

ACCENTRO Real Estate AG

WKN: A0KFKB | ISIN: DE000A0KFKB3 | Bloomberg: A4Y GR

Neue Immobilientransaktion abgeschlossen

Transaktion über 730 Wohneinheiten: Accentro hat heute Morgen eine neue Immobilientransaktion über insgesamt 730 Wohneinheiten bekanntgegeben. Es handelt sich dabei um den Erwerb von 430 Wohneinheiten mit insgesamt 27.000 m² in Sachsen. Diese Transaktion wird ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro haben. Darüber hinaus konnten lt. Unternehmensangaben auch Wohnungsportfolios veräußert werden; hierzu wurden jedoch keine weiteren Details mitgeteilt. Accentro setzt damit seine Strategie fort, Wohnungstransaktionen an aussichtsreichen B bzw. C-Standorten umzusetzen. Der Nutzen-Lasten-Übergang soll noch in diesem Jahr vollzogen werden. Wir haben die Transaktion noch nicht in unserem Modell berücksichtigt.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 wird bestätigt: Das Unternehmen bestätigte erneut seine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Umsatz von 170 bis 200 Mio. Euro. Wir erwarten einen Wert von 184 Mio. Euro und haben uns damit im Midpoint der Bandbreite positioniert. Beim EBIT will Accentro einen Wert zwischen 45 und 50 Mio. Euro erreichen. Hier sind wir mit einer Schätzung von 41,6 Mio. Euro für 2021e etwas vorsichtiger. Wir gehen aber für die Folgejahre unverändert von einem weiteren EBIT-Wachstum aus.

Die Highlights, der Ausblick und das Kursziel: ACCENTRO verzeichnete in H1/21 eine starke Privatisierung seiner Geschäftsentwicklung, was sich in den Einnahmen widerspiegelt. Darüber hinaus führt das aktuelle Marktumfeld, das aus einem knappen Angebot und einer Knappheit im Wohnungssektor besteht, zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien. Wohnungsmangel und struktureller Bedarf sind die Hauptursachen für den Anstieg des Miet- und Preisniveaus auf den Zielmärkten. So ergibt sich beispielsweise aus der niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland von fast 50 % ein erhebliches Umsatzpotenzial. Daher veranschaulicht das Unternehmen, dass es in den nächsten Jahren rund 500 Mio. Euro als Umsatz für Bestandsimmobilien erreichen könnte. **Wir bestätigen unsere Kaufempfehlung und halten unser Kursziel unverändert bei 10,00 Euro und bestätigen damit unseren Investment Case für ACCENTRO.**

Veröffentlicht: 19.11.2021

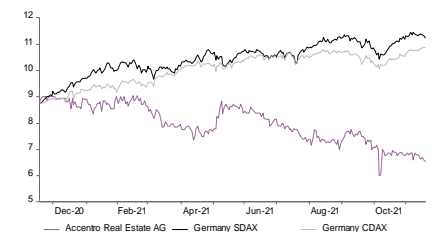
KAUFEN

Vorher: KAUFEN

Kursziel Euro **10,00 (10,00)**
Aktienkurs* Euro 6,55 (+52%)

*letzter XETRA Schlusskurs

Initial	2021e	2022e	2023e*
Umsätze	0,0	0,0	0,0
EBIT	0,0	0,0	0,0
EPS	0,0	0,0	0,0



Quelle: Factset

Basisdaten Aktie

Anzahl Aktien (Millionen)	32,44
Free Float (in %)	16,90%
Market Cap (in Mio. Euro)	212,5
Handelsvolumen (Ø)	6.066
Hoch (Euro, 52 Wochen)	9,2
Tief (Euro, 52 Wochen)	6,0

Aktionärsstruktur

Brookline Real Estate	83,1%
Free Float, Sonstige	16,9%

Unternehmenskalender

Deutsches Eigenkapitalforum	22-24.11.2021
Zwischenbericht	30.11.2021

Analyst

Dr. Mohamad Vaseghi

Equity Research Analyst

mohamad.vaseghi@fmr-research.de

+49 (0) 69 – 247 42 72 73

Winfried Becker

Senior Equity Analyst

Kontakt

FMR Frankfurt Main Research AG
 Kleiner Hirschgraben 10-12
 60311 Frankfurt
 Germany

