



# REAL ESTATE REDEFINED

ZWISCHENMITTEILUNG Q3 2022

**ACCENTRO**  
REAL ESTATE AG



# Kennzahlen

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	9 MONATE 2022 01.01.2022 BIS 30.09.2022	9 MONATE 2021 01.01.2021 BIS 30.09.2021
Konzernumsatz	144.555	125.363
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	35.392	33.455
EBIT *	9.565	31.035
EBIT-Marge	6,6%	24,8%
EBT	-4.610	14.349
Konzernergebnis	-7.078	9.647
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,22	0,25

\* inklusive Bewertungsergebnis (2022: 0; 2021: 16,3 Mio. EUR)

## WEITERE KENNZAHLEN

	30.09.2022	31.12.2021
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	68.768.420	214.090.364
Portfolio gesamt (Einheiten)	5.248	4.861
Mitarbeiter	123	101

## BILANZKENNZAHLEN

TEUR

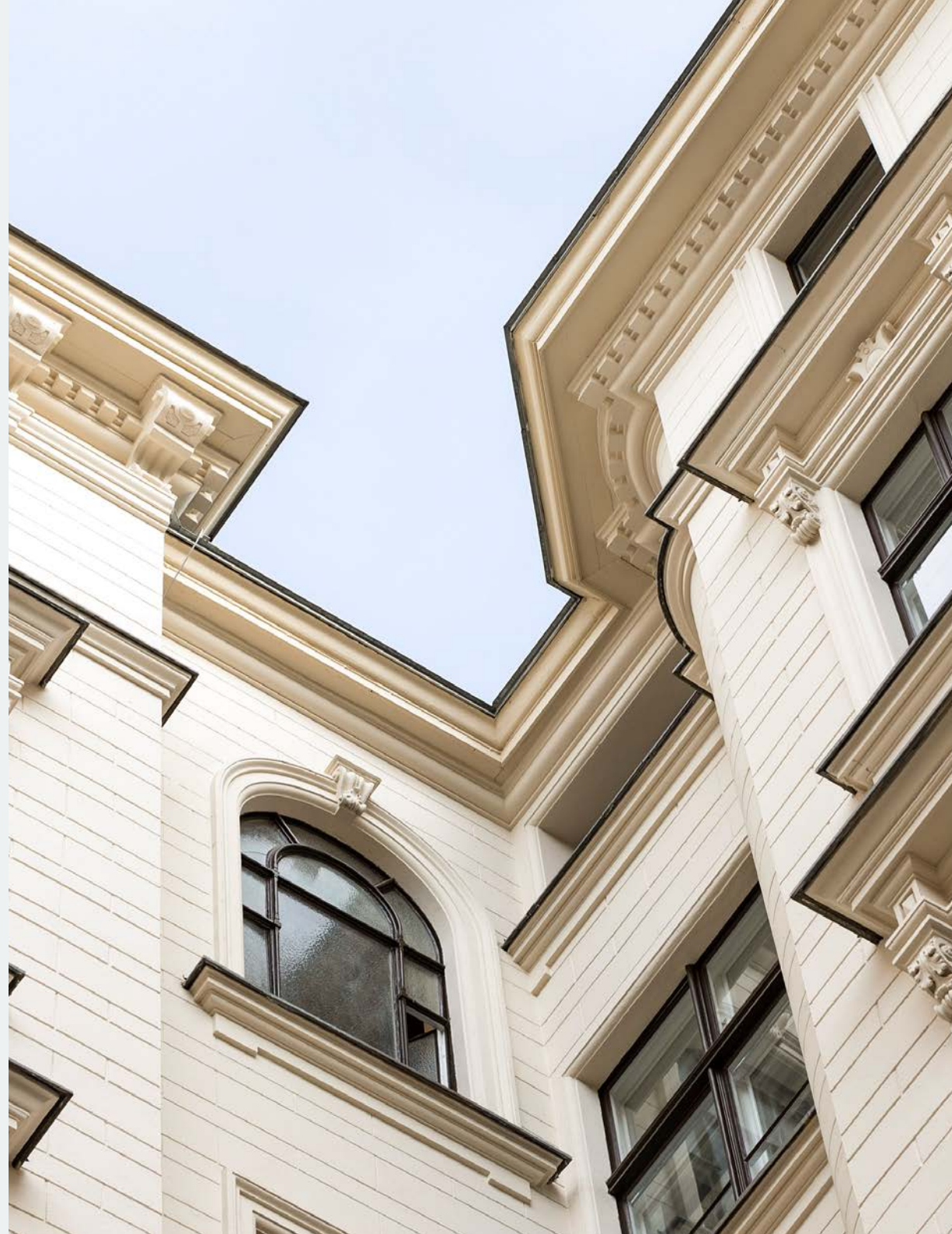
	30.09.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	455.095	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte	433.145	485.761
Liquide Mittel	121.746	121.502
Eigenkapitalquote	28,4 %	28,0 %
Bilanzsumme	888.240	929.466
Loan to Value (LTV)	55,3% **/ 48,1% ***	54,9% **/ 48,2% ***

