

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT **H1 2021**

# Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2021 01.01.2021 bis 30.06.2021	1. Halbjahr 2020 01.01.2020 bis 30.06.2020
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzernumsatz Gesamtkonzern	73.015	37.354
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	15.144	8.686
EBIT	19.057	1.219
EBT	7.840	-8.749
Konzernergebnis	4.664	-11.563

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2021	31.12.2020
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Langfristige Vermögenswerte	370.432	311.348
Kurzfristige Vermögenswerte	610.881	550.640
Eigenkapital	255.746	247.101
Eigenkapitalquote	26,1%	28,7%
Bilanzsumme	981.313	861.987
Loan-to-Value (LTV)*	56,1%	57,1%

\*basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023  
(Netto-Finanzverschuldung im Verhältnis zum adj. Total Asset Value)

## ACCENTRO Real Estate AG

<b>Aktie</b>	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2021	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12%
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2021)*	9,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2021)*	7,35 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2021*	8,15 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2021*	264.369.162,10 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

# Inhalt

---

Vorwort des Vorstands	04
Konzern-Zwischenlagebericht	06
Konzern-Bilanz	14
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	16
Konzern-Kapitalflussrechnung	18
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	20
Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss	22
Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG	36
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	40
Zukunftsgerichtete Aussagen	40
Finanzkalender	41
Impressum	42

# Vorwort des Vorstands

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

ACCENTRO wächst dynamisch und blickt auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr zurück. Getrieben von der nach wie vor anhaltenden Niedrigzinspolitik und der damit verbundenen hohen Liquidität, suchten private wie institutionelle Investoren renditestarke Anlageobjekte. Zuletzt zunehmend gestiegene Inflationssorgen forcierten die ohnehin starke Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten in sichere Assetklassen. Wir konnten unsere herausragende Wettbewerbssituation nutzen und Investoren attraktive Immobilien anbieten.

Insgesamt erreichten wir eine ausgezeichnete Geschäftsentwicklung. Alle wesentlichen Kennziffern steigerten wir signifikant. Wir haben den Umsatz im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 nahezu verdoppelt. Unser EBIT stieg um ein Vielfaches.

Der Konzernumsatz stieg um 95,2 % auf 73,0 Mio. EUR (Vorjahr: 37,4 Mio. EUR). Noch deutlich dynamischer entwickelte sich das Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT): Es erreichte 19,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR). Entsprechend verbesserte sich das Konzernergebnis auf 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: –11,6 Mio. EUR) und das Ergebnis pro Aktie auf 0,14 EUR (Vorjahr: –0,36 EUR).

Ergebnisbeiträge aus der Fair-Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien – also der Immobilien, die ACCENTRO langfristig im Bestand hält, entwickelt und vermietet – haben sich mit 16,3 Mio. EUR sehr positiv auf das EBIT ausgewirkt. Sie sind ein klarer Beleg für die Qualität und das Wertsteigerungspotenzial dieser Immobilien.

Die Bilanzsumme stieg auf 981 Mio. EUR (31.12.2020: 862 Mio. EUR), was unter anderem auf den weiteren Ausbau des eigenen Mietbestands zurückzuführen ist. Dieser zeigt auch seine Wirkung bei den Mieterlösen, die sehr deutlich um 96,4 % auf 10,8 Mio. EUR (Vorjahr: 5,5 Mio. EUR) gestiegen sind.

Ein herausragendes Ergebnis erzielten wir bei der Privatisierung von Wohnimmobilien. Auch dort hat sich der Umsatz in den ersten sechs Monaten mit 97,4 % auf 61,0 Mio. EUR (Vorjahr: 30,9 Mio. EUR) fast verdoppelt. Wir veräußerten 360 Einheiten an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Das ist ein Anstieg um 122,2 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 162 Einheiten). Das beurkundete Verkaufsvolumen belief sich auf 116,3 Mio. EUR und übertraf den Vorjahreswert ebenfalls signifikant um 155,0 % (Vorjahr: 45,6 Mio. EUR).

Nach der erfreulichen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr sind wir für die nächsten Monate zuversichtlich gestimmt. Daher bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2021. Folglich soll der Umsatz um bis zu rund 60 % auf 170 bis 200 Mio. EUR (Vorjahr:

125,2 Mio. EUR) und das EBIT um bis zu rund 44 % auf 45 bis 50 Mio. EUR (Vorjahr: 34,8 Mio. EUR) steigen. Die Ergebnisentwicklung in der zweiten Jahreshälfte wird neben Aufwertungseffekten von den Erträgen aus der Privatisierung – auch bedingt durch die hohen Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr – sowie Erlösen aus dem Globalvertrieb und der Vermietung getragen.

Die Aussichten für weiteres Wachstum sind darüber hinaus glänzend. Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland – ob als Eigentum oder zur Miete – ist ungebrochen groß und die strukturell bedingte Angebotsknappheit besteht kurz- bis mittelfristig fort. Wir verfügen über ein attraktives Wohnungsportfolio, um diesen hohen Bedarf zu bedienen. Erst im Juli haben wir beispielsweise in Nordrhein-Westfalen unser dortiges Immobilienportfolio um 45 % ausgeweitet.

Unser Ziel ist es, den Privatisierungs- und Mietbestand deutlich auszubauen. Dafür bieten sich zahlreiche attraktive Möglichkeiten. Unsere Verkaufspipeline ist weiterhin bestens gefüllt. Der wachsende Mietbestand bietet zudem viel wertsteigerndes Entwicklungspotenzial und stetig steigende Mieterträge zugleich. Er ist aber auch die Grundlage für den Globalvertrieb an institutionelle Investoren, die ein hohes Interesse an dieser begehrten Anlageklasse zeigen.



Zudem entwickeln wir gemeinsam mit renommierten Unternehmen erfolgsversprechende Konzepte, um die Vertriebsdienstleistung für Dritte nachhaltig auf ein anderes Level zu heben. Mit diesen strategischen Schritten werden wir mittelfristig Umsatz und Profitabilität nochmals deutlich steigern.

Unser Erfolg spornt uns an, den eingeschlagenen Kurs beschleunigt fortzusetzen. Wir werden kontinuierlich die unterschiedlichen Geschäftsbereiche ausbauen – und dies in der optimalen Kombination, um unseren ertragsorientierten und stabilen Wachstumskurs fortzusetzen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen. Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Schriewer', written in a cursive style.

Lars Schriewer  
CEO der ACCENTRO Real Estate AG

# 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.

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 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 vier Kernbereiche. Dazu zählen der mieternahe Vertrieb von Wohnungen an Eigennutzer und private Kapitalanleger, 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.

