

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT **Q3 2021**

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2021 01.01.2021 bis 30.09.2021	9 Monate 2020 01.01.2020 bis 30.09.2020
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	125.363	65.290
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	33.435	14.935
EBIT	31.015	5.596
EBT	14.349	-8.015
Konzernergebnis	9.647	-11.811

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2021	31.12.2020
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	385.969	311.348
Kurzfristige Vermögenswerte	571.813	550.640
Eigenkapital	260.535	247.101
Eigenkapitalquote	27,2 %	28,7 %
Bilanzsumme	957.782	861.987
Loan to Value (LTV)*	56,5 %	57,1 %

* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023
(Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtvermögenswert)

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2021	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2021)*	9,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2021)*	7,00 EUR
Schlusskurs am 30. September 2021*	7,10 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2021*	230.309.331 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

Vorwort des Vorstands	4
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	6
Personalia	10
Chancen- und Risikobericht	10
Prognosebericht	11
Nachtragsbericht	11
Konzern-Bilanz	12
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	14
Konzern-Kapitalflussrechnung	16
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG	20
Zukunftsgerichtete Aussagen	24
Finanzkalender	25
Impressum	26

Vorwort des Vorstands

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

das Marktumfeld für ACCENTRO entwickelt sich weiterhin erfreulich. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland wächst ungebrochen. Die zuletzt stark gestiegene Inflation – und damit verbunden eine zunehmende Zinsunsicherheit – ist ein Treiber der aktuellen Entwicklung. Darüber hinaus ist in der Corona-Pandemie die Bedeutung der eigenen Wohnung bei zahlreichen Verbrauchern deutlich gestiegen, auch angesichts des Trends zum Homeoffice.

Der Bedarf an Wohneigentum bleibt daher gerade in den Ballungsräumen der großen und zahlreichen mittelgroßen Städte hoch – und übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Dies bestätigt auch der „Wohneigentumsreport 2021“, den wir gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) bereits zum 14. Mal veröffentlicht haben. Zugleich verfügen sowohl private als auch institutionelle Investoren über hohe Liquiditätsreserven und suchen sichere und krisenresistente Anlagemöglichkeiten wie deutsche Wohnimmobilien.

Unsere stark gestiegenen Verkaufszahlen spiegeln die hohe Nachfrage und die dynamische Marktentwicklung wider. Das beurkundete

Verkaufsvolumen hat sich den ersten neun Monaten mehr als verdoppelt und stieg um 155,2 % auf 188,6 Mio. EUR (Vorjahr: 73,9 Mio. EUR). Ebenso dynamisch entwickelte sich die Zahl der verkauften Einheiten, die sich um 132,6 % auf 614 Einheiten (Vorjahr: 264 Einheiten) erhöhte.

Wir erreichten daher in den ersten neun Monaten des Jahres eine äußerst erfolgreiche Geschäftsentwicklung: Der Umsatz verdoppelte sich annähernd und wuchs um 92,0 % auf 125,4 Mio. EUR (Vorjahr: 65,3 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) stieg signifikant und vervielfachte sich auf 31,0 Mio. EUR (Vorjahr: 5,6 Mio. EUR). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich somit ebenso signifikant auf 0,30 EUR (Vorjahr: –0,36 EUR). Zudem stieg die Bilanzsumme um 11,1 % auf 957,8 Mio. EUR (31.12.2020: 862,0 Mio. EUR). Der Nettovermögenswert (Net Asset Value) stieg per 30. September 2021 auf rund 13,00 EUR pro Aktie.

Wir sind auf Kurs und bestätigen unsere Prognose für dieses Jahr. Wir erwarten ein deutliches Umsatz- und Ergebniswachstum gegenüber dem Vorjahr. Demnach soll der Umsatz um bis zu 60 % auf 170 bis 200 Mio. EUR und das EBIT um bis zu 44 % auf 45 bis 50 Mio. EUR steigen.

