

# ZWISCHEN- MITTEILUNG Q3 2023



# Kennzahlen

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	01.01.2023 BIS 30.09.2023	01.01.2022 BIS 30.09.2022
Umsatz	56.644	144.555
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	9.656	35.391
EBIT	-28.035	9.552
EBT	-49.188	-4.610
Konzerngesamtergebnis	-48.222	-7.079
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-1,49	-0,22

## WEITERE KENNZAHLEN

	30.09.2023	31.12.2022
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	52.549.453	72.012.213
Portfolio gesamt (Einheiten)	5.731	5.903
Mitarbeiter	88	123

## BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	30.09.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	454.809	453.615
Kurzfristige Vermögenswerte	301.146	423.511
Liquide Mittel	31.323	100.784
Eigenkapitalquote	26,4 %	28,2 %
Bilanzsumme	755.955	877.126
Loan to Value (LTV)	61,0%*/61,0%**	57,9%*/51,0%**

\* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2026

\*\* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2029

# Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands
- 6 Vorbemerkungen
- 6 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 10 Chancen- und Risikobericht
- 12 Prognosebericht
- 13 Konzern-Bilanz
- 15 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 17 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 19 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 21 Sonstige Angaben
- 22 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 22 Finanzkalender
- 23 Impressum



## Vorwort des Vorstands

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

die Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts ist unverändert stark durch das schwierige wirtschaftliche Umfeld beeinträchtigt. Ein wichtiger Indikator ist das Transaktionsvolumen, das im Zeitraum Januar bis September 2023 auf das niedrigste Niveau seit 2010 gefallen ist.

Entsprechend war auch der Geschäftsverlauf von ACCENTRO in den ersten neun Monaten 2023 weiterhin von dem schwachen Marktumfeld betroffen. Der Konzernumsatz sank auf 56,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 144,6 Mio. EUR) und das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich auf – 28,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 9,6 Mio. EUR). Auf die Ergebnisentwicklung wirkten sich auch Wertberichtigungen auf Forderungen von 14,6 Mio. EUR aus. Das Konzerngesamtergebnis ging auf – 48,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 7,1 Mio. EUR) und das Konzernergebnis je Aktie auf – 1,49 EUR (Vergleichsperiode: – 0,22 EUR) zurück.

Im Verkauf von Wohnungen sind die Auswirkungen der seit längerem andauernden, generellen Zurückhaltung und Verunsicherung der Investoren stark spürbar und das Verkaufsvolumen liegt deutlich unter dem Vorjahresniveau. Entsprechend sank der Umsatz auf 42,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 130,7 Mio. EUR).

Durch den Portfolioausbau im letzten Jahr und Mietsteigerungen entwickelte sich hingegen der Umsatz aus Vermietung erneut positiv und übertraf mit 13,7 Mio. EUR das Vorjahresniveau (Vergleichsperiode: 12,7 Mio. EUR). Das Mietergebnis verbesserte sich ebenfalls deutlich auf 5,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,1 Mio. EUR).

Aufgrund des nach wie vor unvorhersehbaren Geschäftsumfeldes mit einer immer noch angespannten Marktlage und einer schwachen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist es dem Vorstand weiterhin nicht möglich, einen fundierten und zuverlässigen Prognoserahmen für das laufende Geschäftsjahr anzugeben. Für das Geschäftsjahr 2023 muss jedoch unverändert mit einer signifikanten Verringerung des Konzernumsatzes und des Konzern-EBIT im Vergleich zur ursprünglichen Prognose (Umsatz: 100 bis 120 Mio. EUR; EBIT: 0 bis 2 Mio. EUR) gerechnet werden.

---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-  
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

KONZERN-  
KAPITALFLUSSRECHNUNG

---

SONSTIGE ANGABEN

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

Auch wenn das Marktumfeld zunächst anspruchsvoll bleiben dürfte, blicken wir dennoch mit mehr Zuversicht in die Zukunft. Sollte die Inflation weiter zurückgehen, dürften die Zinsen nach Ansicht von Experten in den kommenden Monaten zumindest stagnieren. Zudem werden bei Wohnimmobilien in nächster Zeit keine weiteren starken Preisrückgänge erwartet. Ein dadurch stabileres Finanzierungsumfeld und Preisniveau sind wichtige Voraussetzungen dafür, dass die Planungssicherheit bei den Investoren wieder steigt und infolgedessen zu einer Belebung am deutschen Wohnungsmarkt führen kann – einem Markt mit einem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum und einem auf lange Zeit viel zu knappen Angebot, der ein großes und langfristiges Wachstumspotenzial bietet und in dem unser Unternehmen mit seiner langjährigen und führenden Expertise in der Wohnungsprivatisierung sowie seinem attraktiven Immobilienbestand bestens aufgestellt ist.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen!