### 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG fungiert als Mutterunternehmen und operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert 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, Investor Relations, Einkauf, 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.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland erholt sich zunehmend. Gemäß den Angaben des Deutschen Statistischen Bundesamts (Destatis) konnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,5% gegenüber dem Vorquartal zulegen. Zu dieser Entwicklung trugen vor allem höhere private und staatliche Konsumausgaben bei. Im ersten Quartal 2021 war das BIP noch um 2,1% verglichen mit dem Vorquartal gesunken.

Wiederum verglichen mit dem Vorjahr stieg das BIP im zweiten Quartal 2021 preis- und kalenderbereinigt um 9,2%.

Für das Jahr 2021 prognostiziert das ifo Institut für Wirtschaftsforschung mit Stand vom Juni 2021 eine Zunahme des BIP um 3,3%. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) geht hingegen zum gleichen Zeitpunkt sogar von einem Anstieg von 3,9% aus. Beide sehen dabei Produktionshemmnisse insbesondere durch Engpässe bei der Lieferung von Vorprodukten als Bremse für einen noch stärkeren Aufschwung.

Mit der wirtschaftlichen Erholung hat sich auch die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessert. Laut der Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosigkeit im Juli erneut leicht gesunken und betrug 5,6%. Die Aussichten für den Arbeitsmarkt bleiben positiv.

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank aus dem Juni 2021 wird die Inflation in Deutschland in diesem Jahr auf 2,6% steigen. Dabei sind in den einzelnen Monaten Preissteigerungen um 4% möglich. So beziffert Destatis die vorläufige Inflationsrate für Juli auf 3,8%. Die Preisentwicklung im laufenden Jahr ist vor allem von höheren Energiepreisen und der Wiederanhebung der Mehrwertsteuer geprägt.

Ein wichtiges Zeichen hat die Europäische Zentralbank kürzlich gesetzt. Das Inflationsziel wurde auf 2% angepasst. Damit verschafft sich die Notenbank mehr Freiraum, um an ihrer Nullzinspolitik festzuhalten. Sie kann demnach auch dann die Zinsen unverändert lassen, wenn die Teuerung zeitweise „moderat den Zielwert“ übersteigt.

## 2.2 Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt

---

Im ersten Halbjahr 2021 hat sich der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin unbeeindruckt von der vorherrschenden Corona-Pandemie gezeigt und seine Krisenresistenz erneut unter Beweis gestellt. Laut dem neuesten „Wohnbarometer“ des Immobilienportals Immoscout24 aus dem Juli 2021 sind in den ersten sechs Monaten 2021 die Preise für bestehende Wohnungen bundesweit um 9% im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2020 gestiegen. Der Preisanstieg für Neubauwohnungen betrug derweil 7,9%.

Positiv entwickelt haben sich laut Jones Lang LaSalle (JLL) auch die mittleren Angebotsmieten in den TOP-8-Städten Deutschlands. Sie sind im ersten Halbjahr 2021 um durchschnittlich 2,4% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

JLL hat zudem im Juli 2021 Zahlen veröffentlicht, die die steigende Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den übrigen knapp 100 kreisfreien deutschen Städten belegt. In den letzten 12 Monaten sind hier die mittleren Angebotsmieten mit 9% stärker gestiegen als in den TOP-8-Städten. Im gleichen Zeitraum sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) sowohl in den TOP-8-Städten als auch in den weiteren 100 kreisfreien Städten um 15% gestiegen.

Dem Frühjahrsgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) zufolge bleibt aufgrund der stetig hohen Nachfrage die Wohnraumentwicklung zudem ungebrochen stabil. Das Angebot an Wohnungsneubau wächst weiter und es ist auch kein Einbruch zu erwarten. Untermuert wird die These des langfristigen Wachstums durch die weiterhin attraktiven Rahmenbedingungen für Immobilien-Finanzierungen und günstigen Zinskonditionen. Das fundamentale Umfeld im deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere die Angebotsknappheit, bleibt jedoch weiter bestehen. Laut einer Studie der Deutschen Bank von März 2021 dürfte im Jahr 2021 und in den Folgejahren die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nur allmählich auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr steigen, wohingegen die jährliche Nachfrage auf mehr als 350.000 Wohnungen geschätzt wird.

Das Transaktionsvolumen in Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2021 unterstreicht die positive Marktentwicklung. Gemäß einer Auswertung von CBRE lag dieses mit über 9 Mrd. EUR sogar oberhalb des 5-Jahres-Durchschnitts und ist zu großen Teilen auf die neu gewonnene Investitionsbereitschaft von privaten Wohnungskäufern zurückzuführen.



Die prinzipielle Entscheidung eine Wohnung zu kaufen, wird von der Corona-Krise somit nicht beeinflusst. Vielmehr stimulieren die Kombination aus hoher Liquidität, niedrigen Zinsen und weiter steigenden Mieten die Nachfrage nach Eigentum. Und dies trifft gleichermaßen auf institutionelle Investoren zu, für die Wohnimmobilien aufgrund ihrer stabilen Renditen und Cashflows eine nachhaltig attraktive Anlageform insbesondere in Krisenzeiten darstellen.

## 2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns im ersten Halbjahr 2021 war sehr positiv. Die Verkaufsumsätze konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich gesteigert werden. Auch die Mietumsätze verzeichneten einen hohen Anstieg. Das Ergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern (EBIT) stieg ebenfalls deutlich an. Dabei wirkten sich erwartungsgemäß positive Ergebnisbeiträge aus Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf die Ergebnisentwicklung aus. Der operative Cashflow vor Reinvestition in das Immobilienvermögen ist positiv, der Immobilienbestand konnte weiter ausgebaut werden.

Die ACCENTRO Real Estate AG hält vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr 2021 und der erwarteten Geschäftsentwicklung in der zweiten Jahreshälfte an den Prognosen zur Umsatzentwicklung und zum EBIT im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 fest.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug unverändert 32.437.934,00 EUR zum 30. Juni 2021.

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2021 wie folgt entwickelt:

	<b>1. Halbjahr 2021</b>	<b>1. Halbjahr 2020</b>
	<b>Mio. EUR</b>	<b>Mio. EUR</b>
Konzernumsatz	73,0	37,4
EBIT	19,1	1,2
Konzernergebnis	4,7	-11,6

Der Konzernumsatz beläuft sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2021 auf 73,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 37,4 Mio. EUR) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr annähernd verdoppelt. Dies ist vor allem auf den deutlich gesteigerten Umsatz aus der Wohnungsprivatisierung sowie die stark gewachsenen Mietumsätze zurückzuführen. Letztere haben sich aufgrund des Ausbaus des Wohnimmobilienbestands nahezu verdoppelt.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich in der Berichtsperiode auf 19,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,2 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen unserer Prognose für das erste Halbjahr 2021. Der starke Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist maßgeblich durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 16,3 Mio. EUR geprägt (Vergleichsperiode: 0,0 Mio. EUR). Des Weiteren hat sich der starke Anstieg der Umsatzerlöse positiv auf das EBIT ausgewirkt, da diesem Anstieg keine vergleichbare Zunahme der operativen Aufwendungen gegenüber stand.

