

Q3

NEUNMONATS-

FINANZBERICHT 2020

Kennzahlen^{Q3}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	jahr bis zum
					31. Dez. 2019
Erträge aus Vermietung	266.114	107.494	118.217	36.133	141.572
EBITDA aus Vermietung	133.771	72.433	56.450	24.576	91.997
EBITDA-Marge aus Vermietung	65,8%	71,2%	63,8%	71,7%	68,6%
Gesamt-EBITDA	157.710	75.894	72.030	25.735	95.887
FFO 1 (aus Vermietung)	74.738	50.419	31.804	16.989	63.173
AFFO (aus Vermietung)	68.964	39.982	29.018	15.381	51.525
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	73.670	52.168	25.500	17.672	64.982

Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	6,25 EUR	6,19 EUR
Gesamtleerstandsquote	3,9%	4,0%
Anzahl der Einheiten	70.741	75.721
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,4%	3,3%

Bilanz

In TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	11.431.808	3.670.023
Beleihungsquote (LTV)	54,1%	23,2%
EPRA-NAV	4.744.040	2.923.601
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	45,27	66,15
EPRA-NRV	5.602.306	3.247.784
EPRA-NRV je Aktie	53,46	73,49

(*) Alle Werte gelten für das Wohnimmobilienportfolio, einschließlich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen, BCP Gewerbeportfolio und Vorräte.

Mehr Zukunft pro m²

Bei uns kann man sich sehr lange wohlfühlen. Wir bieten unsere Wohnungen nämlich zu fairen Mieten und kümmern uns auch nach dem Einzug weiter um ihren Erhalt.

adler-group.com

ADLER
GROUP



Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Senior Management
- 14 Brief an die Investoren
- 18 Best of 2020
- 22 Geschäftsmodell
- 32 Unsere Projekt-Highlights
- 38 Adler Group-Aktie

2 Zwischenlagebericht

- 42 Grundlagen des Konzerns
- 55 Wirtschaftsbericht
- 65 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 70 Prognosebericht
- 71 Chancen und Risikobericht
- 76 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 80 Bericht des réviseur d'entreprises agréé über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses
- 82 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 84 Verkürzte Konzernzwischenprofit- und -verlustrechnung
- 85 Verkürzte Konzernzwischenresultatrechnung
- 86 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 88 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 94 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group gehört zu den führenden Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Mit mehr als 70.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland und mehr als 10.000 neuen Wohnungen in den 7 wichtigsten Städten Deutschlands in der Projektentwicklungsphase gestalten wir die Zukunft des deutschen Immobilienmarktes aktiv mit.

Adler kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Als Hersteller von Fahrrädern, Autos und Schreibmaschinen ist die Marke Adler seit 1880 in ganz Deutschland bekannt und steht für Pioniergeist und Zuverlässigkeit.

Die Adler Group trägt diese Werte weiter und schafft als Wohnimmobilien-gesellschaft Wohnraum, in dem sich die Mieter auf Jahre wohlfühlen.

Als Unternehmen überzeugen wir sowohl durch unsere Vorreiterrolle auf dem Gebiet der Technologie, als auch aufgrund unseres kontinuierlichen Strebens nach Perfektion. Unsere Seriosität in geschäftlichen Angelegenheiten, unsere durch Erfolg belegte Vertrauenswürdigkeit und unsere erfahrungsbasierte Gelassenheit machen uns zu einer festen Größe auf dem deutschen Immobilienmarkt. Als modernes Unternehmen betreiben wir unser Kerngeschäft mit Leidenschaft: Wir schaffen Wohnräume – ganzheitlich, visionär und nachhaltig.

Als traditionsreiche Marke in Deutschland begreifen wir uns als wichtigen Bestandteil der Gesellschaft, in der wir uns bewegen. Wir sind gekommen, um zu bleiben.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

