

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT **Q3 2020**

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2020 01.01.2020 bis 30.09.2020	9 Monate 2019 01.01.2019 bis 30.09.2019
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	65.291	73.385
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	14.935	22.747
EBIT	5.596	25.959
EBT	-8.015	19.210
Konzernergebnis	-11.811	13.181
Zinsdeckungsgrad*	3,94	4,88

* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023
(adj. EBITDA im Verhältnis zum Zinsaufwand und Zinsertrag der letzten 12 Monate)

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	119.449	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte	604.882	478.250
Eigenkapital	210.128	220.811
Eigenkapitalquote	29,0%	38,0%
Bilanzsumme	724.331	580.757
Loan to Value (LtV)	53,1%*	43,1%**

* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023

**basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2018/2021
(jeweils Netto-Finanzverschuldung im Verhältnis zum adj. Total Asset Value)

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,1%
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2020)*	11,00 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2020)*	7,15 EUR
Schlusskurs am 30. September 2020*	9,05 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2020*	293.563.303 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

Vorwort des Vorstands	4
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	6
Personalien	9
Nachtragsbericht	9
Prognosebericht	10
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,

der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat in diesem Jahr seine Krisenfestigkeit unter Beweis gestellt und sowohl die Verkaufspreise als auch die Mieten für Neubau- und Bestandswohnungen sind stetig gestiegen.

Relativ robust verlief die Entwicklung bei der ACCENTRO Real Estate AG. Auch wenn die Verkaufszahlen während des Corona-bedingten Lockdowns zwischen Mitte März und Ende Mai erwartungsgemäß rückläufig waren, zog das Verkaufsvolumen im Juni direkt wieder an und erreichte bereits im dritten Quartal das hohe Vorjahrsniveau.

Das Interesse an unseren Wohnungen ist ungebrochen groß und die Zahl der bei uns eingehenden Anfragen erreicht Monat für Monat hohe Werte. Einerseits ein Indiz für die Attraktivität unserer Immobilien. Andererseits ein Beleg dafür, dass deutsche Wohnimmobilien generell eine bevorzugte Anlageklasse sind. Sei es für den institutionellen Investor, der auf die stabilen Erträge und zugleich das langfristige Wachstumspotenzial setzt. Oder auch für den

privaten Käufer, der von den historisch niedrigen Kreditzinsen profitiert und nicht zuletzt durch die vermehrte Nutzung von Homeoffice mehr Wert auf das eigene Zuhause legt.

Durch die fortschreitende Urbanisierung findet nach wie vor der größte Teil der Transaktionen in den Metropolregionen statt. Interessant ist in diesem Zusammenhang das Ergebnis einer Analyse des renommierten Marktforschungsinstituts Kantar, der zufolge unser Kernmarkt Berlin in der Gunst internationaler institutioneller Investoren ganz weit vorn liegt und in Europa direkt hinter London den zweiten Platz belegt. Aber auch attraktive B- und C-Standorte, in denen wir zunehmend Immobilienportfolien erwerben, gewinnen stetig an Bedeutung.

Mit viel Schwung sind wir in das letzte Quartal des Jahres gestartet. Im Oktober lag das Verkaufsvolumen über dem Vorjahrswert. Die Nachfrage der institutionellen Investoren ist weiterhin groß und wir befinden uns in fortgeschrittenen Verhandlungen über den Verkauf

„**Das Interesse an unseren Wohnungen ist ungebrochen groß und die Zahl der bei uns eingehenden Anfragen erreicht Monat für Monat hohe Werte.**“

von Immobilienportfolien. Darüber hinaus prüfen wir immer wieder Möglichkeiten, unser Immobilienportfolio mit attraktiven Ankäufen auszubauen.

Wir sind also weiter positiv gestimmt, unseren langfristigen Wachstumskurs fortzusetzen und in diesem Jahr wiederum unsere Ziele zu erreichen. Auch wenn die Auswirkungen der wieder verschärften Corona-bedingten Einschränkungen und des erneuten Lockdowns in den noch verbleibenden Wochen dieses Jahres zurzeit schwer einzuschätzen sind.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen



Lars Schriewer
Vorstand 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 2020 bis zum 30. September 2020 wie folgt entwickelt:

	9 Monate 2020	9 Monate 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernumsatz	65,3	73,4
Fair-Value-Anpassungen	2,0	11,4
EBIT	5,6	26,0
Konzernergebnis	-11,8	13,2

Der Konzernumsatz beläuft sich im Neunmonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2020 auf 65,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 73,4 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt in der Berichtsperiode 5,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 26,0 Mio. EUR). Im Vergleich zum EBIT des ersten Halbjahrs 2020 in Höhe von 1,2 Mio. EUR ist die positive Entwicklung des EBIT im dritten Quartal 2020 hervorzuheben, die auf die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 deutlich gestiegenen Umsatzerlöse und auf die Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist.