Für alle Geschäftsbereiche sehen wir weiterhin hohes Wachstumspotenzial: In der Wohnungsprivatisierung ist unser Unternehmen bestens positioniert. Die eigene Pipeline von bereits rechtlich aufgeteilten Wohnungen hat einen Verkaufswert von über 400 Mio. EUR. Diese ist – insbesondere auch vor dem Hintergrund des Baulandmobilisierungsgesetzes – die Grundlage für einen weiterhin erfolgreichen Vertrieb in den nächsten Jahren. Zugleich erwerben wir kontinuierlich weitere Objekte in attraktiven Lagen.

Parallel haben wir in den letzten 12 Monaten massiv in den eigenen Mietbestand investiert und insgesamt rund 3.600 Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern sowie in Nordrhein-Westfalen erworben. Dabei liegt die jüngste Akquisition von rund 470 Einheiten nur wenige Tage zurück. Insgesamt bieten die Immobilien ein hohes Wertsteigerungs- und Mietpotenzial, welches wir in den nächsten Jahren realisieren möchten.

Überdies haben wir für unser Servicegeschäft, also den Immobilienvertrieb für Dritte wie beispielsweise Projektentwickler, vor wenigen Wochen einen wichtigen Meilenstein erreicht und die Basis für signifikantes Wachstum gelegt. Mit unserer langjährigen und exklusiven Kooperation mit ImmoScout24 bündeln zwei



Marktführer ihre Stärken für den Vertrieb von Wohnimmobilien. Neben der seit Jahrzehnten erfolgreichen Privatisierung von Bestandsimmobilien steigt ACCENTRO somit verstärkt in den Vertrieb von Neubauwohnungen als weiteres Standbein ein.

Der kontinuierliche Ausbau aller Geschäftsbereiche ist das Fundament für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens. Sie ergänzen sich hervorragend. Damit sind wir strategisch gut positioniert und profitieren erheblich vom anhaltenden Marktwachstum für Wohnimmobilien in Deutschland.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen. Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Schriewer', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Lars Schriewer
Vorstandsvorsitzender der
ACCENTRO Real Estate AG

Vorbemerkungen

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 kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2021	9 Monate 2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernumsatz	125,4	65,3
Fair-Value-Anpassungen	16,3	2,0
EBIT	31,0	5,6
Konzernergebnis	9,6	-11,8

Der Konzernumsatz belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2021 auf 125,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 65,3 Mio. EUR) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr annähernd verdoppelt. Dies ist vor allem auf den deutlich gesteigerten Umsatz aus der Wohnungsprivatisierung zurückzuführen, welcher sich aufgrund der erhöhten Zahl der verkauften Einheiten annähernd verdoppelt hat.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich in der Berichtsperiode auf 31,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,6 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen unserer Prognose für die ersten neun Monate 2021. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr war zum einen durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 16,3 Mio. EUR geprägt (Vergleichsperiode: 2,0 Mio. EUR). Zum anderen hat sich der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse positiv auf das EBIT ausgewirkt.

Der Personalaufwand lag mit 7,7 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 6,1 Mio. EUR. Die Erhöhung ist auf den weiteren Ausbau des Personalbestands zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10,4 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr (4,5 Mio. EUR) um 5,9 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus im Vergleich zur Vergleichsperiode höheren Rechts- und Beratungskosten, EDV-Kosten und Personalbeschaffungskosten.