Der Personalaufwand lag mit 5,1 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 4,2 Mio. EUR. Die Erhöhung ist dem weiteren Ausbau des Personalbestands geschuldet.

Das Zinsergebnis im ersten Halbjahr 2021 (-11,2 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -10,0 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt durch die Zinsaufwendungen für das rund 300 Mio. EUR große Darlehensportfolio, für die 250,0 Mio. EUR Anleihe 2020/2023 sowie die 100,0 Mio. EUR Anleihe 2021/2026. Den Zinsaufwendungen in Höhe von 12,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 12,0 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,0 Mio. EUR) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf 7,8 Mio. EUR nach -8,7 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -3,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -2,8 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -11,6 Mio. EUR). Der Steueraufwand resultiert zu einem großen Teil aus passiven latenten Steuern auf die Bewertungseffekte der Bestandsimmobilien.

### Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	34,3	-48,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-50,7	-58,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	70,9	129,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	54,6	22,5
Veränderung verfügbungsbeschränkter Mittel / Anpassung Finanzmittelfonds	0,0	-2,5
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1,8	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56,5	24,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113,0	44,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten 2021 auf 34,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: -48,8 Mio. EUR). Der positive operative Cashflow im ersten Halbjahr 2021 ist maßgeblich durch die erhöhte Zahl der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung begründet. Aufgrund hoher Zahlungseingänge im ersten Halbjahr nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva um 9,0 Mio. EUR ab. Die Verbindlichkeiten, und

hier maßgeblich die erhaltenen Anzahlungen, nahmen um 21,1 Mio. EUR zu. Die zahlungswirksamen Investitionen in die Vorratsimmobilien fielen mit 4,0 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2021 positiv aus. Die Verkäufe aus dem Vorratsvermögen lagen somit über den Investitionen. Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –50,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –58,2 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von –45,9 Mio. EUR sowie Auszahlungen für ausgereichte Darlehen in Höhe von –10,0 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen erhaltene Zinsen in Höhe von 5,0 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit 70,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 129,5 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 121,7 Mio. EUR aus einer Anleiheemission über 100 Mio. EUR nominal und weiteren aufgenommenen Finanzierungen. Dem gegenüber stehen Tilgungszahlungen in Höhe von 40,7 Mio. EUR. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtshalbjahr 10,0 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 12,7 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst, auch in der Vergleichsperiode, durch die Kosten der Anleiheemissionen und dem zahlungswirksamen Zinsaufwand.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 30. Juni 2021 auf 113,0 Mio. EUR gegenüber 56,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020.

### Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz	30.06.2021	31.12.2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>370,4</b>	<b>311,3</b>
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,3	24,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	289,8	215,0
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	21,8	25,1
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	12,0	11,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22,5	34,9
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>610,9</b>	<b>550,6</b>
Vorratsimmobilien	406,1	409,5
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	91,8	84,6
Liquide Mittel	113,0	56,5
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>498,0</b>	<b>402,4</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>227,6</b>	<b>212,4</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>255,7</b>	<b>247,1</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>981,3</b>	<b>862,0</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 um 119,3 Mio. EUR auf 981,3 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 862,0 Mio. EUR). Dies liegt vor allem im Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 74,8 Mio. EUR auf 289,8 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 215,0 Mio. EUR) begründet, welcher sich überwiegend aus Zukäufen in Höhe von 51,6 Mio. EUR, Zugängen von Nutzungsrechten für Erbbaugrundstücke in Höhe von 5,5 Mio. EUR, sowie Netto-Zeitwerterhöhungen von 16,3 Mio. EUR zusammensetzt. Darüber hinaus erhöhten sich die liquiden Mittel im Vergleich zum Jahresende 2020 um 56,4 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund des Zuflusses aus der Ausgabe der Anleihe 2021/2026.

Der Anstieg der langfristigen Schulden in Höhe von 95,6 Mio. EUR war fast ausnahmslos durch die Neuemission der Anleihe 2021/2026 über nominal 100 Mio. EUR geprägt. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2020 um 15,2 Mio. EUR gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen um 17,9 Mio. EUR. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 6,5 Mio. EUR aus. Wie zum Vergleichsstichtag übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum von 247,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 255,7 Mio. EUR zum 30. Juni 2021. Der Anstieg der Bilanzsumme um 13,8% im Vergleich zum Jahresende 2020 bei einem vergleichsweise leicht erhöhten Eigenkapital, führt zu einer rückläufigen Eigenkapitalquote von 26,1% im Vergleich zu 28,7% am 31. Dezember 2020.

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

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

---

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2021 trotz coronabedingter Einschränkungen des Wirtschaftslebens nicht verändert. Die ACCENTRO Real Estate AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2020, welcher am 30. April 2021 veröffentlicht wurde.

## 3 Prognosebericht

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

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

Auch wenn sich die coronabedingte Pandemielage in den letzten Wochen deutlich entspannt hat, kann ein erneut stärkerer Anstieg der Infektionen u.a. durch die Ausbreitung neuer Virusvarianten im weiteren Jahresverlauf nicht ausgeschlossen werden. Diese Entwicklung, eventuell verbunden mit einer erneuten Verschärfung von Einschränkungen, könnte sich dann auch auf die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO auswirken.

## 4 Chancen- und Risikobericht

Die im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsberichts 2020 dargestellten Chancen und Risiken haben sich zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2021 nicht wesentlich verändert.

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 Weiterentwicklung der eigenen Risikomanagementprozesse, die eine strukturierte sowie frühzeitige Auseinandersetzung mit eventuell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen ermöglicht. 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 das Geschäftsmodell von ACCENTRO kontinuierlich überprüft, den Marktgegebenheiten gegebenenfalls angepasst und gezielt erweitert.

# Konzern-Bilanz

## Aktiva

zum 30. Juni 2021\*

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2021	31.12.2020
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24.339	24.407
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2.625	1.835
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	289.831	215.001
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	620	2.757
Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse	0	11.344
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	21.783	25.112
Beteiligungen	5.697	5.697
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.347	6.279
Aktive latente Steuern	1.413	1.140
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>370.432</b>	<b>311.348</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	406.132	409.505
Vertragsvermögenswerte	4.598	407
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.764	51.757
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	59.791	30.696
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.624	1.734
Liquide Mittel	112.972	56.541
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>610.881</b>	<b>550.640</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>981.113</b>	<b>861.987</b>