\*\* Basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023.  
\*\*\* Basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2026.



# Inhalt

- 5 Vorwort des Vorstands
- 8 Vorbemerkungen
- 8 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 11 Personalia
- 11 Chancen- und Risikobericht
- 11 Prognosebericht
- 11 Nachtragsbericht
- 12 Konzern-Bilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 16 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 17 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 17 Finanzkalender
- 18 Impressum



---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---



**LARS SCHRIEWER**  
Chief Executive Officer

## Vorwort des Vorstands

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

seit Monaten – spätestens aber seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine – befindet sich die deutsche Wirtschaft im Ausnahmezustand. Die Unternehmen sehen sich mit gleich fünf sehr ernstzunehmenden Herausforderungen konfrontiert. Die veröffentlichten Stimmungsbarometer sind seitdem in bislang unbekannter Weise regelrecht abgestürzt.

Erstens erleben wir eine Phase massiv steigender Energiekosten. Zweitens steigen die Baukosten enorm und die Lieferketten sind erheblich gestört. Drittens beobachten wir – seit der Zinswende – erhebliche Preissteigerungen am Finanzierungsmarkt mit einer Vervierfachung der Zinsen seit Februar dieses Jahres. Viertens hat sich der Fach- und Arbeitskräftemangel zu einem ernsthaften Problem für nahezu alle Unternehmen entwickelt. Und fünftens erleben wir seit neun Monaten einen tragischen Krieg mit katastrophalen Folgen mitten in Europa. Zudem ist die Corona-Pandemie noch lange nicht wirklich überwunden.

Wir leben in schweren Zeiten. Alle Konjunkturprognosen sehen die deutsche Wirtschaft vor oder bereits in einer Rezession. Offen ist allein die Frage, wie lange und wie tief der Wirtschaftsabschwung sein wird.

Diese negative Gemengelage hat auch den deutschen Wohnungsmarkt in der zweiten Jahreshälfte erheblich belastet. So erleben wir aktuell große Verunsicherungen bei unseren Kunden – Investitionsentscheidungen dauern deutlich länger oder werden gänzlich vertagt. Gleichzeitig sind die Finanzierungskosten enorm gestiegen. Entsprechend müssen auch wir zunehmend erleben, dass Kunden gezwungen sind, ihre Käufe zu verschieben oder sogar rückabzuwickeln.

In diesem für die gesamte Branche anspruchsvollen Marktumfeld konnte ACCENTRO eine solide Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 verzeichnen. So stieg der Konzernumsatz um 15,3 % auf 144,6 Mio. EUR. Insbesondere aufgrund der Abwicklung des hohen Verkaufsvolumens im Vorjahr erhöhte sich der Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Berichtszeitraum um 20,6 % auf 130,7 Mio. EUR. Die Ergebnismarge in unserem wichtigsten Geschäftssegment blieb mit 25,9 % auf hohem Niveau stabil (Vj.: 26,5 %).