Das Zinsergebnis in den ersten neun Monaten 2021 (–16,7 Mio. EUR; Vergleichsperiode: –13,6 Mio. EUR) war hauptsächlich geprägt durch die Zinsaufwendungen für die 250-Mio.-EUR-Anleihe 2020/2023 sowie die 100-Mio.-EUR-Anleihe 2021/2026. Den Zinsaufwendungen in Höhe von 18,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 16,6 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,0 Mio. EUR) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 14,3 Mio. EUR nach –8,0 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –4,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –3,8 Mio. EUR) ergab sich ein Konzernergebnis in Höhe von 9,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –11,8 Mio. EUR). Der Steueraufwand resultierte zu 3,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,4 Mio. EUR) aus Ertragsteuern und 1,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,4 Mio. EUR) aus passiven latenten Steuern, welche auf die Bewertungseffekte der Bestandsimmobilien anfielen.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	9 Monate 2021	9 Monate 2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	47,2	–47,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–67,4	–60,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	34,2	118,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14,0	10,4
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1,9	0,0
Veränderung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	0	1,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56,5	24,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	72,4	36,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten 2021 auf 47,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –47,1 Mio. EUR). Der positive operative Cashflow in den ersten neun Monaten 2021 ist maßgeblich durch die erhöhte Zahl der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung begründet. Aufgrund hoher Zahlungseingänge in den ersten neun Monaten 2021 nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva um 11,3 Mio. EUR ab. Die Verbindlichkeiten, und hier maßgeblich die erhaltenen Anzahlungen, nahmen um 26,4 Mio. EUR zu. Die zahlungswirksamen Desinvestitionen in die Vorratsimmobilien fielen mit 23,4 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2021 positiv aus. Die Verkäufe aus dem Vorratsvermögen lagen somit über den Investitionen. Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –67,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –60,5 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultierte im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von –58,5 Mio. EUR sowie Auszahlungen für ausgereichte Darlehen in Höhe von –13,5 Mio. EUR. Dem gegenüber standen erhaltene Zinsen in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit 34,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 118,0 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 126,1 Mio. EUR (Mittelzufluss in der Vergleichsperiode: 292,7 Mio. EUR) aus einer Anleiheemission über 100 Mio. EUR nominal und weiteren aufgenommenen Finanzierungen. Dem gegenüber standen Tilgungszahlungen in Höhe von 75,6 Mio. EUR (Mittelabfluss in der Vergleichsperiode: 155,8 Mio. EUR). An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum 16,4 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 18,9 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst, auch in der Vergleichsperiode, durch die Kosten der Anleiheemissionen und dem zahlungswirksamen Zinsaufwand.

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die liquiden Mittel um 15,9 Mio. EUR (30. September 2021: 72,4 Mio. EUR, 31. Dezember 2020: 56,5 Mio. EUR). Dieser Anstieg setzte sich zusammen aus der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von 14,0 Mio. EUR sowie konsolidierungsbedingten Änderungen des Zahlungsmittelfonds in Höhe von 1,9 Mio. EUR.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz	30.09.2021	31.12.2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	386,0	311,3
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,3	24,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	300,9	215,0
Langfristige Forderungen und andere Vermögenswerte	25,1	25,1
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	12,7	11,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	23,0	34,9
Kurzfristige Vermögenswerte	571,8	550,6
Vorratsimmobilien	384,9	409,5
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	114,5	84,6
Liquide Mittel	72,4	56,5
Langfristige Schulden	519,0	402,4
Kurzfristige Schulden	178,3	212,4
Eigenkapital	260,5	247,1
Bilanzsumme	957,8	862,0

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 um 95,8 Mio. EUR auf 957,8 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 862,0 Mio. EUR). Dies lag vor allem im Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 85,9 Mio. EUR auf 300,9 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 215,0 Mio. EUR) begründet, welcher sich überwiegend aus Zukäufen in Höhe von 64,0 Mio. EUR, Zugängen von Nutzungsrechten für Erbbaugrundstücke in Höhe von 5,5 Mio. EUR sowie Netto-Zeitwerterhöhungen von 16,3 Mio. EUR zusammensetzte. Ebenso erhöhten sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Jahresende 2020 um 15,9 Mio. EUR, überwiegend aufgrund des Zuflusses aus der Ausgabe der Anleihe 2021/2026 (100,0 Mio. EUR). Gegenläufig wirkte sich der aufgrund zahlreicher Verkäufe um –24,6 Mio. EUR verringerte Bestand an Vorratsvermögen aus.

