



# REAL ESTATE REDEFINED

ZWISCHENMITTEILUNG Q1 2022

**ACCENTRO**  
REAL ESTATE AG

# Kennzahlen

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR

	1. QUARTAL 2022 01.01.2022 BIS 31.03.2022	1. QUARTAL 2021 01.01.2021 BIS 31.03.2021
Konzernumsatz	33.675	27.587
Rohergebnis (Zwischenergebnis)	9.152	7.111
EBIT	3.600	2.264
EBIT-Marge	10,7%	8,2%
EBT	-833	-1.381
Konzernergebnis	-1.467	-2.877
Ergebnis pro Aktie (EUR)	-0,05	-0,09

## SONSTIGE KENNZAHLEN

	31.03.2022	31.12.2021
Anzahl Aktien	32.437.934	32.437.934
Marktkapitalisierung (EUR)	165.433.463	214.090.364
Portfolio gesamt (Einheiten)	4.938	4.943
Mitarbeiter	103	101

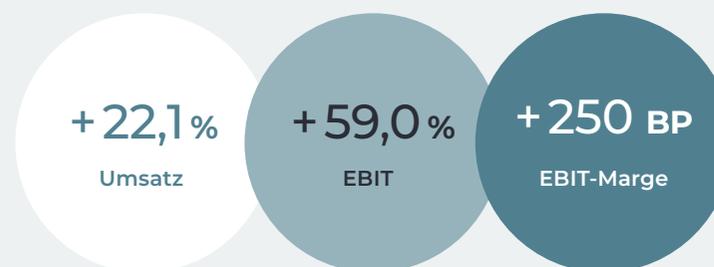
## BILANZKENNZAHLEN

TEUR

	31.03.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	428.556	427.705
Kurzfristige Vermögenswerte	503.223	485.761
Eigenkapital	259.374	260.637
Eigenkapitalquote	27,8 %	28,0 %
Bilanzsumme	931.778	929.466
Loan to Value (Ltv)	52,8 % */ 44,4 % **	54,9 % */ 48,2 % **

\* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2020/2023

\*\* basierend auf der Definition aus den Anleihebedingungen 2021/2026



# Inhalt

- 4 Vorwort des Vorstands
- 7 Vorbemerkungen
- 7 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 10 Personalia
- 10 Chancen- und Risikobericht
- 10 Prognosebericht
- 10 Nachtragsbericht
- 11 Konzern-Bilanz
- 13 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 16 Finanzkalender
- 17 Impressum



---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

# „STARKER JAHRES- AUFTAKT“

LARS SCHRIEWER  
Chief Executive Officer



---

**VORWORT DES VORSTANDS**

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

## Vorwort des Vorstands

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

der erfolgreiche Jahresauftakt bestätigt, dass unser Unternehmen gut aufgestellt ist. ACCENTRO konnte die gute Geschäftsentwicklung der vergangenen Quartale fortsetzen. Dies gilt für die Wohnungsprivatisierung, in der sich ACCENTRO in den vergangenen Jahrzehnten zum Marktführer in Deutschland etabliert hat. Wichtige Erfolge erreichten wir überdies auch in den Bereichen Vermietung und Dienstleistungen an, die wir in den vergangenen beiden Jahren aufgebaut oder strategisch neu ausgerichtet haben.

Ungeachtet der steigenden Zinsen und der Sorgen um die Konjunktur angesichts des Ukraine-Krieges und der Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnungen weiterhin hoch. Mit unserer guten strategischen Marktausrichtung konnten wir davon profitieren: Mit einem beurkundeten Verkaufsvolumen in Höhe von 27,3 Mio. EUR erreichte ACCENTRO das zweitbeste Ergebnis der Firmengeschichte im ersten Quartal eines Geschäftsjahres.

### **Ergebnismarge verbessert**

Die positive Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2022 wurde von allen Geschäftsbereichen getragen. Der Konzernumsatz stieg um 22,1 % auf 33,7 Mio. EUR (Vj.: 27,6 Mio. EUR). Gleichzeitig legte das Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern (EBIT) überproportional um 56,5 % auf 3,6 Mio. EUR (Vj.: 2,3 Mio. EUR) zu. Entsprechend erhöhte sich die Ergebnismarge von 8,3 % auf nunmehr 10,7 %. Das Ergebnis pro Aktie verbesserte sich auf – 0,05 EUR (Vj.: – 0,09 EUR).

