

ZWISCHEN- MITTEILUNG Q1 2023



Kennzahlen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	01.01.2023 – 31.03.2023	01.01.2022 – 31.03.2022
Konzernumsatz	20.750	33.675
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	2.841	9.152
EBIT	-4.674	3.600
EBT	-12.312	-833
Konzerngesamtergebnis	-11.351	-1.467
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,34	-0,05

WEITERE KENNZAHLEN

	31.03.2023	31.12.2022
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	47.035.004	72.012.213
Portfolio gesamt (Einheiten)	5.834	5.903
Mitarbeiter	117	123

BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	31.03.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	454.307	453.615
Kurzfristige Vermögenswerte	359.440	423.511
Liquide Mittel	61.084	100.784
Eigenkapitalquote	29,1%	28,2%
Bilanzsumme	813.747	877.216
Loan to Value (LTV)	57,2%* / 53,1%**	57,4%* / 51,0%**

* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2026

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

Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands
- 6 Vorbemerkungen
- 6 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 10 Personalia
- 10 Chancen- und Risikobericht
- 10 Prognosebericht
- 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 11 Konzern-Bilanz
- 13 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 15 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 16 Finanzkalender
- 17 Impressum



VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Vorwort des Vorstands

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

der deutsche Immobilienmarkt hat sich von der im dritten Quartal 2022 eingeleiteten Zinswende noch nicht erholt und ist sehr schwach ins neue Geschäftsjahr gestartet. Die politischen Diskussionen um energieeffizientes Wohnen und die damit verbundenen erheblichen Investitionen von Wohneigentümern tragen zudem in erheblichem Maß zu weiterer Unsicherheit und in der Folge zu starker Zurückhaltung auf der Nachfrageseite bei.

Nachdem die Immobilienbranche in der vergangenen Dekade stark vom Nachfrageüberhang und von billigen Zinsen profitiert hat, ist nun eine Zeitenwende zu konstatieren. Laut einer Analyse von Savills wurden im ersten Quartal Wohnimmobilien für etwa 1,2 Mrd. EUR gehandelt. Damit sackte das Quartalsvolumen auf einen Wert ab, den es zuletzt zu Beginn des Krisenjahres 2011 gab. Die Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten bei den im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Instituten zeigt ebenfalls die starke Zurückhaltung der Kunden. Mit 16,3 Mrd. EUR lag der Wert im ersten Quartal 2023 um nochmals 4,2 % unter dem bereits sehr niedrigen Kreditvolumen des vierten Quartals 2022 sowie deutliche 49,2 % unter dem Vorjahreszeitraum.

Die schwache Marktentwicklung wirkt sich auch zunehmend auf die Preisentwicklung aus. Gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2023 sowohl im Jahresvergleich (–2,1 %) als auch verglichen mit dem vierten



Quartal 2022 (–2,0 %) gesunken. In unserem Kernmarkt Berlin haben sich die Preise zwar noch robust entwickelt, sind aber auch gegenüber dem Schlussquartal 2022 (–1,3 %) gefallen.

Die Neuvertragsmieten legten hingegen erneut zu. Gegenüber dem Vorjahresquartal betrug der Anstieg 7,4 %. Verglichen mit dem vierten Quartal 2022 erhöhten sie sich um 1,2 %.

Das schwierige Marktumfeld spiegelt sich in der Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens im ersten Quartal 2023 wider. Das beurkundete Verkaufsvolumen ist deutlich zurückgegangen und umfasste 12 Einheiten mit einem Verkaufswert von insgesamt 7,0 Mio. EUR und rund 1.100 Quadratmetern. Der Konzernumsatz

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

betrug 20,8 Mio. EUR (Vj.: 33,7 Mio. EUR) und das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf – 4,7 Mio. EUR (Vj.: 3,6 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die stark eingebrochene Wohnungsnachfrage und damit verbunden das geringe Verkaufsvolumen im zweiten Halbjahr 2022 zurückzuführen. Positiv entwickelten sich hingegen die Mieterlöse, die um 12,5 % auf 4,5 Mio. EUR (Vj.: 4,0 Mio. EUR) gestiegen sind.