+49 (0) 69 - 247 42 72 70

www.fmr-research.de

Robel Tesfeom

Analyst

t

-

*FY End: 31.12.; in Euro	CAGR (18-23e)	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e
Umsatz	1,8%	205,6	143,3	125,2	184,0	204,6	225,3
EBITDA	7,2%	33,4	29,3	7,4	37,8	42,5	47,3
Marge		16,3%	20,4%	5,9%	20,5%	20,8%	21,0%
EBIT	7,0%	32,9	39,8	34,8	41,6	43,8	46,0
Marge		16,0%	27,8%	27,8%	22,6%	21,4%	20,4%
Nettoergebnis vor Minderheiten	6,6%	18,3	26,3	18,1	21,4	23,3	25,1
EPS	5,0%	0,60	0,81	0,51	0,65	0,71	0,76
Dividende je Aktie		0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EV/Umsatz		2,55	3,78	6,61	4,48	4,07	3,71
EV/EBITDA		70,84	14,34	19,46	17,42	16,04	14,81
P/E		16,80	9,44	17,61	12,79	11,76	10,90
Net debt/EBITDA		6,46	10,03	68,90	14,54	13,14	11,86

Source: ACCENTRO, FMR

GuV							
in Mio. EUR	IFRS	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e
Konzernumsatz		205,6	143,3	125,2	184,0	204,6	225,3
Veränderung zum Vorjahr in %		39,5%	-30,3%	-12,6%	46,9%	11,2%	10,1%
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		194,0	129,5	112,4	165,0	185,0	205,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		-160,9	-99,7	-92,8	-127,8	-142,8	-157,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		33,1	29,8	19,6	37,2	42,2	47,2
in % vom Umsatz		16,1%	20,8%	15,7%	20,2%	20,6%	21,0%
Umsätze aus Vermietung		8,8	10,3	10,4	16,0	16,4	16,9
Aufwendungen aus Vermietung		-2,7	-3,7	-5,5	-7,1	-7,3	-7,5
Mietergebnis		6,1	6,5	4,9	8,9	9,1	9,3
in % vom Umsatz		3,0%	4,5%	3,9%	4,8%	4,5%	4,1%
Dienstleistungsumsätze		2,8	3,5	2,4	2,9	3,2	3,5
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-0,5	-1,1	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6
Dienstleistungsergebnis		2,3	2,4	0,9	1,3	1,6	1,9
in % vom Umsatz		1,1%	1,6%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen		0,0	1,2	0,1	0,3	0,3	0,3
Sonstige betriebliche Erträge		1,7	1,2	1,7	1,8	1,8	1,8
Zwischenergebnis		43,2	41,2	27,2	49,5	55,0	60,5
in % vom Umsatz		21,0%	28,7%	21,7%	26,9%	26,9%	26,9%
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,0	11,4	28,4	5,0	2,5	0,0
in % vom Umsatz		0,0%	8,0%	22,7%	2,7%	1,2%	0,0%
Personalaufwand		-4,6	-5,8	-9,0	-5,5	-6,3	-7,0
in % vom Umsatz		-2,2%	-4,1%	-7,2%	-3,0%	-3,1%	-3,1%
Abschreibungen immat. Vermögen und Sachanlagen		-0,3	-0,7	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9
in % vom Umsatz		-0,2%	-0,5%	-0,7%	-0,5%	-0,4%	-0,4%
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-0,2	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3
in % vom Umsatz		-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,1%	-0,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5,1	-6,1	-10,7	-6,2	-6,2	-6,2
in % vom Umsatz		-2,5%	-4,2%	-8,6%	-3,4%	-3,0%	-2,7%
EBIT		32,9	39,8	34,8	41,6	43,8	46,0
in % vom Umsatz		16,0%	27,8%	27,8%	22,6%	21,4%	20,4%
Ergebnis aus Beteiligungen		0,04	0,04	0,04	0,03	0,03	0,03
in % vom Umsatz		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Zinserträge		0,9	4,9	11,3	12,4	13,0	13,5
Zinsaufwendungen		-9,9	-12,2	-21,7	-25,5	-25,8	-26,1
Zinsergebnis		-8,9	-7,4	-10,5	-13,1	-12,8	-12,6
in % vom Umsatz		-4,3%	-5,1%	-8,4%	-7,1%	-6,2%	-5,6%
EBT		24,0	32,5	24,3	28,6	31,1	33,5
in % vom Umsatz		11,7%	22,7%	19,4%	15,5%	15,2%	14,9%
Ertragssteuern		-5,7	-6,2	-6,3	-7,1	-7,8	-8,4
in % vom EBT		-23,7%	-19,1%	-25,7%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Konzernergebnis		18,3	26,3	18,1	21,4	23,3	25,1
in % vom Umsatz		8,9%	18,4%	14,4%	11,7%	11,4%	11,2%
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		0,1	-0,2	1,5	0,4	0,4	0,4
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		18,2	26,5	16,6	21,1	22,9	24,7
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (unverwässert)		30,7	32,4	32,4	32,4	32,4	32,4
Ergebnis je Aktie (gewichtet-unverwässert; in Euro)		0,60	0,81	0,51	0,65	0,71	0,76
Dividende je Aktie (in Euro)		0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttungsquote (in %)		0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Quelle: ACCENTRO, FMR