---

**VORWORT DES VORSTANDS**

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

Sehr erfreulich haben sich erneut die Mieterlöse in unserem Bestandsportfolio entwickelt und sind um 47,2 % auf rund 9,7 Mio. EUR gestiegen. Zu dieser positiven Entwicklung haben neben Zukäufen die erfolgreichen Vermietungen in unserem Portfolio „Mitteldeutschland“ beigetragen. So konnten wir in diesem Portfolio seit Jahresbeginn 377 Wohnungen neu vermieten. Infolgedessen ist es uns gelungen, die Leerstandsquote weiter zu senken. Der Umsatz aus der Vermietung betrug in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 insgesamt 12,7 Mio. EUR (Vj.: 15,3 Mio. EUR). Der Rückgang ist dabei allein auf das starke Privatisierungsgeschäft sowie die Veräußerung eines größeren Portfolios in Süddeutschland im vergangenen Jahr zurückzuführen.

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Berichtszeitraum mit 9,6 Mio. EUR deutlich unter dem Vorjahreswert (Vj.: 31,0 Mio. EUR). Allerdings beinhaltet die Ergebnisentwicklung im Vorjahr positive Bewertungseffekte aufgrund größerer Portfolioankäufe in Höhe von 16,3 Mio. EUR, während die turnusmäßige Bewertung des Portfolios zum Stichtag 30.06.2022 zu keinen Anpassungen führte. Zusätzlich belasteten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen von 4,1 Mio. EUR das Ergebnis in diesem Jahr. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf -0,22 EUR (Vj.: 0,25 EUR). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 28,4 % (31.12.2021: 28,0 %).

Das Beurkundungsvolumen bei den Einzelprivatisierungen ist aufgrund der beschriebenen Umstände insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutlich gesunken und betrug im Berichtszeitraum 202 Wohneinheiten mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 67,8 Mio. EUR. Damit liegen wir deutlich unter dem Niveau des Rekordjahrs 2021 (612 Einheiten; 189,0 Mio. EUR).

Auf Basis der Geschäftsentwicklung und angesichts des anspruchsvollen Marktumfelds passt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 an. Sowohl die Nachfrage privater Kunden nach Wohnungen in der Einzelprivatisierung als auch die Nachfrage institutioneller Investoren nach Blockverkäufen von Mietobjekten hat sich in der zweiten Jahreshälfte sehr deutlich abgeschwächt. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand nunmehr für das Geschäftsjahr 2022 von einem Konzernumsatz von 160 bis 170 Mio. EUR (bisher: 200 – 220 Mio. EUR) und einem Konzern-EBIT von 8 bis 10 Mio. EUR (bisher: 45 – 50 Mio. EUR) aus.

Mit Blick auf die anstehende Rückzahlung der 250 Mio. EUR Anleihe befindet sich die Gesellschaft in weit fortgeschrittenen und konstruktiven Gesprächen bezüglich einer Verlängerung der Anleihe.

---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

Trotz der aktuellen Herausforderungen blickt ACCENTRO zuversichtlich in die Zukunft. Der deutsche Wohnungsmarkt ist und bleibt ein attraktiver Wachstumsmarkt. Unser vollständig aufgeteiltes Vertriebsportfolio ist mit einem aktuellen Verkaufswert von rund 300 Mio. EUR weiter gut gefüllt. Und aufgrund unserer Vertriebsstärke sind wir darüber hinaus ein wichtiger Partner für Bauträger und Bestandshalter bei der Veräußerung ihrer Wohnungen. Insbesondere, da in dem derzeitigen Marktumfeld die Beratung und ein durchdringendes Vertriebs-Know-how mehr denn je eine essenzielle Voraussetzung für den erfolgreichen Verkauf von Immobilien sind.

Auch wir können uns dem momentan anspruchsvollen Marktumfeld nicht entziehen und spüren das entsprechend in unserer aktuellen Geschäftsentwicklung. Ungeachtet dessen hat ACCENTRO jedoch ein großes Potenzial und der Erfolg unseres Unternehmens steht auf einem sehr breiten Fundament. Im Vertrieb sind wir erstklassig. Dieser ist und bleibt unsere Kernkompetenz. Das wachsende und sich erfolgreich entwickelnde Vermietungsgeschäft führt darüber hinaus zu einem ausgewogenen Geschäftsmodell auf mehreren Säulen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen in ACCENTRO!