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

# Konzern-Bilanz

## Passiva

zum 30. Juni 2021\*

ACCENTRO Real Estate AG	30.06.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.737	79.658
Noch nicht verwendete Ergebnisse	127.560	124.095
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	239.736	236.191
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	16.010	10.910
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>255.746</b>	<b>247.101</b>
<b>Schulden</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	141.519	148.063
Anleihen	345.496	245.265
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	10.899	9.074
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>497.960</b>	<b>402.448</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.564	1.923
Finanzverbindlichkeiten	162.252	168.760
Anleihen	4.576	3.446
Erhaltene Anzahlungen	27.030	9.177
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.018	5.950
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.640	7.126
Sonstige Verbindlichkeiten	18.529	16.055
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>227.608</b>	<b>212.438</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>981.313</b>	<b>861.987</b>

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

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021\*

ACCENTRO Real Estate AG	2. Quartal 2021 01.04.2021 bis 30.06.2021	2. Quartal 2020 01.04.2020 bis 30.06.2020	1. Halbjahr 2021 01.01.2021 bis 30.06.2021	1. Halbjahr 2020 01.01.2020 bis 30.06.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Konzernumsatz</b>	<b>45.428</b>	<b>22.454</b>	<b>73.015</b>	<b>37.354</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	36.742	19.268	60.978	30.943
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-31.865	-15.960	-51.050	-25.508
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien</b>	<b>4.877</b>	<b>3.308</b>	<b>9.928</b>	<b>5.435</b>
Umsätze aus Vermietung	7.845	2.811	10.783	5.537
Aufwendungen aus Vermietung	-6.225	-2.161	-7.325	-3.090
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.619</b>	<b>650</b>	<b>3.458</b>	<b>2.447</b>
Dienstleistungsumsätze	841	375	1.255	875
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-120	-145	-360	-457
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>721</b>	<b>230</b>	<b>895</b>	<b>417</b>
<b>Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	753	32	802	387
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>8.033</b>	<b>4.220</b>	<b>15.144</b>	<b>8.686</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>16.339</b>	<b>0</b>	<b>16.339</b>	<b>0</b>
Personalaufwand	-2.821	-2.069	-5.144	-4.237
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-212	-200	-434	-400
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	-124	0	-124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.545	-1.030	-6.848	-2.706
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>16.793</b>	<b>797</b>	<b>19.057</b>	<b>1.219</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9	18	18
Zinserträge	758	1.068	1.378	1.967
Zinsaufwendungen	-8.339	-4.614	-12.613	-11.953
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-7.581</b>	<b>-3.546</b>	<b>-11.235</b>	<b>-9.986</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>9.221</b>	<b>-2.740</b>	<b>7.840</b>	<b>-8.749</b>
Ertragsteuern	-1.681	-918	-3.176	-2.814
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.540</b>	<b>-3.658</b>	<b>4.664</b>	<b>-11.563</b>
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	1.173	81	1.289	95
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	6.368	-3.739	3.374	-11.657

Fortsetzung auf Seite 17

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



Fortsetzung von Seite 16

	2. Quartal 2021 01.04.2021 bis 30.06.2021	2. Quartal 2020 01.04.2020 bis 30.06.2020	1. Halbjahr 2021 01.01.2021 bis 30.06.2021	1. Halbjahr 2020 01.01.2020 bis 30.06.2020
<b>ACCENTRO Real Estate AG</b>				
<b>Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 32.437.934 Aktien)	0,23	-0,11	0,14	-0,36

# Konzern- Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021\*

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2021 01.01.2021 bis 30.06.2021	1. Halbjahr 2020 01.01.2020 bis 30.06.2020
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	4.664	-11.563
+ Abschreibungen Anlagevermögen	434	400
+/- Verluste / Gewinne aus Abgang Finanzanlagevermögen	-499	0
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	-62	-18
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-359	-467
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16.339	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	14.194	3.782
-/+ Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.976	-1.471
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.134	17.419
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen / Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-1.833	-5.860
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Vorratsbestand</b>	<b>30.310</b>	<b>2.222</b>
-/+ Zahlungswirksame Deinvestitionen in den Immobilienbestand (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	4.037	-51.040
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>34.347</b>	<b>-48.818</b>
+ Erhaltene Zinsen	5.039	500
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und das immaterielle Vermögen	-1.156	-1.006
- Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	500	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-655	-1.260
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-45.880	0
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-10.028	-56.390
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen / Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	0
+ Rückzahlung ausgereicher Darlehen	1.504	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-50.675</b>	<b>-58.156</b>

Fortsetzung auf Seite 19

Fortsetzung von Seite 18

ACCENTRO Real Estate AG	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	01.01.2021 bis 30.06.2021	01.01.2020 bis 30.06.2020
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	121.720	286.813
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-40.727	-144.682
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten	-10.073	-12.654
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>70.920</b>	<b>129.477</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	54.592	22.502
+/- Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1.837	0
+/- Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	0	-2.482
- Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang voll-konsolidierter Unternehmen	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56.541	24.167
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>112.971</b>	<b>44.187</b>

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021\*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergeb- nisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.658</b>	<b>124.095</b>	<b>236.191</b>	<b>10.910</b>	<b>247.101</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	3.374	3.374	1.289	4.664
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	3.811	3.811
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	–
Erwerb von Tochterunternehmen	–	–	–	–	–	–
Eigenkapital-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	–	79	–	79	–	79
sonstige Effekte	–	–	91	91	–	91
<b>Stand 30. Juni 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.737</b>	<b>127.561</b>	<b>239.736</b>	<b>16.010</b>	<b>255.746</b>

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

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020\*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	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
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	<b>32.438</b>	<b>78.684</b>	<b>107.561</b>	<b>218.683</b>	<b>2.128</b>	<b>220.811</b>
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	–11.181	–11.181	95	–11.086
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	–
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	–
Barkapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–
Eigenkapital-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	–	266	–	266	–	266
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile	–	–	–	–	–	–
<b>Stand 30. Juni 2020</b>	<b>32.438</b>	<b>78.950</b>	<b>96.380</b>	<b>207.768</b>	<b>2.223</b>	<b>209.991</b>

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

# Ausgewählte erläuternde Angaben zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss

## 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern mit vier wesentlichen Geschäftsbereichen. Hierzu zählen der Vertrieb von Wohnungen an private Eigennutzer und Kapitalanleger, der Verkauf von Immobilienportfolios an institutionelle Investoren, das Management eines eigenen Immobilienbestands sowie das Angebot von Dienstleistungen im Vertrieb und in der Immobilienverwaltung.