Einhergehend mit dem erfreulichen operativen Geschäft erhöhten sich die liquiden Mittel auf nunmehr 158,9 Mio. EUR (31.12.2021: 121,5 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote lag bei 27,8 % (31.12.2021: 28,0 %).

Die Wohnungsprivatisierung entwickelt sich weiterhin positiv und erzielte im ersten Quartal einen Umsatzanstieg von 21,1 % auf 29,3 Mio. EUR (Vj.: 24,2 Mio. EUR). Ebenso erfreulich verlief die Geschäftsentwicklung im Bereich Vermietung – hier stieg im ersten Quartal der Umsatz um 37,9 % auf 4,0 Mio. EUR (Vj.: 2,9 Mio. EUR).

---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

---

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

---

FINANZKALENDER

---

IMPRESSUM

---

### Ausblick bestätigt

ACCENTRO ist bestens aufgestellt, um weiter erfolgreich zu wachsen. Allein in der Einzelprivatisierung umfasst das bereits rechtlich aufgeteilte Immobilienportfolio ein geschätztes Verkaufsvolumen von rund 330 Mio. EUR. Zusätzlich bietet unser eigenes Vermietungsportfolio, welches wir in den vergangenen 18 Monaten auf rund 3.600 Einheiten massiv ausgebaut haben, erhebliches Miet- und Wertsteigerungspotenzial. Und auch die erst vor wenigen Monaten mit ImmoScout24 geschlossene exklusive Vertriebskooperation bietet gerade im Neubausegment ein erhebliches Umsatzpotenzial, das beide Unternehmen in den nächsten Jahren heben möchten. Mit ersten Umsatzbeiträgen aus dieser wegweisenden Kooperation rechnen wir in den nächsten Monaten.

Nach dem erfolgreichen Jahresauftakt bestätigt ACCENTRO trotz der herausfordernden Marktbedingungen die Prognose für das laufende Geschäftsjahr. Demnach soll der Umsatz auf 200 bis 220 Mio. EUR (Vj.: 192,7 Mio. EUR) steigen und das EBIT zwischen 45 und 50 Mio. EUR (Vj.: 45,2 Mio. EUR) liegen. Bei unserer Planung haben wir im Blick, dass der Russland-Ukraine-Konflikt und infolgedessen insbesondere die hohe Inflation und die steigenden Zinsen das Konsumverhalten unserer Kunden belasten wird. Allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen, in welchem Umfang diese Faktoren als auch die steigenden Baukosten und gegebenenfalls längere Bauzeiten aufgrund von Lieferengpässen die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO im weiteren Jahresverlauf beeinflussen können. Parallel zum laufenden operativen Geschäft stehen überdies weitere zwei Aufgaben in unserem Fokus: die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie und die Refinanzierung der im Februar 2023 fälligen Anleihe. Bei beiden Themen rechnen wir damit, in den nächsten Monaten wichtige Fortschritte zu erreichen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen in ACCENTRO!



**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 2022 bis zum 31. März 2022 wie folgt entwickelt:

### ERTRAGSLAGE

MIO. EUR

	3 MONATE 2022	3 MONATE 2021
Konzernumsatz	33,7	27,6
EBIT	3,6	2,3
Konzernergebnis	-1,5	-2,9

Der Konzernumsatz beläuft sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2022 auf 33,7 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 27,6 Mio. EUR) und ist gegenüber dem Vorjahr um 6,1 Mio. EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf das gesteigerte Ergebnis aus der Wohnungsprivatisierung und das gesteigerte Ergebnis aus Vermietung zurückzuführen. Das Mietergebnis ist durch Zukäufe im Bestandssegment gestiegen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich in der Berichtsperiode auf 3,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 2,3 Mio. EUR) und bewegt sich im Rahmen der Erwartungen. Der starke Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist maßgeblich geprägt durch die Steigerung des Ergebnisses aus Wohnungsprivatisierung.

Der Personalaufwand lag mit 2,5 Mio. EUR leicht über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 2,3 Mio. EUR. Die Erhöhung ist dem weiteren Ausbau des Personalbestands geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,5 EUR sind gegenüber dem Vorjahr (2,3 Mio. EUR) um 0,2 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus gestiegenen Rechts- und Beratungskosten, EDV-Kosten sowie Personalbeschaffungskosten.