Der Anstieg der langfristigen Schulden in Höhe von 116,6 Mio. EUR auf 519,0 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 402,4 Mio. EUR) war fast ausnahmslos durch die Neuemission einer Anleihe über nominal 100 Mio. EUR im März 2021 geprägt. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2020 (212,4 Mio. EUR) um 34,1 Mio. EUR auf 178,3 Mio. EUR gesunken. Dies resultierte im Wesentlichen aus der Refinanzierung und Verlängerung einiger Darlehen, was zu einer Reduktion der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von –59,0 Mio. EUR auf 109,8 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 168,8 Mio. EUR) führte. Gegenläufig wirkte sich der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 26,7 Mio. EUR auf 35,9 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 9,2 Mio. EUR) aus. Wie in der Vergleichsperiode überstiegen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 13,4 Mio. EUR von 247,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 260,5 Mio. EUR zum 30. September 2021. Der Anstieg der Bilanzsumme um 11,1% im Vergleich zum Jahresende 2020 bei leicht erhöhtem Eigenkapital führte zu einer rückläufigen Eigenkapitalquote von 27,2% im Vergleich zu 28,7% am 31. Dezember 2020.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2020 nicht wesentlich verändert. Der LTV (Loan-To-Value) sank per 30. September 2021 auf 56,5% (57,1% per 31. Dezember 2020).

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2021 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2020, welcher am 30. April 2021 veröffentlicht wurde.

Personalia

Hans-Peter Kneip, Vorstandsmitglied und CFO der ACCENTRO Real Estate AG, ist zum 30. Juni 2021 aus persönlichen Gründen aus dem Unternehmen ausgeschieden. Die Verantwortung für das Finanzressort wurde vom Aufsichtsrat kommissarisch an den Vorstandsvorsitzenden Lars Schriewer übertragen.

Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen die ACCENTRO Real Estate AG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2020 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahrs 2021 sind keine weiteren Chancen und Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Im Geschäftsbericht 2020 prognostizierte die ACCENTRO AG für das Geschäftsjahr 2021 einen Konzernumsatz in der Bandbreite von 170 bis 200 Mio. EUR (Vorjahr: 125,2 Mio. EUR) und ein Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in der Größenordnung von 45 bis 50 Mio. EUR (Vorjahr: 34,8 Mio. EUR).

Auf Grundlage des erfolgreichen Geschäftsverlaufs in den ersten neun Monaten 2021 und der erwarteten Geschäftsentwicklung im weiteren Jahresverlauf, bestätigt das Unternehmen seine Prognose für das Geschäftsjahr 2021.

In den letzten Wochen ist die Zahl der Infektionen mit dem Corona-Virus in Deutschland wieder deutlich gestiegen. Sollte sich diese Entwicklung bis zum Jahresende fortsetzen und zu einer weiteren Verschärfung von Einschränkungen führen, könnte sich dies auf die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO auswirken.

Nachtragsbericht

Die ACCENTRO Real Estate AG hat am 19. November 2021 den erfolgreichen Abschluss einer Transaktion über insgesamt rund 730 Einheiten kommuniziert. Die Transaktion umfasst den An- und Verkauf mehrerer Wohnungsportfolios. ACCENTRO erwirbt unter anderem circa 470 Einheiten in Ostdeutschland für das eigene Mietportfolio. Die integrierte Transaktion mit einem privaten Investor umfasst ein Volumen von etwa 100 Mio. Euro. Der Nutzen-Lasten-Übergang der Immobilienportfolios ist noch für dieses Jahr vorgesehen.

Konzern-Bilanz

Aktiva

zum 30. September 2021*

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2021	31.12.2020
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24.336	24.407
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2.942	1.835
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	300.910	215.001
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	862	2.757
Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse	0	11.344
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	25.073	25.112
Beteiligungen	6.652	5.697
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.004	6.279
Aktive latente Steuern	1.413	1.140
Summe langfristige Vermögenswerte	385.969	311.348
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	384.861	409.505
Vertragsvermögenswerte	4.598	407
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.014	51.757
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	70.233	30.696
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.666	1.734
Liquide Mittel	72.441	56.541
Summe kurzfristige Vermögenswerte	571.813	550.640
Bilanzsumme	957.782	861.987

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

Konzern-Bilanz

Passiva

zum 30. September 2021*

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.781	79.658
Noch nicht verwendete Ergebnisse	131.850	124.095
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	244.069	236.191
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	16.465	10.910
Summe Eigenkapital	260.535	247.101
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	162.201	148.063
Anleihen	346.095	245.265
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	10.659	9.074
Summe langfristige Schulden	519.001	402.448
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.978	1.923
Finanzverbindlichkeiten	109.785	168.760
Anleihen	3.327	3.446
Erhaltene Anzahlungen	35.853	9.177
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.983	5.950
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.385	7.126
Sonstige Verbindlichkeiten	16.935	16.055
Summe kurzfristige Schulden	178.246	212.438
Bilanzsumme	957.782	861.987