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 Geschäftsbereich Privatisierung & Investment verkauft ACCENTRO Wohnungen aus dem eigenen Bestand an Eigennutzer und Kapitalanleger oder – zusammengefasst als Portfolios – an institutionelle Investoren. Der Geschäftsbereich wird ergänzt durch das Management und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestands. Im Geschäftsbereich Services & Ventures vermarktet ACCENTRO 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: AOKFKB, ISIN: DE000AOKFKB3). Die Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in der Kantstraße 44/45, 10625 Berlin, Deutschland.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 30. Juni 2021 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss gemäß IAS 34 wurde im August 2021 vom Vorstand der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

## 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ACCENTRO Real Estate AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021. 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 2021 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2020 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2021 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 2020 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde am 31. August 2021 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## 3 Konsolidierung

### 3.1 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 2020 verwiesen.

### 3.2. Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

Bis zum 30. Juni 2021 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2020 (40 Tochtergesellschaften und neun Joint Ventures) um zwei Gesellschaften im Rahmen des Ausbaus des Bestandsvermögens erweitert. Die im Geschäftsjahr 2020 entkonsolidierte und daraufhin als At-Equity-Beteiligung ausgewiesene Wissmannstrasse 15. Grundbesitz GmbH wird per 30. Juni 2021 erneut vollkonsolidiert, da die ACCENTRO im ersten Halbjahr 2021 ihre Anteile auf 89,9 % (31. Dezember 2020: 30 %) aufstockte. Die ACCENTRO erwarb im ersten Halbjahr 2021 eine 51 %-Beteiligung an der KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH, welche At-Equity konsolidiert wird. Die At-Equity-Beteiligung an der Gesellschaft SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH wurde aufgrund des Verkaufs sämtlicher Anteile entkonsolidiert. Somit beinhaltet der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2021 43 Tochtergesellschaften, die vollkonsolidiert werden, sowie acht Joint Ventures, die nach der At-Equity-Methode konsolidiert werden.

Anzahl	Tochterunternehmen	Joint Ventures
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>40</b>	<b>9</b>
Erwerbe	2	1
Aufstockung Beteiligung	1	-1
Veräußerungen	0	-1
<b>Stand 30. Juni 2021</b>	<b>43</b>	<b>8</b>

Darüber hinaus wurden vier Vorratsgesellschaften erworben, welche aufgrund von Unwesentlichkeit zum 30. Juni 2021 nicht konsolidiert wurden.

#### **Erwerb der Accentro Gera Wohnen 2 GmbH (vormals Lekova 18 GmbH)**

Mit notariellem Rahmenvertrag vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an der Accentro Gera Wohnen 2 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Lekova 18 GmbH belaufen sich auf 7.229 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 270 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 21.989 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 Accentro Gera Wohnen 2 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 31. März 2021.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 32.691 TEUR sowie Rechte aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 5.497 TEUR erworben.

Die zum Stichtag bestehenden Erbbaurechtsverträge für acht Grundstücke des Bestandes der Accentro Gera Wohnen 2 GmbH fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16, da mittels derartiger Verträge das Recht zur Nutzung eines Grundstücks auf den Erbbauberechtigten für einen bestimmten Zeitraum gegen Zahlung eines Entgelts übertragen wird. Beim erstmaligen Ansatz wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der Erbbauzinszahlungen angesetzt. Das Nutzungsrecht wird analog zur Verbindlichkeit in derselben Höhe angesetzt, da es keine über den Erbbauzins hinausgehenden Zahlungen für das Erbbaurecht gab. Dieser Wertansatz wurde als Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt in Höhe von 5.497 TEUR übernommen. Per 30. Juni 2021 belaufen sich die Nutzungsrechte aus den Erbbaurechtsverträgen der Lekova 18 GmbH auf 5.497 TEUR und werden unter den Zugängen von Nutzungsrechten in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die zugehörige Leasingverbindlichkeit beläuft sich am 30. Juni 2021 auf 5.477 TEUR.

#### **Erwerb der Lekova 19 GmbH**

Mit notariellem Rahmenvertrag ebenfalls vom 12. November 2020 hat die ACCENTRO Real Estate AG 89,9% der Geschäftsanteile an der Lekova 19 GmbH erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile an der Lekova 19 GmbH belaufen sich auf 3.840 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 56 TEUR. Im Zuge der Transaktion wurde durch die ACCENTRO Real Estate AG ein Gesellschafterdarlehen im Wert von 2.902 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 Lekova 19 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte mit Eintritt der Vollzugsbedingungen des Anteilskaufvertrags am und zum 30. April 2021.

Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 7.187 TEUR erworben.

#### Rückabwicklung DIM Holding AG

Für den Kaufvertrag über Aktien und Gesellschafterdarlehen der DIM Holding AG, für die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 Anzahlungen auf den vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 11.344 TEUR für den Erwerb von Aktien der Gesellschaft sowie weitere 3.956 TEUR für den Erwerb von Gesellschafterdarlehen ausgewiesen wurde, wurde auf Bestreben von ACCENTRO im ersten Halbjahr 2021 eine Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen. Der Kaufvertrag ermöglichte der ACCENTRO den Rücktritt, sofern vertraglich definierte Leistungsverpflichtungen des Verkäufers nicht erfüllt werden. Die Forderungen aus der Rückabwicklung dieses Kaufvertrags werden unter den sonstigen Forderungen und anderen kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von 15.300 TEUR ausgewiesen. Es wird auf die Ausführungen in 5.5. verwiesen.

## 4 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG erfolgt ohne regionale Unterteilung oder sonstige Segmentierung.

## 5 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

### 5.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2021	2020
	TEUR	TEUR
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>215.001</b>	<b>34.452</b>
Zugänge	1.376	137
Zukäufe	51.617	152.045
Zugänge von Nutzungsrechten	5.497	0
Zeitwert-Erhöhungen (+)	17.979	28.367
Zeitwert-Minderungen (-)	-1.640	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember bzw. 30. Juni</b>	<b>289.831</b>	<b>215.001</b>

ACCENTRO hat im ersten Halbjahr 2021 Immobilien und Immobilien-Portfolios im Wert von 51.617 TEUR (Geschäftsjahr 2020: 152.045 TEUR) erworben. Unter anderem sind diese in Gera, Königswartha, Duisburg, Hagen, und Krefeld gelegen. Darüber hinaus gingen Nutzungsrechte für Erbbaugrundstücke in Gera in Höhe von 5.497 TEUR zu. Sie wurden den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) zugeordnet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40.32 A (a) mit dem beizulegenden Zeitwert von 289.831 TEUR (31. Dezember 2020: 215.001 TEUR) und die in diesem Zusammenhang gutachterlich zum Bewertungsstichtag am 30. Juni 2021 ermittelte Wertdifferenz von netto 16.339 TEUR (Geschäftsjahr 2020: 28.367 TEUR) wurde ertragswirksam erfasst.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im ersten Halbjahr 2021 4.321 TEUR (erstes Halbjahr 2020: 469 TEUR). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 1.531 TEUR (erstes Halbjahr 2020: 103 TEUR).

Die geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien reduzierten sich um 2.137 TEUR auf 620 TEUR zum 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: 2.757 TEUR). Zum Ende des Vorjahrs beinhaltete diese Position Anzahlungen auf die Objekte, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2021 stattfand.