Laut einer Analyse von Savills blieb der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland auch im April schwach. Das Transaktionsvolumen betrug insgesamt nur knapp 1,8 Mrd. EUR, wovon etwa zwei Drittel auf Wohnimmobilien entfielen. Die Investoren verhalten sich weiter sehr zurückhaltend, wenngleich laut Savills zuletzt eine leicht steigende Zahl initiiert Verkäufe beobachtet werden konnte. Das können wir auch für ACCENTRO bestätigen.

Auch wenn das Marktumfeld in den ersten Monaten des Jahres schwierig geblieben ist und die weitere Entwicklung derzeit nur schwer eingeschätzt werden kann, bestätigt ACCENTRO die erstmals Ende April mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022 gegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2023. Wir gehen von einem Konzernumsatz zwischen 100 bis 120 Mio. EUR und einem Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 0 bis 2 Mio. EUR aus.

Wie in unserem Geschäftsbericht beschrieben, bietet der deutsche Wohnungsmarkt ein mittel- bis langfristig attraktives und strukturelles Wachstumspotenzial. Und ACCENTRO ist bestens positioniert, davon zu partizipieren. Der ohnehin schon große Bedarf an Wohnraum steigt weiter und trifft auf ein viel zu knappes Angebot.

An den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum wird sich hingegen kurzfristig nicht viel ändern. So müssen wir insbesondere von einem unverändert hohen bis weiter steigenden Zinsniveau ausgehen. Sicherlich stellt die Situation alle Marktteilnehmer vor eine große Herausforderung und jeder muss seine Chancen nutzen und neue Wege finden. Das trifft insbesondere auch auf die Politik zu. Sie ist mehr denn je gefordert Anreize zu schaffen, damit das Grundbedürfnis Wohnen – ob zur Miete oder als Eigentum – nicht zu einem Luxusgut wird.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen!

Lars Schriewer

Chief Executive Officer

Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG (nachfolgend als „ACCENTRO-Konzern“ oder „ACCENTRO“ bezeichnet) wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2023 wie folgt entwickelt:

ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	3 MONATE 2023	3 MONATE 2022
Umsatzerlöse	20,8	33,7
EBIT	-4,7	3,6
Konzerngesamtergebnis	-11,4	-1,5

Der Konzernumsatz beläuft sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 auf 20,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 33,7 Mio. EUR) und ist

gegenüber dem Vorjahr um 12,9 Mio. EUR gesunken. Dies ist vor allem auf den erwarteten Rückgang der Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen, welcher neben den schwierigen Marktbedingungen auch eine Folge aus den bereits im zweiten Halbjahr des Vorjahres rückläufigen Beurkundungsvolumen ist. Die Preisentwicklung am Markt wirkt sich darüber hinaus auch auf die Rohmargenentwicklung im Handels- und Privatisierungsgeschäft aus. Die Entwicklung im Bereich Handel und Privatisierung bewegt sich jedoch im Rahmen der Erwartung. Die Mieterlöse konnten dank des im Vorjahr ausgebauten Bestandsportfolios sowie Mieterhöhungen um 12,5 % auf 4,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,0 Mio. EUR) gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag (Umsatzerlöse abzüglich Kosten der Hausbewirtschaftung) hingegen fiel im Quartalsvergleich leicht auf 1,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,5 Mio. EUR) zurück. Dies ist zum einen auf leicht gestiegene Betriebskosten und zum anderen auf moderat fortgesetzte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum Abbau von Leerstand zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf -4,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,6 Mio. EUR). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (-5,8 Mio. EUR) und angestiegenen Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-2,0 Mio. EUR).

Der Personalaufwand lag mit 2,5 Mio. EUR auf dem Niveau der Vergleichsperiode (2,5 Mio. EUR). Zum 31. März 2023 beschäftigt die ACCENTRO 117 Mitarbeiter (31. März 2022: 113 Mitarbeiter).

Die Erhöhung der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen in Höhe von 0,6 Mio. EUR resultiert aus planmäßigen Abschreibungen auf in vorherigen Geschäftsjahren aktivierte Anschaffungskosten bezüglich des Ausbaus der digitalen Plattform PropRate.