Per 30. September 2020 erhöhte sich der Personalstand des ACCENTRO-Konzerns verglichen mit dem Vorjahrszeitraum um 42 % auf insgesamt 78 Mitarbeiter (30. September 2019: 55 Mitarbeiter). Durch diesen signifikanten Zuwachs sowie Einmaleffekte verbunden mit dem Ausscheiden des Vorstands, ist der Personalaufwand auf 6,1 Mio. EUR gestiegen (Vergleichsperiode: 4,0 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020 beläuft sich auf -13,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -6,8 Mio. EUR). Es wurde wesentlich durch die vorzeitige Ablösung der Anleihe 2017/2021 in Höhe von 100 Mio. EUR beeinflusst, die zu Einmalaufwendungen in Höhe von 4,1 Mio. EUR geführt hat.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf –8,0 Mio. EUR nach 19,2 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –3,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –6,0 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von –11,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 13,2 Mio. EUR).

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	9 Monate	9 Monate
	2020	2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–47,1	–14,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–60,5	5,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	118,0	13,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10,4	4,5
(+) Zunahme/ (–) Abnahme des Zahlungsmittelbestands durch Erwerb/Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0,0	–1,0
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	1,8	–1,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24,2	15,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36,4	18,9

Der negative Cashflow vor De-/Reinvestition in Handelsimmobilien in Höhe von –6,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –0,4 Mio. EUR) ist im Wesentlichen dem negativen Quartalsergebnis in Höhe von 11,8 Mio. EUR sowie der Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2019 geschuldet. Wie in den Vorjahren wird der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von –47,1 Mio. EUR wesentlich durch Investitionen in den Handelsbestand beeinflusst. Unser seit Jahren konstantes Wachstum im Immobilienbestand mündet daher wie in den Vorjahren in einen insgesamt negativen operativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt in der Berichtsperiode –60,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,5 Mio. EUR) und resultiert zu einem überwiegenden Teil aus der Ausreichung eines kurzfristigen Darlehens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich in den ersten neun Monaten 2020 auf 118,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 13,9 Mio. EUR). Er wird maßgeblich durch den Mittelzufluss in Höhe von 292,7 Mio. EUR aus einer Anleiheemission und der Aufnahme von Finanzschulden beeinflusst. Dem gegenüber stehen Auszahlungen für Tilgungen in Höhe von 155,8 Mio. EUR. Hiervon entfallen 100 Mio. EUR auf die vorfristige Ablösung der Anleihe 2018/2021 und 55,8 Mio. EUR auf die Rückführung von Finanzschulden. Im Berichtszeitraum wurden zudem Zinsen und Finanzierungskosten in Höhe von –18,9 Mio. EUR geleistet (Vergleichsperiode: –6,4 Mio. EUR). Diese Größe wurde wesentlich durch die Kosten der Anleiheemission und den Zinsaufwand aus der vorfristigen Ablösung der Anleihe 2018/2021 beeinflusst.

Die liquiden Mittel des Konzerns beliefen sich zum 30. September 2020 auf 36,4 Mio. EUR gegenüber 24,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz	30.09.2020	31.12.2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	119,4	102,5
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,2	24,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46,5	34,5
Langfristige Forderungen	17,6	14,8
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	10,4	9,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	20,7	19,9
Kurzfristige Vermögenswerte	604,9	478,3
Vorratsimmobilien	460,2	416,6
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	108,3	37,5
Liquide Mittel	36,4	24,2
Langfristige Schulden	343,2	215,9
Kurzfristige Schulden	171,0	144,0
Eigenkapital	210,1	220,8
Bilanzsumme	724,3	580,8

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um 143,5 Mio. EUR auf 724,3 Mio. EUR. Die langfristigen Vermögenswerte sind im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um 16,9 Mio. EUR angestiegen, die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um 126,6 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert überwiegend aus einem Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 12 Mio. EUR. Dieser Zuwachs steht zu einem überwiegenden Teil im Zusammenhang mit Zugängen im Zuge des Erwerbs von 89,9% der Geschäftsanteile an der PV 4. Objektgesellschaft mbH. Die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Vorratsvermögen in Höhe von 43,6 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerte um 70,8 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerte ist zu einem überwiegenden Teil durch die Ausreichung von kurzfristigen Darlehen zwecks Vermeidung von Negativzinsen bedingt. Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Jahresende 2019 um 12,2 Mio. EUR erhöht.