Das Zinsergebnis in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2022 (-4,4 Mio. EUR; Vergleichsperiode: -3,7 Mio. EUR) ist hauptsächlich geprägt durch die Zinsaufwendungen für die 250,0 Mio. EUR Anleihe 2020/2023 sowie die 100,0 Mio. EUR Anleihe 2021/2026. Den Zinsaufwendungen in Höhe von 5,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 4,3 Mio. EUR) standen Zinserträge in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 0,6 Mio. EUR) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf –0,8 Mio. EUR nach –1,4 Mio. EUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von –0,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –1,5 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von –1,467 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –2,9 Mio. EUR), von welchem –1,7 Mio. EUR auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und +0,3 Mio. EUR auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallen.

## Finanzlage

### KENNZAHLEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

MIO. EUR

	3 MONATE 2022	3 MONATE 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	26,5	15,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	18,1	–40,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–7,1	87,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	37,4	62,1
Konsolidierungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0,0	1,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	121,5	56,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	158,9	120,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 auf 26,5 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 15,0 Mio. EUR). Der positive operative Cashflow in den ersten drei Monaten 2022 ist maßgeblich durch die erhöhte Zahl der verkauften Wohneinheiten im Rahmen der Privatisierung begründet. Aufgrund hoher Zahlungseingänge in den ersten drei Monaten 2022 nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva um 4,1 Mio. EUR ab. Die Verbindlichkeiten, und hier maßgeblich die erhalte-

nen Anzahlungen, nahmen um 5,6 Mio. EUR zu. Die zahlungswirksamen Investitionen in die Vorratsimmobilien fielen mit 13,2 Mio. EUR in den ersten drei Monaten 2022 positiv aus. Die Verkäufe aus dem Vorratsvermögen lagen somit über den Investitionen. Aufgrund der Klassifizierung der Immobilien als Handelsimmobilien werden Investitionen in das Vorratsvermögen der laufenden Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in der Berichtsperiode bei 18,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –40,6 Mio. EUR). Der positive Cashflow resultiert im Wesentlichen aus den 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.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in der Berichtsperiode mit –7,1 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 87,8 Mio. EUR) maßgeblich beeinflusst durch den Mittelabfluss in Höhe von 22,4 Mio. EUR für Tilgungen von Finanzkrediten. Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 25,6 Mio. EUR. An Zinsen und Finanzierungskosten flossen im Berichtszeitraum 10,4 Mio. EUR ab (Mittelabfluss Vergleichsperiode: 8,5 Mio. EUR), wesentlich beeinflusst durch den zahlungswirksamen Zinsaufwand und die Finanzierungskosten beim Abschluss neuer Finanzkredite.

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die liquiden Mittel um 37,4 Mio. EUR (31. März 2022: 158,9 Mio. EUR, 31. Dezember 2021: 121,5 Mio. EUR). Dieser Anstiege setzt sich im Wesentlichen aus zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds zusammen.

VORWORT DES VORSTANDS
VORBEMERKUNGEN
ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
PERSONALIA
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
PROGNOSEBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
KONZERN-BILANZ
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN
FINANZKALENDER
IMPRESSUM

## Vermögenslage

### KENNZAHLEN DER BILANZ

MIO. EUR

	31.03.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>428,6</b>	<b>427,7</b>
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	24,0	24,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	331,2	330,7
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	36,0	35,7
Beteiligungen und nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	11,6	11,6
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25,8	25,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>503,2</b>	<b>485,8</b>
Vorratsvermögen	287,1	300,6
Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	57,2	63,7
Liquide Mittel	158,9	121,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>16,0</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>213,5</b>	<b>508,8</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>458,9</b>	<b>160,1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>259,4</b>	<b>260,6</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>931,8</b>	<b>929,5</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um 2,3 Mio. EUR auf 931,8 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 929,5 Mio. EUR). Dies liegt vor allem im Anstieg der liquiden Mittel um 37,4 Mio. EUR auf 158,9 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 121,5 Mio. EUR) begründet, welcher sich überwiegend aus den Zuflüssen aus dem Verkauf einer at Equity Beteiligung sowie der erhaltenen

Rückzahlungen von ausgereichten Darlehen ergibt. Gegenläufig wirkte sich der aufgrund zahlreicher Verkäufe um – 13,5 Mio. EUR verringerte Bestand an Vorratsvermögen aus.

Der Rückgang der langfristigen Schulden in Höhe von – 295,3 Mio. EUR auf 213,5 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 508,8 Mio. EUR) resultiert hauptsächlich aus der Umgliederung der 250 Mio. Anleihe 2020/2023 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, da diese am 13.02.2023 zur Rückzahlung fällig ist. Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Jahresende 2021 (160,1 Mio. EUR) um 298,8 Mio. EUR auf 458,9 Mio. EUR gestiegen. Dies resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus der kurzfristigen Fälligkeit der 250 Mio. Anleihe 2020/2023, darüber hinaus sind die erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 9,2 Mio. EUR auf 18,7 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 9,5 Mio. EUR) gestiegen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Einnahme von Anzahlungen für beurkundete Verkäufe im Privatisierungssegment.