**Lars Schriewer**  
Chief Executive Officer

## Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss 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 2022 wie folgt entwickelt:

### ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	9 MONATE 2022	9 MONATE 2021
Umsatzerlöse	144,6	125,4
EBIT	9,6	31,0*
Konzernergebnis	-7,1	9,6

\* Ergebnisse aus at-Equity einbezogenen Unternehmen werden seit dem 31.12.2021 unterhalb des EBIT ausgewiesen, der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Der Konzernumsatz beläuft sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2022 auf 144,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 125,4 Mio. EUR) und ist gegenüber dem Vorjahr um 19,2 Mio. EUR gestiegen. Dies ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen, welcher unter anderem durch den Verkauf eines Portfolios in Rostock im zweiten Quartal 2022 beeinflusst ist. Das Mietergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr zum einen vom starken Abverkauf inkl. der Veräußerung eines größeren Portfolios in Süddeutschland im vergangenen Geschäftsjahr geprägt. Zum anderen wurden geplante Instandhaltungsmaßnahmen an Bestandsobjekten zum Ziele des Leerstandabbaus durchgeführt.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf 9,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 31,0 Mio. EUR). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus im ersten Halbjahr 2021 erfassten Fair-Value-Wertsteigerungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 16,3 Mio. EUR. Zudem hat der Konzern im zweiten Quartal 2022 eine Wertberichtigung auf Darlehensforderungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR vorgenommen. Das EBIT ohne Berücksichtigung der Wertberichtigung beträgt 13,6 Mio. EUR.

Der Personalaufwand lag mit 7,8 Mio. EUR auf dem Niveau der Vergleichsperiode (7,7 Mio. EUR). Zum 30. September 2022 beschäftigte ACCENTRO 123 Mitarbeiter (31.12.2021: 101 Mitarbeiter).

Die Erhöhung der Abschreibungen resultiert aus planmäßigen Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten, die Ende 2021 in Betrieb genommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 12,2 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr (10,4 Mio. EUR) um 1,8 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr setzt sich zusammen aus Rechts- und Beratungskosten infolge von Refinanzierungsmaßnahmen, EDV-Kosten im Rahmen der Digitalisierungsoffensive des ACCENTRO-Konzerns sowie gesteigerten Werbeaktivitäten.



Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von – 14,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 16,7 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt von Zinsaufwendungen für die 250,0-Mio.-EUR-Anleihe 2020/2023 sowie die 100,0-Mio.-EUR-Anleihe 2021/2026. Den Zinsaufwendungen in Höhe von 17,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 18,9 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 3,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,2 Mio. EUR) gegenüber. Der leichte Rückgang resultiert aus einem rückläufigen Zinsaufwand infolge von zurückgeführten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf – 4,6 Mio. EUR nach 14,3 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von – 2,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 4,7 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von – 7,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 9,6 Mio. EUR), von welchem – 7,0 Mio. EUR auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und 0,1 Mio. EUR auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallen.

## Finanzlage

### KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

	9 MONATE 2022	9 MONATE 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	69,9	47,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–12,2	–67,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–56,4	34,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1,2	14,0
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	–1,0	1,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	121,5	56,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	121,7	72,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 auf 69,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 47,2 Mio. EUR). Der positive operative Cashflow in den ersten neun Monaten 2022 ist maßgeblich durch die erhöhte Zahl der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung begründet. Aufgrund der Finalisierung des Dachgeschossausbaus Torstraße im dritten Quartal 2022 nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, insbesondere die Vertragsvermögenswerte, um 2,2 Mio. EUR ab. Die Verbindlichkeiten, und hier maßgeblich die erhaltenen Anzahlungen, nahmen um 6,6 Mio. EUR zu. Die zahlungswirksamen Investitionen in die Vorratsimmobilien fielen mit 56,3 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2022 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 – 12,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 67,4 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 18,8 Mio. EUR sowie ausgereichte Darlehen. Gegenläufig wirkten sich die Einzahlungen aus Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen in Höhe von 16,0 Mio. EUR sowie Rückzahlungen von ausgereichten Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. EUR aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit – 56,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 34,2 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelabfluss in Höhe von 85,9 Mio. EUR aus Tilgungen von Finanzkrediten. Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 48,6 Mio. EUR. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum 17,9 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 16,4 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst durch den zahlungswirksamen Zinsaufwand und die Finanzierungskosten beim Abschluss neuer Finanzkredite.