Die langfristigen Schulden sind im Wesentlichen durch die Neuemission einer Anleihe über nominal 250 Mio. EUR und die Ablösung der 100-Millionen-EUR-Anleihe 2018/2021 im Februar 2020 geprägt. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich um 21,1 Mio. EUR. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2019 um 27,0 Mio. EUR gestiegen. Dieser

Anstieg resultiert überwiegend aus einer Erhöhung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 22,6 Mio. EUR. Wie in der Vergleichsperiode übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns verringerte sich von 220,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 210,1 Mio. EUR zum 30. September 2020. Die Verminderung resultiert hauptsächlich aus dem negativen Konzernergebnis in Höhe von –11,8 Mio. EUR. Der deutliche Anstieg der Bilanzsumme um 24,7% im Vergleich zum Jahresende 2019 bei gleichzeitiger Verringerung des Eigenkapitals führt zu einer Eigenkapitalquote von 29,0% im Vergleich zu 38,0% zum 31. Dezember 2019.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2019 nicht wesentlich verändert. Der LTV (Loan-To-Value) stieg von 43,1% per 31. Dezember 2019 auf 53,1% zum 30. September 2020 an.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2020 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2019, welcher am 26. März 2020 veröffentlicht wurde.

Personalia

Herr Hans-Peter Kneip wurde als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG berufen und wird seine Tätigkeit am 16. November 2020 aufnehmen.

Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Quartalsmitteilung für das 3. Quartal 2020 sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO Real Estate AG oder deren Konzernunternehmen eingetreten.

Prognosebericht

Im Geschäftsbericht 2019 prognostizierte die ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2020 einen leicht steigenden Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (Basis: 143,3 Mio. EUR) verbunden mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf Vorjahrsniveau (Basis 39,8 Mio. EUR).

Auf Grundlage des Geschäftsverlaufs in den ersten neun Monaten dieses Jahres und der erwarteten Geschäftsentwicklung im vierten Quartal, halten wir an unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2020 fest.

Dabei ist allerdings aktuell schwer einzuschätzen, ob und wie sehr die Auswirkungen der wieder verschärften Corona-bedingten Einschränkungen und des erneuten Lockdowns die Geschäftsentwicklung im vierten Quartal beeinflussen werden.

Konzern-Bilanz

Aktiva

zum 30. September 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2020	31.12.2019
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24.171	24.083
Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte	1.612	917
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.526	34.452
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	17.557	14.773
Beteiligungen	5.697	5.615
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.750	3.640
Latente Steueransprüche	1.360	1.251
Summe langfristige Vermögenswerte	119.449	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	460.158	416.573
Vertragsvermögenswerte	1.293	1.252
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.124	10.566
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	83.150	24.820
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.707	873
Liquide Mittel	36.450	24.167
Summe kurzfristige Vermögenswerte	604.882	478.250
Bilanzsumme	724.331	580.757

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

Konzern-Bilanz

Passiva

zum 30. September 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	30.09.2020	31.12.2019
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.606	78.684
Noch nicht verwendete Ergebnisse	95.602	107.561
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	207.646	218.682
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	2.482	2.128
Summe Eigenkapital	210.128	220.811
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	93.451	114.474
Anleihen	244.726	99.235
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.004	2.164
Summe langfristige Schulden	343.227	215.919
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	548	882
Finanzverbindlichkeiten	124.929	102.368
Anleihen	1.180	1.563
Erhaltene Anzahlungen	12.857	6.979
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.177	12.910
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.313	6.196
Sonstige Verbindlichkeiten	16.972	13.130
Summe kurzfristige Schulden	170.975	144.028
Bilanzsumme	724.331	580.757