70.741

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

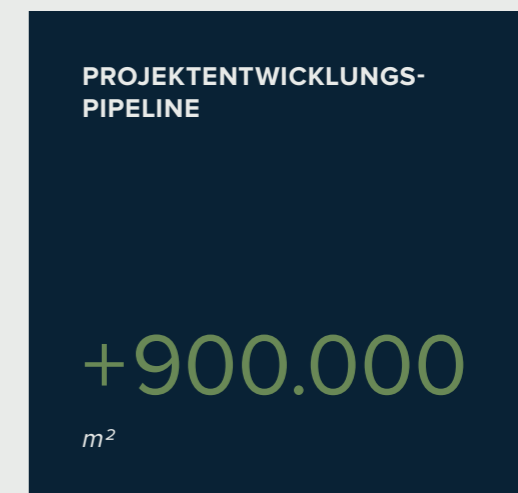
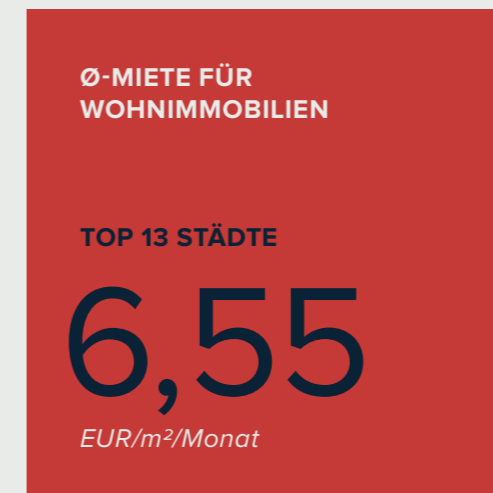
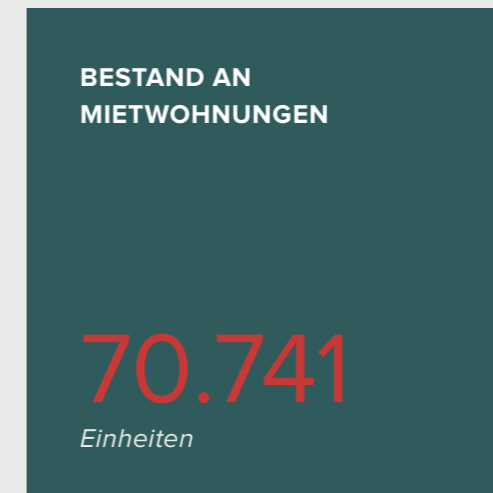
+10.000

Einheiten



Starke Zahlen

*Unsere wesentlichen Kennzahlen
und Ergebnisse*



Vertrauensvoll in die Zukunft

Unser Senior Management



Maximilian Rienecker

Co-CEO

MAXIMILIAN RIENECKER ist einer der ehemaligen Co-CEOs von ADLER Real Estate. Herr Rienecker stammt ursprünglich aus Hamburg, hat aber bereits in verschiedensten Teilen der Welt in der Finanzbranche gearbeitet und war unter anderem für ING Investments Management in Hong Kong und verschiedenen Teilen Europas tätig.



Thierry Beaudemoulin

Co-CEO

THIERRY BEAUDEMOULIN war in der Vergangenheit für Immobiliengesellschaften in Frankreich, den Niederlanden, Belgien und Spanien tätig. In Deutschland war er CEO von Covivio Deutschland und, vor der Fusion von ADO und ADLER Real Estate, CEO von ADO. Herr Beaudemoulin ist seit über 25 Jahren im Immobiliengeschäft tätig.

Sven Christian Frank

CLO

SVEN CHRISTIAN FRANK, Rechtsanwalt und Mediator (DAA), hat über 25 Jahre Erfahrung im Immobilien- und Asset Management und bekleidete leitende Funktionen bei renommierten Unternehmen wie der German Real Estate AG. In den letzten fünf Jahren war Herr Frank Mitglied des Vorstands der ADLER Real Estate.





Brief an die Investoren

Sehr geehrte Investoren

Wir stellen vor: die neue Adler Group. Nach dem Unternehmenszusammenschluss der ADO Properties S.A. und der ADLER Real Estate AG firmiert der neue Konzern nun unter Adler Group S.A. („Adler Group“). Und wir freuen uns, die dritte Säule unseres neuen Konzerns im dritten Quartal zum ersten Mal vollständig konsolidiert zu haben: Consus Real Estate. Mit der aktienbasierten Akquisition des Projektentwicklers Consus Real Estate AG fügen wir der Unternehmensgruppe eine einzigartige Pipeline hinzu, die das organische Wachstum in den nächsten sechs bis zehn Jahren vorantreiben und die Adler Group zu einer der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands machen wird.

Da sich das Leben der Menschen zunehmend in ihrem Zuhause abspielt und Home Shopping, Home Office und Video Streaming den Einkaufsbummel, den Weg zur Arbeit oder den Kinobesuch ersetzen, liegt das Wohnungsgeschäft der neuen Adler Group voll im Trend. Und da die Menschen mehr Zeit zu Hause verbringen, dürfte langfristig auch der prozentuale Anteil der Miete am Haushaltsbudget steigen. Auch wenn wir persönlich natürlich sehr von der Corona-Pandemie betroffen sind, erweist sich das Wohnungsgeschäft also als äußerst widerstandsfähig. Dies erlaubt uns, der Gesellschaft nun etwas zurückzugeben und die Wohnungsknappheit in Deutschland aktiv anzugehen.

Im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie mit einem Fokus auf die Top 7 Landeshauptstädte in Deutschland hat die Adler

Group ihr Portfolio im Berichtszeitraum weiter gestrafft und einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Investor abgeschlossen, um mehr als 5.000 Wohneinheiten mit einem Aufschlag auf den Buchwert mit Wirkung zum H1 2020 zu verkaufen. Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Es wird erwartet, dass die Transaktion bis Ende 2020 mit einem Reinerlös von etwa 237 Millionen EUR abgeschlossen wird.