## 5.2. Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>		
Nachrangiges Darlehen gegen assoziiertes Unternehmen Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH	12.607	12.117
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	3.740	3.674
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Gutshof Dahlewitz 1 GmbH und Gutshof Dahlewitz 2 GmbH	2.375	1.891
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen Düne 38 Projektentwicklungs GmbH	1.633	1.969
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen KAISER 102 Projektentwicklungs GmbH	1.316	0
Darlehen gegen assoziierte Unternehmen SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH	0	1.504
Darlehensansprüche	0	3.956
Sonstige langfristige Vermögenswerte	112	0
<b>Summe langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>21.783</b>	<b>25.112</b>

Die langfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind im ersten Halbjahr 2021 um 3.329 TEUR auf 21.783 TEUR (31. Dezember 2020: 25.112 TEUR) zurückgegangen. Der Rückgang ist unter anderem auf den Verkauf des Darlehens gegenüber dem assoziierten Unternehmen SHG Basdorfer Gärten BF6 Liegenschaften GmbH im Zusammenhang mit dem Verkauf dieser Beteiligung zurückzuführen. Darüber hinaus werden die Darlehensansprüche in Höhe von 3.956 TEUR per 30. Juni 2021 unter den kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte ausgewiesen, da aufgrund der Aufhebungsvereinbarung über den Erwerb der Aktien der DIM Holding AG der im Jahr 2020 bereits geleistete Gesamtkaufpreis zum 30. Juni 2021 innerhalb eines Jahres zur Rückzahlung fällig ist.

### 5.3. Vorratsimmobilien

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

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Immobilien	397.117	405.836
Geleistete Anzahlungen	9.015	3.669
<b>Summe</b>	<b>406.132</b>	<b>409.505</b>

Im Berichtszeitraum erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für 248 erworbene Einheiten zu einem Ankaufspreis von 26.925 TEUR. Für weitere 39 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 14.400 TEUR wurde im Berichtszeitraum ein Kaufvertrag geschlossen, der Nutzen-Lasten-Wechsel und damit eine Bilanzierung erfolgt allerdings erst nach dem Berichtszeitraum.

Gleichzeitig wurden 360 Einheiten mit einem beurkundetem Verkaufsvolumen von 116.254 TEUR veräußert. Für 239 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 60.978 TEUR erfolgte der Nutzen-Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2021.

Zum Stichtag gibt es vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Vorratsimmobilien in Höhe von 6.000 TEUR, von denen 2.588 TEUR aus Ankaufsgarantien resultieren.

### 5.4. 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:

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	25.781	51.773
Wertberichtigungen	-17	-17
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>25.764</b>	<b>51.757</b>
<b>davon langfristig</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>davon kurzfristig</b>	<b>25.764</b>	<b>51.757</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 25.992 TEUR auf 25.764 TEUR (31. Dezember 2020: 51.757 TEUR) reduziert. Der Rückgang ergibt sich vor allem aus dem Eingang von Kaufpreiszahlungen auf die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

### 5.5. Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderung aus Rückabwicklung von Ankäufen	15.300	0
Darlehen gegen Unternehmen im Ankaufprozess	14.325	13.975
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	11.370	7.948
Darlehen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter	7.412	2.235
Abgegrenzte Zinsforderung	27	4.996
Übrige sonstige Forderungen	11.357	1.542
<b>Summe kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte</b>	<b>59.791</b>	<b>30.696</b>

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte sind im ersten Halbjahr 2021 um 29.095 TEUR auf 59.791 TEUR (31. Dezember 2020: 30.696 TEUR) angestiegen. Ursächlich dafür ist vor allem die Umgliederung der Anzahlungen auf Unternehmenszusammenschlüsse (31. Dezember 2020: langfristige Vermögenswerte 11.344 TEUR) sowie der Darlehensansprüche (31. Dezember 2020: langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte 3.956 TEUR). Diese werden per 30. Juni 2021 als Rückforderung des Kaufpreises für Ankäufe in Höhe von 15.300 TEUR als kurzfristig ausgewiesen, da der im Jahr 2020 bereits geleistete Gesamtkaufpreis zum 30. Juni 2021 innerhalb eines Jahres zur Rückzahlung fällig ist.

Des Weiteren sind die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 3.422 TEUR auf 11.370 TEUR (31. Dezember 2020: 7.948 TEUR) angestiegen. Dieser Anstieg ergibt sich überwiegend aus den neuen Akquisitionen bei den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien.

Der Rückgang der abgegrenzten Zinsforderung in Höhe von 4.969 TEUR ist in der Rückzahlung der ausgegebenen Darlehen inklusive der ausstehenden Zinsen am 9. Februar 2021 begründet.

Die Darlehen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter sind aufgrund der Ausgabe neuer Darlehen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobiliengesellschaften um 5.177 TEUR auf 7.412 TEUR (31. Dezember 2020: 2.235 TEUR) angestiegen. Die Darlehen gegen nicht-beherrschende Gesellschafter sind kurzfristig und vollständig unbesichert und nachrangig.

Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 155 TEUR (31. Dezember 2020: 155 TEUR).

## 5.6. Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

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

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.875	147.871
Verbindlichkeiten aus Anleihen	345.496	245.265
Leasingverbindlichkeiten	5.644	192
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>487.014</b>	<b>393.328</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.252	168.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	4.576	3.446
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>166.828</b>	<b>172.206</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>653.842</b>	<b>565.534</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind zum 30. Juni 2021 insgesamt um 88.308 TEUR auf 653.842 TEUR (31. Dezember 2020: 565.534 TEUR) gestiegen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus der Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 100 Mio. Euro am 23. März 2021. Die unbesicherte Anleihe wurde vollständig von einer Pensionskasse gezeichnet. Sie hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 23. März 2026 und wird mit 4,125 % jährlich verzinst. Der Nettoemissionserlös der neuen Anleihe soll das weitere Wachstum der ACCENTRO unterstützen, für die Refinanzierung bereits im letzten Jahr getätigter Akquisitionen genutzt werden sowie allgemeinen Unternehmenszwecken dienen. Im Rahmen der Platzierung der Unternehmensanleihe im März 2021 wurden Finanzierungskosten in Höhe von 900 TEUR gezahlt, die im Buchwert der Anleihe zum 30. Juni 2021 bei Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt sind.

Die Leasingverbindlichkeiten belaufen sich per 30. Juni 2021 auf 5.644 TEUR und beinhalten die Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte und den Fuhrpark.

## 5.7. Erhaltene Anzahlungen

Zum 30. Juni 2021 weist die ACCENTRO erhaltene Anzahlungen in Höhe von 27.030 TEUR (31. Dezember 2020: 9.177 TEUR) in der Konzernbilanz aus. Der Anstieg in Höhe von 17.853 TEUR ergibt sich hauptsächlich aus den erhaltenen Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke in Höhe von 17.554 TEUR (31. Dezember 2020: 2.803 TEUR), für welche ein Nutzen-Lasten-Wechsel erst im zweiten Halbjahr 2021 erfolgt.