Bilanz

in Mio. EUR	IFRS	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e
Aktiva							
Langfristige Vermögenswerte		81,1	102,5	311,3	343,0	350,6	358,2
in % der Bilanzsumme		17,1%	17,7%	36,1%	34,3%	34,0%	33,7%
Goodwill		17,8	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude		23,4	24,1	24,4	24,5	24,6	24,7
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		0,4	0,9	1,8	2,5	2,5	2,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0,0	34,5	215,0	251,5	259,0	266,5
Langfristige Forderungen aus L.u.L.		2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0,0	0,0	2,8	8,5	8,5	8,5
Auszahlung auf Unternehmenszusammenschlüsse		0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	0,0
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte		28,8	14,8	25,1	25,1	25,1	25,1
Beteiligungen		4,2	5,6	5,7	5,7	5,7	5,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile		3,5	3,6	6,3	6,3	6,3	6,3
Aktive latente Steuern		0,7	1,3	1,1	1,1	1,1	1,1
Umlaufvermögen		393,1	478,2	550,6	656,0	679,2	704,3
in % der Bilanzsumme		82,9%	82,3%	63,9%	65,7%	66,0%	66,3%
Vorratsimmobilien		345,2	416,6	409,5	437,5	462,5	482,5
Vertragsvermögenswerte		0,0	1,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Forderungen aus L.u.L.		18,6	10,6	51,8	51,8	51,8	51,8
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte		12,7	24,8	30,7	51,0	51,0	51,0
Laufende Ertragssteuerforderungen		1,1	0,9	1,7	1,9	1,9	1,9
Liquide Mittel		15,5	24,2	56,5	113,5	111,7	116,8
Summe Aktiva		474,2	580,8	862,0	999,1	1.029,9	1.062,5
Passiva							
Eigenkapital		199,1	220,8	247,1	268,5	291,8	317,0
in % der Bilanzsumme		42,0%	38,0%	28,7%	26,9%	28,3%	29,8%
Gezeichnetes Kapital		32,4	32,4	32,4	32,4	32,4	32,4
Kapitalrücklage		78,4	78,7	79,7	79,7	79,7	79,7
Noch nicht verwendete Ergebnisse		86,3	107,6	124,1	145,2	168,1	192,8
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		197,1	218,7	236,2	257,2	280,1	304,9
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		2,0	2,1	10,9	11,3	11,7	12,1
Langfristige Verbindlichkeiten		176,4	215,9	402,4	486,7	486,7	486,7
in % der Bilanzsumme		37,2%	37,2%	46,7%	48,7%	47,3%	45,8%
Rückstellungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten		76,8	114,5	148,1	132,7	132,7	132,7
Anleihen		98,6	99,2	245,3	344,9	344,9	344,9
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten		1,1	2,2	9,1	9,1	9,1	9,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		98,7	144,0	212,4	243,8	251,3	258,8
in % der Bilanzsumme		20,8%	24,8%	24,6%	24,4%	24,4%	24,4%
Rückstellungen		0,8	0,9	1,9	1,5	1,5	1,5
Finanzverbindlichkeiten		54,4	102,4	168,8	183,9	191,4	198,9
Anleihen		1,6	1,6	3,4	1,2	1,2	1,2
Erhaltene Anzahlungen		7,0	7,0	9,2	25,9	25,9	25,9
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		13,3	12,9	6,0	6,7	6,7	6,7
Verbindlichkeiten aus L.u.L.		4,8	6,2	7,1	7,9	7,9	7,9
Sonstige Verbindlichkeiten		16,8	13,1	16,1	16,7	16,7	16,7
Summe Passiva		474,2	580,8	862,0	999,1	1.029,9	1.062,5