„Mit der aktienbasierten Akquisition des Projektentwicklers Consus Real Estate AG fügen wir der Unternehmensgruppe eine einzigartige Pipeline hinzu, die das organische Wachstum in den nächsten acht Jahren vorantreiben und die Adler Group zu einer der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands machen wird.“

In einem weiteren Schritt zur Vereinfachung unserer Kapitalstruktur konnte die Adler Group im November eine weitere Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren platzieren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 2,75 % ausgestattet und wird im November 2026 fällig. Die Erlöse aus der Begebung dieser Anleihe werden in erster Linie zur Tilgung kurzfristiger Finanzschul-

den verwendet, wodurch das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten der Adler Group weiter verlängert wird.

„Der Projektentwickler Consus bringt eine Pipeline mit 10.000 neuen Wohnungen mit, die in den nächsten acht Jahren gebaut werden sollen. Die neuen Wohnimmobilienprojekte werden maßgeblich zur Erweiterung unseres Portfolios, zur Steigerung unserer EBITDA-Margen sowie zur Vermehrung unseres Unternehmenswerts beitragen.“

Das extrem diversifizierte Portfolio der Adler Group mit seiner Konzentration auf bezahlbaren Wohnraum und einem minimalen Anteil an Gewerbeimmobilien dürfte perspektivisch für hervorragende Ergebnisse sorgen. Die operative Leerstandsquote ist auf 3,9% gesunken und liegt damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Beim flächenbereinigten Mietwachstum setzte sich der positive Trend in fast allen Städten nahtlos fort. Allein in Berlin verlief die Entwicklung aufgrund der Mietenbegrenzung nicht ganz so dynamisch. Nach dem Unternehmenszusammenschluss umfasst das Portfolio der Adler Group die ehemaligen ADO-Immobilien mit starkem Schwerpunkt auf Berlin, die bestehenden ADLER-Immobilien, die sich überwiegend im Speckgürtel größerer Städte befinden, sowie die Entwicklungspipeline von Consus in den Top 7 deutschen Landeshauptstädten.

Nun konzentrieren wir uns auf die weitere positive Entwicklung unseres Portfolios und die gleichzeitige Integration der neuen Geschäftseinheiten in den Konzern. Mit der aktienbasierten Übernahme von Consus im dritten Quartal befinden sich nun alle drei Unternehmen – ADO, ADLER und Consus – unter einem Dach, was uns erlaubt, das organische Wachstum weiter voranzutreiben und Synergieeffekte zu nutzen. Der Projektentwickler Consus bringt eine Pipeline mit 10.000 neuen Wohnungen mit, die in den nächsten acht Jahren gebaut werden sollen.

Die neuen Wohnimmobilienprojekte werden maßgeblich zur Erweiterung unseres Portfolios, zur Steigerung unserer EBITDA-Margen sowie zur Vermehrung unseres Unternehmenswerts beitragen.

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 29. September 2020 in virtueller Form statt. Neben der Bestätigung der bisherigen Directors der Gesellschaft genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der drei neuen Directors Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmidt.

Das Jahr 2020 hat uns vor neue Herausforderungen gestellt – und die brandneue Adler Group ist hervorragend aufgestellt, um diesen erfolgreich zu begegnen. Das Vertrauen unserer Aktionäre, das starke Engagement unserer Mitarbeiter und die Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells haben uns außerordentlich gut durch diese Zeiten beispielloser Turbulenzen geleitet.

Wir sind hervorragend aufgestellt, um weiterhin nachhaltige Wertsteigerungen für Sie zu erreichen und freuen uns auf eine verheißungsvolle Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen



Maximilian Rienecker
Co-CEO



Thierry Beaudemoulin
Co-CEO



Best of 2020

*Die wichtigsten Meilensteine in
einem ereignisreichen Jahr*

Best of 2020

Ein richtungsweisendes Jahr

APRIL

Bestand an Mietwohnungen

70.741

Einheiten

Erfolgreicher Unternehmenszusammenschluss von ADO und ADLER

Am 9. April 2020 schließt ADO Properties S.A. die Übernahme der Beherrschung über ADLER Real Estate erfolgreich ab. Rund 95% der ADLER-Aktien befinden sich nun im Besitz der Adler Group (ehemals ADO). Die neue Unternehmensgruppe kann ein diversifiziertes Portfolio mit Wohnimmobilien in Deutschland vorweisen. Die 70.741 Wohnungen in ihrem Bestand haben einen beizulegenden Zeitwert von 11,4 Milliarden EUR.

AUGUST

Thomas Zinnöcker

verstärkt den Verwaltungsrat

Hochkarätige Verstärkung des Verwaltungsrats

Thomas Zinnöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, bestätigt seine Bereitschaft, dem Verwaltungsrat der Adler Group als Director beizutreten. Herr Zinnöcker bekleidete in der Vergangenheit verschiedene Vorstandspositionen bei in Deutschland börsennotierten Wohnungsunternehmen als CEO der GSW Immobilien AG, CEO der Gagfah S.A. und Stellvertretender CEO von Vonovia SE. Seine Bestellung erfolgt gemeinsam mit Claus Jörgensen und Thilo Schmidt auf der ordentlichen Hauptversammlung im September.