**Jörg Neuß**

Chief Executive Officer

## Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (nachfolgend als „ACCENTRO-Konzern“ oder „ACCENTRO“ bezeichnet) 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.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2023 wie folgt entwickelt:

### ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	9 MONATE 2023	9 MONATE 2022
Umsatzerlöse	56,6	144,6
EBIT	-28,0	9,6
Konzerngesamtergebnis	-48,2	-7,1

Der Konzernumsatz beläuft sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 auf 56,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 144,6 Mio. EUR) und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um 88,1 Mio. EUR bzw. 67,4 % gesunken.

Dies ist vor allem auf den Rückgang des Umsatzes aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Berichtsperiode: 42,6 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 130,7 Mio. EUR) zurückzuführen, der neben den schwierigen Marktbedingungen auch eine Folge des seit dem zweiten Halbjahr des Vorjahres rückläufigen Beurkundungsvolumens ist. Die Preisentwicklung am Markt wirkt sich darüber hinaus auch auf die Rohmargenentwicklung im Handels- und Privatisierungsgeschäft (Berichtsperiode: 1,5 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 33,8 Mio. EUR) aus. Im Bestandsgeschäft konnten die Mieterlöse hingegen erneut um 7,9 % auf 13,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 12,7 Mio. EUR) infolge des im Vorjahr ausgebauten Bestandsportfolios sowie infolge von Mieterhöhungen gesteigert werden. Des Weiteren wuchs im Vergleich zum Vorjahr auch der Deckungsbeitrag des Bestandsgeschäfts (Umsatzerlöse abzüglich Kosten der Hausbewirtschaftung) deutlich auf 5,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,1 Mio. EUR). Im Vorjahr wurden diverse Instandhaltungsmaßnahmen zum Abbau von Leerstand durchgeführt, die sich negativ auf den Deckungsbeitrag ausgewirkt hatten. Im Berichtszeitraum sind diese nur noch punktuell erforderlich gewesen.

Der Personalaufwand lag mit 7,2 Mio. EUR leicht unter dem Niveau der Vergleichsperiode (7,8 Mio. EUR), was auf Umstrukturierungsmaßnahmen und die daraus folgende Entwicklung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl zurückzuführen ist (Berichtsperiode: 102, Vergleichsperiode: 118). Zum 30. September 2023 beschäftigte ACCENTRO 88 Mitarbeiter (30. September 2022: 123 Mitarbeiter).

Die Erhöhung der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen in Höhe von 2,0 Mio. EUR resultiert aus planmäßigen Abschreibungen auf in vorherigen Geschäftsjahren aktivierte Anschaffungskosten bezüglich des Ausbaus der digitalen Plattform PropRate. Außerplanmäßige Wertminderungen wurden in Höhe von 14,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,1 Mio. EUR) auf sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte gebildet. Erfasst wurden dabei Wertberichtigungen auf die Kaufpreisforderung aus der Rückabwicklung des Anteilskaufs der DIM Holding AG in Höhe

von 13,3 Mio. EUR sowie auf überfällige Mieterforderungen und Einzelwertberichtigungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 12,3 Mio. EUR lagen auf dem Vorjahrsniveau (12,2 Mio. EUR). Wesentliche Positionen sind Rechts- und Beratungskosten (4,9 Mio. EUR), IT-Kosten im Rahmen von Administrations- und Systemintegrationsleistungen (1,8 Mio. EUR), Aufwendungen für die Abschlussstellung und -prüfung (0,8 Mio. EUR) sowie gestiegerte Werbeaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr (1,6 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf -28,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 9,6 Mio. EUR). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -37,6 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (-32,2 Mio. EUR) und der Wertberichtigung von Forderungen (-14,6 Mio. EUR). Gegenläufig ist ein Anstieg im Mietergebnis (5,6 Mio. EUR) zu verzeichnen.

Das Zinsergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von -21,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -14,4 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt durch Auswirkungen der Refinanzierung der beiden ausgegebenen Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026). Den gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von 24,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 17,5 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 3,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,1 Mio. EUR) gegenüber. Der deutliche Anstieg resultiert neben den erhöhten Anleihezinsen (13,1 Mio. EUR; Vergleichsperiode: 9,9 Mio. EUR) auch aus der Verteilung der Refinanzierungskosten auf die Laufzeit der Anleihen nach IFRS 9 und der damit einhergehenden gestiegenen Effektivverzinsung von 6,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,0 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf -49,2 Mio. EUR nach -4,6 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -2,5 Mio. EUR) ergibt sich ein

Konzerngesamtergebnis in Höhe von -48,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -7,1 Mio. EUR), von dem -47,8 Mio. EUR auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und -0,4 Mio. EUR auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallen.