Quelle: ACCENTRO, FMR

Cashflow-Rechnung

in Mio. EUR	IFRS	2018	2019	2020	2021e	2022e	2023e
Konzernergebnis		18,3	26,3	18,1	21,4	23,3	25,1
Abschreibungen Anlagevermögen		0,3	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9
At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis		0,0	-1,3	-0,1	0,0	0,0	0,0
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		-1,4	0,1	1,0	-0,4	0,0	0,0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,0	-11,4	-28,4	-5,0	-2,5	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		18,1	-7,8	5,6	0,7	0,0	0,0
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen		0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus L.u.L. sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist		-18,1	10,4	-2,5	-3,6	0,0	0,0
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus L.u.L. sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist		-9,6	-8,6	11,9	5,8	2,5	0,0
Einzahlung aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen		0,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Ertragsteuerzahlungen		-8,3	-5,2	-7,3	0,6	0,0	0,0
Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien		-0,6	4,4	-0,8	20,4	24,2	26,1
Zahlungswirksame Investitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldenübernahme)		-47,7	-80,1	-31,9	-28,0	-25,0	-20,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-48,3	-75,7	-32,7	-7,6	-0,8	6,1
Erhaltene Zinsen		0,0	0,4	2,1	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen		-0,1	-0,1	-0,4	-0,7	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagenvermögen		-23,6	-1,6	-1,9	-1,0	-1,0	-1,0
Geleistete Anzahlungen für Unternehmenserwerbe		0,0	0,0	-11,3	11,3	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-9,7	-0,2	-2,6	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0,0	0,0	-65,2	-42,2	-7,5	-7,5
Auszahlungen für ausgereichte Darlehen		-17,9	-1,9	-75,9	0,0	0,0	0,0
Rückzahlung ausgereicher Darlehen		0,0	5,8	55,5	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-51,3	2,4	-99,6	-32,6	-8,5	-8,5
Dividendenzahlungen an Gesellschafter		-5,2	-5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		164,1	127,5	349,2	97,1	7,5	7,5
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten		-62,4	-34,2	-163,9	0,0	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		-4,5	-7,1	-21,6	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen von Gesellschaftern		19,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		111,4	81,0	163,7	97,1	7,5	7,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		11,8	7,8	31,4	56,9	-1,8	5,1
Zu- bzw. Abnahme des Zahlungsmittelbestandes aus dem Erwerb bzw. aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen		-3,9	-0,3	1,0	0,0	0,0	0,0
Veränderung verfügbungsbeschränkter Liquider Mittel/Anpassung Finanzmittelfonds		1,1	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		6,5	15,5	24,2	56,5	113,5	111,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		15,5	24,2	56,5	113,5	111,7	116,8

Quelle: ACCENTRO, FMR

Haftungserklärung (Disclaimer) und Pflichtangaben nach § 85 WpHG, der EU-Marktmisbrauchsverordnung (Verordnung EU Nr. 596/2014) sowie der Delegierten Verordnung 2016/958 und der Delegierten Verordnung 2017/565 einschließlich Informationen über mögliche Interessenkonflikte (Disclosures), den/die Ersteller und die zuständige Aufsichtsbehörde

Die nachfolgenden Erläuterungen informieren den Leser über die gesetzlichen Vorgaben, die bei der Erstellung von Finanzanalysen zu beachten sind.