## 6 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1. Umsatzerlöse

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	60.978	30.943
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	6.336	5.016
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.321	469
Dienstleistungsumsätze	1.255	875
Mieterlöse aus Immobilien des Sachanlagevermögens	126	52
<b>Konzernumsatz</b>	<b>73.015</b>	<b>37.354</b>

Der Anstieg der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien war im Wesentlichen beeinflusst durch die stark gestiegene Nachfrage an Wohnimmobilien. Außerdem konnten pandemiebedingte Verzögerungen beim Nutzen-Lasten-Wechsel aufgeholt und bereits beurkundete Kaufverträge im Berichtshalbjahr umsatzwirksam erfasst werden.

Die Umsatzentwicklung variiert zudem in Abhängigkeit von dem unterschiedlichen Verkaufs- und Preismix der Projekte.

Die Dienstleistungsumsätze entwickeln sich korrespondierend zu der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

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

## 6.2. Materialaufwendungen

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	TEUR	TEUR
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	51.050	25.508
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	5.830	2.844
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.487	103
Aufwendungen aus Dienstleistungen	360	457
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Sachanlagevermögens	8	142
<b>Gesamte Materialaufwendungen</b>	<b>58.735</b>	<b>29.055</b>

Im Zusammenhang mit dem gestiegenen Umsatz aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien erhöht.

Der deutliche Anstieg der Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens ist auf periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen zurückzuführen.

Der Anstieg der Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist durch den Ausbau des Bestandssegments bedingt.

## 6.3. Personalaufwand

Der ACCENTRO-Konzern beschäftigte zum 30. Juni 2021 101 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2020 waren 74 Mitarbeiter beschäftigt. Es ist beabsichtigt, den Mitarbeiterstamm im Verlauf des 2. Halbjahrs 2021 weiter moderat auszubauen.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	4.642	3.920
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	501	316
<b>Personalaufwand</b>	<b>5.144</b>	<b>4.237</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen auf 5.144 TEUR (Vorjahr: 4.237 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mitarbeiterzahl und der zwischenzeitlichen Erweiterung des Vorstands. Entsprechend stieg auch der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung an.



#### 6.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	<b>1. Halbjahr 2021</b>	<b>1. Halbjahr 2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Rechts- und Beratungskosten	1.673	877
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	767	180
EDV-Kosten	736	260
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	681	562
Mietaufwendungen	237	200
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.754	627
<b>Summe</b>	<b>6.848</b>	<b>2.706</b>

Die Rechts- und Beratungskosten sind im ersten Halbjahr 2021 um 796 TEUR auf 1.673 TEUR (Vorjahr: 877 TEUR) gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bestandsportfolios. Die Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung sind vor allem aufgrund von Anpassungen an neue Anforderungen im Zusammenhang mit der Berichterstattung um 587 TEUR auf 767 TEUR (Vorjahr: 180 TEUR) angestiegen. Die EDV-Kosten haben sich um 476 TEUR auf 736 TEUR (Vorjahr: 260 TEUR) erhöht. Dies ist hauptsächlich in der Optimierung und Erweiterung der bestehenden IT-Landschaft begründet. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 2.127 TEUR auf 2.754 TEUR (Vorjahr: 627 TEUR) gestiegen. Ursächlich hierfür waren vor allem die Aufwendungen für die Bewertung der Portfolios zum 30. Juni 2021 sowie Aufwendungen zur Beschaffung von Personal.

## 6.5. 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 2021	1. Halbjahr 2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Ergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – unverwässert	4.664	-11.563
Konzernergebnis ohne nicht-beherrschende Gesellschafter – verwässert	4.664	-11.563
<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Tausend Stück</b>	<b>Tausend Stück</b>
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
<b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
ungewichtet – unverwässert	0,14	-0,36
gewichtet – unverwässert	0,14	-0,36
gewichtet – verwässert	0,14	-0,36

# 7 Angaben zu Finanzinstrumenten

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2020 unverändert.

# 8 Sonstige Angaben

## 8.1. Finanzielle Risiken

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

## 8.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

---

Im Berichtszeitraum gab es keine Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

## 8.3 Personalia

---

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

## 8.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

---

Für acht Grundstücke des Bestandes der Accentro Gera Wohnen 2 GmbH bestehen Erbbaurechtsverträge, welche zum 30. Juni 2021 noch eine Laufzeit von 183,67 Jahren haben. Hieraus ergeben sich die folgenden finanziellen Verpflichtungen:

Fälligkeit	TEUR
innerhalb eines Jahres	233
1–5 Jahre	932
größer 5 Jahre	41.609
<b>Gesamt</b>	<b>42.773</b>

Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## 8.5 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

---

Für die ACCENTRO Real Estate AG sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

# Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Deutscher Aktienmarkt baut Gewinne im zweiten Quartal aus – Immobilienindizes gleichen schwachen Jahresauftakt aus