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021*

ACCENTRO Real Estate AG	3. Quartal 2021	3. Quartal 2020	9 Monate 2021	9 Monate 2020
	01.07.2021 bis 30.09.2021	01.07.2020 bis 30.09.2020	01.01.2021 bis 30.09.2021	01.01.2020 bis 30.09.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernumsatz	52.347	27.937	125.363	65.290
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	47.403	24.752	108.380	55.695
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-28.659	-20.191	-79.709	-45.699
Ergebnis aus Verkauf von Immobilien	18.743	4.561	28.671	9.996
Umsätze aus Vermietung	4.518	2.699	15.301	8.235
Aufwendungen aus Vermietung	-4.865	-1.279	-12.190	-4.368
Mietergebnis	-347	1.420	3.111	3.867
Dienstleistungsumsätze	427	486	1.682	1.360
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-446	-280	-806	-737
Dienstleistungsergebnis	-20	206	875	623
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	-82	0	-20	0
Sonstige betriebliche Erträge	-3	62	798	449
Zwischenergebnis	18.291	6.250	33.435	14.935
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	2.010	16.339	2.010
Personalaufwand	-2.601	-1.854	-7.744	-6.091
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-213	-219	-647	-618
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0	0	-124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.520	-1.811	-10.368	-4.516
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	11.958	4.376	31.015	5.596
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9	27	26
Zinserträge	783	1.037	2.161	3.004
Zinsaufwendungen	-6.241	-4.689	-18.854	-16.642
Zinsergebnis	-5.457	-3.651	-16.693	-13.637
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	6.509	734	14.349	-8.015
Ertragsteuern	-1.525	-982	-4.702	-3.796
Konzernergebnis	4.984	-249	9.647	-11.811
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	273	52	1.562	147
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	4.711	-301	8.085	-11.958

Fortsetzung auf Seite 15

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

Fortsetzung von Seite 14

	3. Quartal 2021 01.07.2021 bis 30.09.2021	3. Quartal 2020 01.07.2020 bis 30.09.2020	9 Monate 2021 01.01.2021 bis 30.09.2021	9 Monate 2020 01.01.2020 bis 30.09.2020
ACCENTRO Real Estate AG				
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)	EUR	EUR	EUR	EUR
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 32.437.934 Aktien)	0,15	-0,01	0,30	-0,36

Konzern- Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021*

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2021	9 Monate 2020
	01.01.2021 bis 30.09.2021	01.01.2020 bis 30.09.2020
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	9.647	-11.811
+ Abschreibungen Anlagevermögen	647	618
+/- Verluste / Gewinne aus Abgang Finanzanlagevermögen	-499	0
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	20	-26
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	54	-334
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16.339	-2.010
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	18.411	6.931
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.274	-10.558
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	26.400	17.831
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-3.204	-6.977
= Operativer Cashflow vor In-/Desinvestitionen in die Vorratsimmobilien	23.864	-6.337
-/+ Zahlungswirksame In-/Desinvestitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	23.358	-40.766
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	47.222	-47.102
+ Erhaltene Zinsen	5.039	1.242
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Vermögen	-1.684	-1.081
- Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	0	-3.027
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	500	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-658	-1.260
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-58.540	0
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-13.494	-56.390
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	1.504	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-67.333	-60.516

Fortsetzung auf Seite 17

Fortsetzung von Seite 16

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2021	9 Monate 2020
	01.01.2021 bis 30.09.2021	01.01.2020 bis 30.09.2020
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	126.116	292.744
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-75.591	-155.805
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-16.374	-18.899
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	34.151	118.041
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.040	10.422
+/- Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1.860	72
+/- Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel / Anpassung Finanzmittelfonds	0	1.790
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56.541	24.167
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	72.441	36.450