1. Haftungserklärung

Bei Erstellung dieser Analyse haben wir uns die tatsächlichen Angaben aus uns zur Verfügung stehenden, allgemein als zuverlässig angesehenen Quellen verschafft. Wir können keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen erheben. Die auf diesen tatsächlichen Angaben beruhenden Empfehlungen und/oder Prognosen unsererseits stellen unverbindliche Werturteile zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie dar und reflektieren die Meinung des jeweiligen Verfassers. Nachträgliche Änderungen können nicht berücksichtigt werden. Etwaige unvollständige oder unrichtige Informationen begründen keine Haftung der FMR Frankfurt Main Research AG für Schäden gleich welcher Art, und die FMR Frankfurt Main Research AG haftet nicht für indirekte und/oder direkte Schäden und/oder Folgeschäden. Insbesondere übernimmt die FMR Frankfurt Main Research AG keine Haftung für in diesen Anlageempfehlungen enthaltene Aussagen, Planungen oder sonstige Einzelheiten bezüglich der untersuchten Unternehmen, deren verbundener Unternehmen, Strategien, Markt- und/oder Wettbewerbslage, konjunkturelle und/oder gesetzliche Rahmenbedingungen usw. Obwohl die Anlageempfehlung mit aller Sorgfalt zusammengestellt wurde, können Fehler oder Unvollständigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Die FMR Frankfurt Main Research AG sowie deren Anteilseigner und Angestellte übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen oder Schlüsse, die aus in dieser Analyse enthaltenen Informationen abgeleitet werden.

Soweit eine Anlageempfehlung im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Beziehung, z.B. einer Finanzberatung oder einer ähnlichen Dienstleistung, ausgehändigt wird, ist die Haftung der FMR Frankfurt Main Research AG auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz begrenzt. Sollten wesentliche Angaben unterlassen worden sein, haftet die FMR Frankfurt Main Research AG für einfache Fahrlässigkeit. Der Höhe nach ist die Haftung der FMR Frankfurt Main Research AG auf Ersatz von typischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt.

Die Studie stellt kein Angebot und keine Aufforderung dar, Aktien zu erwerben. Unsere Informationen und Empfehlungen in dieser Studie stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Erstellung und Aushändigung dieser Studie werden wir gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig. Diese Studie ersetzt keinesfalls eine Anlageberatung.

Die Einschätzungen, insbesondere Prognosen und Kurserwartungen, können möglicherweise nicht erreicht werden. Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Medien des gesamten Inhalts oder von Teilen.

Es ist möglich, dass Gesellschafter, Geschäftsleitung oder Angestellte der FMR Frankfurt Main Research AG oder mit ihr verbundenen Unternehmen in verantwortlicher Stellung, z.B. als Mitglied des Aufsichtsrats, in den in der Analyse genannten Gesellschaften tätig sind. Die in dieser Anlageempfehlung enthaltenen Meinungen können ohne Ankündigung geändert werden. Alle Rechte vorbehalten.

2. Pflichtangaben

- a) Erstmalige Veröffentlichung: 19.11.2021,
- b) Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen: quartalsweise
- c) Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt/M.
- d) Vorangegangene Analysen: Es sind keine Analysen in dem Zeitraum von 12 Monaten vor Veröffentlichung dieser Analyse veröffentlicht worden, die eine von dieser Analyse abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten.
- e) Die Analyse ist vor ihrer Veröffentlichung dem Emittenten – im gesetzlich zulässigen Rahmen – zugänglich gemacht worden und ist danach nicht geändert worden.
- f) Alle in der Analyse angegebenen Kurse und Kursverläufe beruhen auf den Schlusskursen, soweit zu den Kursen und Kursverläufen keine anderweitigen Angaben gemacht werden.

3. Disclosures

- a) Weder die FMR Frankfurt Main Research AG noch ein mit ihr verbundenes Unternehmen noch eine bei der Erstellung mitwirkende Person
 - (i.) sind am Grundkapital des Emittenten mit mindestens 5 Prozent beteiligt;
 - (ii.) waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines Konsortiums beteiligt, das Finanzinstrumente des Emittenten im Wege eines öffentlichen Angebots emittierte;
 - (iii.) betreuen Finanzinstrumente des Emittenten an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen;

(iv.) haben innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate mit Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Investmentbanking-Geschäften geschlossen oder eine Leistung oder ein Leistungsversprechen aus einer solchen Vereinbarung erhalten;

(v.) sind im Besitz einer Nettoverkaufs- oder -kaufposition, die die Schwelle von 0,5 % des gesamten emittierten Aktienkapitals des Emittenten überschreitet;

(vi.) haben mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Erstellung von Anlageempfehlungen getroffen.