## Finanzlage

### KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	9 MONATE 2023	9 MONATE 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	28,8	69,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3,3	-12,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94,8	-56,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-69,2	1,2
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-0,2	-1,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	100,8	121,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	31,3	121,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf 28,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 69,9 Mio. EUR). Der rückläufige, aber positive operative Cashflow des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch den Rückgang der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung und damit einhergehend geringeren Mittelzuflüsse (Berichtsperiode: -5,5 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 13,5 Mio. EUR) begründet. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beeinflussen den Cashflow im Wesentlichen durch Wertberichtigungen (13,2 Mio. EUR), Geldeingänge aus Vertragsvermögenswerten (4,7 Mio. EUR) sowie die gegenläufige unterjährige Aktivierung umlagefähiger Betriebskosten (-6,5 Mio. EUR) in Höhe von 13,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode 2,2 Mio. EUR). Verbindlichkeiten aus

Lieferungen und Leistungen blieben hingegen ohne wesentlichen Einfluss (Berichtsperiode: 0,2 Mio. EUR, Vergleichsperiode: 6,6 Mio. EUR). Wesentliche zahlungswirksame Veränderungen resultieren aus dem Abbau des Bestands an Vorratsimmobilien in Höhe von 34,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 56,3 Mio. EUR). Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet. Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten und Anleihen werden zur transparenteren Darstellung separat und nicht mehr unter sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträgen ausgewiesen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei – 3,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 12,2 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien infolge von Sanierungsmaßnahmen in Höhe von – 2,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 18,8 Mio. EUR) und Investitionen in die Online-Plattform PropRate (immaterielles Vermögen) in Höhe von – 0,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 0,5 Mio. EUR). Im Vorjahr hat ACCENTRO hingegen Portfoliokäufe in das Finanzlagevermögen getätigt, die zu Auszahlungen in Höhe von – 18,8 Mio. EUR führten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war in der Berichtsperiode mit – 94,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 56,4 Mio. EUR) beeinflusst durch den Mittelabfluss aus Tilgungen von Anleihen und Finanzkrediten in Höhe von – 80,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 85,9 Mio. EUR). Darunter fällt eine Sonderrückführung in Höhe von 25 Mio. EUR an die Anleihegläubiger im März des Geschäftsjahres. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum – 31,1 Mio. EUR ab (Vergleichsperiode: – 17,9 Mio. EUR), die auf die Prolongation der beiden Anleihen und damit einhergehend erhöhten zahlungswirksamen Zinsaufwendungen und Refinanzierungskosten zurückzuführen sind. Dem gegenüber standen in der Vergleichsperiode des Vorjahres noch 48,6 Mio. EUR Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten, wohingegen in der Berichtsperiode 17,1 Mio. EUR zugeflossen sind.

Im Berichtszeitraum verringerten sich die liquiden Mittel um 69,5 Mio. EUR (30. September 2023: 31,3 Mio. EUR, 31. Dezember 2022: 100,8 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen ein Resultat der erhöhten Rückführung von Anleihen und Finanzverbindlichkeiten. Das zurückhaltende operative Privatisierungsgeschäft konnte diese Mittelabflüsse nur bedingt kompensieren.

## Vermögenslage

### KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	30.09.2023	31.12.2022
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>454,8</b>	<b>453,6</b>
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	21,4	23,2
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,2	23,6
Sachanlagen	2,6	2,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	363,6	361,5
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	29,4	27,5
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	13,6	13,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1,0	1,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>301,1</b>	<b>423,5</b>
Vorratsvermögen	203,9	234,9
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	65,9	87,8
Liquide Mittel	31,3	100,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>199,6</b>	<b>247,7</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>358,3</b>	<b>220,6</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>198,1</b>	<b>408,9</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>756,0</b>	<b>877,1</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 um 121,2 Mio. EUR auf 756,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 877,1 Mio. EUR). Dabei verringerte sich das Vorratsvermögen infolge des Abverkaufs von Immobilien des Handelsbestands um 31,0 Mio. EUR auf 203,9 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 234,9 Mio. EUR). Des Weiteren haben sich Vertragsvermögenswerte aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen durch Kaufpreiszahlungen um 4,7 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 5,5 Mio. EUR) reduziert. Darlehenstilgungen, Wertberichtigungen und die Auflösung von zum 31. Dezember 2022 aktivierten Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihen verringerten den Bestand an kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten um 22,7 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 60,8 Mio. EUR). Dabei berichtete die ACCENTRO im dritten Quartal die Kaufpreisforderung aus der Rückabwicklung des Anteilskaufs der DIM Holding AG teilweise in Höhe von 13,3 Mio. EUR (zu weiteren Erläuterungen siehe Abschnitt: Chancen- und Risikobericht). Der Rückgang an liquiden Mitteln in Höhe von 69,5 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres ist geprägt durch Zins- und Tilgungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Anleihe- und Finanzverbindlichkeiten sowie das zurückhaltende operative Privatisierungsgeschäft.