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3,7 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr (2,5 Mio. EUR) um 1,2 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr setzt sich zusammen aus nicht aktivierungsfähigen Rechts- und Beratungskosten infolge von Refinanzierungsmaßnahmen (0,6 Mio. EUR), EDV-Kosten im Rahmen von Administrations- und Systemintegrationsleistungen (0,3 Mio. EUR) sowie gesteigerten Werbeaktivitäten im Vergleich zum Vorjahresquartal (0,2 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von – 7,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 4,4 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt von den Refinanzierungskosten aus der Prolongation der beiden ausgegebenen Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026). Den gestiegenen Zinsaufwendungen für die 250,0 Mio. EUR-Anleihe 2020/2026 sowie die 100,0 Mio. EUR-Anleihe 2021/2029 in Höhe von 8,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,8 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,4 Mio. EUR) gegenüber. Der deutliche Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Verteilung der Refinanzierungskosten auf die Laufzeit der Anleihen nach IFRS 9 und der damit einhergehenden Effektivverzinsung von 3,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 1,0 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf – 12,3 Mio. EUR nach – 0,8 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 0,6 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzerngesamtergebnis in Höhe von – 11,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 1,5 Mio. EUR), von dem – 11,1 Mio. EUR auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und – 0,2 Mio. EUR auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallen.

Finanzlage

KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	3 MONATE 2023	3 MONATE 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12,6	26,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 1,4	18,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 50,7	– 7,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 39,5	37,4
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	– 0,2	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	100,8	121,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	61,1	158,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 auf 12,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 26,5 Mio. EUR). Der rückläufige, aber positive operative Cashflow in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres ist durch den Rückgang der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung begründet. Wesentliche zahlungswirksame Veränderungen resultieren aus dem Abbau des Bestands an Vorratsimmobilien in Höhe von 13,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 13,2 Mio. EUR). Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen dem Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet. Außerdem tragen Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 8,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,6 Mio. EUR) sowie Erstattungen aus Ertragsteuern in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 0,1 Mio. EUR) zum positiven operativen Cashflow bei. Die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit – 1,2 Mio. EUR (Ver-

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

gleichsperiode: 4,1 Mio. EUR) sowie die Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit – 0,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 5,6 Mio. EUR) wirken dabei gegenläufig.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei – 1,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 18,1 Mio. EUR). Der negative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von – 1,1 Mio. EUR infolge von Sanierungsmaßnahmen. Im ersten Quartal des Vorjahres flossen ACCENTRO Einzahlungen aus Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen in Höhe von 16,0 Mio. EUR sowie Rückzahlungen von ausgereichten Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. EUR zu.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit – 50,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 7,1 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelabfluss aus Tilgungen von Anleihen und Finanzkrediten in Höhe von – 31,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: – 22,4 Mio. EUR). An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum – 18,9 Mio. EUR ab (Vergleichsperiode: – 10,4 Mio. EUR), welche ebenfalls auf die Prolongation der Anleiheverbindlichkeiten und damit einhergehende erhöhte, zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Refinanzierungskosten zurückzuführen sind. Dem gegenüber standen in der Vergleichsperiode des Vorjahres noch 25,6 Mio. EUR Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten.

Im Berichtszeitraum verringerten sich die liquiden Mittel um 39,7 Mio. EUR (31. März 2023: 61,1 Mio. EUR, 31. Dezember 2022: 100,8 Mio. EUR).

Vermögenslage

KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	31.03.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	454,3	453,6
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	22,6	23,2
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,5	23,6
Sachanlagen	2,8	2,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	362,6	361,5
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	27,9	27,5
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	13,4	13,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1,5	1,5
Kurzfristige Vermögenswerte	359,4	423,5
Vorratsvermögen	222,6	234,9
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	75,7	87,8
Liquide Mittel	61,1	100,8
Eigenkapital	236,4	247,7
Langfristige Schulden	425,6	220,5
Kurzfristige Schulden	151,7	408,9
Bilanzsumme	813,7	877,1

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 um 64,4 Mio. EUR auf 813,7 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 877,1 Mio. EUR). Dabei verringerte sich das Vorratsvermögen infolge des Abverkaufs von Immobilien des Handelsbestands um 12,3 Mio. EUR auf 222,6 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 234,9 Mio. EUR). Des Weiteren haben sich Vertragsvermögenswerte aus der zeitraumbe-

zogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen durch Kaufpreiszahlungen um 3,5 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 5,5 Mio. EUR) reduziert. Darlehenstilgungen und die Auflösung von zum 31. Dezember 2022 aktivierten Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihen verringerten den Bestand an kurzfristigen sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten um 9,8 Mio. EUR auf 50,9 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 60,7 Mio. EUR). Der Rückgang an liquiden Mitteln in Höhe von 39,7 Mio. EUR im ersten Quartal des Geschäftsjahres ist geprägt durch Zins- und Tilgungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Anleihe- und Finanzverbindlichkeiten.