Einzigartiges Projektentwicklungsportfolio durch Übernahme von Consus

Am 29. Juni 2020 übt die Adler Group ihre Kaufoption aus und wird Hauptaktionär von Consus Real Estate, dem im deutschen Markt führenden Projektentwickler. Consus bringt eine Pipeline mit enormem Wertpotenzial ein, die das organische Wachstum vorantreiben und die neue Adler Group als feste Größe unter den börsennotierten Wohnungsgesellschaften in Europa verankern wird. Der Unternehmenszusammenschluss fügt dem Portfolio der Adler Group 10.000 neue Wohnungen hinzu, die über die nächsten acht Jahren gebaut werden sollen.

JUNI

10.000

neue Wohnungen

Gezielte Straffung des Portfolios

Am 18. September 2020 schließt die Adler Group einen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von mehr als 5.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ab. Der Verkauf zu einem Preis, der über dem Buchwert im ersten Halbjahr 2020 liegt, soll bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Die daraus gewonnenen Erlöse dienen der weiteren Stärkung der Bilanz der Adler Group.

SEPTEMBER

Verkauf von über

5.000

Einheiten

JULI

457 Mio. EUR

Bezugsrechtsemission

400 Mio. EUR

unbesicherte Anleihe

Tiefgreifende Verbesserung der Kapitalstruktur

Am 21. Juli 2020 verlängert die Adler Group das Fälligkeitsprofil ihrer Verbindlichkeiten mit einer Bezugsrechtsemission in Höhe von 457 Millionen EUR (Inanspruchnahme: 98%). Am 29. Juli folgt die Ausgabe einer unbesicherten vorrangigen Anleihe über 400 Millionen EUR mit einem festen Zinssatz von 3,25% und einer Laufzeit von 5 Jahren zur teilweisen Rückzahlung einer ausstehenden Überbrückungskreditlinie. Die Anleihe wird europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem deutlich überzeichneten Orderbuch.

NOVEMBER

Platzierung einer weiteren

400 Mio. EUR

unbesicherten Anleihe

Vorteilhafte Refinanzierung über Platzierung einer 6-jährigen Anleihe

Am 9. November 2020 platziert die Adler Group eine zusätzliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Zinssatz von 2,75%. Mit über 150 teilnehmenden Investoren ist die Neuemission der Anleihe mehr als vierfach überzeichnet. Die Erlöse aus der Begebung dieser Anleihe werden zur Tilgung kurzfristiger Finanzschulden verwendet, was maßgeblich zu einer weiteren Verlängerung der durchschnittlichen Laufzeit der Verbindlichkeiten beiträgt.