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die liquiden Mittel leicht um 0,2 Mio. EUR (30. September 2022: 121,7 Mio. EUR, 31. Dezember 2021: 121,5 Mio. EUR).

## Vermögenslage

### KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	30.09.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>455,1</b>	<b>427,7</b>
Selbst genutzte Grundstücke und Gebäude	23,7	24,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	359,1	330,7
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	34,9	35,7
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	11,6	11,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25,8	25,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>433,1</b>	<b>485,8</b>
Vorratsvermögen	241,2	300,6
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	70,2	63,7
Liquide Mittel	121,7	121,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>16,0</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>187,5</b>	<b>508,8</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>448,2</b>	<b>160,1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>252,6</b>	<b>260,6</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>888,2</b>	<b>929,5</b>

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um 41,2 Mio. EUR auf 888,2 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 929,5 Mio. EUR). Der Rückgang ist vor allem auf das Vorrats-

vermögen zurückzuführen, das aufgrund der Verkäufe um 59,4 Mio. EUR sank. Gegenläufig wirkte sich die Akquisition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 26,4 Mio. EUR für ein Portfolio in Ostdeutschland aus.

Die langfristigen Schulden in Höhe von 187,5 Mio. EUR verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 321,3 Mio. EUR. Der Grund für diesen Rückgang ist die Umgliederung der 250-Mio.-EUR-Anleihe in die kurzfristigen Schulden aufgrund der Fälligkeit am 13. Februar 2023 sowie die Umgliederung eines Darlehens in die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich demnach im Vergleich zum Jahresende 2021 um 288,1 Mio. EUR auf 448,2 Mio. EUR. Dieser Anstieg konnte nicht durch die Rückzahlung von kurzfristigen Kreditverbindlichkeiten im Berichtszeitraum kompensiert werden. Wie zum Vergleichsstichtag übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns sank im Berichtszeitraum von 260,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 252,6 Mio. EUR zum 30. September 2022. Die Eigenkapitalquote steigt somit leicht auf 28,4 % im Vergleich zu 28,0 % am 31. Dezember 2021. Der moderate Rückgang ergibt sich aufgrund des um 2,0 Mio. EUR rückläufigen Eigenkapitals bei einer um 2,5 Mio. EUR gesunkenen Bilanzsumme.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2021 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. Dabei unterscheiden sich die Berechnungen des LTV der Anleihe 2020/2023 sowie 2021/2026 leicht, wie sich der folgenden Berechnung getrennt je Anleihe entnehmen lässt. Der LTV für die Anleihe 2020/2023 ist leicht auf 55,3 % (31. Dezember 2021: 54,9 %) gestiegen. Der LTV der Anleihe 2021/2026 hat sich dagegen leicht auf 48,1 % (31. Dezember 2021: 48,2 %) verringert.

## Personalialia

Im aktuellen Berichtszeitraum gab es keine personellen Änderungen bezüglich der Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats.

## Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen der ACCENTRO-Konzern im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie der Risikomanagementprozess wurden im Geschäftsbericht 2021 (veröffentlicht am 30. April 2022) ausführlich dargestellt. Im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2022 hat sich die Einschätzung des Transaktionsrisikos aufgrund der negativen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs wesentlich verändert. Vor allem haben die hohe Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten potenzielle private wie auch institutionelle Investoren insgesamt verunsichert und zu einer deutlichen Zurückhaltung bei Immobilienkäufen geführt. Infolgedessen sind die Verkaufszahlen bei ACCENTRO im dritten und bislang auch im vierten Quartal erheblich gesunken. Aus heutiger Sicht ist nicht davon auszugehen, dass sich die Nachfragesituation im restlichen Jahresverlauf verbessern wird. Aus diesem Grund hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 entsprechend angepasst und in diesem Bericht veröffentlicht.

