

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

ZWISCHENBERICHT **Q1 2020**

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2020 01.01.2020 bis 31.03.2020	1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019
Gewinn- und Verlustrechnung	TEUR	TEUR
Konzernumsatz Gesamtkonzern	14.900	14.775
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	4.466	4.558
EBIT	423	2.018
EBT	-6.008	658
Konzernergebnis	-7.904	209
Zinsdeckungsgrad*	3,02	3,89

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

ACCENTRO Real Estate AG	31.03.2020	31.12.2019
Bilanzkennzahlen	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	103.147	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte	580.736	478.250
Eigenkapital	213.173	220.811
Eigenkapitalquote	31,7%	38,0%
Bilanzsumme	683.882	580.757
Loan to Value (LTV)*	50,8%	43,1%

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

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. März 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	11,91%
Höchstkurs (1. Januar – 31. März 2020)*	10,10 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. März 2020)*	7,15 EUR
Schlusskurs am 31. März 2020*	7,80 EUR
Marktkapitalisierung am 31. März 2020*	253.015.885 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Inhalt

Vorwort des Vorstands	4
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	6
Personalia	9
Nachtragsbericht	9
Prognosebericht	9
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	10
Konzern-Bilanz	12
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	14
Konzern-Kapitalflussrechnung	16
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG	20
Zukunftsgerichtete Aussagen	23
Finanzkalender	24
Impressum	25

Vorwort des Vorstands

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

nach erfolgter Staffelübergabe im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG freue ich mich, Ihnen den Quartalsbericht für das erste Quartal 2020 vorstellen zu dürfen. In den ersten drei Monaten dieses Jahres hat die ACCENTRO Real Estate AG mehrere strategische Maßnahmen getroffen, die prägend sein werden für den langfristigen Wachstumskurs unseres Unternehmens.

Wir haben mit der unbesicherten Anleihe in Höhe von 250 Millionen Euro einen neuen Meilenstein in der Geschichte der ACCENTRO Real Estate AG erreicht, der es uns ermöglicht, gerade in unsicheren Zeiten überdurchschnittlich aktiv am Wohnungsmarkt zu bleiben. Die Einmalkosten in Höhe von rund 4 Millionen Euro für ausstehende Zinsen und Transaktionskosten aus der Altanleihe, die das Ergebnis des ersten Quartals belasten, sind erwartbare und kalkulierbare Sondereffekte. Ihnen gegenüber steht eine strategische Handlungsfreiheit, wie sie nur wenige Immobilien-Unternehmen für sich beanspruchen können.

Umso wichtiger ist es für die ACCENTRO Real Estate AG, ihre langfristige Strategie von Wachstum und Expansion auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter zu verfolgen: Wir haben im ersten Quartal 2020 unsere Ankäufe erfolgreich fortsetzen können. Insgesamt hat die ACCENTRO Real Estate AG in den ersten drei Monaten 2020 in Berlin und Potsdam sowie im Leipziger Umfeld 403 Wohn- und Geschäftseinheiten mit 24.000 Quadratmetern Nutzfläche erworben. Damit hat die ACCENTRO Real Estate AG im ersten Quartal 2020 beinahe doppelt so viele Wohneinheiten erworben wie im Vorjahreszeitraum (210 Einheiten).

Dass diese Ankäufe auf der anderen Seite durch die guten Abverkaufszahlen im ersten Quartal ergänzt werden, bestärkt uns in unserem Kurs und unserem Vertrauen in den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Im ersten Quartal 2020 sind Wohnungen für 26,6 Millionen Euro verkauft worden, davon fast 19 Millionen aus dem eigenen Bestand und

” In den ersten drei Monaten dieses Jahres hat die ACCENTRO Real Estate AG mehrere strategische Maßnahmen getroffen, die prägend sein werden für den langfristigen Wachstumskurs unseres Unternehmens. “

7,6 Millionen als Dienstleister. Hinzu kommen aktuell weitere 106 bereits verkaufte und beurkundete Wohnungen mit einem Umsatz von zusätzlichen rund 31 Millionen Euro, bei denen die Nutzen-Lasten-Übergänge infolge der Schließungen der Grundbuchämter (COVID-19) noch nicht vollzogen werden konnten.

