

ZWISCHENBERICHT 2022

HT

REAL
ESTATE
REDEFINED

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Kennzahlen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	1. HALBJAHR 2022 01.01.2022 BIS 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021 BIS 30.06.2021
Konzernumsatz	93.481	73.015
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	26.548	15.082
EBIT*	9.029	18.995
EBIT-Marge	9,7%	26,0%
EBT	-366	7.840
Konzernergebnis	-2.279	4.664
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,07	0,10

WEITERE KENNZAHLEN

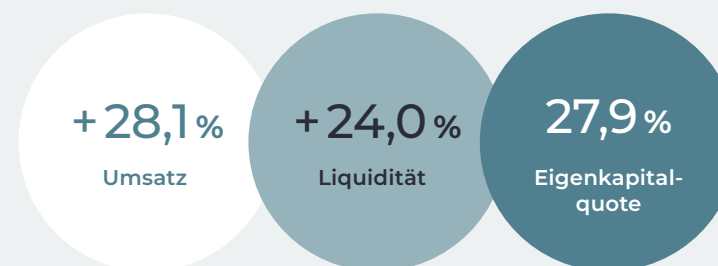
	30.06.2022	31.12.2021
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	121.966.632	214.090.364
Portfolio gesamt (Einheiten)	4.600	4.861
Mitarbeiter	118	101

BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	30.06.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	437.281	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte	489.664	485.761
Liquide Mittel	150.670	121.502
Eigenkapitalquote	27,9%	28,0%
Bilanzsumme	926.945	929.466
Loan to Value (LTV)	52,6% ^{**} / 44,6% ^{***}	54,9% ^{**} / 48,2% ^{***}

* Inklusive Bewertungsergebnis (2022: 0; 2021:16,3 Mio. EUR)
 ** Basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023.
 *** Basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2026.



Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands
- 7 Vorbemerkungen
- 7 Grundlagen des Konzerns
- 8 Wirtschaftsbericht
- 14 Prognosebericht
- 15 Chancen- und Risikobericht
- 17 Konzern-Bilanz
- 19 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 24 Grundlegende Informationen
- 24 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 25 Konsolidierung
- 27 Segmentberichterstattung
- 29 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz
- 33 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 36 Angaben zu Finanzinstrumenten
- 36 Sonstige Angaben
- 39 Die ACCENTRO-Aktie
- 41 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 42 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 42 Finanzkalender
- 43 Impressum



VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

„WACHSTUMS- PFEILER INTAKT“

LARS SCHRIEWER
Chief Executive Officer



Vorwort des Vorstands

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

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

trotz eines herausfordernden Marktumfeldes ist ACCENTRO dank einer guten Geschäftsentwicklung auf Kurs, die avisierten Jahresziele und das erwartete Wachstum zu erreichen. Auch wenn wir den Einfluss der weiter volatilen Marktentwicklung nicht vollumfänglich einschätzen können, sind wir zuversichtlich und bestätigen erneut unsere Prognose für das Jahr 2022: Wir werden unseren Expansionskurs fortsetzen und erwarten unverändert einen Umsatz von 200 bis 220 Mio. EUR (Vj.: 192,7 Mio. EUR) sowie ein EBIT von 45 bis 50 Mio. EUR (Vj.: 45,2 Mio. EUR).

Das erfolgreiche erste Halbjahr 2022 ist die Basis für unseren positiven Ausblick: Der Konzernumsatz stieg in den ersten sechs Monaten um 28,1 % auf 93,5 Mio. EUR (Vj.: 73,0 Mio. EUR). Wesentlicher Treiber für das dynamische Wachstum waren die Wohnungsverkäufe mit einem Umsatzanstieg um 39,0 % auf 84,8 Mio. EUR (Vj.: 61,0 Mio. EUR). Gleichzeitig erhöhte sich die Segmentmarge deutlich auf 29,0 % (Vj.: 16,3 %). Der Umsatz aus der Vermietung betrug 7,8 Mio. EUR (Vj.: 10,8 Mio. EUR). Der Rückgang resultiert aus dem erfolgreichen Verkauf von Wohnungen. Parallel legten die Mieterlöse in unserem eigenen Mietbestand zu, da wir neben weiterem Wachstum auch den Leerstand reduzieren konnten.

Das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis verbesserte sich trotz einer Teilabschreibung auf eine Forderung erheblich. Das Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern (EBIT) lag mit 9,0 Mio. EUR zwar unter dem Vorjahreswert (Vj.: 19,0 Mio. EUR). Allerdings war das Vorjahresultat wesentlich durch positive Bewertungseffekte aufgrund größerer Portfolioankäufe in Höhe von 16,3 Mio. EUR beeinflusst. Aktuell führte die turnusmäßige Bewertung unseres Portfolios per Stichtag 30.06.2022 wiederum zu keinen Wertanpassungen, was ein klares Indiz für die Werthaltigkeit unserer Immobilien gerade auch in dem derzeit anspruchsvollen Marktumfeld ist. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf -0,07 EUR (Vj.: 0,10 EUR).

Während die Bilanzsumme per 30.06.2022 mit 927,0 Mio. EUR stabil blieb (31.12.2021: 929,5 Mio. EUR), stiegen die liquiden Mittel im ersten Halbjahr auf 150,7 Mio. EUR (31.12.2021: 121,5 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote lag zur Jahresmitte bei 27,9 % (31.12.2021: 28,0 %).

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Nach einem dynamischen Jahresauftakt – gemessen an den Beurkundungen von Wohnungskäufen – verzeichnete auch ACCENTRO wie die Branche insgesamt im zweiten Quartal eine gewisse Zurückhaltung bei den Kunden. Hierbei wirkten sich vor allem die deutlich gestiegenen Zinsen und die hohe Inflation aus. Allerdings hat sich schon im Juni und Juli die Nachfrage wieder deutlich belebt. Das beurkundete Verkaufsvolumen erreichte im ersten Halbjahr mit 52,1 Mio. EUR einen neuen Höchstwert (mit Ausnahme des Rekordjahrs 2021), was aus dem verbesserten Produktmix und weiter gestiegenen Verkaufspreisen resultiert.

Ungeachtet des aktuell herausfordernden Marktumfeldes sind die strukturellen Wachstumspfeiler für unser Geschäftsmodell unserer Einschätzung nach weiterhin intakt. Dem hohen Interesse an Wohneigentum – auch als Baustein zur Altersvorsorge – steht bei einem bislang stabilen Preisniveau unverändert ein knappes Angebot gegenüber. Und auch die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte anhaltend hoch bleiben, insbesondere in den für ACCENTRO relevanten Segmenten.

Operativ und strategisch sind wir gut aufgestellt und blicken mit großer Zuversicht in die Zukunft. Wir verfügen über ein weiterhin gut gefülltes Verkaufsportfolio mit einem aktuellen Marktwert von rund 370 Mio. EUR. Durch gezielte Transaktionen – wie zuletzt dem Verkauf des Rostock-Portfolios und dem Ankauf eines weiteren attraktiven Ostportfolios – optimieren wir kontinuierlich unseren Immobilienbestand. Zugleich investieren wir weiter in unseren eigenen Mietbestand, um die Attraktivität der Wohnungen stetig zu erhöhen. Darüber hinaus entwickeln wir momentan eine für ACCENTRO adäquate Nachhaltigkeitsstrategie.

Parallel steht ein weiteres wichtiges Thema ganz oben auf unserer finanzstrategischen Agenda: die Refinanzierung der im Februar 2023 zur Rückzahlung fälligen Anleihe. Hierfür prüfen wir fortlaufend verschiedene Refinanzierungsoptionen und beobachten die Finanzierungsmärkte sehr genau. Wir rechnen aktuell damit, in den nächsten Monaten einen erfolgreichen Abschluss der Refinanzierung vermelden zu können.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen in ACCENTRO!



Lars Schriewer
Chief Executive Officer

Erläuternde Angaben zum Konzern-Zwischenlagebericht

Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (im Folgenden „ACCENTRO AG“ oder „ACCENTRO“) 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 kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit von ACCENTRO umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, der Aufbau und die Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands sowie die Vermarktung von Wohnungen für Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler.

Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG fungiert als Mutterunternehmen und operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände kon-

zentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Vertrieb, Projektmanagement, technisches sowie kaufmännisches Asset Management sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Die ACCENTRO AG besteht aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände sind. Alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert.

Für die ACCENTRO AG dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden sowie Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften und des Gesamtkonzerns sind Bestandteile dieser Steuerung.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Komplexe und herausfordernde Rahmenbedingungen belasten die wirtschaftliche Dynamik erheblich. Die anhaltende Corona-Pandemie, gestörte Lieferketten, steigende Preise und der Krieg in der Ukraine schlagen sich deutlich in der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands im ersten Halbjahr 2022 nieder. So stieg gemäß der Angabe des Deutschen Statistischen Bundesamtes (Destatis) das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal preis- und kalenderbereinigt nur noch um 1,4 %. Im ersten Quartal 2022 hatte der Anstieg gegenüber dem Vorjahr noch 3,7 % betragen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag laut Destatis im Juni 2022 bei 7,6 %. Die Inflationsrate schwächte sich damit leicht ab, verharrt aber weiterhin auf hohem Niveau. Im Mai 2022 hatte die Inflationsrate noch bei 7,9 % gelegen. Hauptursache für die hohe Inflation sind nach wie vor Preis-erhöhungen bei den Energieprodukten.