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2021*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergeb- nisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2021	32.438	79.658	124.095	236.191	10.910	247.101
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	8.085	8.085	1.562	9.647
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	3.993	3.993
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	-195	-195	0	-195
Eigenkapital-Veränderung aus Anwendung von IFRS 2	0	123	0	123	0	123
sonstige Effekte	0	0	-135	-135	0	-135
Stand 30. September 2021	32.438	79.781	131.851	244.070	16.465	260.535

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2020*

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergeb- nisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2020	32.438	78.684	107.561	218.683	2.128	220.811
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-11.958	-11.958	147	-11.811
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	207	207
Eigenkapital-Veränderung aus Anwendung von IFRS 2	0	922	0	922	0	922
Stand 30. September 2020	32.438	79.606	95.602	207.646	2.482	210.128

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

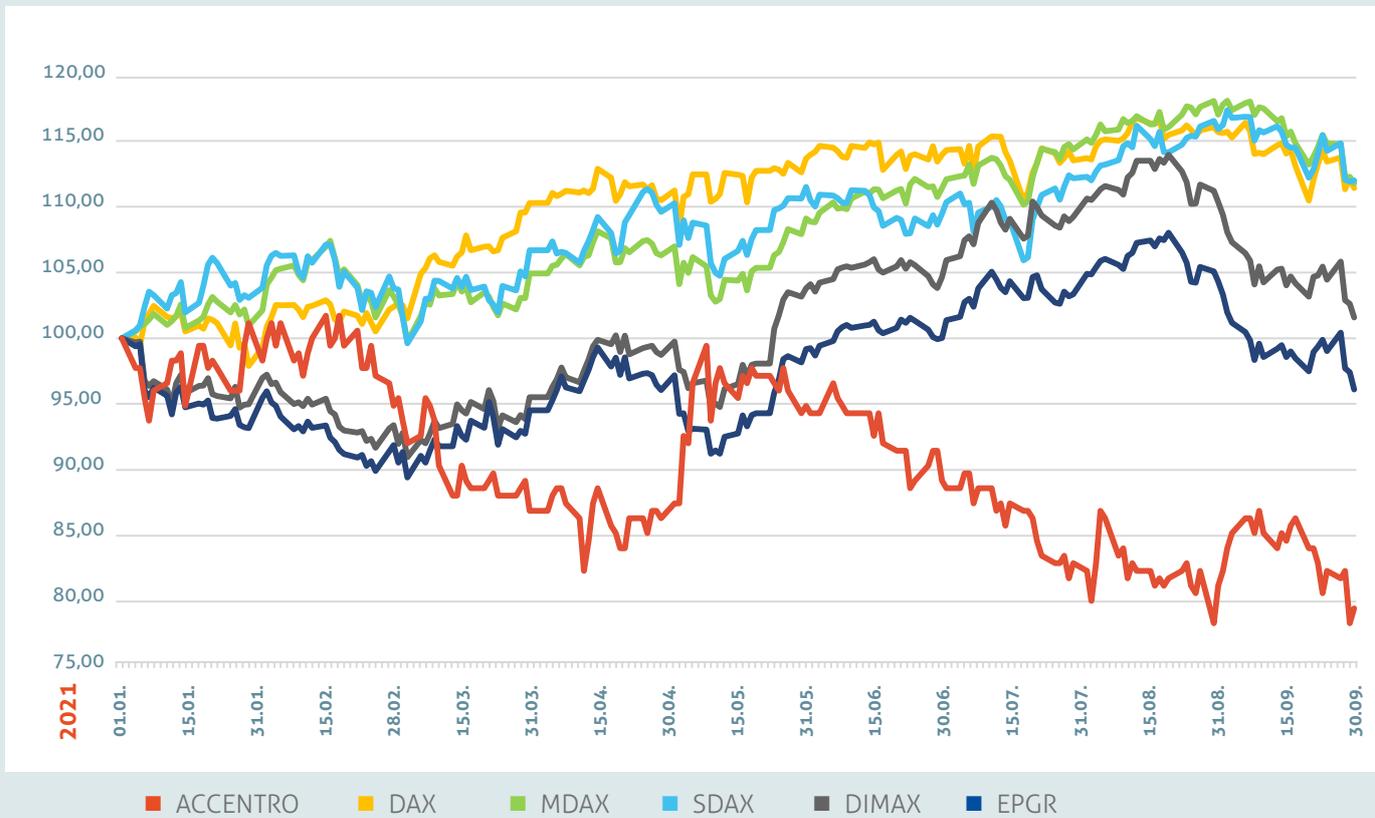
Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Deutscher Aktienmarkt setzt erfolgreiche Entwicklung fort – Immobiliensektor verliert an Dynamik im dritten Quartal