Die langfristigen Schulden in Höhe von 358,3 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 220,6 Mio. EUR) erhöhten sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres um 137,7 Mio. EUR. Im Wesentlichen erhöhten sich die langfristigen Schulden infolge der zum 06. März 2023 durchgeführten Prolongation der beiden Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026) um jeweils drei Jahre. Die Anleihe 2020/2026 – nominal 250,0 Mio. EUR – wurde zum 31. Dezember 2022 noch unter kurzfristigen und nunmehr unter langfristigen Schulden ausgewiesen. Gegenläufig wurden Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von 25,0 Mio. EUR zurückgeführt und weitere 40,0 Mio. EUR Tilgungsleistungen unter kurz-

fristig ausgewiesen. Des Weiteren verminderten sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr um 35,8 Mio. EUR aufgrund von Tilgungszahlungen und fristenbedingten Umgliederungen in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 (408,9 Mio. EUR) um 210,8 Mio. EUR auf 198,1 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund der Umbuchung der Anleihe 2020/2026 von kurz- in langfristige Schulden im ersten Quartal des Geschäftsjahres. Zum Stichtag bestehen kurzfristige Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten aus Anleihen in Höhe von 41,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 255,1 Mio. EUR). Des Weiteren minderten sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 3,6 Mio. EUR unter anderem aufgrund der Verrechnung von sonstigen Kaufpreisverbindlichkeiten mit der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbs der Anteile an der DIM Holding AG (2,6 Mio. EUR). Gegenläufig erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 3,4 Mio. EUR infolge der Umgliederung aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und um 6,6 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen erhaltenen Anzahlungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns sank infolge des Konzerngesamtergebnisses um 48,1 Mio. EUR im Berichtszeitraum von 247,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 auf 199,6 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote betrug 26,4 % im Vergleich zu 28,2 % am 31. Dezember 2022. Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2022 nicht wesentlich verändert. Die Berichterstattung über den LTV (Loan to Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV auch intern so überwacht und berichtet wird. Der LTV für die Anleihe 2020/2026 mit 61,0 % (31. Dezember 2022: 57,9 %) als auch der LTV der Anleihe 2021/2029 mit 61,0 % (31. Dezember 2022: 51,0 %) hat sich in der Berichtsperiode erhöht, bewegt sich aber im Rahmen.

## Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen der ACCENTRO-Konzern im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2022 (veröffentlicht am 28. April 2023) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2023 haben sich zwei bekannte wesentliche Risiken wie folgt entwickelt:

### FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – DIM Holding AG

Mit Aktienkaufvertrag vom 29. Dezember 2020 wurde die DIM Holding AG, Berlin, mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 erworben. Der vorläufige Kaufpreis betrug 15,3 Mio. EUR, wovon 11,3 Mio. EUR auf den Erwerb von 100 % der Inhaberaktien und 4,0 Mio. EUR auf die Übernahme eines Gesellschafterdarlehens entfielen. Grundlage der Kaufpreisberechnung war ein extern beauftragtes Gutachten einer namhaften Steuerberatungsgesellschaft.

Grund für die Transaktion war, die gesamte Immobilienverwaltung eines deutlich gestiegenen Immobilienbestands mit Vermietungsabsicht von neun verschiedenen Verwaltern auf einen Verwalter zu bündeln. Auch die wirtschaftliche attraktive Chance, kurzfristig zusätzliche fremde Einheiten in die Verwaltung zu bekommen, war ein wichtiger Teil der Kaufentscheidung.

Am 12. Mai 2021 ist die ACCENTRO Real Estate AG vom vorgenannten Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum 1. Januar 2021 zurückgetreten. Gründe für diesen Rücktritt und den Abschluss der entsprechenden Aufhebungsvereinbarung waren – aus Sicht der ACCENTRO Real Estate AG – Verstöße gegen die vertraglichen Vereinbarungen durch die Gegenseite.

In der Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2021 wurde vereinbart, dass die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15,3 Mio. EUR sowie der Ablösebetrag des übernommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 3,0 Mio. EUR zzgl. Zinsen (5 %) bis zum 12. Mai 2022 gestundet wird.

Per 30. Juni 2023 valutierte die Forderung gegenüber der PVBI Property Value GmbH („PVBI“) mit 17,5 Mio. EUR. Das sind 2,2 Mio. EUR weniger als zum Stichtag 31. Dezember 2022 (19,7 Mio. EUR). Dieser Betrag setzt sich aus den weiterhin aufgelaufenen Zinsen (0,4 Mio. EUR), abzüglich einer Verrechnung (- 2,6 Mio. EUR) zusammen. Es wurde diesbezüglich eine Verrechnungsvereinbarung geschlossen.

Zur Sicherung der Ansprüche wurden ausgewählte Sicherungsvereinbarungen geschlossen:

1. Die PVBI hat zugunsten der ACCENTRO Real Estate AG die 1.208 Aktien der DIM Holding AG verpfändet;
2. Die SPREE Erste Beteiligungs GmbH hat in Höhe eines Betrags in Höhe von EUR 15,8 Mio. EUR nebst Zinsen in Höhe von 12 % p.a. ab dem 30. April 2021 ein Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung zugunsten der ACCENTRO Real Estate AG abgegeben;
3. Die Cornelius I. RE GmbH, die Storkwinkel 2 Immobilien GmbH, die Koenigsallee 16 GmbH und die North Gate Besitz GmbH haben jeweils ihren Grundbesitz mit einer Gesamtgrundschuld in Höhe von 20,0 Mio. EUR zugunsten der ACCENTRO Real Estate AG belastet.