Im Rahmen eines umfangreichen Risikomanagementprozesses beobachtet und analysiert ACCENTRO die aktuellen Marktentwicklungen aufmerksam und legt Wert drauf, auf Marktänderungen stets gut vorbereitet zu sein. Dadurch ist eine strukturierte sowie frühzeitige Auseinandersetzung mit eventuell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen gewährleistet. ACCENTRO ist somit in der Lage, rechtzeitig vor Eintritt eines möglichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen. Mit Blick auf das bisherige und zukünftig geplante Wachstum des Unternehmens wird dem internen Risikomanagementsystem eine große Bedeutung beigemessen. Um potenziellen Risiken entgegenzuwirken, wird zudem das Geschäftsmodell von ACCENTRO kontinuierlich überprüft, den Marktgegebenheiten gegebenenfalls angepasst und gezielt erweitert.

## Prognosebericht

Auf Basis der Geschäftsentwicklung und angesichts des aktuell anspruchsvollen Marktumfelds passt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 an. Sowohl die Nachfrage privater Kunden nach Wohnungen in der Einzelprivatisierung als auch die Nachfrage institutioneller Investoren nach Blockverkäufen von Mietobjekten hat sich in der zweiten Jahreshälfte sehr deutlich abgeschwächt. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand nunmehr für das Geschäftsjahr 2022 von einem Konzernumsatz von 160 bis 170 Mio. EUR (bisher: 200 – 220 Mio. EUR) und einem Konzern-EBIT von 8 bis 10 Mio. EUR (bisher: 45 – 50 Mio. EUR) aus.

## Nachtragsbericht

Die Gesellschaft befindet sich mit der DIM Holding AG in fortgeschrittenen Gesprächen bezüglich einer Einigung hinsichtlich der Rückführung der noch offenen Forderungen. Die DIM Holding AG hat der Gesellschaft verschiedene Immobilien in Berlin zum Kauf im Wege der Aufrechnung mit der noch offenen Forderung angeboten. Das vorliegende Angebot ist attraktiv und vorteilhaft für die Gesellschaft, da zum einen voraussichtlich die gesamte noch ausstehende Forderung erfüllt wird und zum anderen die angebotenen Immobilien sehr gut in das Ankaufprofil der Gesellschaft passen. Eine Transaktion soll noch im vierten Quartal 2022 realisiert werden.



VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

# Konzern-Bilanz Aktiva

zum 30. September 2022

IN TEUR

	30.09.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.732	24.096
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.390	5.495
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	357.052	330.652
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.095	0
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	34.944	35.667
Beteiligungen	6.742	6.900
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.864	4.712
Aktive latente Steuern	2.500	2.407
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>455.095</b>	<b>427.705</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	241.166	300.597
Vertragsvermögenswerte	7.876	11.228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.857	21.324
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	38.963	29.658
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.538	1.452
Liquide Mittel	121.746	121.502
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>433.145</b>	<b>485.761</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>16.000</b>
<b>Aktiva</b>	<b>888.240</b>	<b>929.466</b>

# Konzern-Bilanz Passiva

zum 30. September 2022

IN TEUR

	30.09.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.957	79.825
Noch nicht verwendete Ergebnisse	126.767	135.127
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	239.162	247.390
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.390	13.247
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>252.552</b>	<b>260.637</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	74.675	148.248
Anleihen	99.350	346.701
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.442	13.801
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>187.513</b>	<b>508.796</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	802	633
Finanzverbindlichkeiten	141.518	104.672
Anleihen	252.562	6.655
Erhaltene Anzahlungen	13.792	9.464
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.705	5.482
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.633	5.343
Sonstige Verbindlichkeiten	26.163	27.783
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>448.175</b>	<b>160.032</b>
<b>Passiva</b>	<b>888.240</b>	<b>929.466</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2022

IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	3. QUARTAL 2022 01.07.2022– 30.09.2022	3. QUARTAL 2021 01.07.2021– 30.09.2021	9 MONATE 2022 01.01.2022– 30.09.2022	9 MONATE 2021 01.01.2021– 30.09.2021
<b>Konzernumsatz</b>	<b>51.074</b>	<b>52.347</b>	<b>144.555</b>	<b>125.363</b>
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	45.924	47.403	130.737	108.380
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-36.690	-28.659	-96.918	-79.709
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>9.234</b>	<b>18.743</b>	<b>33.818</b>	<b>28.671</b>
Umsätze aus Vermietung	4.914	4.518	12.701	15.301
Aufwendungen aus Vermietung	-6.228	-4.865	-12.584	-12.190
<b>Mietergebnis</b>	<b>-1.314</b>	<b>-347</b>	<b>118</b>	<b>3.111</b>
Dienstleistungsumsätze	235	427	1.117	1.682
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-228	-446	-824	-806
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>7</b>	<b>-20</b>	<b>293</b>	<b>875</b>
Sonstige betriebliche Erträge	916	-3	1.163	798
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>8.843</b>	<b>18.373</b>	<b>35.392</b>	<b>33.455</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	16.339
Personalaufwand	-2.623	-2.601	-7.806	-7.744
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-574	-213	-1.649	-647
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0	-4.133	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.110	-3.520	-12.239	-10.368
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>536</b>	<b>12.039</b>	<b>9.565</b>	<b>31.035</b>

FORTSETZUNG AUF S. 15



IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	3. QUARTAL 2022 01.07.2022- 30.09.2022	3. QUARTAL 2021 01.07.2021- 30.09.2021	9 MONATE 2022 01.01.2022- 30.09.2022	9 MONATE 2021 01.01.2021- 30.09.2021
Ergebnisse aus at-Equity einbezogenen Unternehmen	0	-82	152	-20
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV	-13	0	-13	0
Ergebnis aus Beteiligungen	8	9	65	27
Zinserträge	891	783	3.106	2.161
Zinsaufwendungen	-5.666	-6.241	-17.485	-18.854
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-4.775</b>	<b>-5.457</b>	<b>-14.379</b>	<b>-16.693</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>-4.244</b>	<b>6.509</b>	<b>-4.610</b>	<b>14.349</b>
Ertragsteuern	-556	-1.525	-2.469	-4.702
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-4.800</b>	<b>4.984</b>	<b>-7.078</b>	<b>9.647</b>
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-127	273	-16	1.562
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-4.672	4.711	-7.062	8.085
<b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>				
Unverwässertes Ergebnis (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	<b>-0,15</b>	<b>0,15</b>	<b>-0,22</b>	<b>0,25</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2022

IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-7.062	-7.062	-16	-7.078
Veränderung nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	160	160
Dividendenzahlungen	0	0	-1.298	-1.298	0	-1.298
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	132	0	132	0	132
sonstige Effekte	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 30. September 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.957</b>	<b>126.767</b>	<b>239.162</b>	<b>13.390</b>	<b>252.552</b>

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.658</b>	<b>124.095</b>	<b>236.191</b>	<b>10.910</b>	<b>247.101</b>
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
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	123	0	123	0	123
sonstige Effekte	0	0	-135	-135	0	-135
<b>Stand 30. September 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.781</b>	<b>131.851</b>	<b>244.070</b>	<b>16.465</b>	<b>260.535</b>

## 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 AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ACCENTRO 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 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 AG 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

[WWW.ACCENTRO.DE](http://www.accentro.de)

28. APRIL 2023

VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2022

31. MAI 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2023

31. AUG 2023

VERÖFFENTLICHUNG HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2023

30. NOV 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2023



---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

**IMPRESSUM**

---

## Impressum

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

### Vorstand

Lars Schriewer

### Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

### Kontakt

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

### Konzept, Redaktion, Layout

MPM Corporate Communication Solutions  
Mombacher Straße 4, 55122 Mainz

### Bildnachweis

Titelfoto: Gregor Hohenberg  
Seite 3: HGEsch  
Vorstandsfoto: Thomas Knieps

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

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