Zudem hat bereits seit Jahresbeginn die beginnende Trendwende beim Zinsniveau den Immobilienmarkt belastet: Nach Angaben der Sparkassen sind seit Anfang 2022 die Baufinanzierungszinsen im Schnitt um 2,5 Prozentpunkte gestiegen. Sie betragen derzeit – je nach Höhe des Kreditrahmens und des eingebrachten Eigenkapitals – im Durchschnitt 3,2 bis 3,5 Prozent (effektiv). Damit haben sich die Kosten für eine Baufinanzierung seit Jahresbeginn fast vervierfacht und verteuern dementsprechend die Finanzierung von Immobilien. Im langfristigen Vergleich liegt das aktuelle Zinsniveau aber nach wie vor deutlich unter den Zinsen von 2008.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich hingegen weiterhin stabil. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben zwar im Juni kräftig zugenommen, diese Anstiege gehen jedoch darauf zurück, dass nun die Geflüchteten aus der

Ukraine erfasst und dadurch in der Arbeitsmarktstatistik sichtbar werden. Infolgedessen erhöhte sich die Arbeitslosenquote Juni verglichen mit dem Vormonat um 0,3 Prozentpunkte auf nunmehr 5,2 %.

Die konjunkturellen Aussichten gelten weiterhin als schwierig, die Erholung der deutschen Wirtschaft kommt Experten zufolge nur mühsam voran. Weiterhin bremst vor allem die Energiekrise mit bleibenden Sorgen um Gasknappheit und noch höheren Energiepreisen die deutsche Wirtschaft aus. Zudem entspannen sich die Probleme bei den globalen Lieferketten nur schleppend; der Krieg in der Ukraine und die chinesische Coronakrise haben anders als erhofft zu weiteren Engpässen geführt. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen deshalb in ihren Sommerprognosen für das Jahr 2022 mit einer anhaltend hohen Inflationsrate und einem nur moderaten Wirtschaftswachstum in Deutschland. So erwartet das ifo-Institut einen Anstieg des BIP um 2,5 % und eine Inflationsrate von 6,8 %. Noch vorsichtiger hingegen ist das ifw in Kiel und geht von einem Zuwachs des BIP von nur 2,1 % und einer Inflationsrate von 7,4 % aus. Der Internationale Währungsfonds (IWF) reduzierte Ende Juli seine Prognose für das Wachstum im Deutschland sogar auf lediglich 1,2 % – noch im Frühjahr wurde für dieses Jahr ein Anstieg um 2,1 % erwartet. Für die Weltkonjunktur reduzierte der IWF seine Prognose um 0,4 Prozentpunkte auf nunmehr 3,2 %.

Auch das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung ist im Juli 2022 deutlich auf 71,8 Punkte eingebrochen. Es liegt damit für das dritte Quartal weit unter der 100-Punkte-Schwelle, die ein durchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaft anzeigen würde. Zum Vergleich: Für das zweite Quartal 2022 lag der Indexstand zuletzt noch bei über 90 Punkten.

Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

Das Interesse an Wohneigentum ist bei stabilen bis steigenden Preisen sowie einem knappen Angebot anhaltend hoch. Allerdings war der deutsche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr auch von einer zwischenzeitlich hohen Unsicherheit geprägt. Der starke Anstieg der Hypothekenzinsen und die Anpassungen bei der KfW-Förderung für eine höhere Energieeffizienz von Projekten trugen dazu maßgeblich bei. Erhebliche Lieferengpässe und durch den Krieg in der Ukraine bedingte Erhöhungen der Energie- und Metallpreise führten zu einem deutlichen Anstieg der Baupreise. Laut einer Analyse der Deutschen Bank erhöhten sich diese im Mai um mehr als 17 % gegenüber dem Vorjahr. Die steigenden Baukosten und Bauzeiten führten branchenweit auch zu Verzögerungen und Verschiebungen bei Neubauprojekten.

Angesichts des unruhigen Marktumfeldes und stark steigender Hypothekenzinsen zeigte sich das Transaktionsgeschehen am deutschen Wohninvestmentmarkt noch weitgehend stabil. Das Transaktionsvolumen in größere Wohnungsbestände lag laut Angaben von BNP Paribas Real Estate bei gut 7 Milliarden Euro in der ersten Jahreshälfte und somit um 19 % unter dem langjährigen Durchschnitt.

CBRE berichtete zwar ebenfalls ein rückläufiges Investitionsverhalten bei Portfoliotransaktionen im ersten Halbjahr, verwies jedoch zugleich auf eine volumenmäßige Zunahme an Einzeltransaktionen in der ersten Jahreshälfte gegenüber dem Vorjahr. Auch die Spitzenrenditen hätten in den Top-7-Märkten leicht angezogen, während die Durchschnittrenditen für Bestandsimmobilien weiterhin stabil seien.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiterhin gut. Hier sind neben vermieteten Einheiten zur Kapitalanlage unverändert besonders Wohnungen zur Selbstnutzung beliebt. Die Anzahl der abgeschlossenen Wohnungskäufe ist jedoch im zweiten Quartal 2022 leicht rückläufig, da mit dem steigenden Zinsniveau die Finanzierbarkeit nachgelassen hat.

Die nach wie vor gute Nachfrage spiegelt sich auch in der Preisentwicklung von Wohnimmobilien wider. Nach Angaben des Pfandbriefbankenverbands (VDP) sind die Preise für Wohnungen, Einzel- und Mehrfamilienhäuser erneut deutlich gestiegen. So erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im zweiten Quartal um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal und 10,1 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Dabei fällt die Preisentwicklung im Wohnsegment unterschiedlich aus: Die Preise für Einfamilienhäuser legten binnen eines Jahres mit 12,1 % stärker zu als für Wohnungen mit 9,8 %. Ganze Mehrfamilienhäuser, die von Investoren erworben wurden, verteuerten sich um 8,6 %. Auch die Preisdynamik in den Metropolen fällt unterschiedlich aus: An der Spitze stehen Berlin und München mit Zuwächsen von 11,9 % und 11,6 % für Wohnobjekte. Frankfurt liegt mit einem Plus von 7,9 % deutlich dahinter.

Die Entwicklung ist angesichts der Zinswende und der hohen Inflation beachtlich. Da der Immobilienmarkt traditionell der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung jedoch mit Zeitverzögerung folgt, sind nach Einschätzung des VDP die konjunkturellen Belastungsfaktoren noch nicht in der Preisentwicklung abzulesen. Einen Preisrückgang erwartet der Verband aber nicht.

Laut Einschätzung der Deutschen Bank sind die fundamentalen Wachstumstreiber des deutschen Wohnimmobilienmarkts intakt. Der zwischenzeitliche Rückgang der Bautätigkeit wird das künftige Angebot zusätzlich reduzieren und sich tendenziell preistreibend auswirken. So wurden im Jahr 2021 nur rund 293.000 Wohnungen gebaut und damit in etwa 13.000 weniger als im Jahr 2020. Noch bedeutender für das strukturell knappe Angebot ist die Nachfrage durch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine. So rechnet die Deutsche Bank in ihrer Analyse allein deshalb mit einem Zuzug von aggregiert fast 1,6 Mio. Menschen in den Jahren 2022 und 2023. Hinzu kommt die hohe Zuwanderung aus anderen Ländern, die sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder normalisierte. Im Gesamtjahr 2021 wanderten netto 329.000 Personen zu. Dieser Zustrom verschärft den Mangel an Wohnraum nochmals erheblich.

ACCENTRO REAL ESTATE AG

TEUR

	1. HALBJAHR 2022 01.01.2022 BIS 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021 BIS 30.06.2021
Gewinn- und Verlustrechnung		
Konzernumsatz Gesamtkonzern	93.481	73.015
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	26.548	15.082*
EBIT	9.029	18.995*
EBT	-366	7.840
Konzernergebnis	-2.279	4.664

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

ACCENTRO REAL ESTATE AG

TEUR

	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzkennzahlen		
Langfristige Vermögenswerte	437.281	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte	489.664	485.761
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	16.000
Eigenkapital	258.606	260.637
Eigenkapitalquote	27,9%	28,0%
Bilanzsumme	926.945	929.466

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

ACCENTRO hat im ersten Halbjahr seinen Umsatz weiter gesteigert und die operative Profitabilität, bereinigt um Effekte aus dem Bewertungsergebnis, verbessert. Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns entwickelten sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2022 wie folgt:

ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Umsatzerlöse	93,5	73,0
EBIT	9,0	19,0*
Konzernergebnis	-2,3	4,7

* 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 im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2022 auf 93,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 73,0 Mio. EUR) und ist gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Dies ist vor allem auf das deutlich gesteigerte Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung zurückzuführen, maßgeblich beeinflusst durch den Verkauf eines Portfolios in Rostock im zweiten Quartal 2022.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich in der Berichtsperiode auf 9,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 19,0 Mio. EUR) und ist maßgeblich geprägt von den gestiegenen Umsatzerlösen in der Wohnungsprivatisierung. 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 ersten Halbjahr 2022 eine Wertberichtigung auf

Darlehensforderungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR vorgenommen. Das EBIT ohne Berücksichtigung der Wertberichtigung liegt bei 13,0 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse und das EBIT ohne die Berücksichtigung der Wertberichtigung bewegen sich im Rahmen unserer Erwartungen für das erste Halbjahr 2022.