*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 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	3. Quartal 2020	3. Quartal 2019	9 Monate 2020	9 Monate 2019
	01.07.2020 bis 30.09.2020	01.07.2019 bis 30.09.2019	01.01.2020 bis 30.09.2020	01.01.2019 bis 30.09.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernumsatz	27.937	38.845	65.291	73.385
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	24.752	34.207	55.695	63.840
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-20.191	-27.407	-45.699	-49.654
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.561	6.800	9.996	14.186
Umsätze aus Vermietung	2.699	2.676	8.235	7.126
Aufwendungen aus Vermietung	-1.279	-751	-4.368	-2.105
Mietergebnis	1.420	1.925	3.867	5.021
Dienstleistungsumsätze	486	1.962	1.360	2.419
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-280	-545	-737	-847
Dienstleistungsergebnis	206	1.418	623	1.571
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	0	797	0	1.258
Sonstige betriebliche Erträge	62	0	449	710
Zwischenergebnis	6.250	10.939	14.935	22.747
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.010	11.399	2.010	11.399
Personalaufwand	-1.854	-1.393	-6.091	-4.031
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-219	-187	-618	-537
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0	-124	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.811	-1.388	-4.516	-3.619
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	4.376	19.370	5.596	25.959
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9	26	27
Zinserträge	1.037	523	3.004	1.949
Zinsaufwendungen	-4.689	-4.205	-16.642	-8.725
Zinsergebnis	-3.651	-3.682	-13.637	-6.776
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	734	15.697	-8.015	19.210
Ertragsteuern	-982	-5.457	-3.796	-6.029
Konzernergebnis	-249	10.240	-11.811	13.181
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	52	7	147	-4
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-301	10.233	-11.958	13.185

Fortsetzung auf Seite 15

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

Fortsetzung von Seite 14

	3. Quartal 2020 01.07.2020 bis 30.09.2020	3. Quartal 2019 01.07.2019 bis 30.09.2019	9 Monate 2020 01.01.2020 bis 30.09.2020	9 Monate 2019 01.01.2019 bis 30.09.2019
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)	-0,01	0,32	-0,36	0,41

Konzern- Kapitalflussrechnung

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

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2020 01.01.2020 bis 30.09.2020	9 Monate 2019 01.01.2019 bis 30.09.2019
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-11.811	13.181
+ Abschreibungen Anlagevermögen	618	537
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	-26	-1.258
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-334	-316
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.010	-11.399
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	6.931	-9.574
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.558	12.975
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.831	69
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen / Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-6.977	-4.612
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien	-6.337	-396
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	-40.766	-14.409
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-47.102	-14.806
+ Erhaltene Zinsen	1.242	384
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-16	-60
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.065	-489
- Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften	-3.027	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.260	-248
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-56.390	-1.040
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	1.091
+ Rückzahlung ausgereicherter Darlehen	0	5.822
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-60.516	5.459

Fortsetzung auf Seite 17

Fortsetzung von Seite 16

ACCENTRO Real Estate AG	9 Monate 2020	9 Monate 2019
	01.01.2020 bis 30.09.2020	01.01.2019 bis 30.09.2019
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	0	-5.190
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	292.744	60.111
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-155.805	-34.683
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-18.899	-6.367
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	118.041	13.870
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.422	4.524
+/- Zu- bzw. Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb bzw. aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	72	68
+/- Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	1.790	-1.206
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.167	15.464
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	36.450	18.850

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

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

	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 2020	32.438	78.684	107.561	218.683	2.128	220.811
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–11.958	–11.958	147	–11.811
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	0	207	207
Dividendenzahlungen	–	–	–	0	–	0
Aktienbasierte Vergütung	–	922	–	922	–	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.

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2019*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
Stand 1. Januar 2019	32.431	78.433	86.284	197.148	1.956	199.104
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	13.185	13.185	–4	13.181
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	0	503	503
Dividendenzahlungen	–	–	–5.190	–5.190	–	–5.190
Barkapitalerhöhung	–	–41	–	–41	–	–41
Aktienbasierte Vergütung	–	173	–	173	–	173
Erwerb eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
Stand 30. September 2019	32.438	78.624	94.278	205.340	2.455	207.795