Auch die ACCENTRO Real Estate AG spürt die Auswirkungen von COVID-19. So sehen wir uns auch gezwungen, die Hauptversammlung dieses Jahr erstmals virtuell abzuhalten. In gewisser Weise deckt sich diese Entscheidung mit der Digitalstrategie der ACCENTRO Real Estate AG. Umso mehr freue ich mich daher, Sie am 24. Juni 2020 digital begrüßen zu dürfen.



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Lars Schriewer'. The signature is fluid and cursive.

Lars Schriewer
Vorstand

Vorbemerkungen

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2020 wie folgt entwickelt:

	3 Monate 2020	3 Monate 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Konzernumsatz	14,9	14,8
EBIT	0,4	2,0
Konzernergebnis	-7,9	0,2

Der Konzernumsatz beläuft sich im Dreimonatszeitraum des Geschäftsjahrs 2020 auf 14,9 Mio. EUR. Bei einem EBIT von 0,4 Mio. EUR wurde ein Konzernergebnis von -7,9 Mio. EUR erzielt. Dies ist wesentlich beeinflusst durch die einmaligen Kosten der Anleiheemission und dem Zinsaufwand aus der vorfristigen Ablösung der Anleihe 2018/2021. Wie schon in den Vorjahren lässt sich aus dem 1. Quartal kein Rückschluss auf den weiteren Geschäftsverlauf ziehen.

Der Personalaufwand lag mit 2,2 Mio. EUR über dem Niveau der Vergleichsperiode mit 1,3 Mio. EUR. Neben einer gestiegenen Beschäftigtenzahl hat der Vorstandswechsel im März 2020 zu einem einmaligen Anstieg der Personalkosten geführt. Zum 31. März 2020 waren insgesamt 60 Personen bei der ACCENTRO beschäftigt.

Das Zinsergebnis in den ersten drei Monaten 2020 (-6,4 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -1,4 Mio. EUR) erklärt sich durch die vorzeitige Ablösung der Anleihe 2017/2021 in Höhe von 100 Mio. EUR. Hierdurch war die aufwandswirksame Auflösung von im Vorjahr gezahlten und nach IFRS 9 abgegrenzten Finanzierungskosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR notwendig. Zudem wurde den Zeichnern der Anleihe 2018/2021 eine Einmalzahlung in Höhe von 3,3 Mio. EUR im Zusammenhang mit der Ablösung der alten Anleihe gezahlt.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf –6,0 Mio. EUR nach 0,7 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –1,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –0,5 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von –7,9 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,2 Mio. EUR). Bei den Ertragsteuern handelt es sich im Wesentlichen um latente Steuern im Zusammenhang mit abgegrenzten Emissionskosten aus der Anleihe 2021/2023.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung	3 Monate 2020	3 Monate 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition in Vorratsimmobilien	–2,0	6,6
(–) Zunahme / (+) Abnahme des Bestands an Vorratsimmobilien	–44,1	–16,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–46,1	–9,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–55,5	2,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	103,7	11,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2,0	4,6
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0,0	0,1
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	–0,8	–0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24,2	15,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	25,4	20,1

Der negative Cashflow vor De-/Reinvestition in Vorratsimmobilien in Höhe von –2,0 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 6,6 Mio. EUR) ist im Wesentlichen dem negativen Quartalsergebnis von 7,9 Mio. EUR geschuldet. Wie in den Vorjahren ist der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit durch Investitionen in den Handelsbestand beeinflusst. Unser seit Jahren konstantes Wachstum im Immobilienbestand mündet daher wie in den Vorjahren in einen insgesamt negativen operativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei –55,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,1 Mio. EUR) und resultiert aus der Ausreichung eines kurzfristigen Darlehens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit 103,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 11,9 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelzufluss in Höhe von 253,2 Mio. EUR aus einer Anleiheemission und aufgenommenen Finanzierungen. Dem gegenüber stehen Tilgungszahlungen von 137,9 Mio. EUR, wovon aus der vorfristigen Ablösung der Anleihe 2018/2021 100 Mio. EUR stammen und aus der Rückführung von Bankkrediten in Höhe von 37,9 Mio. EUR. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtsquartal 11,6 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 2,6 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst durch die Kosten der Anleiheemission und dem Zinsaufwand aus der vorfristigen Ablösung der Anleihe 2018/2021.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. März 2020 auf 25,4 Mio. EUR gegenüber 24,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019.