Der Personalaufwand lag mit 5,2 Mio. EUR auf dem Niveau der Vergleichsperiode (5,1 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis im ersten Halbjahr 2022 (-9,6 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -11,2 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 11,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 12,6 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,4 Mio. EUR) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf -0,4 Mio. EUR nach 7,8 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -1,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -3,2 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von -2,3 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,7 Mio. EUR). Der Steueraufwand resultiert zu einem großen Teil aus laufenden Ertragsteuern sowie passiven latenten Steuern auf die Bewertungseffekte der Bestandsimmobilien und auf Bewertungsunterschiede im Rahmen der Bilanzierung von Projektentwicklungen (POC).

Finanzlage

Die Finanzkraft des Konzerns ist von einem Anstieg der liquiden Mittel geprägt.

KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	48,8	34,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,1	-50,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23,7	70,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	30,2	54,6
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1,1	1,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	121,5	56,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	150,7	113,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten 2022 auf 48,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 34,3 Mio. EUR). Der positive operative Cashflow im ersten Halbjahr 2022 resultiert maßgeblich aus gestiegen Verkäufen von Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung. Aufgrund hoher Zahlungseingänge beim Verkauf von Immobilien im ersten Halbjahr reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva um 2,6 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten, und hier maßgeblich die erhaltenen Anzahlungen auf beurkundete, aber nicht übergegangene Verkaufsgrundstücke, nahmen um 13,7 Mio. EUR zu. Die zahlungswirksamen Investitionen in die Vorratsimmobilien fielen mit 27,3 Mio. EUR im ersten Halbjahr 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 5,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: - 50,7 Mio. EUR). Der positive Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Einzahlungen für den Verkauf einer at-Equity Beteiligung in Höhe von 16,0 Mio. EUR, Rückzahlungen von ausgereichten Darlehen in Höhe von 4,4 Mio. EUR sowie erhaltenen Zinsen in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen die Auszahlungen für ausgereichte Darlehen in Höhe von 15,4 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit -23,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 70,9 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelabfluss in Höhe von - 54,2 Mio. EUR für die Tilgung von Finanzkrediten. Dem gegenüber stehen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 42,7 Mio. EUR. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtshalbjahr 12,1 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 10,0 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst durch den zahlungswirksamen Zinsaufwand.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2022 auf 150,7 Mio. EUR gegenüber 121,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021.

Vermögenslage

ACCENTRO verfügt weiterhin über eine stabile Bilanz.

KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	30.06.2022	31.12.2021
Vermögenswerte	927,0	929,5
Langfristige Vermögenswerte	437,3	427,7
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	339,0	364,3
Liquide Mittel	150,7	121,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	16,0
Schulden und Eigenkapital	927,0	929,5
Eigenkapital	258,6	260,6
Langfristige Schulden	216,2	508,8
Kurzfristige Schulden	452,2	160,0

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um 2,5 Mio. EUR auf 927,0 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 929,5 Mio. EUR). Der Rückgang ist vor allem auf das Vorratsvermögen zurückzuführen, dass aufgrund der Verkäufe um 29,5 Mio. EUR sank. Gegenläufig wirkten sich die geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 9,6 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 0 Mio. EUR) für ein Portfolio in Ostdeutschland sowie die Vergabe eines kurzfristigen Darlehens aus. Darüber hinaus erhöhten sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Jahresende 2021 um 29,2 Mio. EUR - hauptsächlich aufgrund des Zuflusses aus den Privatisierungstätigkeiten.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 103,1 Mio. EUR verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 45,1 Mio. Ursächlich für diesen Rückgang ist die Umgliederung eines Darlehens in die kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der Fälligkeit in Q1/2023 sowie die Rückführung zahlreicher Darlehen. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2021 um 292,1 Mio. EUR gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der 250 Mio EUR. Anleihe in die kurzfristigen Schulden aufgrund der Fälligkeit in Q1/2023, der Umgliederung eines Darlehens in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen um 12,5 Mio. EUR. Wie zum Vergleichsstichtag übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns reduziert sich im Berichtszeitraum von 260,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 258,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2022. Die Eigenkapitalquote sinkt somit leicht auf 27,9 % 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 Berechnung 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 hat sich mit 52,6 % (31. Dezember 2021: 54,9 %) leicht verringert. Dies gilt ebenso für den LTV der Anleihe 2021/2026, der sich auf 44,6 % (31. Dezember 2021: 48,2 %) verringert hat.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns ist weiterhin stabil – trotz aktueller geopolitischer Krisen und deren Auswirkungen sowohl auf die Welt- als auch auf die deutsche Wirtschaft und darüber hinaus weiter fortbestehender pandemischer Lage mit nicht gänzlich absehbarer Entwicklung, ACCENTRO verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage und Chancen bzw. Risiken im Geschäftsbericht 2021, welcher am 30. April 2022 veröffentlicht wurde.

 VORWORT DES VORSTANDS

 KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

 KONZERN-BILANZ

 KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

 KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

 KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

 DIE ACCENTRO-AKTIE

 VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

 ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

 FINANZKALENDER

 IMPRESSUM

LTV BERECHNUNG

 TEUR

	H1 2022	2021
ANLEIHE 2020/2023		
Finanzverbindlichkeiten	241.751	252.920
Anleihen	352.510	353.356
Liquide Mittel	-150.670	-121.502
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	443.591	484.774
Gesamtvermögenswert	926.945	929.466
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien	96.580	108.228
Latente Steuerschulden	-29.143	-32.658
Liquide Mittel	-150.670	-121.502
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	843.712	883.534
LTV Anleihe 2020/2023 (= A./B.)	52,6%	54,9%
ANLEIHE 2021/2026		
Finanzverbindlichkeiten	241.751	252.920
Anleihen	352.510	353.356
Liquide Mittel	-150.670	-121.502
A. Nettofinanzverbindlichkeiten	443.591	484.774
Gesamtvermögenswert	926.945	929.466
Überschuss des beizulegenden Zeitwerts der Vorratsimmobilien	96.580	108.228
Latente Steuerschulden	-29.143	-32.658
B. Bereinigter Gesamtvermögenswert	994.382	1.005.036
LTV Anleihe 2021/2026 (= A./B.)	44,6%	48,2%

Prognosebericht

Nach einem erfolgreichen Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2022 bestätigt ACCENTRO die Prognose für das Geschäftsjahr 2022, die erstmals im April 2022 im Geschäftsbericht 2021 veröffentlicht wurde. Der Konzern erwartet ungeachtet des Marktumfeldes unverändert einen Konzernumsatz in der Bandbreite von 200 bis 220 Mio. EUR (Vorjahr: 192,7 Mio. EUR) und ein Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in der Größenordnung von 45 bis 50 Mio. EUR (Vorjahr: 45,2 Mio. EUR).

Mit Blick auf das herausfordernde geopolitische und gesamtwirtschaftliche Umfeld verweist ACCENTRO in diesem Zusammenhang auch auf die ausführlichen Erläuterungen im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2021 hin. Die Prognose steht unter dem Vorbehalt, dass sich die positive Geschäftsentwicklung der ersten sechs Monaten 2022 auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzt. Darüber hinaus geht das Unternehmen aktuell vom Abschluss weiterer Blockverkäufe im weiteren Jahresverlauf aus, die sich positiv auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr auswirken würden.

Allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen, in welchem Umfang der Ukraine-Krieg und infolgedessen insbesondere die hohe Inflation und die steigenden Zinsen sowie die Entwicklung der Corona-Pandemie das Konsumverhalten der Kunden belasten und gegebenenfalls dies die Branchenentwicklung als auch das Geschäft von ACCENTRO im weiteren Jahresverlauf beeinflussen kann.

Chancen- und Risikobericht

Die im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsberichts 2021 dargestellten Chancen und Risiken haben sich zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2022 nicht wesentlich verändert.

Mit Ausnahme eines Kaufpreistrückforderungsanspruchs aus einer Rückabwicklung des Erwerbs sämtlicher Anteile an der DIM Holding AG, Berlin, nebst eines im Rahmen des Erwerbs vom Verkäufer übernommenen Gesellschafterdarlehens, der bis Mai 2022 gestundet war. Die Ansprüche in Höhe von insgesamt 19,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2022 (inklusive Zinsen und des Gesellschafterdarlehens, per 31.12.2021 noch insgesamt 18,9 Mio. EUR) wurden nicht vereinbarungsgemäß bis Mai 2022 beglichen. Die Gesellschaft befindet sich im anwaltlichen Austausch mit dem Schuldner und hat angedroht, dass, sofern die geschuldeten Beträge nicht kurzfristig gezahlt würden, die ACCENTRO die Zwangsvollstreckung aus der eingetragenen Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR für vier Objekte in Berlin Tiergarten und Grunewald (drei Bestandsobjekte und eine Projektentwicklung), einleitet. Diese vier Immobilienobjekte wurden zur Bestimmung ihres Werts per 30. Juni 2022 durch einen unabhängigen von der ACCENTRO beauftragten externen Gutachter erneut bewertet. Zudem wurden zur finalen Ermittlung des Werts dieser Sicherheiten die grundbuchlich erfassten vorrangigen Schulden in Abzug gebracht.