Die langfristigen Schulden in Höhe von 425,6 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 220,5 Mio. EUR) erhöhten sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres um 205,9 Mio. EUR. Dabei wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 6,7 Mio. EUR getilgt. Entgegen erhöhten sich die langfristigen Schulden um 211,8 Mio. EUR durch die zum 6. März 2023 durchgeführte Prolongation der beiden Anleihen 2020/2026 (vormals Anleihe 2020/2023) und 2021/2029 (vormals Anleihe 2021/2026) um jeweils 3 Jahre. Die Anleihe 2020/2026 wurde zum 31. Dezember 2022 unter kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen und im ersten Quartal in Höhe von 225,0 Mio. EUR in langfristige Verbindlichkeiten umgebucht. Der Buchwert der Anleihe abzüglich der nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe abzugrenzenden Transaktionskosten beträgt zum Stichtag 211,8 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 257,1 Mio. EUR auf 151,7 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 408,9 Mio. EUR). Neben der Umbuchung der Anleihe 2020/2026 von kurz- in langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 225,0 Mio. EUR wurden im März vertraglich garantierte Rückführungen der Anleihe 2020/2026 in Höhe von 25,0 Mio. EUR gezahlt. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2022 abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 6,1 Mio. EUR fristgerecht im ersten Quartal des Geschäftsjahres geleistet. Wie zum Vergleichsstichtag übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns sank infolge des Konzerngesamtergebnisses in Höhe von – 11,3 Mio. EUR im Berichtszeitraum von 247,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 auf 236,4 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote steigt hingegen leicht auf 29,1 % im Vergleich zu 28,2 % am 31. Dezember 2022. Der moderate Anstieg ergibt sich aufgrund der überproportional zum Eigenkapital rückläufigen Bilanzsumme.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2022 nicht wesentlich verändert. Die Berichterstattung über den LTV (Loan to Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV intern ebenso überwacht und berichtet wird. Dabei unterscheiden sich die Berechnung des LTV der Anleihen 2020/2026 sowie 2021/2029 leicht. Der LTV für die Anleihe 2020/2026 hat sich mit 57,2 % (31. Dezember 2022: 57,4 %) leicht verringert, wohingegen sich der LTV der Anleihe 2021/2029 auf 53,1 % (31. Dezember 2022: 51,0 %) erhöht hat.

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Personalia

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

Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen der ACCENTRO-Konzern im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2022 (veröffentlicht am 28. April 2023) ausführlich dargestellt. Seitdem sind im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 keine weiteren Chancen und Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

Prognosebericht

Nach dem Geschäftsverlauf im ersten Quartal 2023 und einem weiterhin schwierigen Marktumfeld bestätigt ACCENTRO die Prognose für das Geschäftsjahr 2023, die erstmals im Geschäftsbericht 2022 veröffentlicht wurde. Der Konzern erwartet unverändert einen Konzernumsatz in der Bandbreite von 100 bis 120 Mio. EUR (Vorjahr: 165,2 Mio. EUR) und ein Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in der Größenordnung von 0 bis 2 Mio. EUR (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Zwischenmitteilung für das erste Quartal 2023 erfolgten keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO AG oder deren Konzernunternehmen.

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM
BILANZSTICHTAG**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Aktiva

zum 31. März 2023

IN TEUR

	31.03.2023	31.12.2022
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill	22.552	23.245
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.489	23.611
Sachanlagen	2.758	2.865
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	362.558	361.458
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	27.897	27.471
Beteiligungen	7.500	7.470
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.011	5.954
Aktive latente Steuern	1.541	1.541
Summe langfristige Vermögenswerte	454.307	453.616
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	222.641	234.935
Vertragsvermögenswerte	2.044	5.504
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.624	17.753
Sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	50.910	60.754
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.137	3.780
Liquide Mittel	61.084	100.784
Summe kurzfristige Vermögenswerte	359.440	423.510
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
Aktiva	813.747	877.126