Verantwortungsvoll im Immobilien-geschäft

Unser Geschäftsmodell



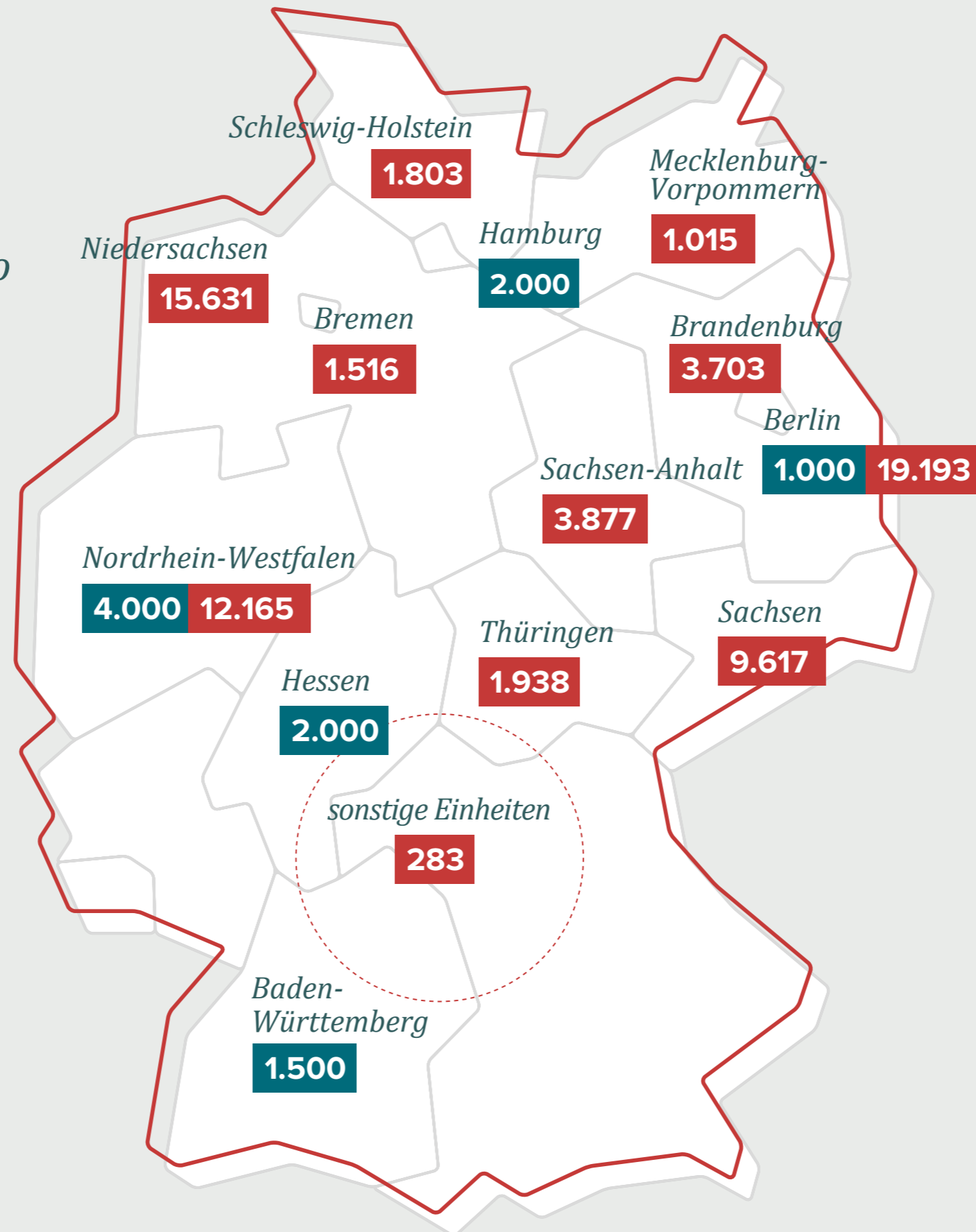
Lokale Stärke

Unser bundesweites Portfolio

Wir kaufen, bauen, halten und verwalten Wohnungen – und engagieren uns als zuverlässiger Partner für die politischen Entscheidungsträger in den Kommunen sowie für unsere Investoren entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Die Adler Group setzt ihren Schwerpunkt auf selbst gehaltene und verwaltete Wohnimmobilien. Ihre Entwicklungsprojekte prägen ganze Stadtviertel und sorgen für hochwertigen Wohnraum, den sich die Menschen leisten können.

- Projektentwicklungs-Pipeline für organisches Wachstum
- Bestand an Mietwohnungen



PROJEKTENTWICKLUNGS-PIPELINE

+10.000
Einheiten

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

70.741
Einheiten

FOKUS AUF TOP STÄDTE

7

Unser Bestand an Mietwoh- nungen

Einzigartig und vielfältig

Ein geographisch ausgewogenes Portfolio

Urbanes Wohnen mit Vision, basierend auf einer starken Wachstumsplattform

Das Portfolio der Adler Group ist so einzigartig wie vielfältig. Mit Schwerpunkt auf die Top 7 Städte in Deutschland vereint jedes Mietprojekt Vision und Funktion. Für weitere Einblicke laden wir Sie ein auf eine Tour durch unsere Wohnobjekte.



Badensche Str. 32, Berlin



01

Berlin-Mitte

WOLLANKSTR. 32-39

KENNZAHLEN

Baujahr	1969
Übernahmedatum	07/2013
Beizulegender Zeitwert	33,4 Mio. EUR

EINHEITEN

Wohnen	167
Gewerbe	1
Parken	73

VERMIETBARE GESAMTFLÄCHE

Wohnen	11.822 m ²
Gewerbe	1.095 m ²

UMSATZPOTENZIAL WOHNEINHEITEN

13 %

Marktmiete EUR 5,67/m²/Monat
Gewichtete Ø-Miete 6,30 EUR/m²/Monat

BEIZULEGENDER ZEITWERT

2.586

EUR/m²



02

Rostock-Gehlsdorf

LANDREITERSTRASSE 5

KENNZAHLEN

Baujahr 1908
Grundstück 778 m²

EINHEITEN

Wohnen 6
Garagen 5

VERMIETBARE GESAMTFLÄCHE

Wohnen 708 m²

UMSATZPOTENZIAL WOHNEINHEITEN

11,7 %

Marktmiete EUR 8,25/m²/Monat
Gewichtete Ø-Miete 7,38 EUR/m²/Monat

BEIZULEGENDER ZEITWERT

1.962

EUR/m²



03

Wilhelmshaven – Stadt

BONTEKAI - NORFOLKSTRASSE 12, 14

KENNZAHLEN

Baujahr 1987
Übernahmedatum 1987
Erbaut durch die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH

Beizulegender Zeitwert 2,8 Mio. EUR

EINHEITEN

Wohnen 20
Gewerbe 0
Parken 0

VERMIETBARE GESAMTFLÄCHE

Wohnen 1.416 m²

UMSATZPOTENZIAL WOHNEINHEITEN

21 %

Marktmiete EUR 9,75/m²/Monat
Gewichtete Ø-Miete 8,07 EUR/m²/Monat

BEIZULEGENDER ZEITWERT

1.983

EUR/m²

Blick nach vorn

Mehr Zukunft pro m²



Qualität in der Umsetzung

Unsere Projekt-Highlights



01

Hamburg HOLSTEN QUARTIER

Fläche zur Vermietung ca. 150.000 m²
Fertigstellung 2026
GDV^(*) 942,6 Mio. EUR

© André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA (Unverbindliche Abbildung)