Der deutsche Aktienmarkt hat seine positive Entwicklung seit Jahresbeginn fortgesetzt. Lediglich der DAX verlor etwas an Schwung im dritten Quartal, verzeichnete zum Stichtag 30. September 2021 jedoch immer noch ein deutliches Plus von 11,2 % auf 15.261 Punkte (per 30.6.2021: +13,2 %). Dabei erzielte der deutsche Leitindex zwischenzeitlich einen neuen Höchstwert von 15.977 Punkten am 13. August 2021. Sowohl der MDAX mit 34.370 Punkten als auch der SDAX mit 16.509 Punkten konnten hingegen im dritten Quartal weiter steigen und erzielten Zuwächse von 11,6 % respektive 11,8 %.

Die deutschen Immobilienwerte-Indizes hingegen verloren im dritten Quartal an Dynamik. Nachdem der deutsche Immobilienaktien-Index (DIMAX) im ersten Halbjahr noch einen Anstieg von 3,8 % verzeichnete, lag dieser nach neun Monaten mit einem Anstieg von 1,6 % nur noch leicht im Plus seit Jahresbeginn. Der breiter aufgestellte EPRA Germany Index (EPGR) verlor indessen noch etwas mehr an Dynamik. Nach -0,1 % im ersten Halbjahr betrug das Minus nun -3,8 % per Ende September. Einige große M&A-Transaktionen haben die Entwicklung des Sektors im dritten Quartal verzerrt. Hinzukamen eine stark gestiegene Inflationsrate verbunden mit einer wachsenden Zinsunsicherheit, welche die Märkte generell und insbesondere Anleger in Immobilienwerte ein Stück weit verunsichert haben.

Auch die ACCENTRO-Aktie konnte sich der beschriebenen Entwicklung im Immobiliensektor nicht entziehen. Zusätzlich sorgte das im Juni in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz für eine Verunsicherung bei den Anlegern. Der Kurs der Aktie schloss am 30. September 2021 mit 7,10 EUR. Dies entsprach einem Rückgang von -20,2 % seit Jahresbeginn, nach -8,4 % per Ende Juni 2021. Die Marktkapitalisierung betrug zum Stichtag 30. September 2021 rund 230 Mio. EUR. Die insgesamt positive Geschäftsentwicklung von ACCENTRO in den ersten neun Monaten 2021 und die erneut bestätigte Prognose für das laufende Jahr untermauern die Leistungsstärke des Unternehmens. Mit einer vollständig aufgeteilten Privatisierungs-Pipeline von über 400 Mio. EUR, einem wachsenden eigenen Mietbestand und der erst kürzlich abgeschlossenen Vertriebspartnerschaft mit ImmoScout24 ist ACCENTRO bestens für nachhaltiges Wachstum aufgestellt.

Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2021


Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie in den ersten 9 Monaten 2021 (indexiert)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2021	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2021)*	9,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2021)*	7,00 EUR
Schlusskurs am 30. September 2021*	7,10 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2021*	230.309.331 EUR