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM
BILANZSTICHTAG**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Bilanz Passiva

zum 31. März 2023

IN TEUR

	31.03.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.988	79.958
Noch nicht verwendete Ergebnisse	109.640	120.787
Sonstige Rücklagen	792	792
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	222.857	233.975
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.573	13.731
Summe Eigenkapital	236.430	247.706
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	101.722	108.383
Anleihen	311.276	99.394
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	12.531	12.731
Summe langfristige Schulden	425.575	220.555
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	632	807
Finanzverbindlichkeiten	103.163	103.052
Anleihen	1.028	255.929
Erhaltene Anzahlungen	10.757	8.850
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.405	9.170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.790	3.934
Sonstige Verbindlichkeiten	21.967	27.125
Summe kurzfristige Schulden	151.741	408.865
Passiva	813.747	877.126

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM
BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

**KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNG**KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2023

IN TEUR

	1. QUARTAL 2023 01.01.2023– 31.03.2023	1. QUARTAL 2022 01.01.2022– 31.03.2022
Konzernumsatz	20.750	33.675
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	16.237	29.284
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	–15.631	–22.871
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	606	6.413
Umsätze aus Vermietung	4.477	3.999
Aufwendungen aus Vermietung	–2.545	–1.463
Mietergebnis	1.932	2.536
Dienstleistungsumsätze	36	392
Aufwendungen aus Dienstleistungen	47	–243
Dienstleistungsergebnis	83	149
Sonstige betriebliche Erträge	219	54
Zwischenergebnis	2.841	9.152
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Personalaufwand	–2.528	–2.507
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–1.108	–534
Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	–155	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.724	–2.510

FORTSETZUNG AUF S. 14

IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM
BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	1. QUARTAL 2023 01.01.2023– 31.03.2023	1. QUARTAL 2022 01.01.2022– 31.03.2022
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	-4.674	3.600
Ergebnisse aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0
Wertminderungen auf nach Equity-Methode einbezogene Unternehmen	0	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9
Zinserträge	1.124	1.402
Zinsaufwendungen	-8.772	-5.844
Zinsergebnis	-7.647	-4.442
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	-12.312	-833
Ertragsteuern	961	-634
Periodenergebnis	-11.351	-1.467
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend	-246	263
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-11.105	-1.730
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)		
Unverwässertes Ergebnis (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	-0,34	-0,05
Verwässertes Ergebnis (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	-0,34	-0,05
Sonstiges Ergebnis		
Nettogewinn/(-verlust) aus Eigenkapitalinstrumenten, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet designiert werden	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	-11.351	-1.467

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2023

IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
PERSONALIA
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	NEUBEWERTUNGS- RÜCKLAGE FÜR FINANZIELLE VER- MÖGENSWERTE FVOCI	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	SUMME
Stand 1. Januar 2023	32.438	79.958	120.787	792	233.974	13.731	247.705
Konzernperiodenergebnis	0	0	-11.105	0	-11.105	-246	-11.351
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	-11.105	0	-11.105	-246	-11.351
Veränderung nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	87	87
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	30	0	0	30	0	30
Sonstige Effekte	0	0	-42	0	-42	0	-42
Stand 31. März 2023	32.438	79.988	109.640	792	222.857	13.573	236.430
Stand 1. Januar 2022	32.438	79.825	135.127	0	247.390	13.247	260.637
Konzernperiodenergebnis	0	0	-1.730	0	-1.730	263	-1.467
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	-1.730	0	-1.730	263	-1.467
Veränderung nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	160	160
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	44	0	0	44	0	44
Sonstige Effekte	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31. März 2022	32.438	79.869	133.397	0	245.704	13.670	259.374

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

Finanzkalender

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

28. APR 2023

VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2022

31. MAI 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ 2023

07. JUN 2023

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG, BERLIN

31. AUG 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENBERICHT
ZUM 30. JUNI 2023

30. NOV 2023

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2023

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

EREIGNISSE NACH DEM
BILANZSTICHTAG

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

Impressum

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

Vorstand

Lars Schriewer
Dr. Gordon Geiser

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Konzept, Redaktion, Layout

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

ACCENTRO

REAL ESTATE AG