Vermögenslage

Kennzahlen der Bilanz	31.03.2020	31.12.2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	103,1	102,5
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,3	24,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34,5	34,5
Langfristige Forderungen	14,7	14,8
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	9,3	9,3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	20,3	19,9
Kurzfristige Vermögenswerte	580,7	478,3
Vorratsimmobilien	460,7	416,6
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	94,6	37,5
Liquide Mittel	25,4	24,2
Langfristige Schulden	325,2	215,9
Kurzfristige Schulden	145,5	144,0
Eigenkapital	213,2	220,8
Bilanzsumme	683,9	580,8

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 um 103,1 Mio. EUR auf 683,9 Mio. EUR. Hauptursächlich hierfür sind Investitionen in das Vorratsvermögen an Immobilien in Höhe von 44,1 Mio. EUR (Vorjahr 16,1 Mio. EUR) und die Ausreichung eines Darlehens in Höhe von 55 Mio. EUR. Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Jahresende 2019 mit einem Anstieg um 1,2 Mio. EUR nur geringfügig verändert.

Die langfristigen Schulden sind im Wesentlichen durch die Neuemission einer Anleihe über nominal 250 Mio. EUR und der Ablösung der 100-Millionen-EUR-Anleihe 2018/2021 im Februar 2020 geprägt. Die langfristigen Verbindlichkeiten bei Banken reduzierten sich durch Kreditrückführungen deutlich um 38,0 Mio. EUR. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2019 mit 1,5 Mio. EUR in Summe nur unwesentlich gestiegen. Wie in der Vergleichsperiode übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns verringerte sich im Berichtszeitraum von 220,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 213,2 Mio. EUR zum 31. März 2020. Die Verminderung resultiert hauptsächlich aus dem negativen Konzernergebnis von 7,9 Mio. EUR. Der deutliche Anstieg der Bilanzsumme um

17,8% im Vergleich zum Jahresende 2019 bei gleichzeitiger Verringerung des Eigenkapitals führt zu einer Eigenkapitalquote von 31,2% im Vergleich zu 38,0% am 31. Dezember 2019.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2019 nicht wesentlich verändert. Der LTC (Loan-To-Cost) wuchs von 43,1% auf 50,8% zum 31. März 2020 an.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

Personalia

Am 18. März 2020 wurde Herr Lars Schriewer zum Alleinvorstand der ACCENTRO Real Estate AG berufen. Der bisherige Alleinvorstand Herr Jacopo Mingazzini hat die ACCENTRO AG zum 18. März 2020 auf eigenen Wunsch verlassen.

Mit Wirkung zum 31. März 2020 hat Herr Dr. Dirk Hoffmann sein Mandat als Aufsichtsrat bei der ACCENTRO Real Estate AG niedergelegt. Herr Carsten Wolff wurde als Nachfolger bestellt.

Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Quartalsmitteilung für das 1. Quartal 2020 erfolgten keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die ACCENTRO AG oder deren Konzernunternehmen.

Prognosebericht

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

Zur Erreichung dieser EBIT-Prognose für das Gesamtjahr ist insbesondere eine Rückkehr zur wirtschaftlichen Normalität und eine Aufhebung der Einschränkungen im privaten wie wirtschaftlichen Bereich im zweiten Halbjahr 2020 notwendig. Unter der Voraussetzung einer weiteren Lockerung bzw. des Wegfalls der derzeitigen Beschränkungen hält die ACCENTRO AG derzeit an ihrer Prognose fest.