Neben der Verwertung der vorstehenden Sicherheiten wurde der Versuch unternommen die GmbH-Anteile an der Cornelius I. RE GmbH, die Storkwinkel 2 Immobilien GmbH, die Koenigsallee 16 GmbH an die

ACCENTRO Real Estate AG zu veräußern, wobei die Kaufpreise für die jeweiligen GmbH-Anteile mit der Schuld der PVBI aufgerechnet werden sollten, sodass sich die Schuld der PVBI teilweise reduzieren sollte. Die Kaufverträge über die GmbH-Anteile an der Cornelius I. RE GmbH, die Storkwinkel 2 Immobilien GmbH, die Koenigsallee 16 GmbH standen jeweils unter der Bedingung, dass die finanzierenden Banken dem Gesellschafterwechsel zustimmen mussten. Da diese Zustimmungen jedoch nicht erteilt wurden, waren die Kaufverträge über die GmbH-Anteile hinfällig und es musste jeweils der Rücktritt erklärt werden. Eine teilweise Verrechnung der Kaufpreise aus den vorstehenden Kaufverträgen mit Zahlungsforderungen gegen die PVBI aus und im Zusammenhang mit der Aufhebung eines Aktienkaufvertrags war durch die jeweiligen Rücktrittserklärungen nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund wurde – wegen der Zahlungsforderungen gegen die PVBI – die Zwangsvollstreckung aus der von der SPREE Erste Beteiligungs GmbH abgegebenen Schuldanerkenntnis vom 28. April 2021 eingeleitet, sodass die SPREE Erste Beteiligungs GmbH im ersten Schritt zur Abgabe einer Vermögensauskunft im September 2023 aufgefordert wurde.

Dieser Abgabe ist die SPREE Erste Beteiligungs GmbH gegenüber dem Gerichtsvollzieher nicht nachgekommen, sodass diesbezüglich ein Haftbefehl gegen den Schuldner erlassen wurde. Allerdings hat die SPREE Erste Beteiligungs GmbH gegenüber der ACCENTRO Real Estate AG ein privates Vermögensverzeichnis mitgeteilt. Anschließend hat die ACCENTRO Real Estate AG einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss in Bezug auf das inländische Konto der SPREE Erste Beteiligungs GmbH bei der Berliner Sparkasse beantragt und das Amtsgericht Charlottenburg hat diesen am 17. November 2023 erlassen. Daneben laufen momentan noch die Verfahren zur Pfändung unterschiedlicher ausländischer Konten.

Die verpfändeten Aktien der DIM Holding AG stehen nach wie vor als Sicherheit der ACCENTRO Real Estate AG zur Verfügung. Mit Beantragung der Insolvenz in Eigenverwaltung am 26. Juli 2023 durch die DIM Holding AG stellen diese Aktien zum aktuellen Zeitpunkt nur bedingt eine Sicherheit dar. Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der DIM Holding AG wurde wegen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung am 1. November 2023 eröffnet.

Durch das bisherige Vorgehen sind der Unternehmung Teile des Vermögens des Schuldners bekannt. Jedoch zeigen die Bemühungen der ACCENTRO Real Estate AG aktuell nicht das gewünschte Ergebnis, sodass die Unternehmung die Kaufpreisforderung signifikant um 13,3 Mio. EUR wertberichtigt hat. Der Stand der Restforderung zum 30. September 2023 beträgt 4,4 Mio. EUR. Die benannten Sicherheiten (u.a. Globalgrundschuld) bleiben auf den Immobilien bestehen und die Verwertungsmaßnahmen werden fortgesetzt, sodass die Gesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt von einer Eintrittswahrscheinlichkeit des vollständigen Forderungsausfalls der beschriebenen Restforderung von nunmehr > 5 % bis 25 % ausgeht. Damit ist das Risiko eines Ausfalls mit < 4,4 Mio. EUR wesentlich und unwahrscheinlich (Matrix Feld 2).

#### **FORDERUNGS-AUSFALLRISIKO – Green Living GmbH**

Der ACCENTRO-Konzern hat am 31. Mai 2022 der Green Living GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15 Mio. EUR zur Umsetzung und Verwirklichung des Projektes (ehemaliges Gebäude der Staatssicherheit der DDR in Hohenschönhausen) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022 gegeben. Im Zuge des Kreditvertrages hat der Darlehensnehmer Sicherheiten in Form einer Grundschuld gewährt. Die notarielle Grundschuldbestellung erfolgte am 30. Mai 2022 zur Absicherung des Darlehens. Darüber hinaus hat die Muttergesellschaft der Green Living GmbH eine Patronatserklärung als zusätzliche Sicherheit ausgestellt.