Trotz des Risikos, dass noch andere Gläubiger vorrangig zu befriedigen sind, ist der Vorstand davon überzeugt, dass die gesamte noch ausstehende Forderung entweder durch eine Zwangsvollstreckung befriedigt oder durch eine kurzfristige Zahlung des Schuldners erfüllt werden kann.

Zum einen ergibt sich die Überzeugung des Vorstandes aus der werthaltigen Sicherheit in Form der Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR sowie 100 % der Aktien der DIM Holding AG. Zum anderen konnte der Schuldner dem Vorstand glaubhaft versichern, dass er die gesamte Forderung nebst Zinsen noch im dritten Quartal erfüllen wird. Sollte dies nicht erfolgen, wird die ACCENTRO in die Sicherheiten vollstrecken.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen (anwaltliche Zahlungsaufforderung im August 2022) als auch aus den Erwartungen künftiger Erlösströme durch eine mögliche Verwertung der Sicherheiten, sieht die ACCENTRO erhöhte Aufwendungen aufgrund der aktuellen Marktlage, insbesondere eines Sicherungsobjektes, bei dem erhöhter Projektentwicklungsbedarf aus vor allem steigenden Bau- und Finanzierungskosten (trotz unverändert eingeschätzt hoher Wahrscheinlichkeit der Baurechtschaffung) erwartet wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen sich eintrübenden Lage am Immobilienmarkt und der bisher sehr unsicheren Beitreibung der Forderung, sieht die ACCENTRO daher für das nunmehr wahrscheinlichere Szenario der Sicherheitenverwertung einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 4.000 TEUR auf den geschuldeten Forderungsbestand von 19,5 Mio. EUR als notwendig und sachgerecht an.

ACCENTRO beobachtet die aktuellen Marktentwicklungen aufmerksam und legt Wert drauf, auf Marktänderungen stets gut vorbereitet zu sein. Zudem fokussiert sich das Unternehmen im Laufe dieses Jahres stark auf die kontinuierliche Einbettung der eigenen Risikomanagementprozesse, die eine strukturierte sowie frühzeitige Auseinandersetzung mit eventuell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen gewährleisten. Dadurch ist das Unternehmen 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.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Aktiva

zum 30. Juni 2022

TEUR

	30.06.2022	31.12.2021
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.853	24.096
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.672	5.495
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	330.926	330.652
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.631	0
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	35.212	35.667
Beteiligungen	6.848	6.900
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.864	4.712
Aktive latente Steuern	2.500	2.407
Summe langfristiges Vermögen	437.281	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	271.073	300.597
Vertragsvermögenswerte	11.007	11.228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.712	21.324
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	36.760	29.658
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.442	1.452
Liquide Mittel	150.670	121.502
Summe kurzfristiges Vermögen	489.664	485.761
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	16.000
Aktiva	926.945	929.466

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Passiva

zum 30. Juni 2022

TEUR

	30.06.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.913	79.825
Noch nicht verwendete Ergebnisse	132.738	135.127
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	245.089	247.390
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.517	13.247
Summe Eigenkapital	258.606	260.637
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	103.108	148.248
Anleihen	99.306	346.701
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.744	13.801
Summe langfristige Schulden	216.204	508.796
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	690	633
Finanzverbindlichkeiten	138.643	104.672
Anleihen	253.204	6.655
Erhaltene Anzahlungen	22.000	9.464
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.790	5.482
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.806	5.343
Sonstige Verbindlichkeiten	27.003	27.783
Summe kurzfristige Schulden	452.135	160.032
Passiva	926.945	929.466

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	2. QUARTAL 2022 01.04.2022– 30.06.2022	2. QUARTAL 2021 01.04.2021– 30.06.2021	1. HALBJAHR 2022 01.01.2022– 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021– 30.06.2021
Konzernumsatz	59.806	45.428	93.481	73.015
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	55.528	36.742	84.812	60.978
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-37.357	-31.865	-60.228	-51.050
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	18.171	4.877	24.584	9.928
Umsätze aus Vermietung	3.788	7.845	7.787	10.783
Aufwendungen aus Vermietung	-4.893	-6.225	-6.356	-7.325
Mietergebnis	-1.105	1.619	1.431	3.458
Dienstleistungsumsätze	490	841	882	1.255
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-353	-120	-596	-360
Dienstleistungsergebnis	138	721	287	895
Sonstige betriebliche Erträge	193	753	247	802
Zwischenergebnis	17.396	7.971	26.548	15.082
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	16.339	0	16.339
Personalaufwand	-2.675	-2.821	-5.182	-5.144
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-540	-212	-1.075	-434
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-4.133	0	-4.133	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.619	-4.545	-7.129	-6.848
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	5.429	16.731	9.029	18.995

FORTSETZUNG AUF s. 20 

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

**KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	2. QUARTAL 2022 01.04.2022- 30.06.2022	2. QUARTAL 2021 01.04.2021- 30.06.2021	1. HALBJAHR 2022 01.01.2022- 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021- 30.06.2021
Ergebnisse aus at equity einbezogenen Unternehmen	152	62	152	62
Ergebnis aus Beteiligungen	48	9	56	18
Zinserträge	813	758	2.215	1.378
Zinsaufwendungen	-5.975	-8.339	-11.819	-12.613
Zinsergebnis	-5.162	-7.581	-9.604	-11.235
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	467	9.221	-366	7.840
Ertragsteuern	-1.279	-1.681	-1.913	-3.176
Konzernergebnis	-812	7.540	-2.279	4.664
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-152	1.173	111	1.289
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-660	6.368	-2.390	3.374
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)				
Unverwässertes Ergebnis (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	-0,02	0,20	-0,07	0,10

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
Stand 1. Januar 2022	32.438	79.825	135.127	247.390	13.247	260.637
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-2.390	-2.390	111	-2.279
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	160	160
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	88	0	88	0	88
Stand 30. Juni 2022	32.438	79.913	132.737	245.089	13.517	258.606

TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
Stand 1. Januar 2021	32.438	79.658	124.095	236.191	10.910	247.101
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	3.374	3.374	1.289	4.664
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	3.811	3.811
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	79	0	79	0	79
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0	0	91	91	0	91
Stand 30. Juni 2021	32.438	79.737	127.561	239.736	16.010	255.746

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG**KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG**AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	1. HALBJAHR 2022 01.01.2022– 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021– 30.06.2021
Konzernergebnis	-2.279	4.664
+ Abschreibungen Anlagevermögen	1.075	434
+/- Verluste/Gewinne aus Abgang Finanzanlagevermögen	0	-499
-/+ At Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	-209	-62
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	57	-359
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-16.339
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7.619	14.194
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.630	8.976
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.695	21.134
+/- sonstige Ertragsteuerzahlungen	-1.098	-1.833
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand	21.489	30.310
-/+ Zahlungswirksame Investition (-)/Desinvestition (+) in den Immobilienhandelsbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	27.347	4.037
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	48.836	34.347

FORTSETZUNG AUF s. 23 ☰

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

**KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG**

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

		1. HALBJAHR 2022 01.01.2022– 30.06.2022	1. HALBJAHR 2021 01.01.2021– 30.06.2021
+	Erhaltene Zinsen	1.295	5.039
–	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	–531	0
–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–477	–1.156
–	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	52	500
–	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	–655
–	Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–274	–45.880
–	Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	–15.370	–10.028
+	Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	16.000	0
+	Rückzahlung ausgereicher Darlehen	4.394	1.504
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.088	–50.675
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	42.675	121.720
–	Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	–54.236	–40.727
–	Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	–12.124	–10.073
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–23.684	70.920
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	30.240	54.592
+/-	Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	–1.072	1.837
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	121.502	56.541
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	150.670	112.971

Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss gemäß IAS 34

Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit drei Kernbereichen. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger sowie der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, der Aufbau und die Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands sowie die Vermarktung von Wohnungen für Bestandshalter, Investoren und Projektentwickler.