Das Eigenkapital des ACCENTRO-Konzerns sinkt im Berichtszeitraum um 1,3 Mio. EUR von 260,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 259,4 Mio. EUR zum 31. März 2022. Die Eigenkapitalquote sinkt leicht auf 27,8 % im Vergleich zu 28,0 % am 31. Dezember 2021.

Die Struktur der Bilanz hat sich im Vergleich zum Jahresende 2021 nicht wesentlich verändert. Die Berichterstattung über den LTV (Loan-to-Value) orientiert sich an den jeweiligen Anleihebedingungen, da der LTV auch intern so überwacht und berichtet wird. Dabei unterscheiden sich die Berechnung des LTV der Anleihe 2020/2023 sowie 2021/2026 leicht. Der LTV für die Anleihe 2020/2023 hat sich mit 52,8 % (31. Dezember 2021: 54,9 %) leicht verringert. Dies gilt ebenso für den LTV der Anleihe 2021/2026, der sich auf 44,4 % (31. Dezember 2021: 48,2 %) verringert.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns hat sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2022 nicht verändert. Der Vorstand der ACCENTRO AG verweist daher auf die Aussagen zur wirtschaftlichen Lage im Geschäftsbericht 2021, welcher am 30. April 2022 veröffentlicht wurde.

## Personalialia

Im aktuellen Berichtszeitraum gab es keine personellen Änderungen bezüglich der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

## Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken, denen der ACCENTRO-Konzern im Rahmen seiner laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2021 (veröffentlicht am 30. April 2022) ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahrs 2022 sind keine weiteren Chancen und Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## Prognosebericht

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

In diesem Zusammenhang weist ACCENTRO auf die ausführlichen Erläuterungen im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2021 hin. Die Prognose steht unter dem Vorbehalt, dass sich im weiteren Jahresverlauf das gesamtwirtschaftliche Umfeld und der deutsche Wohnungsmarkt wie erwartet entwickeln. Allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen, in welchem Umfang der Russland-Ukraine-Konflikt und infolgedessen insbesondere die hohe Inflation und die steigenden Zinsen das Konsumverhalten der Kunden belasten und gegebenenfalls diese Faktoren als auch steigende Baukosten und möglicherweise längere Bauzeiten aufgrund von Lieferengpässen die Geschäftsentwicklung von ACCENTRO im weiteren Jahresverlauf beeinflussen können.

## Nachtragsbericht

Bis zu Zeitpunkt der Fertigstellung der Quartalsmitteilung für das 1. Quartal 2022 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

NACHTRAGSBERICHT

**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

# Konzern-Bilanz Aktiva

zum 31. März 2022

IN TEUR

	31.03.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Goodwill	17.776	17.776
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23.975	24.096
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.607	5.495
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	331.145	330.652
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	36.035	35.667
Beteiligungen	6.900	6.900
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	4.712	4.712
Aktive latente Steuern	2.407	2.407
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>428.556</b>	<b>427.705</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	287.098	300.597
Vertragsvermögenswerte	9.619	11.228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.498	21.324
Kurzfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	27.511	29.658
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.558	1.452
Liquide Mittel	158.938	121.502
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>503.223</b>	<b>485.761</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>16.000</b>
	503.223	501.761
<b>Aktiva</b>	<b>931.778</b>	<b>929.466</b>

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

**KONZERN-BILANZ**KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNGKONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

# Konzern-Bilanz Passiva

zum 31. März 2022

IN TEUR

	31.03.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	32.438	32.438
Kapitalrücklage	79.869	79.825
Noch nicht verwendete Ergebnisse	133.397	135.127
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	245.705	247.390
Auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	13.669	13.247
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>259.374</b>	<b>260.637</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	46	46
Finanzverbindlichkeiten	100.622	148.248
Anleihen	99.263	346.701
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.606	13.801
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>213.537</b>	<b>508.796</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	601	633
Finanzverbindlichkeiten	155.565	104.672
Anleihen	249.333	6.655
Erhaltene Anzahlungen	18.680	9.464
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.303	5.482
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.802	5.343
Sonstige Verbindlichkeiten	24.583	27.783
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>458.867</b>	<b>160.032</b>
<b>Passiva</b>	<b>931.778</b>	<b>929.466</b>