Der Darlehensnehmer hat den vereinbarten Rückzahlungstermin (31. Dezember 2022) nicht eingehalten. Die Gesellschaft ist im engen Austausch mit dem Darlehensnehmer. Die Green Living GmbH hat der ACCENTRO Real Estate AG glaubhaft darlegen können, dass es durch verschiedene Sachverhalte, die nicht in ihrem Einflussbereich liegen und durch einen Wechsel des Architekten sowie weitergehende Anfragen der Baubehörde und einen langsamen Ablauf bei der Behörde verursacht wurden, zu Verzögerungen kam, die unerwartet waren, aber keineswegs das Projekt infrage stellen. Die Gesellschaft wurde darüber informiert, dass die Green Living GmbH zeitnah einen hohen Geldzugang erwartet. Mit dem Zugang der Mittel beabsichtigt der Darlehensnehmer die Forderung nebst Zinsen vollständig auszugleichen. Für das aktuelle Geschäftsjahr wurde die vollständige Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen angekündigt.

Die Darlehensforderung wird im Rahmen des Risikomanagements eng und auf oberster Managementebene verfolgt und gemanagt, um eine einvernehmliche Lösung mit Fokus auf die Rückführung des Darlehensbetrags nebst Zinsen zu erwirken.

Sollte dies nicht erfolgen, hätte die ACCENTRO Real Estate AG aus den ihr eingeräumten Sicherheiten Möglichkeiten, sich aus der Grundschuld der Gesellschaft oder anderer Objekte des Darlehensnehmers zu befriedigen. Auch könnte diese Forderung im Rahmen eines Forderungsverkaufes zu einer Rückführung der ausstehenden liquiden Mittel führen. Dahingehend wurden bereits erste Anstrengungen unternommen.

Die ACCENTRO Real Estate AG ist permanent im Austausch mit der Green Living GmbH und schätzt das Forderungsausfallrisiko insofern als sehr unwahrscheinlich mit 5 % (0,8 Mio. EUR) der Darlehenssumme ein.

## Prognosebericht

Aufgrund des nach wie vor unvorhersehbaren Geschäftsumfeldes mit einer immer noch angespannten Marktlage und einer anhaltenden schwachen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist es dem Vorstand weiterhin nicht möglich, einen fundierten und zuverlässigen Prognoserahmen für das laufende Geschäftsjahr anzugeben. Für das Geschäftsjahr 2023 muss jedoch unverändert mit einer signifikanten Verringerung des Konzernumsatzes und des Konzernergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Vergleich zur ursprünglichen Prognose (Umsatz: 100 bis 120 Mio. EUR; EBIT: 0 bis 2 Mio. EUR) gerechnet werden.

## Konzern-Bilanz Aktiva

zum 30. September 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
<b>KONZERN-BILANZ</b>
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
SONSTIGE ANGABEN
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

	30.09.2023	31.12.2022
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	21.414	23.245
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.246	23.611
Sachanlagen	2.575	2.865
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	362.950	361.458
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	628	0
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	29.408	27.471
Beteiligungen	7.540	7.470
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.035	5.954
Aktive latente Steuern	1.013	1.541
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>454.809</b>	<b>453.615</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	203.899	234.935
Vertragsvermögenswerte	782	5.504
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.257	17.753
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	38.038	60.755
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.848	3.780
Liquide Mittel	31.323	100.784
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>301.146</b>	<b>423.511</b>
<b>Aktiva</b>	<b>755.955</b>	<b>877.126</b>

## Konzern-Bilanz Passiva

zum 30. September 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
<b>KONZERN-BILANZ</b>
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
SONSTIGE ANGABEN
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

	30.09.2023	31.12.2022
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.988	79.958
Noch nicht verwendete Ergebnisse	72.990	120.787
Sonstige Rücklagen	792	792
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	186.208	233.975
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.396	13.731
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>199.604</b>	<b>247.706</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	72.594	108.383
Anleihen	273.969	99.394
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.659	12.731
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>358.269</b>	<b>220.555</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.150	807
Finanzverbindlichkeiten	106.406	103.052
Anleihen	41.033	255.929
Erhaltene Anzahlungen	15.479	8.850
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.437	9.170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.107	3.934
Sonstige Verbindlichkeiten	23.471	27.124
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>198.083</b>	<b>408.865</b>
<b>Passiva</b>	<b>755.955</b>	<b>877.126</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
KONZERN-BILANZ
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
SONSTIGE ANGABEN
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