(*) GDV = Bruttoentwicklungswert



02

Stuttgart VAI CAMPUS

Fläche zur Vermietung ca. 163.400 m²
Fertigstellung 2028
GDV^(*) 952,3 Mio. EUR

© André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA (Unverbindliche Abbildung)

03

Düsseldorf BENRATHER GÄRTEN

Fläche zur Vermietung ca. 215.500 m²
Fertigstellung 2030
GDV^(*) 1.128,1 Mio. EUR



(Unverbindliche Abbildung)

04

Köln

COLOGNEO III

(Windmühlenquartier)

Fläche zur Vermietung	ca. 24.200 m ²
Fertigstellung	2024
GDV ⁽¹⁾	136,8 Mio. EUR



© Römer Kögeler & Partner Architekten PartG mbB (Unverbindliche Abbildung)



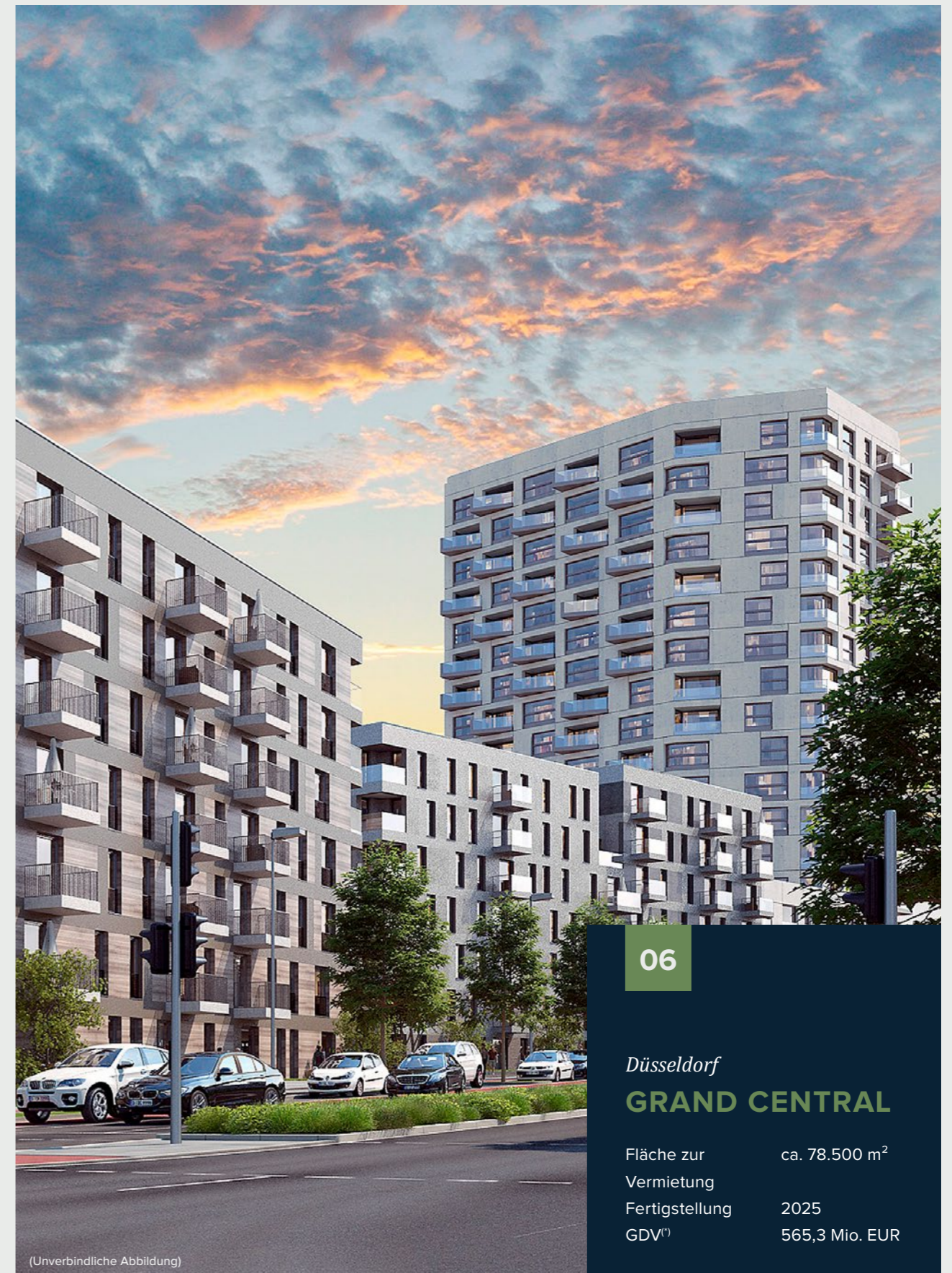
05

Frankfurt

OSTEND

Fläche zur Vermietung	ca. 42.600 m ²
Fertigstellung	2028
GDV ⁽¹⁾	300,8 Mio. EUR

© MOW. Architekten (Unverbindliche Abbildung)



