertretender Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin
  - Aufsichtsratsvorsitzender der WESTGRUND AG, Berlin
  - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

#### **Natig Ganiyev**

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Dezember 2017
- Geschäftsführer der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
  - Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey
  - Mitglied des Vorstands der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Ta' Xbiex, Malta

### Der Vorstand

---

#### **Jacopo Mingazzini**

- Erstmals bestellt am 16. März 2012
- Zurzeit bestellt bis 15. März 2021
- Kaufmann

## ■ Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

## ■ Finanzkalender

### 2019

---

<b>3. Mai 2019</b>	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2019
<b>14. Mai 2019</b>	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
<b>12. Juni 2019</b>	Quirin Champions 2019 Investorenkonferenz, Frankfurt
<b>8. August 2019</b>	Halbjahresfinanzbericht 2019
<b>3. September 2019</b>	SRC Forum Financials & Real Estate 2019, Frankfurt
<b>23.–26. Sept. 2019</b>	Baader Investment Conference 2019, München
<b>6. November 2019</b>	Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2019

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag).



## ■ Impressum

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ACCENTRO Real Estate AG  
Uhlandstraße 165  
10719 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0  
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11  
E-Mail: mail@accentro.ag  
Home: www.accentro.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

### Konzept, Redaktion, Layoutsatz

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
www.goldmund-kommunikation.de

### Bildnachweis

---

Vorstandsfoto: Die Hoffotografen



**ACCENTRO**

REAL ESTATE AG