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

Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

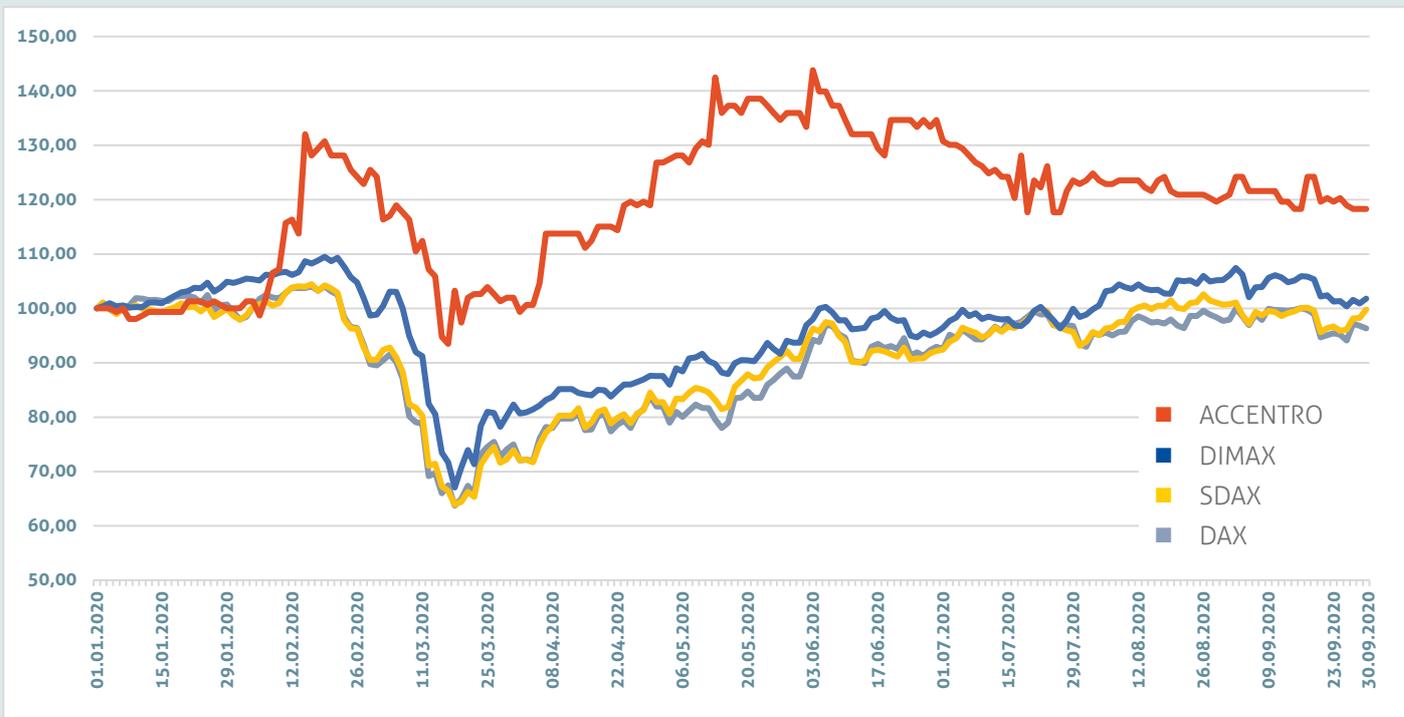
Die Entwicklung der ACCENTRO-Aktie

Der deutsche Kapitalmarkt konnte den signifikanten Einbruch nach Eintritt des Corona-bedingten Lockdowns im März im dritten Quartal weiter ausgleichen und die Verluste zum Stichtag 30. September 2020 beinahe vollständig kompensieren. So schloss der Leitindex DAX im XETRA-Handel mit 12.761 Punkten und verzeichnete damit noch einen leichten Rückgang von minus 3,7% gegenüber dem Jahresbeginn. Der SDAX hingegen erreichte mit 12.488 Punkten den Stand von Anfang Januar (-0,2%).

Auch der deutsche Immobilienbranchen-Index DIMAX konnte seine Verluste im dritten Quartal weiter wettmachen und schloss per 30. September 2020 bei 153 Punkten und einem leichten Plus von 1,8% binnen Jahresfrist. Damit konnte er sich besser als die erwähnten Aktienindizes behaupten. Zugleich zeigt diese Entwicklung auch, dass deutsche Immobilien – und hier insbesondere Wohnimmobilien – vom Kapitalmarkt nach wie vor als eine krisenresistente Anlageklasse angesehen werden. Eine Einschätzung, die durch die jüngsten positiven Marktdaten und die nachhaltigen Wachstumstreiber für den deutschen Wohnimmobilienmarkt untermauert wird.