06

Düsseldorf

GRAND CENTRAL

Fläche zur Vermietung	ca. 78.500 m ²
Fertigstellung	2025
GDV ⁽¹⁾	565,3 Mio. EUR

(Unverbindliche Abbildung)

Die Adler Group-Aktie

Die Aktie

Aktiendaten (zum 30. September 2020)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q3 2020	23,64 EUR
Höchster Kurs LTM	39,60 EUR
Tiefster Kurs LTM	14,15 EUR
Gesamtzahl der Aktien	104,8 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	66,51%
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

DIVIDENDENPOLITIK IN % DES FFO 1

50%

STREUBESITZ

66,51%

Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. September 2020 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 14,15 EUR und 39,60 EUR gehandelt. Die Adler Group-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 30. September 2020 auf 104,8 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5% sind^(*): Aggregate Holdings S.A. (22,50%), Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV (5,63%) und Mezzanine IX Investors S.A. (5,36%); die 66,51% im Streubesitz befindlichen Aktien werden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

(*) Basierend auf Unternehmensangaben.

Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende in Höhe von ca. 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) an die Aktionäre auszuschütten. Im Einklang mit dieser Dividendenstrategie wird der entsprechende Betrag als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Ausschüttung von Dividenden unterliegt der Beschlussfassung durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2019 hatte der Verwaltungsrat der Adler Group vorgeschlagen, die Dividende einmalig auszusetzen, um den Umfang der Bezugsrechtsemission zu verringern, die im Juli 2020 durchgeführt wurde. Dieser Vorschlag wurde von der Hauptversammlung angenommen.

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 42 Grundlagen des Konzerns
- 55 Wirtschaftsbericht
- 65 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 70 Prognosebericht
- 71 Chancen und Risikobericht
- 76 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich derzeit auf Asset und Property Management, Portfolio und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten in ganz Deutschland, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen, Verringerung des Leerstands und Verkauf von Eigentumswohnungen bieten. Alle 70.741 Einheiten befinden sich in Deutschland. Unsere 1.968 operativ tätigen Mitarbeiter sind an unserem Hauptsitz in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Am 9. April 2020 schlossen wir unser Unternehmen mit dem Unternehmen der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER“) und ihren Tochtergesellschaften zusammen („Unternehmenszusammenschluss“). Mit dem Zusammenschluss zwischen ADO Properties S.A. („ADO“; umbenannt in Adler Group S.A.) und ADLER haben wir auf Grundlage des Bruttovermögenswerts die viertgrößte notierte Wohnimmobilien-gesellschaft Europas geschaffen. Vor dem Unternehmenszusammenschluss lag unser Schwerpunkt auf Berliner

Wohnimmobilien. Inzwischen haben wir unser Geschäftsmodell auf eine deutschlandweite Präsenz ausgeweitet, mit dem Ziel, die Position eines führenden integrierten Wohnimmobilienkonzerns in Deutschland einzunehmen. Wir werden nach wie vor Werte durch aktives Portfolio und Property Management sowie opportunistisches Wachstum durch strategische Akquisitionen schaffen.

Ferner erwarb die Adler Group am 15. Dezember 2019 einen Anteil von 22,18% der Consus Real Estate AG („Consus“) und schloss eine Vereinbarung über die strategische Zusammenarbeit ab. Infolge des Abschlusses der freiwilligen öffentlichen Übernahme von ADLER hielt die Adler Group direkt und indirekt 25,75% des gezeichneten Kapitals von Consus. Am 29. Juni 2020 übte die Adler Group die Kaufoption im Rahmen der Call/Put-Optionsvereinbarung mit dem größten Aktionär von Consus Aggregate Holdings S.A. aus und erwarb damit die Beherrschung über Consus (und hält damit gegenwärtig rund 65,1% ihrer Aktien). Die Transaktion wurde am 6. Juli 2020 abgeschlossen.

Mit dem Erwerb von Consus erhalten wir Zugang zu einer äußerst erfahrenen Entwicklungsplattform mit Schwerpunkt im Bereich groß angelegter Wohnbauprojekte in den sieben großen Städten Deutschlands und beabsichtigen, diesen auch zu nutzen. Wir gehen davon aus, dass die in den kommenden sechs bis acht Jahren fertigzustellenden Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte ca. 10.000 neue Wohneinheiten schaffen, in dem strategischen Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken und sie wirtschaftlich zu nutzen.

Ziele und Strategie

Unsere Strategie konzentriert sich darauf, die viertgrößte notierte integrierte Wohnimmobilienplattform Europas mit einem Bruttovermögenswert von rund 14,0 Milliarden EUR zu schaffen. Unser hochwertiges Berlin-Portfolio wurde um das deutschlandweite Portfolio von ADLER erweitert, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert. Mit dem Erwerb von Consus beabsichtigen wir, uns deren Stärken als führender deutscher Wohnimmobilienentwickler zunutze zu machen.