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Der Bundestag hat am Mittwoch, 25. März 2020, einstimmig einen Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht angenommen. Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume soll das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen mit diesem Gesetzentwurf eingeschränkt werden. Die ACCENTRO AG sieht sich durch diese Regelung nicht negativ beeinflusst und kann zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung keine relevanten Mietausfälle feststellen.

Kaufvertragsabwicklungen beim Verkauf von Eigentumswohnungen leiden derzeit an der eingeschränkten Handlungsfähigkeit von Grundbuchämtern und Banken. Durch verstärkte Heimarbeitsituationen und reduzierte Personalstärken bei Banken und Behörden werden Auflassungsvormerkungen oder Grundschulden nur verzögert in die Grundbücher eingetragen oder der Arbeitsablauf bei Kreditzusagen der Käuferbanken verlangsamen sich. Dies führt für die ACCENTRO AG zu einem verspäteten Nutzen- und Lastenwechsel und der damit verbundenen Umsatzrealisierung. Die Effekte werden sich voraussichtlich im zweiten und dritten Quartal 2020 zeigen. Die ACCENTRO AG sieht derzeit allerdings nur eine Verschiebung der Umsatzrealisierung und keinen Wegfall der Umsätze.

Die derzeit geltenden Kontaktbeschränkungen und Abstandsregeln haben die ACCENTRO Real Estate AG veranlasst, den geplanten Verkaufsstart für mehrere Projekte vom zweiten in das dritte Quartal 2020 zu verlegen.

Konzern-Bilanz

Aktiva

zum 31. März 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	31.03.2020	31.12.2019
Vermögenswerte	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24.339	24.083
Sachanlagen, EDV-Software und Nutzungsrechte	1.165	917
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.470	34.452
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	14.732	14.773
Beteiligungen	5.697	5.615
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	3.640	3.640
Latente Steueransprüche	1.327	1.251
Summe langfristige Vermögenswerte	103.147	102.508
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	460.687	416.573
Vertragsvermögenswerte	1.131	1.252
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.656	10.566
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	80.805	24.820
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.042	873
Liquide Mittel	25.414	24.167
Summe kurzfristige Vermögenswerte	580.736	478.250
Bilanzsumme	683.882	580.757

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

Konzern-Bilanz

Passiva

zum 31. März 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	78.950	78.684
Noch nicht verwendete Ergebnisse	99.643	107.561
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	211.031	218.682
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	2.142	2.128
Summe Eigenkapital	213.173	220.811
Schulden	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	76.527	114.474
Anleihen	243.667	99.235
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.975	2.164
Summe langfristige Schulden	325.214	215.919
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	893	882
Finanzverbindlichkeiten	102.544	102.368
Anleihen	1.180	1.563
Erhaltene Anzahlungen	10.041	6.979
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.362	12.910
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.022	6.196
Sonstige Verbindlichkeiten	16.454	13.130
Summe kurzfristige Schulden	145.495	144.028
Bilanzsumme	683.882	580.757

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2020 01.01.2020 bis 31.03.2020	1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019
	TEUR	TEUR
Konzernumsatz	14.900	14.775
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	11.675	12.583
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-9.549	-9.730
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	2.126	2.853
Umsätze aus Vermietung	2.726	2.057
Aufwendungen aus Vermietung	-929	-675
Mietergebnis	1.797	1.382
Dienstleistungsumsätze	499	135
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-312	-111
Dienstleistungsergebnis	187	24
Ergebnisse aus at-equity einbezogenen Unternehmen	0	91
Sonstige betriebliche Erträge	355	207
Zwischenergebnis	4.466	4.557
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Personalaufwand	-2.167	-1.324
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-200	-169
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.676	-1.046
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	423	2.018
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9
Zinserträge	900	580
Zinsaufwendungen	-7.340	-1.948
Zinsergebnis	-6.440	-1.369
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	-6.008	658
Ertragsteuern	-1.896	-450
Konzernergebnis	-7.904	209
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	14	-18
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-7.918	226

Fortsetzung auf Seite 15

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

Fortsetzung von Seite 14

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2020 01.01.2020 bis 31.03.2020	1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)	EUR	EUR
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (32.437.934 Aktien; Vorjahr: 32.437.934 Aktien)	-0,24	0,01