Diese positive Wahrnehmung spiegelt sich auch in der Kursentwicklung der Aktie der ACCENTRO Real Estate AG seit Jahresbeginn wider. Mit einem Plus von 18,3% lag der Schlusskurs der Aktie per 30. September 2020 bei 9,05 EUR. Folglich stieg die Marktkapitalisierung des Unternehmens auf 293,6 Mio. EUR.

Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 30. September 2020



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie in den ersten 9 Monaten 2020 (indiziert)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

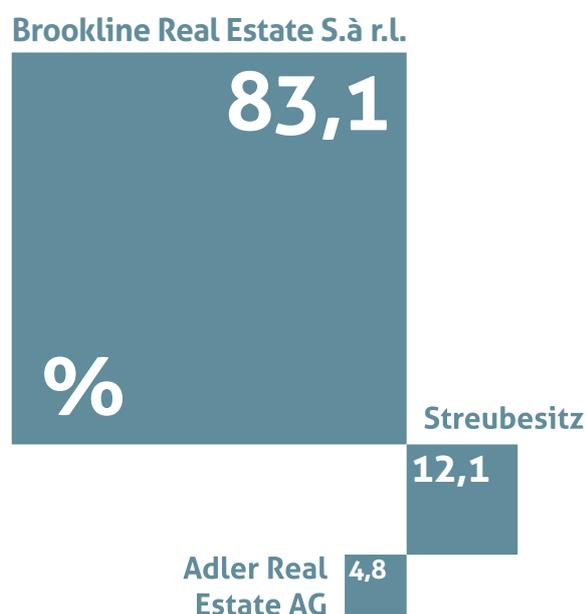
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. September 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,1%
Höchstkurs (1. Januar – 30. September 2020)*	11,00 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. September 2020)*	7,15 EUR
Schlusskurs am 30. September 2020*	9,05 EUR
Marktkapitalisierung am 30. September 2020*	293.563.303 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug zum 30. September 2020 32,44 Mio. EUR. Es handelt sich um 32.437.934 nennwertlose Stückaktien und hat sich im Lauf der ersten neun Monate des Jahres 2020 nicht verändert.

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



Aktionärsstruktur gemäß Mitteilungen der Aktionäre

Analystenempfehlungen

Zum Stichtag 30. September 2020 verfolgten acht Finanzanalysten die Entwicklung der ACCENTRO Real Estate AG. Sie stehen mit unserem Vorstand und der Investor-Relations-Abteilung in regelmäßigem Kontakt und veröffentlichen mehrmals im Jahr schriftliche Kommentare zu unserem Unternehmen. Aktuell sprechen sechs Analysten eine Kaufempfehlung aus und zwei weitere raten die Aktie zu halten. Das durchschnittliche Kursziel betrug zum Stichtag 30. September 2020 genau 11,00 EUR, was bezogen auf unseren Aktienkurs zum gleichen Stichtag einem Kurspotenzial von rund 22 % entsprach.

Analyst	Institution	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Philipp Kaiser	Warburg Research	Buy	13,00
Mariya Lazarova, Robel Tesfeom	FMR Frankfurt Main Research	Buy	11,00
Klaus Soer, Jannik Lucas	Quirin Privatbank	Buy	12,00
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	Buy	12,00
Christopher Mehl, Stefan Scharff	SRC Research	Buy	12,00
Andre Remke	Baader Helvea Equity Research	Buy	10,00
Bérénice Lacroix	Kepler Cheuvreux	Hold	10,00
Manuel Martin	ODDO BHF	Hold	8,00

Investor-Relations-Aktivitäten

Der Investor-Relations-Arbeit wird bei der ACCENTRO Real Estate AG 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 die Finanzanalysten und potenziellen Investoren. Mit allen stehen wir in regelmäßigem Kontakt. Sei es in Form unserer turnusmäßigen Berichterstattung zu den Quartals- und Jahresergebnissen oder durch die Teilnahme an mehreren Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland. Die in diesem Jahr noch anstehenden 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.ag.

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

2020

- 1./2. Dezember 2020 Quirin Bank MidCap Event, Genf

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

Der Zwischenbericht der ACCENTRO Real Estate AG für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2020 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag 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.ag
Home: www.accentro.ag

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Lars Schriewer

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor & Public Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 799
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 779
E-Mail: ir@accentro.ag

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

ACCENTRO

REAL ESTATE AG