	3. QUARTAL 2023	3. QUARTAL 2022	9 MONATE 2023	9 MONATE 2022
	01.07.2023- 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
<b>Konzernumsatz</b>	<b>20.551</b>	<b>51.074</b>	<b>56.644</b>	<b>144.555</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	15.913	45.924	42.628	130.736
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-16.086	-36.690	-41.051	-96.918
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-173</b>	<b>9.234</b>	<b>1.577</b>	<b>33.818</b>
Umsätze aus Vermietung	4.566	4.914	13.710	12.701
Aufwendungen aus Vermietung	-2.805	-6.228	-7.980	-12.584
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.761</b>	<b>-1.314</b>	<b>5.731</b>	<b>117</b>
Dienstleistungsumsätze	72	235	305	1.117
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-35	-228	-83	-824
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	<b>223</b>	<b>293</b>
Sonstige betriebliche Erträge	122	916	2.126	1.163
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>1.747</b>	<b>8.843</b>	<b>9.656</b>	<b>35.391</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Personalaufwand	-1.922	-2.623	-7.164	-7.805
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.256	-574	-3.641	-1.649
Wertminderungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-13.584	0	-14.636	-4.133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.574	-5.123	-12.252	-12.252
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>-18.588</b>	<b>523</b>	<b>-28.035</b>	<b>9.552</b>

FORTSETZUNG AUF S. 16 ≡

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-  
GESAMTERGEBNISRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-  
KAPITALFLUSSRECHNUNG

SONSTIGE ANGABEN

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	3. QUARTAL 2023	3. QUARTAL 2022	9 MONATE 2023	9 MONATE 2022
	01.07.2023- 30.09.2023	01.07.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	24	152
Ergebnis aus Beteiligungen	10	8	29	65
Zinserträge	1.490	891	3.488	3.106
Zinsaufwendungen	-8.234	-5.666	-24.693	-17.485
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-6.744</b>	<b>-4.775</b>	<b>-21.205</b>	<b>-14.379</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>-25.323</b>	<b>-4.244</b>	<b>-49.188</b>	<b>-4.610</b>
Ertragsteuern	1.662	-556	966	-2.469
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>-23.661</b>	<b>-4.800</b>	<b>-48.222</b>	<b>-7.079</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-95	-127	-422	-16
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-23.566	-4.672	-47.800	-7.062
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)</b>	<b>-0,74</b>	<b>-0,15</b>	<b>-1,49</b>	<b>-0,22</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)</b>	<b>-0,74</b>	<b>-0,15</b>	<b>-1,49</b>	<b>-0,22</b>
Nettogewinn/(-verlust) aus Eigenkapitalinstrumenten, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet designiert werden	0	0	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-23.661</b>	<b>-4.800</b>	<b>-48.222</b>	<b>-7.079</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

SONSTIGE ANGABEN

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL-RÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	<b>32.438</b>	<b>79.958</b>	<b>120.787</b>	<b>792</b>	<b>233.974</b>	<b>13.731</b>	<b>247.705</b>
Periodenergebnis	0	0	-47.800	0	-47.800	-422	-48.222
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-47.800	0	-47.800	-422	-48.222
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	87	87
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	30	0	0	30	0	30
Sonstige Effekte	0	0	3	0	3	0	3
<b>Stand 30. September 2023</b>	<b>32.438</b>	<b>79.988</b>	<b>72.990</b>	<b>792</b>	<b>186.207</b>	<b>13.396</b>	<b>199.604</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

SONSTIGE ANGABEN

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL-RÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	EK-INSTRUMENTE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT IM SONSTIGEN ERGEBNIS	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>0</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>
Periodenergebnis	0	0	-14.731	0	-14.731	494	-14.238
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.257	2.257	0	2.257
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-14.731	2.257	-12.475	494	-11.981
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	0	0	1.465	-1.465	0	0	0
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	-1.298	0	-1.298	0	-1.298
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	215	215
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	133	0	0	133	0	133
Sonstige Effekte	0	0	224	0	224	-224	0
<b>Stand 30. September 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.958</b>	<b>120.787</b>	<b>792</b>	<b>233.974</b>	<b>13.731</b>	<b>247.705</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2023

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>
SONSTIGE ANGABEN
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

	01.01.2023– 30.09.2023	01.01.2022– 30.09.2022
Konzernperiodenergebnis	-48.222	-7.078
+ Abschreibungen Anlagevermögen	3.641	1.649
+/- Verluste / Gewinne aus Abgang Finanzanlagevermögen	0	-709
-/+ Equity-Ergebnis	0	-218
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	344	169
+ Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	29.295	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-534	11.696
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von vollkonsolidierten Tochterunternehmen	67	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.112	2.159
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	181	6.587
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	595	-718
= <b>Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien</b>	<b>-5.521</b>	<b>13.538</b>
-/+ Zahlungswirksame Investition (-)/Desinvestition (+) in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	34.369	56.312
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>28.848</b>	<b>69.850</b>

FORTSETZUNG AUF s. 20 ☰

TEUR

		01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
VORWORT DES VORSTANDS			
VORBEMERKUNGEN	+ Erhaltene Zinsen	145	1.295
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	151	0
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-946	-531
PROGNOSEBERICHT	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-358	-648
KONZERN-BILANZ	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	936
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-70	-70
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG	- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.120	-18.834
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-400	-15.720
SONSTIGE ANGABEN	+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	16.000
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN	+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen	263	5.394
FINANZKALENDER	= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.336</b>	<b>-12.178</b>
IMPRESSUM	- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	0	-1.298
	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.056	48.634
	- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-80.699	-85.907
	- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-31.141	-17.873
	= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-94.754</b>	<b>-56.444</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-69.242	1.228
	+/- Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-220	-984
	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	100.784	121.502
	= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>31.323</b>	<b>121.746</b>