Konzern- Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2020*

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2020 01.01.2020 bis 31.03.2020	1. Quartal 2019 01.01.2019 bis 31.03.2019
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-7.904	209
+ Abschreibungen Anlagevermögen	200	169
-/+ At-Equity-Ergebnis/Beteiligungsergebnis	-9	100
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	11	-1.964
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.358	958
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-91	8.840
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.292	2.080
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen/Veräußerungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	0	0
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-5.888	-3.777
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien	-2.031	6.615
-/+ Zahlungswirksame Investitionen in die Vorratsimmobilien (netto nach teilweise nicht zahlungswirksamer Schuldübernahme)	-44.114	-16.119
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-46.145	-9.504
+ Erhaltene Zinsen	500	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-12	-3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-817	-36
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-150	-224
- Auszahlungen für ausgereichte Darlehen	-55.000	0
+ Rückzahlung ausgereicherter Darlehen	0	2.404
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.479	2.141

Fortsetzung auf Seite 17

Fortsetzung von Seite 16

ACCENTRO Real Estate AG	1. Quartal 2020	1. Quartal 2019
	01.01.2020 bis 31.03.2020	01.01.2019 bis 31.03.2019
	TEUR	TEUR
- Dividendenzahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	253.163	24.845
- Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-137.898	-10.294
- Gezahlte Zinsen	-11.613	-2.604
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	103.651	11.947
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.028	4.584
+/- Zu- bzw. Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb bzw. aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0	108
+/- Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	-780	-66
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.167	15.464
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	25.414	20.089

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2020*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwen- dete Ergeb- nisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
ACCENTRO Real Estate AG	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2020	32.438	78.684	107.561	218.683	2.128	220.811
Konzernergebnis	–	–	–7.918	–7.918	14	–7.904
Aktienbasierte Vergütung	–	266	–	266	–	266
Stand 31. März 2020	32.438	78.950	99.643	211.031	2.142	213.173

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2019*

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Auf Gesell- schafter des Mutter- unter- nehmens ent- fallend	Anteile nicht- beherr- schender Gesell- schafter	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
ACCENTRO Real Estate AG						
Stand 1. Januar 2019	32.431	78.433	86.284	197.148	1.956	199.104
Konzernergebnis	–	–	226	226	–18	209
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	–	–	68	68
Aktienbasierte Vergütung	–	59	–	59	–	59
Erwerb eigener Anteile	7	60	–	67	–	67
Stand 31. März 2019	32.438	78.552	86.508	197.500	2.008	199.507

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

Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Die Entwicklungen am deutschen Aktienmarkt waren im 1. Quartal 2020 vor allem seit Februar von der COVID-19-Pandemie geprägt. Der deutsche Aktienindex DAX erlebte einen historischen Einbruch und verlor im 1. Quartal rund 25 % an Wert, wohingegen die ACCENTRO-Aktie am 31. März 2020 sogar ein Plus von 1,96 % im Vergleich zum ersten Handelstag verzeichnen konnte.