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND  
VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

**KONZERN-GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**KONZERN-EIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2022

IN TEUR

	1. QUARTAL 2022 01.01.2022 – 31.03.2022	1. QUARTAL 2021 01.01.2021 – 31.03.2021
<b>Konzernumsatz</b>	<b>33.675</b>	<b>27.587</b>
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	29.284	24.235
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-22.871	-19.185
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>6.413</b>	<b>5.050</b>
Umsätze aus Vermietung	3.999	2.938
Aufwendungen aus Vermietung	-1.463	-1.100
<b>Mietergebnis</b>	<b>2.536</b>	<b>1.839</b>
Dienstleistungsumsätze	392	414
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-243	-240
<b>Dienstleistungsergebnis</b>	<b>149</b>	<b>173</b>
Sonstige betriebliche Erträge	54	49
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>9.152</b>	<b>7.111</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Personalaufwand	-2.507	-2.322
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-534	-221
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.510	-2.303
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)</b>	<b>3.600</b>	<b>2.264</b>

FORTSETZUNG AUF S. 14 ☰

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

FORTSETZUNG VON S. 13

IN TEUR

	1. QUARTAL 2022 01.01.2022 – 31.03.2022	1. QUARTAL 2021 01.01.2021 – 31.03.2021
Ergebnisse aus at equity einbezogenen Unternehmen	0	0
Wertminderungen auf nach Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0
Ergebnis aus Beteiligungen	9	9
Zinserträge	1.402	620
Zinsaufwendungen	-5.844	-4.274
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-4.442</b>	<b>-3.654</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>	<b>-833</b>	<b>-1.381</b>
Ertragsteuern	-634	-1.496
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.467</b>	<b>-2.877</b>
davon auf Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter entfallend	263	116
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	-1.730	-2.993
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b> (32.437.934 Aktien; Vj. 32.437.934 Aktien)	<b>-0,05</b>	<b>-0,09</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2022

IN TEUR

VORWORT DES VORSTANDS

VORBEMERKUNGEN

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

PERSONALIA

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

FINANZKALENDER

IMPRESSUM

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT-BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.825</b>	<b>135.127</b>	<b>247.390</b>	<b>13.247</b>	<b>260.637</b>
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	-1.730	-1.730	263	-1.467
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	160	160
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	44	0	44	0	44
sonstige Effekte	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31. März 2022</b>	<b>32.438</b>	<b>79.869</b>	<b>133.397</b>	<b>245.704</b>	<b>13.670</b>	<b>259.374</b>

IN TEUR

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	NOCH NICHT VERWENDETE ERGEBNISSE	AUF GESELLSCHAFTER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLEND	ANTEILE NICHT-BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	SUMME
<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	0	0	-2.993	-2.993	116	-2.877
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0
Barkapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	3.283	3.283
EK-Veränderung aus Anwendung IFRS 2	0	70	0	70	0	70
Erwerb/Veräußerung eigener Anteile	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31. März 2021</b>	<b>32.438</b>	<b>79.728</b>	<b>121.101</b>	<b>233.268</b>	<b>14.309</b>	<b>247.577</b>

## 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 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 wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der 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

[WWW.ACCENTRO.DE](http://www.accentro.de)

31. AUG 2022

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG, BERLIN

31. AUG 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENBERICHT ZUM 30. JUNI 2022

30. NOV 2022

VERÖFFENTLICHUNG ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2022

---

VORWORT DES VORSTANDS

---

VORBEMERKUNGEN

---

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

---

PERSONALIA

---

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

PROGNOSEBERICHT

---

NACHTRAGSBERICHT

---

KONZERN-BILANZ

---

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

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](mailto:mail@ACCENTRO.de)  
Home: [WWW.ACCENTRO.DE](http://WWW.ACCENTRO.DE)

### Vorstand

Lars Schriewer

### 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](mailto:ir@ACCENTRO.de)

### Konzept, Redaktion, Layout

MPM Corporate Communication Solutions  
Untere Zahlbacher Straße 13, 55131 Mainz

### Bildnachweis

Titelfoto: Gregor Hohenberg  
Seite 3: HGEsch  
Vorstandsfoto: Thomas Knieps

Bildrechte aller Fotos und Visualisierungen: ACCENTRO AG

# ACCENTRO

REAL ESTATE AG

[www.accentro.de](http://www.accentro.de)