(vii.) hat sonstige bedeutende Interessen in Bezug auf das analysierte Unternehmen, wie z.B. die Ausübung von Mandanten beim analysierten Unternehmen.

Unternehmen	Disclosure(s)
ACCENTRO Real Estate AG	-

Bewertungs-Historie der letzten 12 Monate:

Datum	Empfehlung	Kurs bei Veröffentlichung (in Euro)	Kursziel (in Euro)
25.08.2020	KAUFEN	9,25	11,00
26.08.2020	KAUFEN	9,25	11,00
12.11.2020	KAUFEN	8,80	11,00
18.11.2020	KAUFEN	8,80	11,00
15.12.2020	KAUFEN	8,80	12,50
05.01.2021	KAUFEN	8,70	12,50
18.05.2021	KAUFEN	8,50	12,50
02.06.2021	KAUFEN	8,45	10,00
19.11.2021	KAUFEN	6,55	10,00

4. Erstellung und Verbreitung

a) Verantwortung für die Erstellung und Verbreitung

FMR Frankfurt Main Research AG

Sitz: Frankfurt am Main; HRB 113537, Amtsgericht Frankfurt am Main; Vorstand: Marcus Silbe

b) Ersteller

Dr. Mohamad Vaseghi, Equity Research Analyst; Winfried Becker, Senior Equity Analyst

c) Diese Studie darf ausschließlich für eigene interne Zwecke des Adressaten innerhalb des EWR oder der Schweiz genutzt werden.

5. Erläuterung der Anlageurteile

Erläuterung Anlageurteil Aktien:

Kaufen: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Gewinn von mindestens 10% aufweisen.

Halten: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Kursgewinn und/oder einen absoluten Kursverlust von 10% nicht überschreiten.

Verkaufen: Die Aktie wird nach unserer Einschätzung auf Sicht von 12 Monaten einen absoluten Kursverlust von mindestens 10% aufweisen.

6. Sensitivität der Bewertungsparameter

Die der Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung und Bilanz sind datumsbezogene Schätzungen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode bestehen deutliche Risiken, dass das Kursziel/Tendenz nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck, bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten und bei der Angebotssituation für produktionsnotwendige Materialien sowie der Nichteintritt der unterstellten Entwicklung. Solche Schwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, Veränderungen der Konjunktur, Rechts- und Währungskursänderungen ergeben. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7. Wesentliche Informationsquellen

Wie haben die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die wir grundsätzlich als zuverlässig einschätzen. Wir haben aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend können wir die Genauigkeit, Vollständigkeit oder

Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen nicht gewährleisten oder zusichern. In- und ausländische Medien wie Informationsdienste (z.B. Factset, Bloomberg u. a.), Wirtschaftspresse (z. B. BörsenZeitung, FAZ, Handelsblatt, Wallstreet Journal u. a.), Fachpresse, veröffentlichte Statistiken, das Internet sowie Veröffentlichungen, Angaben und Informationen der analysierten Emittenten.

8. Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen

Einzelemittenten: Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u. a. DCF-Methode und Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Wert des Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Zahlungsströme, d.h. des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme des Emittenten, darstellt. Der Wert wird somit durch die erwarteten künftigen Zahlungsströme und durch den angewandten Diskontierungssatz bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinn-Verhältnis Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt.

9. Interne organisatorische und regulative Vorkehrungen zur Prävention oder Behandlung von Interessenkonflikten

Mitarbeiter der FMR Frankfurt Main Research AG, die mit der Erstellung und/oder Darbietung von Finanzanalysen befasst sind, unterliegen den internen Compliance-Regelungen. Die internen Compliance-Regelungen entsprechen den Vorschriften der Richtlinie zur Konkretisierung der Organisationspflichten von Wertpapierdienstleistungsunternehmen gemäß § 80 WpHG und den Rechtsakten der EU/ESMA auf Basis der Marktmissbrauchsverordnung.

Die Analysten der FMR Frankfurt Main Research AG beziehen keine Vergütung – weder direkt noch indirekt – aus Investmentbanking-Geschäften der FMR Frankfurt Main Research AG.

Mit Annahme der Finanzanalyse akzeptiert der Empfänger die Verbindlichkeit der vorstehenden Beschränkungen.