Kursentwicklung der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2020

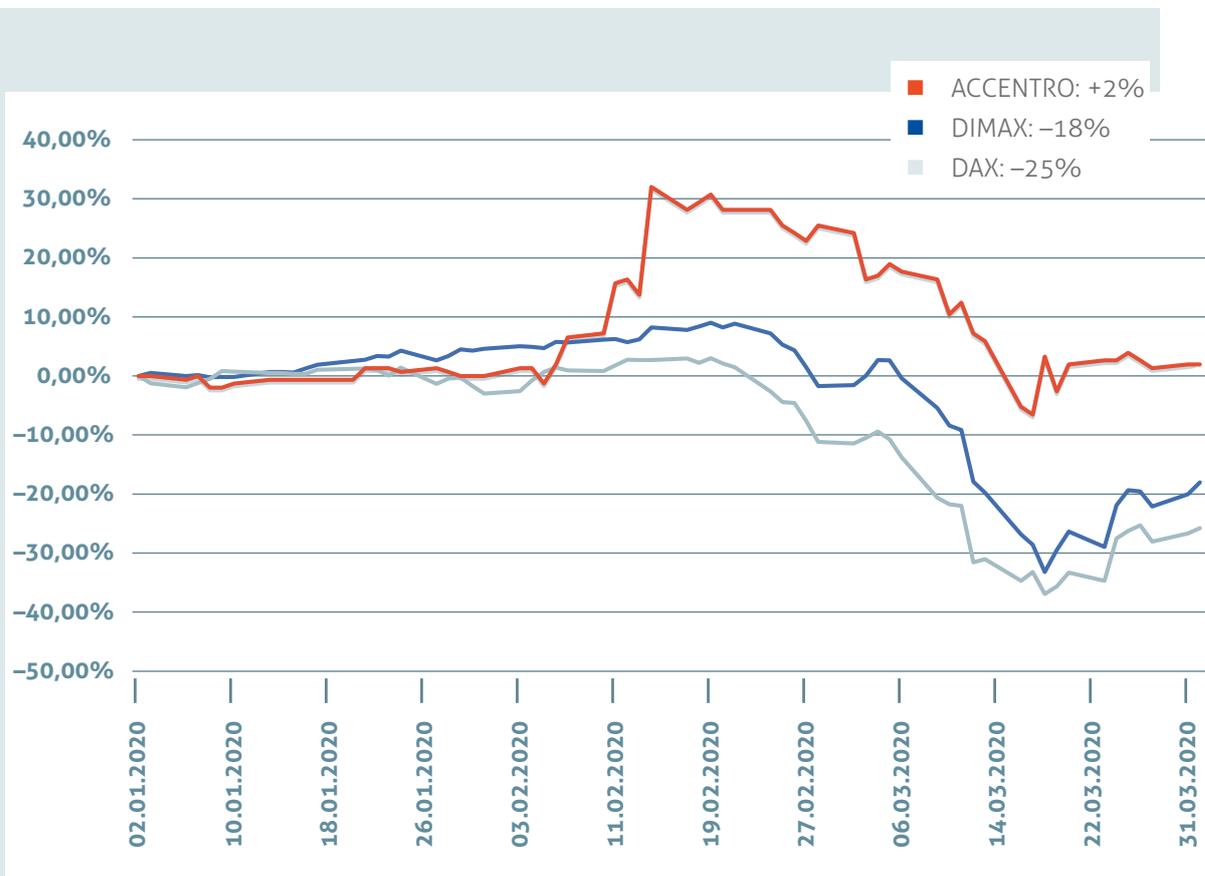
In den ersten Wochen 2020 entwickelten sich die Aktienmärkte zunächst sehr positiv. So betrug der Kurs der ACCENTRO-Aktie am ersten Handelstag 2020 (Xetra) 7,65 EUR und stieg bis zum 14. Februar 2020 auf 10,10 EUR an, dem Höchstkurs im 1. Quartal 2020. Der DAX erreichte am 22. Februar 2020 mit 13.640 Punkten sogar ein neues Allzeithoch. Die zunehmende Ausbreitung der COVID-19-Pandemie in Deutschland führte zu massiven Kurseinbrüchen an den Börsen. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind Branchen wie Autoindustrie, Luftfahrt oder auch der Tourismus. Der DAX verlor schließlich die Kursgewinne der vergangenen rund sechs Jahre innerhalb kürzester Zeit. Der Index schloss am Ende des Handelstags des 18. März 2020 bei 8.441,4 Punkten.