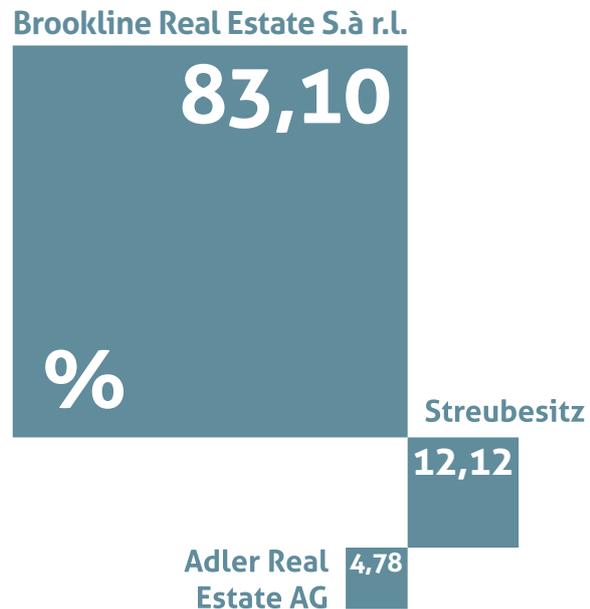
* Schlusskurse Xetra-Handel

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 30. September 2021 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Zum 30. September 2021 befanden sich 83,10% der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78% im Besitz der Adler Real Estate AG und 12,12% im Streubesitz.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der nebenstehenden Grafik.



Aktionärsstruktur gemäß Mitteilungen der Aktionäre

Analysten sehen signifikantes Kurspotenzial in ACCENTRO-Aktie

Derzeit verfolgen acht Finanzanalysten die Entwicklung von ACCENTRO. Sie stehen mit unserem Vorstand und der Investor-Relations-Abteilung in regelmäßigem Kontakt und veröffentlichen mehrmals im Jahr schriftliche Kommentare zur Geschäftsentwicklung und strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Aktuell sprechen sieben Analysten eine Kaufempfehlung aus und ein weiterer rät, die Aktie zu halten. Das durchschnittliche Kursziel beträgt 11,34 EUR, was bezogen auf den aktuellen Aktienkurs einem signifikanten Steigerungspotenzial von rund 80% entspricht.

Analyst	Institution	Empfehlung	Kursziel
Philipp Kaiser	Warburg Research	Kaufen	14,00 EUR
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	Kaufen	13,20 EUR
Katharina Schmenger	Quirin Privatbank	Kaufen	12,55 EUR
Stefan Scharff, Christopher Mehl	SRC-Research	Kaufen	12,00 EUR
Ferran Tort Barniol	Kepler Cheuvreux*	Kaufen	11,00 EUR
Enid Omerovic	FMR Frankfurt Main Research	Kaufen	10,00 EUR
Andre Remke	Baader Helvea Equity Research	Kaufen	10,00 EUR
Manuel Martin	ODDO BHF	Halten	8,00 EUR

*Coverage vorübergehend eingestellt

Investor Relations ist wichtige Schnittstelle zum Kapitalmarkt

Der Investor-Relations-Arbeit wird bei ACCENTRO eine bedeutende Rolle zugemessen. Deshalb ist uns der regelmäßige und transparente Informationsaustausch mit allen Kapitalmarktteilnehmern sehr wichtig. Zu ihnen zählen nicht nur unsere institutionellen und privaten Anteilseigner, sondern auch Finanzanalysten und potenzielle Investoren. Mit allen stehen wir in regelmäßigem Kontakt. Zum einen im Rahmen unserer turnusmäßigen Berichterstattung zu den Quartals- und Jahresergebnissen. Und zum anderen durch die in diesem Jahr deutlich im Umfang gesteigerte Durchführung von Roadshows und Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland.

Im laufenden Jahr hat ACCENTRO an den folgenden Analystenveranstaltungen teilgenommen:

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

Künftige Termine können Sie dem Finanzkalender am Ende dieses Berichts entnehmen. Sie finden aber auch alle Informationen zu unserem Unternehmen und rund um die ACCENTRO-Aktie auf unserer Website unter www.accentro.de.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht 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 Real Estate AG 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 Real Estate AG wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO Real Estate AG unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

Finanzkalender

2022

- 18. Januar 2022 UniCredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference (virtuell)
- 28. April 2022 Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021
- 31. Mai 2022 Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31. März 2022
- 22. Juni 2022 Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
- 31. August 2022 Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2022
- 30. November 2022 Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30. September 2022

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr.

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website www.accentro.de.

Der Zwischenbericht der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2021 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.de abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:

ACCENTRO Real Estate AG, Kantstraße 44/45, 10625 Berlin

Impressum

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

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Lars Schriewer

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181 -272
Telefax: +49 (0)30 887 181 -11
E-Mail: ir@accentro.de

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

ACCENTRO

REAL ESTATE AG