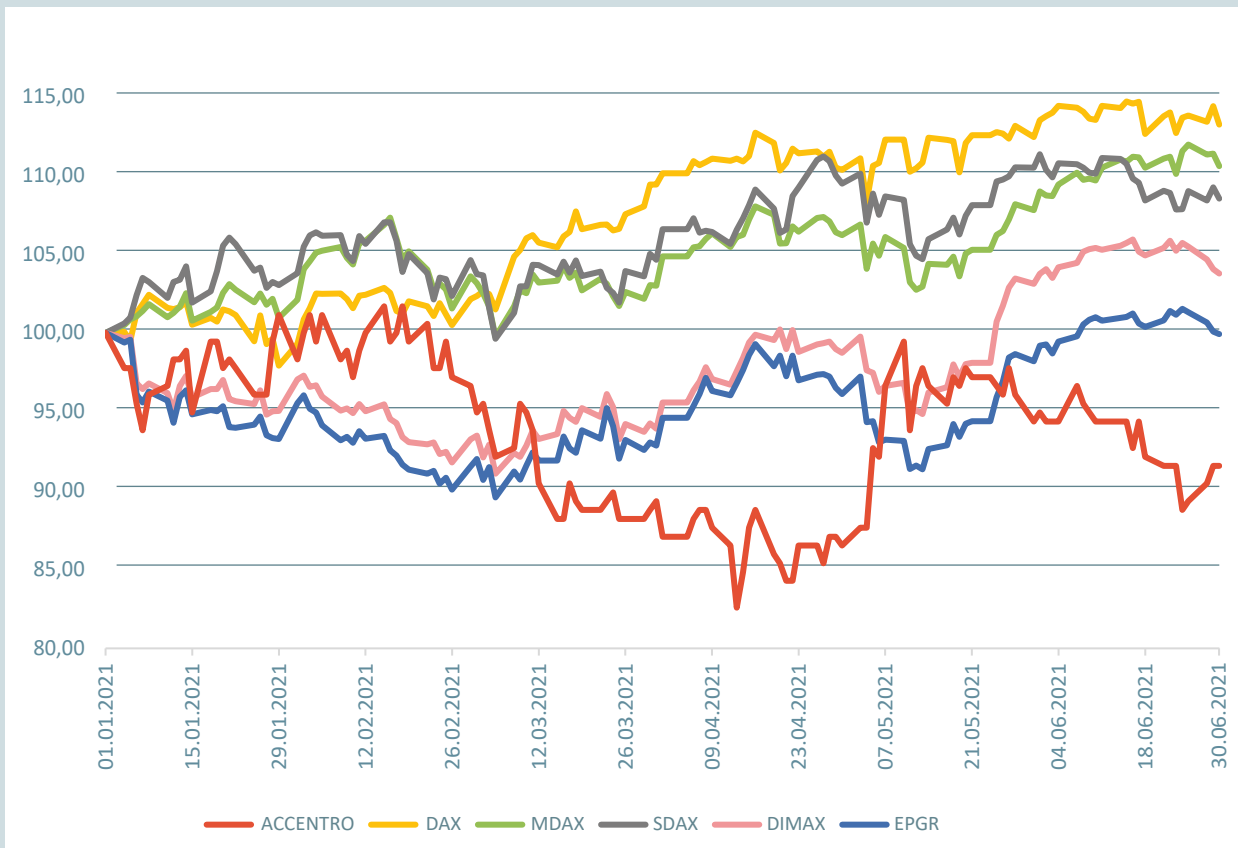
---

Nach einem erfolgreichen Auftakt in den ersten drei Monaten, konnte der deutsche Aktienmarkt seine Gewinne im zweiten Quartal 2021 weiter ausbauen. So erzielte der DAX im ersten Halbjahr 2021 ein Plus von 13,2% auf 15.531 Punkte und erreichte Mitte Juni mit 15.730 Punkten sogar ein Allzeithoch. Auch der MDAX mit einem Anstieg von 10,6% auf 34.050 Punkte und der SDAX mit einer Steigerung von 8,5% auf 16.021 Punkte konnten in den ersten sechs Monaten weiter zulegen. Unterstützung erhielten die Märkte von einer Verbesserung wichtiger Stimmungsindikatoren wie dem ifo-Index, überwiegend positiven Geschäftszahlen der Unternehmen sowie stark rückläufigen Corona-Infektionen. Trotz unverändert hoher Anleihekäufe der EZB und US-Notenbank, bereiteten hingegen die steigenden Inflationsprognosen den Investoren Sorgen.

Die deutschen Immobilienaktienindizes entwickelten sich im zweiten Quartal 2021 in etwa gleichauf mit den deutschen Aktienindizes. Nach Verlusten im ersten Quartal, erzielte der Deutsche Immobilienaktien Index (DIMAX) in den ersten sechs Monaten ein Plus von 3,8% auf 172 Punkte, während der EPRA Index Germany mit 1.472 Punkten seinen Jahresanfangswert erreichte.

Auch der Kurs der ACCENTRO-Aktie stieg leicht im zweiten Quartal. Dieser lag per 30. Juni 2021 bei 8,15 EUR und verzeichnete einen Verlust von 8,4% seit Jahresbeginn. Die Marktkapitalisierung der ACCENTRO betrug zum Bilanzstichtag 264,4 Mio. EUR.

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



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im 1. Halbjahr 2021 (indexiert)

## Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 30. Juni 2021	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	12,12 %
Höchstkurs (1. Januar – 30. Juni 2021)*	9,05 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 30. Juni 2021)*	7,35 EUR
Schlusskurs am 30. Juni 2021*	8,15 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2021*	264.369.162,10 EUR

\* Schlusskurse Xetra-Handel

## Investor-Relations-Aktivitäten weiter ausgebaut

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 Finanzanalysten und potenzielle Investoren. Mit allen stehen wir in regelmäßigem Kontakt. Zum einen im Rahmen unserer turnusmäßigen Berichterstattung zu den Quartals- und Jahresergebnissen. Und zum anderem durch die in diesem Jahr deutlich im Umfang gesteigerte Durchführung von Roadshows und Teilnahme an 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](http://www.accentro.ag).

## 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 rät, die Aktie zu halten. Das durchschnittliche Kursziel beträgt 11,28 EUR, was bezogen auf den aktuellen Aktienkurs einem Steigerungspotenzial von rund 43 % entspricht.

Analyst	Institution	Empfehlung	Kursziel
Philipp Kaiser	Warburg Research	„kaufen“	14,00 EUR
Dr. Adam Jakubowski	SMC-Research	„kaufen“	13,20 EUR
Klaus Soer	Quirin Privatbank	„kaufen“	12,55 EUR
Stefan Scharff, Christopher Mehl	SRC-Research	„kaufen“	11,50 EUR
Ferran Tort Barniol	Kepler Cheuvreux	„kaufen“	11,00 EUR
Enid Omerovic	FMR Frankfurt Main Research	„kaufen“	10,00 EUR
Andre Remke	Baader Helvea Equity Research	„kaufen“	10,00 EUR
Manuel Martin	ODDO BHF	„halten“	8,00 EUR

## Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug per 30. Juni 2021 unverändert 32,44 Mio. EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum 30. Juni 2021 befanden sich 83,10% der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78% im Besitz der Adler Real Estate AG und 12,12% im Streubesitz.

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

### Brookline Real Estate S.à r.l.

**83,10**

**Streubesitz**

**12,12**

**Adler Real Estate AG 4,78**

Aktionärsstruktur am 30. Juni 2021  
(Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

# 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 2021

Lars Schriewer  
Vorstand

# Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ACCENTRO AG ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ACCENTRO AG wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.



# Finanzkalender

---

2021

---

- 07. September 2021 ZKK – Zürcher Kapitalmarkt Konferenz
- 08. September 2021 SRC Forum Financials & Real Estate, Frankfurt/Main
- 09. September 2021 J.P. Morgan European High Yield & Leveraged Financial Conference (virtuell)
- 21. Oktober 2021 European Large & MidCap Event, Paris
- 09. November 2021 Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30. September 2021

Das Geschäftsjahr der ACCENTRO Real Estate AG entspricht dem Kalenderjahr.

Diese Termine sind vorläufig. Bitte entnehmen Sie alle endgültigen Termine unserer Website [www.accentro.ag](http://www.accentro.ag).

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](http://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](mailto:mail@accentro.ag)  
Home: [www.accentro.ag](http://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 - 272  
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11  
E-Mail: [ir@accentro.ag](mailto:ir@accentro.ag)

## Konzept, Redaktion, Layoutsatz

---

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund-kommunikation.de](http://www.goldmund-kommunikation.de)

## Layoutdesign

---

racken GmbH, Berlin  
[www.racken.de](http://www.racken.de)

## Bildnachweis

---

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

# **ACCENTRO**

REAL ESTATE AG