Im Immobilienbereich leiden insbesondere Gastronomie und Hotels, der Einzelhandelsimmobilienmarkt und teilweise geraten auch die Mieten von Büroimmobilien unter Druck. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung des Deutschen Immobilienaktienindex DIMAX, der in den ersten drei Monaten 2020 einen Einbruch von rund 18 % erlitt. Für kurze Zeit konnte sich auch die Aktie der ACCENTRO AG dieser allgemeinen Entwicklung nicht entziehen und fiel vorübergehend am 17. März 2020 auf 7,15 EUR. Während in vielen Branchen die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung anhält, ist der Wohnimmobilienmarkt jedoch vergleichsweise robust. Große Trends wie Urbanisierung sind weiter im Takt, die Zinsen sind niedrig und der Kauf einer Eigentumswohnung ist nach wie vor attraktiv im Vergleich zur Anmietung einer Wohnung. So erholte sich die ACCENTRO-Aktie zum Ende des 1. Quartals und verzeichnete mit einem Schlusskurs von 7,80 EUR am 31. März 2020 sogar ein leichtes Plus.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im 1. Quartal 2020 betrug 4.577 Stück. Insgesamt wurden vom 2. Januar 2020 bis zum 31. März 2020 0,29 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 11,91 % relativ geringen Streubesitz.

Aufgrund des gestiegenen Aktienkurses ist auch die Marktkapitalisierung der ACCENTRO AG im 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2020 von 248,1 Mio. EUR um 4,87 Mio. EUR auf 253,0 Mio. EUR gestiegen.

Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie vom 1. Januar bis 31. März 2020



Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im 1. Quartal 2020 (indexiert)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000AOKFKB3
WKN	AOKFKB
Anzahl Aktien am 31. März 2020	32.437.934
Streubesitz/Freefloat	11,91 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. März 2020)*	10,10 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. März 2020)*	7,15 EUR
Schlusskurs am 31. März 2020*	7,80 EUR
Marktkapitalisierung am 31. März 2020*	253.015.885 EUR

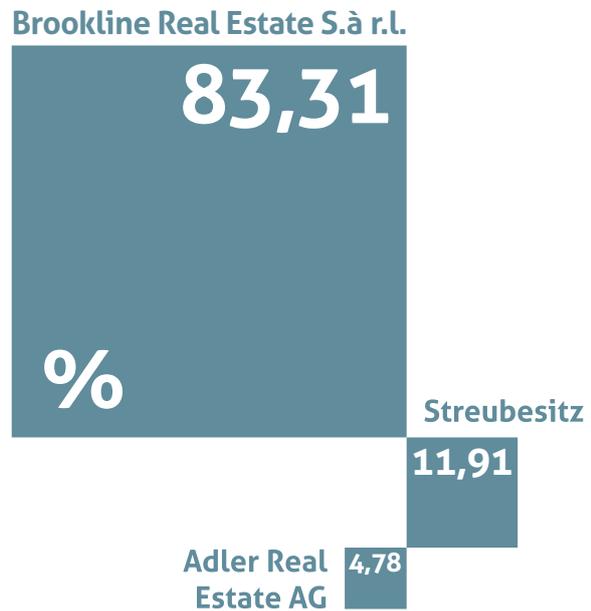
* Schlusskurse Xetra-Handel

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des 1. Quartals 2020 32,44 Mio. EUR. Es handelt sich um 32.437.934 nennwertlose Stückaktien und hat sich im Laufe des 1. Quartals 2020 nicht verändert

Zum 31. März 2020 befanden sich 83,31% der Aktien der ACCENTRO AG im Besitz der Brookline Real Estate S.à r.l., 4,78% im Besitz der Adler Real Estate AG und 11,91% im Streubesitz.

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



Aktionärsstruktur am 31. März 2020
(Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

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

Finanzkalender

2020

- 24. Juni 2020 Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)
- 13. August 2020 Halbjahresfinanzbericht 2020
- 10. September 2020 SRC Forum Financials & Real Estate 2020 in Frankfurt/Main
- 22. September 2020 Baader Investment Conference in München
- 12. November 2020 Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2020

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

Die Quartalsmitteilung der ACCENTRO Real Estate AG für das 1. Quartal des Geschäftsjahrs 2020 liegt auch in englischer Sprache vor.

Unsere Finanzberichte können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:

ACCENTRO Real Estate AG, Kantstraße 44/45, 10625 Berlin

Impressum

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

ACCENTRO
REAL ESTATE AG

Vorstand

Lars Schriewer

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Layoutdesign

racke GmbH, Berlin
www.racke.de

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Thomas Knieps

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

www.accentro.ag