Das Kerngeschäft der ACCENTRO besteht im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Neben dem Heimatmarkt Berlin konzentriert sich das Unternehmen auf aussichtsreiche Metropolregionen wie Hamburg, Rhein-Ruhr und Leipzig. Im Segment Handels- und Privatisierungsgeschäft verkauft ACCENTRO Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Das Segment Bestandsgeschäft umfasst das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Im Segment Dienstleistungsgeschäft vermarktet ACCENTRO unter anderem Wohnungen für Investoren und Projektentwickler – auch im Rahmen von Beteiligungen an Joint Ventures. Die ACCENTRO Real Estate AG ist im Prime-Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (WKN: A0KFKB, ISIN: DE000A0KFKB3). Die Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, Deutschland.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 30. Juni 2022 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss gemäß IAS 34 wurde im August 2022 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022. Er wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG zum 30. Juni 2022 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2022 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG ist der Euro (EUR). Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung der Beträge überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde am 31. August 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Konsolidierung

Konsolidierungsgrundsätze

Die Tochterunternehmen werden nach den Vorschriften des IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen eine Beherrschung durch den ACCENTRO-Konzern vorliegt. Eine Beherrschung über eine Beteiligung liegt vor, wenn der Konzern direkt oder indirekt die Entscheidungsmacht aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über ein Konzernunternehmen hat, an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Konzernunternehmen beteiligt ist und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsmacht beeinflussen kann. Die Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt ab in den Konsolidierungskreis miteinbezogen, zu dem der Konzern die Beherrschung über sie erlangt, sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Gesellschaften, auf die der ACCENTRO-Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der At-Equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein Konzernunternehmen mindestens 20 %, aber nicht mehr als 50 % der Stimmrechte hält.

Darüber hinaus wird auf die Angaben zu den Konsolidierungsgrundsätzen im Geschäftsbericht für das Jahr 2021 verwiesen.

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

Bis zum 30. Juni 2022 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2021 (47 Tochtergesellschaften und sieben Joint Ventures) um eine Gesellschaft im Vorratsvermögen erweitert. Eine Gesellschaft des Vorratsvermögens wurde verkauft und per 30. Juni 2022 entkonsolidiert. Somit beinhaltet der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2022 unverändert 47 Tochtergesellschaften, die vollkonsolidiert werden, sowie sieben Joint Ventures, die nach der At-Equity-Methode konsolidiert werden.

ANZAHL	TOCHTER- UNTERNEHMEN	JOINT VENTURES
Stand 1. Januar 2022	47	7
Erwerbe	1	0
Aufstockung Beteiligung	0	0
Veräußerungen	-1	0
Stand 30. Juni 2022	47	7

Erwerb der Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt)

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 10. Januar 2022 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der **Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt)** erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der **Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt)** belaufen sich auf 1.424 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 16 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 1.163 TEUR erworben.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne dieses IFRS ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Im Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde die **Berliner Platz UG (haftungsbeschränkt)** in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrages zum 12. Januar 2022.

Im Zuge der Transaktion wurden Vorratsimmobilien im Wert von 2.777 TEUR erworben.

ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom und mit Wirkung zum 30. Juni 2022 hat die ACCENTRO 100 % der Geschäftsanteile an der **ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH** veräußert. Darüber hinaus veräußerte die ACCENTRO im Zuge dieser Transaktion ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.606 TEUR an den Käufer.

Aus dem Verkauf von 100 % der Anteile ergibt sich ein Entkonsolidierungserfolg in Höhe von 4.561 TEUR, der sich aus dem Veräußerungspreis in Höhe von 7.025 TEUR abzüglich dem Buchwertabgang von Vermögenswerten und Schulden in Höhe von 2.464 TEUR ermittelt.

Insgesamt beläuft sich der Veräußerungspreis aus der Transaktion für die Anteile und das Gesellschafterdarlehen auf 9.631 TEUR. Diese Forderung wird gemäß eines notariellem Rahmenvertrags vom 30. Juni 2022 mit den Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile sowie Gesellschafterdarlehen an der Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH in Höhe von 26.025 TEUR aufgerechnet. Da die Seeländer Wohnungsgesellschaft mbH erst mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises und damit im Juli 2022 rechtlich erworben wurde, ist der aufgerechnete Betrag in Höhe von 9.631 TEUR zum 30. Juni 2022 unter den geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Segmentberichterstattung

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 erstellte der ACCENTRO-Konzern erstmals eine Segmentberichterstattung, da der Konzern im Geschäftsjahr 2021 erstmalig eine Unterteilung der Geschäftsbereiche in die Segmente „Handels- und Privatisierungsgeschäft“, „Bestandsgeschäft“ und „Dienstleistungsgeschäft“ vornahm. Per 30. Juni 2022 stellen sich die Segmente wie folgt dar.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2022

TEUR

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	DIENSTLEISTUNGEN (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Konzernumsatz mit externen Dritten	5.770	86.829	797	85	93.481
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien mit externen Dritten	0	84.812	0	0	84.812
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-60.228	0	0	-60.228
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	24.584	0	0	24.584
Umsätze aus Vermietung mit externen Dritten	5.770	2.017	0	0	7.787
Aufwendungen aus Vermietung	-5.057	-1.220	0	-79	-6.356
Mietergebnis	713	797	0	-79	1.431
Dienstleistungsumsätze mit externen Dritten	0	0	797	85	882
Aufwendungen aus Dienstleistungen	0	0	-596	0	-596
Dienstleistungsergebnis	0	0	202	85	287
Sonstige betriebliche Erträge	18	165	0	64	247
Zwischenergebnis	731	25.546	202	70	26.548

FORTSETZUNG AUF S. 28

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG ZUM 30. JUNI 2022

TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNGKONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNGAUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	BESTAND	HANDEL / PRIVATISIERUNG	Dienstleistungen (PROVISIONEN)	ACCENTRO AG / KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	0
Segmentergebnis	731	25.546	202	70	26.548
Personalaufwand					-5.182
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen					-1.075
Wertminderungen Vorräte und Forderungen					-4.133
Sonstige betriebliche Aufwendungen					-7.129
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)					9.029
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	330.926				330.926
Vorratsimmobilien*		271.073			271.073
Finanzverbindlichkeiten					241.751
Anleihen					352.510

* Aktueller Zeitwert 367.653 TEUR (ohne Immobilien der Kantstraße 44/45, da Teil der Sachanlagen)

Die ACCENTRO hat im ersten Halbjahr 2022 keine Umsatzerlöse von mehr als 10 % mit einzelnen Parteien erzielt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	TEUR	
	30.06.2022	31.12.2021
Buchwert zum 01.01.	330.652	215.001
Zugänge	274	4.598
Zukäufe	0	86.568
Zugänge von Nutzungsrechten	0	5.497
Zeitwert-Erhöhen (+)	0	27.189
Zeitwert-Minderungen (-)	0	-8.201
Buchwert zum 31.12. bzw. zum 30.06.	330.926	330.652

Die ACCENTRO hat im ersten Halbjahr 2022 Ihren Immobilienbestand nicht weiter ausgebaut. Zum Stichtag sind jedoch Anzahlungen auf Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 9.631 TEUR geleistet (31. Dezember 2021: 0 TEUR) worden, deren Nutzen-Lasten-Wechsel im Folgemonat realisiert wurde. Die Zugänge in Höhe von 274 TEUR (Geschäftsjahr 2021: 4.598 TEUR) stammen aus Umbaumaßnahmen an einzelnen Objekten im Immobilienbestand, bei denen eine Substanzmehrung eingetreten ist.

Die Bewertung der Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32A (a) mit dem beizulegenden Zeitwert von 330.926 TEUR (31. Dezember 2021: 330.652 TEUR). Zum Bewertungsstichtag am 30. Juni 2022 wurde keine Wertdifferenz ertragswirksam erfasst (Geschäftsjahr 2021: 18.988 TEUR).

Die Mieteinnahmen der Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im ersten Halbjahr 2022 5.770 TEUR (erstes Halbjahr 2021: 4.321 TEUR). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 5.057 TEUR (erstes Halbjahr 2021: 1.487 TEUR).

Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

	TEUR	
	30.06.2022	31.12.2021
Darlehen gegen Gemeinschaftsunternehmen/ Joint Ventures (LHC Holding 1 GmbH & Co. KG)	11.031	11.031
Darlehensforderungen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter	8.783	8.538
Sonstige Darlehensansprüche	8.337	9.614
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen (Kaiser 102 Projektentwicklungs GmbH)	4.679	4.069
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen (Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH)	2.571	2.474
Sonstige langfristige Vermögenswerte	28	131
Wertminderungen auf langfristige Forderungen	-217	-190
Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	35.212	35.667

Die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind im ersten Halbjahr 2022 um 456 TEUR auf 35.212 TEUR (31. Dezember 2021: 35.667 TEUR) zurückgegangen. Der Rückgang ist unter anderem auf die teilweise Tilgung der Darlehensansprüche durch die GS Bauträger GmbH begründet. Gegenläufig haben sich die Darlehensforderungen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter sowie die Darlehen gegen assoziierte Unternehmen entwickelt. Diese stiegen aufgrund der abgegrenzten Zinsen im ersten Halbjahr 2022 insgesamt um 952 TEUR an.

Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Immobilien	271.073	295.524
Geleistete Anzahlungen	0	5.073
Summe	271.073	300.597

Im Berichtszeitraum erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für 80 erworbene Einheiten zu einem Ankaufspreis von 22.383 TEUR. Für eine weitere Wohneinheit mit einem Ankaufspreis von 1.350 TEUR wurde im Berichtszeitraum ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst nach dem Berichtszeitraum.

Gleichzeitig wurden 183 Einheiten mit einem beurkundetem Verkaufsvolumen von 52.084 TEUR veräußert. Für 343 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 84.812 TEUR erfolgte der Nutzen-Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2022.