---

 VORWORT DES VORSTANDS
 

---



---

 VORBEMERKUNGEN
 

---



---

 ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
 

---



---

 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
 

---



---

 PROGNOSEBERICHT
 

---



---

 KONZERN-BILANZ
 

---



---

 KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG
 

---



---

 KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG
 

---



---

 KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG
 

---



---

 SONSTIGE ANGABEN
 

---



---

 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
 

---



---

 FINANZKALENDER
 

---



---

 IMPRESSUM
 

---

## Sonstige Angaben

### Personalia

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 10. Februar 2023 Dr. Gordon Geiser zum weiteren Vorstandsmitglied und Chief Investment Officer (CIO) der ACCENTRO Real Estate AG berufen. Er ist zuständig für das Liquiditätsmanagement sowie mitverantwortlich für den Bereich Transactions (Akquisitionen, Investitionen und Veräußerungen). Die Bestellung von Dr. Geiser ist entsprechend den Bedingungen der Refinanzierungstransaktion befristet und endet, sobald der Nominalwert der Anleihe 2020/2026 aufgrund der vertraglich garantierten Rückzahlungen 125 Mio. EUR oder weniger beträgt.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 20. Juni 2023 mit dem Vorsitzenden des Vorstands (CEO) der ACCENTRO Real Estate AG Herrn Lars Schriewer einvernehmlich auf eine sofortige Beendigung des Vertragsverhältnisses geeinigt. Mit sofortiger Wirkung wurde in der gleichen Aufsichtsratssitzung der bisherige General Counsel der Gesellschaft, Herr Jörg Neuß, zum Vorstandsmitglied bestellt und zum Vorsitzenden des Vorstands (CEO) der ACCENTRO Real Estate AG ernannt. Herr Neuß hat den Aufgabenbereich von Herrn Schriewer übernommen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8. November 2023 erhielt die Gesellschaft im Nachgang der unverbindlichen Interessenbekundung vom 20. Juli 2023 ein unverbindliches Angebot seitens der NongHyup Bank Co. Ltd. als Treuhänderin des Shinhan AIM Structured General Private Investment Trust No. 5 sowie der Nox Capital Holding GmbH. Über den wesentlichen Inhalt hat ACCENTRO in der Ad-hoc-Mitteilung vom 8. November 2023 berichtet. Der Vorstand befindet sich weiterhin in der Prüfung, insbesondere, ob auf Grundlage des unverbindlichen Angebots in Phase 2 der Due-Diligence-Prüfung eingetreten werden kann.

Am 9. November 2023 gab die Gesellschaft bekannt, den Gläubigern der 2023/2026-Anleihe ein neues Konzept für Pflichtsondertilgungen und Zinsen vorzuschlagen. Die Gläubiger wurden im Bundesanzeiger mit Datum vom 10. November 2023 zur Stimmabgabe ohne Versammlung aufgefordert. Die Frist zur Abstimmung endet am 30. November 2023 um 24:00 Uhr. Der Vorstand wird das Abstimmungsergebnis voraussichtlich Anfang Dezember veröffentlichen.

---

 VORWORT DES VORSTANDS
 

---



---

 VORBEMERKUNGEN
 

---



---

 ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
 

---



---

 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
 

---



---

 PROGNOSEBERICHT
 

---



---

 KONZERN-BILANZ
 

---



---

 KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG
 

---



---

 KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG
 

---



---

 KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG
 

---



---

 SONSTIGE ANGABEN
 

---



---

 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
 

---



---

 FINANZKALENDER
 

---



---

 IMPRESSUM
 

---

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

## Finanzkalender

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr. Weitere Termine finden Sie auf unserer Website unter der folgenden URL: [🌐 HTTPS://INVESTORS.ACCENTRO.DE/SERVICE](https://investors.accentro.de/service)

# 28. APRIL 2023

VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2022

# 31. MAI 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2023

# 07. JUNI 2023

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG, BERLIN

# 31. AUGUST 2023

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2023

# 30. NOV. 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2023

---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-  
GESAMTERGEBNISRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

KONZERN-  
KAPITALFLUSSRECHNUNG

---

SONSTIGE ANGABEN

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

**IMPRESSUM**

---

## Impressum

ACCENTRO Real Estate AG  
Kantstraße 44/45  
10625 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 887 181-0  
Telefax: +49 (0)30 887 181-11  
E-Mail: [mail@ACCENTRO.de](mailto:mail@ACCENTRO.de)  
Home: [WWW.ACCENTRO.DE](http://WWW.ACCENTRO.DE)

### Vorstand

Jörg Neuß  
Dr. Gordon Geiser

### Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

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

### Konzept, Redaktion, Layout

RYZE Digital  
[www.ryze-digital.de](http://www.ryze-digital.de)

### Bildnachweis

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)