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen in Höhe von 17.606 TEUR. Daraus resultieren zum Stichtag Verpflichtungen zum Ankauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 1.350 TEUR und Ankaufsgarantien in Höhe von 16.256 TEUR.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisforderungen und aus Mietforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	19.999	22.506
Wertberichtigungen	-1.287	-1.182
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	18.712	21.324
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	18.712	21.324

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.612 TEUR auf 18.712 TEUR (31. Dezember 2021: 21.324 TEUR) reduziert. Der Rückgang ergibt sich vor allem aus dem Eingang von Kaufpreiszahlungen auf die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

VORWORT DES VORSTANDS
KONZERN-ZWISCHENLAGE- BERICHT
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSS- RECHNUNG
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
DIE ACCENTRO-AKTIE
VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Forderung aus Rückabwicklung und Darlehensansprüchen	15.347	18.886
Sonstige Darlehensansprüche	15.117	0
Notaranderkonten	3.020	5.277
Aktive Rechnungsabgrenzung	415	231
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	327	1.676
Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	0	2.044
Übrige sonstige Forderungen	2.534	1.543
Summe kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	36.760	29.658

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind im ersten Halbjahr 2022 um 7.103 TEUR auf 36.760 TEUR (31. Dezember 2021: 29.658 TEUR) angestiegen. Ursächlich dafür ist vor allem die Ausgabe eines Darlehens in Höhe von 15.000 TEUR, um sich die Erwerb-möglichkeit an einem Neubauprojekt zum Zwecke der Privatisierung zu sichern. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung des ausgereichten Darlehens durch das assoziierte Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH aus. Darüber hinaus hat eine Gesellschaft, an der die ACCENTRO eine Beteiligung hält, ihr Darlehen überwiegend zurückgeführt.

Auf kurzfristige sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (31. Dezember 2021: 155 TEUR).

Die Forderung aus Rückabwicklung und Darlehensansprüchen in Höhe von 15.347 TEUR (31. Dezember 2021: 18.886 TEUR) gegenüber der DIM Holding AG setzen sich zusammen aus der Forderung aus der Rückabwicklung des Erwerbes der Anteile an der DIM Holding AG in Höhe von 16.182 TEUR (31. Dezember 2021: 15.797 TEUR), Darlehensansprüche in Höhe von 3.210 TEUR (31. Dezember 2021: 3.133 TEUR) sowie einer Wertberichtigung in Höhe von 4.045 TEUR (31. Dezember 2021: 44 TEUR). Per 31. Dezember 2021 wurden die Darlehensansprüche und die Wertberichtigung unter Darlehensansprüche ausgewiesen.

Ein Kaufpreisrückforderungsanspruch aus einer Rückabwicklung des Erwerbs sämtlicher Anteile an der DIM Holding AG, Berlin, nebst eines im Rahmen des Erwerbs vom Verkäufer übernommenen Gesellschafterdarlehens, war bis Mai 2022 gestundet. Die Ansprüche in Höhe von insgesamt 19,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2022 (inklusive Zinsen und des Gesellschafterdarlehens, per 31.12.2021 noch insgesamt 18,9 Mio. EUR) wurden nicht vereinbarungsgemäß bis Mai 2022 beglichen. Die Gesellschaft befindet sich im anwaltlichen Austausch mit dem Schuldner und hat angedroht, dass, sofern die geschuldeten Beträge nicht kurzfristig gezahlt würden, die ACCENTRO die Zwangsvollstreckung aus der eingetragenen Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR für vier Objekte in Berlin Tiergarten und Grunewald (drei Bestandsobjekte und eine Projektentwicklung), einleitet. Diese vier Immobilienobjekte wurden zur Bestimmung ihres Werts per 30. Juni 2022 durch einen unabhängigen von der ACCENTRO beauftragten externen Gutachter erneut bewertet. Zudem wurden zur finalen Ermittlung des Werts dieser Sicherheiten die grundbuchlich erfassten vorrangigen Schulden in Abzug gebracht.

Trotz des Risikos, dass noch andere Gläubiger vorrangig zu befriedigen sind, ist der Vorstand davon überzeugt, dass die gesamte noch ausstehende Forderung entweder durch eine Zwangsvollstreckung befriedigt oder durch eine kurzfristige Zahlung des Schuldners erfüllt werden kann.

Zum einen ergibt sich die Überzeugung des Vorstandes aus der werthaltigen Sicherheit in Form der Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR sowie 100 % der Aktien der DIM Holding AG. Zum anderen konnte der Schuldner dem Vorstand glaubhaft versichern, dass er die gesamte Forderung nebst Zinsen noch im dritten Quartal erfüllen wird. Sollte dies nicht erfolgen, wird die ACCENTRO in die Sicherheiten vollstrecken.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen (anwaltliche Zahlungsaufforderung im August 2022) als auch aus den Erwartungen künftiger Erlösströme durch eine mögliche Verwertung der Sicherheiten, sieht die ACCENTRO erhöhte Aufwendungen aufgrund der aktuellen Marktlage, insbesondere eines Sicherungsobjektes, bei dem erhöhter Projektentwicklungsbedarf aus vor allem steigenden Bau- und Finanzierungskosten (trotz unverändert eingeschätzt hoher Wahrscheinlichkeit der Baurechtschaffung) erwartet wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen sich eintrübenden Lage am Immobilienmarkt und der bisher sehr unsicheren Beitreibung der Forderung, sieht die ACCENTRO daher für das nunmehr wahrscheinlichere Szenario der Sicherheitenverwertung einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 4.000 TEUR auf den geschuldeten Forderungsbestand von 19,5 Mio. EUR als notwendig und sachgerecht an.

Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns dargestellt:

TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.453	142.633
Verbindlichkeiten aus Anleihen	99.306	346.701
Leasingverbindlichkeiten	5.655	5.615
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	202.414	494.949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.643	104.672
Verbindlichkeiten aus Anleihen	253.204	6.655
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	391.848	111.327
Summe Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	594.261	606.276

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum 30. Juni 2022 insgesamt um 12.015 TEUR auf 594.261 TEUR (31. Dezember 2021: 606.276 TEUR) zurückgegangen. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Rückführung verschiedener Darlehen im ersten Halbjahr 2022. Gegenläufig wirkte sich die Neuaufnahme von Darlehen im Berichtszeitraum aus. Aufgrund der Fälligkeit der Anleihe 2020/2023 im März 2023 wurde diese in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

Die Leasingverbindlichkeiten belaufen sich per 30. Juni 2022 auf 5.655 TEUR und beinhalten die Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte und den Fuhrpark.

Erhaltene Anzahlungen

Zum 30. Juni 2022 weist die ACCENTRO erhaltene Anzahlungen in Höhe von 22.000 TEUR (31. Dezember 2021: 9.464 TEUR) in der Konzern-Bilanz aus. Der Anstieg in Höhe von 12.536 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus den erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke in Höhe von 9.351 TEUR (31. Dezember 2021: 4.448 TEUR), für welche ein Nutzen-Lasten-Wechsel erst im zweiten Halbjahr 2022 erfolgt.

Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

TEUR

	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	84.812	60.978
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.770	4.321
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	2.017	6.336
Dienstleistungsumsätze	882	1.255
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	0	126
Konzernumsatz	93.481	73.015

Der Anstieg der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im ersten Halbjahr 2022 war im Wesentlichen beeinflusst durch das starke Beurkundungsvolumen sowie der dynamischen Entwicklung der Preise am Immobilienmarkt im vergangenen Geschäftsjahr. Die beurkundeten Verkäufe des Vorjahres sind im ersten Halbjahr 2022 infolge des Nutzen-Lasten-Wechsels umsatzwirksam erfasst worden.

Generell ist jedoch die Umsatzentwicklung auch von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte abhängig.

Der Anstieg der Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 1.449 TEUR resultiert aus dem Ankauf mehrerer Immobilienportfolios im zweiten Halbjahr 2021 und steht damit im Einklang mit der Strategie des Ausbaus von Bestandsimmobilien.

Die Dienstleistungsumsätze entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum infolge der aktuell verhaltenen Marktsituation leicht rückläufig.

Bewirtschaftungskosten und Materialaufwendungen

TEUR	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	60.228	51.050
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.057	1.487
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	1.195	5.830
Aufwendungen aus Dienstleistungen	596	360
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	103	8
Gesamte Materialaufwendungen	67.179	58.735

Im Zusammenhang mit dem gestiegenen Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien unterproportional erhöht. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf den zeitlichen Versatz zwischen Umbaumaßnahmen und späterem Wohnungsverkauf zurückzuführen. Geplante Umbaukosten für Wohnungssanierungen werden über mehrere Berichtszeiträume aktiviert, währenddessen sich der realisierte Verkaufspreis am Absatzmarkt gegenüber dem geplanten Verkaufspreis erhöht hat.

Die Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich infolge von Instandhaltungsmaßnahmen deutlich erhöht. Dies ist insbesondere auf den verstärkten Ausbau der Bestandsimmobilien im Rahmen der Unternehmensstrategie zurückzuführen.

Die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 geringeren Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens sind im Wesentlichen auf periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen im Vorjahr zurückzuführen.

Personalaufwand

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum 30. Juni 2022 118 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2021 waren 101 Mitarbeiter beschäftigt. Es ist beabsichtigt, den Mitarbeiterstamm im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2022 weiter moderat auszubauen.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Gehälter, sonstige Leistungen	4.522	4.642
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	660	501
Personalaufwand	5.182	5.144

Die Personalaufwendungen blieben mit 5.182 TEUR (Vorjahr: 5.144 TEUR) gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum konstant. Die gestiegene Mitarbeiteranzahl wird sich erst im zweiten Berichtshalbjahr niederschlagen.

Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen in Höhe von 4.133 TEUR beinhalten zum 30. Juni 2022 eine Wertminderung in Höhe von 4.045 TEUR auf Forderungen aus der Rückabwicklung und Darlehensansprüchen der DIM Holding AG (für weitere Erläuterungen siehe Seite 31/32).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

TEUR	TEUR	
	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Rechts- und Beratungskosten	2.255	1.673
EDV-Kosten	1.145	736
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	1.066	681
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	536	767
Mietaufwendungen	183	237
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.944	2.754
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.129	6.848

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilientransaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen. Der Anstieg um 582 TEUR auf 2.255 TEUR (Vorjahr: 1.673 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen.

Die EDV-Kosten haben sich um 409 TEUR auf 1.145 TEUR (Vorjahr: 736 TEUR) erhöht. Dies resultiert aus laufenden Administrationsaufwendungen und Kosten der Digitalisierungsinitiative des ACCENTRO Konzerns. Die Aufwendungen für Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten sind um 385 TEUR auf 1.066 TEUR (Vorjahr: 681 TEUR) angestiegen. Dies ist vor allem auf die gesteigerten Werbeaktivitäten der ACCENTRO zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung haben sich um 231 TEUR auf 536 TEUR (Vorjahr: 767 TEUR) verringert und sind vor allem auf erforderliche Beratungsleistungen aufgrund von Anforderungen im Zusammenhang mit der Berichterstattung im Vorjahr zurückzuführen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 810 TEUR auf 1.944 TEUR (Vorjahr: 2.754 TEUR) gesunken. Ursächlich hierfür waren vor allem Einmaleffekte aus dem Vorjahr.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis hat sich um 1.631 TEUR auf -9.604 TEUR verbessert (Vorjahr: -11.235 TEUR). Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus den um 837 TEUR auf 2.215 TEUR (Vorjahr: 1.378 TEUR) gestiegenen Zinserträgen überwiegend für ausgereichte Darlehen sowie reduzierten Zinsaufwendungen aufgrund von Refinanzierungen zu optimierten Zinssätzen und erhöhten Darlehenstilgungen im ersten Berichtshalbjahr.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	1. HALBJAHR 2022	1. HALBJAHR 2021
Konzernergebnis	TEUR	TEUR
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	-2.390	3.374
Konzernergebnis ohne Minderheiten – Verwässert	-2.390	3.374
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – Unverwässert	32.438	32.438
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	32.438	32.438
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	-0,07	0,10
gewichtet – unverwässert	-0,07	0,10
gewichtet – verwässert	-0,07	0,10

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie basierte im Vorjahr fälschlich auf dem Konzernergebnis inklusive der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter. Per 31. Dezember 2021 erfolgt ein berichtigter Ausweis des Ergebnisses je Aktie basierend auf dem Konzernergebnis ohne Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, per 30. Juni 2022 werden die Vorjahresvergleichswerte ebenfalls korrigiert ausgewiesen.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2021 unverändert.

Sonstige Angaben

Finanzielle Risiken

Die finanziellen Risiken des ACCENTRO-Konzerns (Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko) haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2021 nicht wesentlich verändert.

Mit Ausnahme eines Kaufpreisrückforderungsanspruchs aus einer Rückabwicklung des Erwerbs sämtlicher Anteile an der DIM Holding AG, Berlin, nebst eines im Rahmen des Erwerbs vom Verkäufer übernommenen Gesellschafterdarlehens, der bis Mai 2022 gestundet war. Die Ansprüche in Höhe von insgesamt 19,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2022 (inklusive Zinsen und des Gesellschafterdarlehens, per 31.12.2021 noch insgesamt 18,9 Mio. EUR) wurden nicht vereinbarungsgemäß bis Mai 2022 beglichen. Die Gesellschaft befindet sich im anwaltlichen Austausch mit dem Schuldner und hat angedroht, dass, sofern die geschuldeten Beträge nicht kurzfristig gezahlt würden, die ACCENTRO die Zwangsvollstreckung aus der eingetragenen Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR für vier Objekte in Berlin Tiergarten und Grunewald (drei Bestandsobjekte und eine Projektentwicklung), einleitet. Diese vier Immobilienobjekte wurden zur Bestimmung ihres Werts per 30. Juni 2022 durch einen unabhängigen von der ACCENTRO beauftragten externen Gutachter erneut bewertet. Zudem wurden zur finalen Ermittlung des Werts dieser Sicherheiten die grundbuchlich erfassten vorrangigen Schulden in Abzug gebracht.

Trotz des Risikos, dass noch andere Gläubiger vorrangig zu befriedigen sind, ist der Vorstand davon überzeugt, dass die gesamte noch ausstehende Forderung entweder durch eine Zwangsvollstreckung befriedigt oder durch eine kurzfristige Zahlung des Schuldners erfüllt werden kann.

Zum einen ergibt sich die Überzeugung des Vorstandes aus der werthaltigen Sicherheit in Form der Gesamtgrundschuld in Höhe von 20.000 TEUR sowie 100 % der Aktien der DIM Holding AG. Zum anderen konnte der Schuldner dem Vorstand glaubhaft versichern, dass er die gesamte Forderung nebst Zinsen noch im dritten Quartal erfüllen wird. Sollte dies nicht erfolgen, wird die ACCENTRO in die Sicherheiten vollstrecken.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen (anwaltliche Zahlungsaufforderung im August 2022) als auch aus den Erwartungen künftiger Erlösströme durch eine mögliche Verwertung der Sicherheiten, sieht die ACCENTRO erhöhte Aufwendungen aufgrund der aktuellen Marktlage, insbesondere eines Sicherungsobjektes, bei dem erhöhter Projektentwicklungsbedarf aus vor allem steigenden Bau- und Finanzierungskosten (trotz unverändert eingeschätzt hoher Wahrscheinlichkeit der Baurechtschaffung) erwartet wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen sich eintrübenden Lage am Immobilienmarkt und der bisher sehr unsicheren Beitreibung der Forderung, sieht die ACCENTRO daher für das nunmehr wahrscheinlichere Szenario der Sicherheitenverwertung einen Wertminderungsbedarf in Höhe von 4.000 TEUR auf den geschuldeten Forderungsbestand von 19,5 Mio. EUR als notwendig und sachgerecht an.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der nahestehenden Personen hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 nicht verändert.

Zum Bilanzstichtag bestanden die nachfolgend dargestellten Darlehensforderungen gegenüber nicht konsolidierten und den assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen. Diese beinhalten aufgelaufene Zinsansprüche.

TEUR

	30.06.2022	31.12.2021
LHC Holding 1 GmbH	11.031	11.031
KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	4.679	4.069
Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin	2.492	2.397
HRP Hamburg Residential GmbH, Hamburg	327	1.676
Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin	80	77
Düne 38 Projektentwicklungs GmbH, Berlin	0	2.044

Darüber hinaus gab es im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und/oder Personen.

Personalia

Im Berichtszeitraum wurde der Vertrag mit dem Vorstandsvorsitzenden Lars Schriewer vorzeitig um fünf Jahre bis Mai 2027 verlängert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 30. Juni 2022 bestanden Abnahmegarantien in Höhe von 16,3 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 0,0 Mio. EUR).

Zum Stichtag bestehen außerdem Verpflichtungen im Rahmen von beurkundeten Ankäufen in Höhe von 46,75 Mio. EUR. Diese setzen sich zusammen aus vertraglichen Verpflichtungen für Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 45,4 Mio. EUR und Verpflichtungen zum Ankauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 1,35 Mio. EUR.

Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Am 8. Juli 2022 erwarb die ACCENTRO im Rahmen eines Share Deals ein Mietportfolio in Ostdeutschland mit einem Wohnungsbestand von 682 Wohneinheiten. Die Gesellschaft wird den Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet. Zum 30. Juni 2022 war zunächst eine geleistete Anzahlung in Höhe von 9.631 TEUR bilanziert.

Des Weiteren wurden zum 30. Juni 2022 zwei weitere Portfolien in Ostdeutschland beurkundet, deren Nutzen-Lasten-Wechsel in der zweiten Jahreshälfte 2022 vollzogen werden. Auf diese wurde im Juli 2022 eine Anzahlung in Höhe von 1.500 TEUR geleistet.

Seit August 2022 ist die ACCENTRO in der anwaltlichen Androhung und im Austausch mit der DIM Holding AG zu den Forderungen aus der Kaufpreisrückabwicklung (für weitere Erläuterungen siehe Seite 36/37).

Darüber hinaus sind für die ACCENTRO Real Estate AG keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2022 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

Die ACCENTRO-Aktie

Aktienmarkt

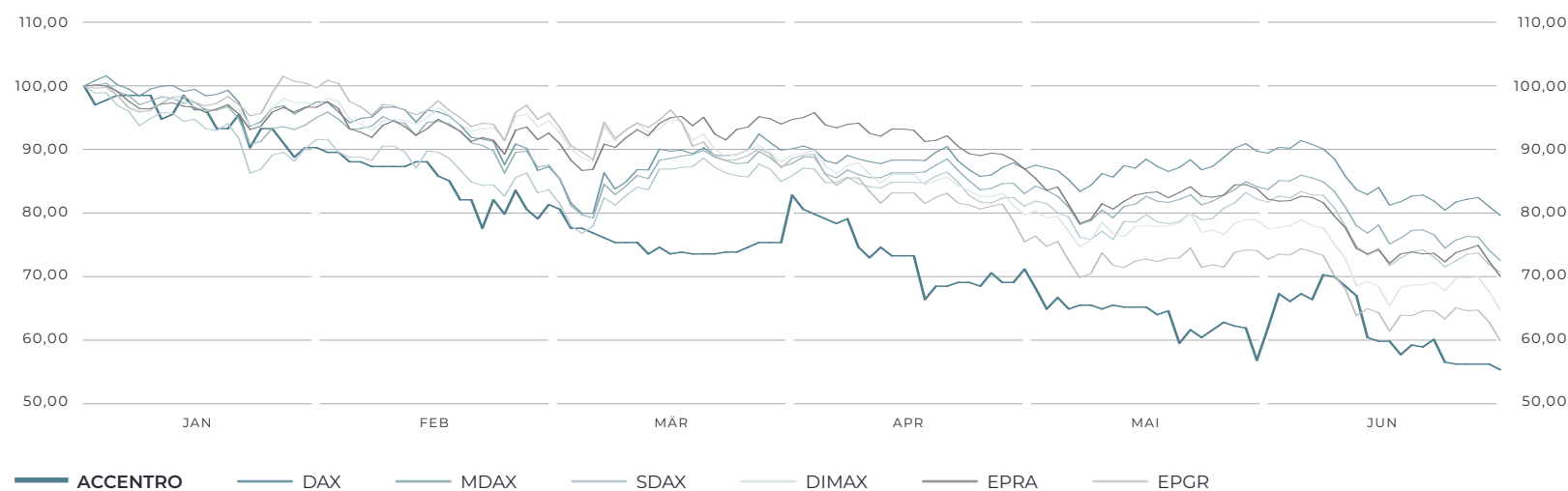
Die geopolitische Lage und Sorgen um die Weltkonjunktur belasten die Finanzmärkte erheblich. Vor dem Hintergrund einer hohen Inflation, dynamisch steigender Zinsen und Energiepreise, erheblicher Störungen der Lieferketten, einer generell drohenden Rezession und des anhaltenden Krieges in der Ukraine sind sowohl die Aktien- als auch die Rentenmärkte im ersten Halbjahr 2022 stark unter Druck gekommen.

Zwei schwache Quartale in Folge führten zu erheblichen Kursverlusten im ersten Halbjahr: Der deutsche Aktienindex (DAX) ging in den ersten sechs Monaten um 20,2 % zurück (30.06.2022: 12.784 Punkte). Noch deutlich schwächer schnitten der MDAX mit einem Minus von 27,2 % (25.823 Punkte) und der SDAX mit einem Verlust von 29,1 % (11.881 Punkte) ab.

Die deutschen Immobilienindizes entwickelten sich nochmals schlechter. Zusätzlich zu den genannten Einflussfaktoren beeinflussten auch steigende Baukosten sowie Verzögerungen bei den Bauzeiten die Kursentwicklung vieler Immobilienaktien. Der Deutsche Immobilienaktien Index (DIMAX) verbuchte in den ersten sechs Monaten ein Minus von 34,9 % (105 Punkte), während der EPRA Index Germany sogar um 39,7 % (834 Punkte) sank.

Den deutlichen Kursverlusten im Immobiliensektor konnte sich auch die ACCENTRO-Aktie nicht entziehen und verlor in der ersten Jahreshälfte 44,3 % (Xetra-Schlusskurs am 30.06.2022: 3,76 €). Wie schon in den Vorquartalen haben zusätzlich zum generell schwierigen Kapitalmarktumfeld die negativen Vorkommnisse und Entwicklungen rund um das Immobilienunternehmen Adler Group, einem Minderheitsaktionär der ACCENTRO AG, die Kursentwicklung beeinflusst.

KURSENTWICKLUNG DER ACCENTRO-AKTIE VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022



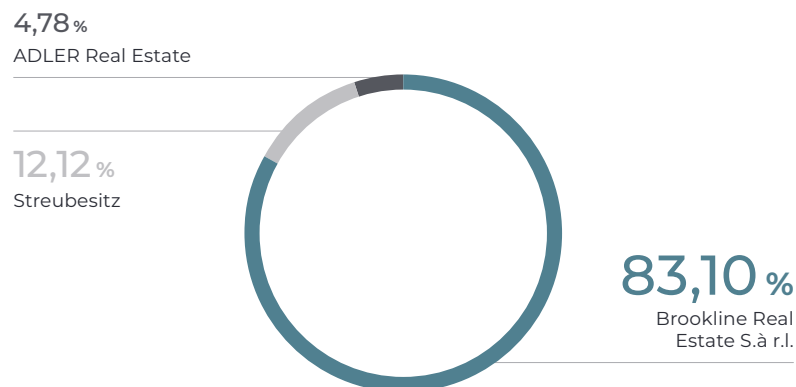
Unverändert setzt das Management von ACCENTRO auf einen engen Dialog mit Investoren und potenziellen Aktionären. So wird das Unternehmen im September erstmals an der Herbstkonferenz des Equity Forum – einer bedeutenden Plattform für Small- und Midcaps – in Frankfurt/Main teilnehmen. Parallel wurde die Coverage erweitert: Auch das Hamburger Researchhaus Montega AG beobachtet nun die Aktie. Damit steigt die Zahl der aktiven Analysten auf acht.

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 30. Juni 2022 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum 30. Juni 2022 befanden sich 83,10% der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78% im Besitz der Adler Real Estate AG und 12,12% im Streubesitz. Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der untenstehenden Grafik.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

AM 30. JUNI 2022



DIE ACCENTRO-AKTIE IM ÜBERBLICK

Höchstkurs (3. Januar 2022)*	6,75 EUR
Tiefstkurs (30. Juni 2022)*	3,76 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2022*	3,76 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2022*	121.966.631,84 EUR
Aktienanzahl	32.437.934,00

* Schlusskurse Xetra-Handel

ÜBERSICHT KONFERENZ-TEILNAHMEN H2 2022

06. September 2022	Equity Forum Herbstkonferenz, Frankfurt/Main
13. September 2022	SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt/Main
13. Oktober 2022	Real Estate Salon, Wien
18. Oktober 2022	European Large & MidCap Event, Paris
06. Dezember 2022	SdK Anlegerforum (virtuell)

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Analystenbewertungen

Analysten sehen deutliches Kurspotenzial in ACCENTRO-Aktie

Derzeit verfolgen 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 zur Geschäftsentwicklung und strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Aktuell sprechen sieben Analysten eine Kaufempfehlung aus und ein weiterer hat sein Rating vorübergehend ausgesetzt. Das durchschnittliche Kursziel beträgt 9,81 EUR, was bezogen auf den aktuellen Aktienkurs einem Steigerungspotenzial von rund 160 % entspricht.

ANALYSTEN-RATING

ANALYST	INSTITUTION	EMPFEHLUNG	KURSZIEL
Philipp Kaiser	Warburg Research	Buy	10,20 EUR
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	Buy	11,50 EUR
Katharina Schmenger	Quirin Privatbank	Buy	10,00 EUR
Stefan Scharff, Christopher Mehl	SRC-Research	Buy	10,00 EUR
Ferran Tort Barniol*	Kepler Cheuvreux		
Winfried Becker	FMR Frankfurt Main Research	Buy	10,00 EUR
Patrick Speck	Montega AG	Buy	9,00 EUR
Manuel Martin	ODDO BHF	Hold	8,00 EUR

* Rating vorübergehend ausgesetzt

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 31. August 2022



Lars Schriewer
Vorstand (CEO)

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

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 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.

Der Halbjahresfinanzbericht 2021 der ACCENTRO Real Estate AG 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

Finanzkalender

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr. Weitere Termine finden Sie im Bericht auf S. 40 und auf unserer Website WWW.ACCENTRO.DE.

30. NOV 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2022

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERN-ZWISCHENLAGE-
BERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde
ANGABEN ZUM VERKÜRZTEN
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

DIE ACCENTRO-AKTIE

VERSICHERUNG DES
GESETZLICHEN VERTRETERS

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
Homepage: 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

Konzept, Redaktion, Layout

MPM Corporate Communication Solutions
Untere Zahlbacher Straße 13, 55131 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