Mit dem Zusammenschluss mit ADLER und der Akquisition von Consus verfolgen wir das Ziel, unser Unternehmen durch die Sicherung eines rentablen Wachstumspfad des bundesweit weiterzuentwickeln und weiter zu diversifizieren.

Wir werden operative und finanzielle Synergien nutzen, die sich aus der Konsolidierung der Geschäftsaktivitäten und der Refinanzierung kostenintensiver Schulden ergeben.

Wir bleiben weiterhin auf die Mieterhöhung durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren gleichzeitig die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten.

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie zielt auf eine mittelfristige Beleihungsquote (LTV) von 50% ab.

Wir streben laufende Dividenden mit einer Ausschüttungsquote von bis zu 50% unseres FFO 1 (aus Vermietung) an.

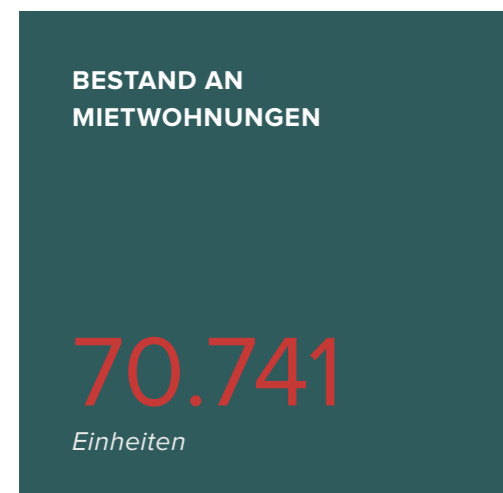
Managementstruktur

Die Adler Group wird gemeinsam vom Verwaltungsrat und dem Senior Management Team des Unternehmens nach den in Luxemburg und Deutschland geltenden gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen und weiteren anwendbaren Gesetzen und Bestimmungen geleitet. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der Geschäftsordnung der Gesellschaft niedergelegt. Für das Tagesgeschäft des Konzerns ist das Senior Management Team zuständig. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat hat das Senior Management Team verschiedene Leistungskennzahlen für sowohl das tägliche als auch das strategische Management des Konzerns festgelegt, welche die für ein spezialisiertes Wohnimmobilienunternehmen relevanten Risiken und Chancen widerspiegeln. Diese Indikatoren, die im Folgenden näher beschrieben werden, sind das flächenbereinigte Mietwachstum, EBITDA aus Vermietung in Verbindung mit dem FFO 1 und FFO 1 je Aktie (aus Vermietung), Gesamt-EBITDA in Verbindung mit dem FFO 2 and FFO 2 je Aktie (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten), die Netto-Beleihungsquote (Netto-LTV), der EPRA-Nettovermögenswert (EPRA-NAV) und der EPRA-Nettoneuwert (EPRA-NRV).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 entwickelte die EPRA (European Public Real Estate Association) drei neue Kennzahlen zur Ablösung des NAV und Triple Net Asset Value NNNAV, um den Änderungen des Regelungsrahmens in Europa Rechnung zu tragen. Diese sind EPRA-Nettoneuwert (Net Reinstatement Value – NRV), EPRA-Nettosachanlagen (Net Tangible Assets – NTA) und EPRA-Nettoveräußerungswert (Net Disposal Value – NDV).

In diesem Quartalsbericht konzentriert sich die Gesellschaft auf den EPRA-NRV. Im Jahresabschluss stellen wir dann alle drei EPRA-Kennzahlen vor. Zu Vergleichszwecken werden wir jedoch bis auf Weiteres auch den EPRA-



NAV ausweisen und den EPRA-NNNAV wegfallen lassen.

Der Hauptunterschied zwischen dem NRV und dem zuvor berichteten NAV liegt im Ausweis der Grunderwerbsteuer der Bestandsimmobilien, die in der Vergangenheit für die Bewertung der Immobilien abgezogen wurde und nun mit eingerechnet wird, da gegenwärtig keine Veräußerungen zu erwarten sind.

Wir berechnen den NAV und den NRV auf Grundlage der Best Practice-Empfehlungen der EPRA.

Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten und latente Steuern auf Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt der EPRA-NAV Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.

Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien¹⁾
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (-) Latente Steuern³⁾

= EPRA-NAV

1) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu Anschaffungskosten erfassten zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.

2) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente, die Sicherungszwecken dienen, soweit die Gesellschaft plant, diese bis zum Ende der Vertragslaufzeit als Sicherungsinstrument zu halten.

3) Latente Steuern gemäß IFRS-Bilanz auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den steuerlichen Buchwerten der Anlageimmobilien, für Anlagezwecke gehaltenen Entwicklungsprojekten, immateriellen Vermögenswerten oder sonstigen langfristigen Beteiligungen.

Ziel der Messgröße EPRA-NRV ist die langfristige Erfassung des Nettovermögenswerts. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die Bewegungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten und latente Steuern auf Bewertungsreserven, werden daher nicht mitberücksichtigt. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um die Gesellschaft über die Investmentmärkte auf Grundlage ihrer gegenwärtigen Kapital- und Finanzierungsstruktur nachzubilden, sind die damit zusammenhängenden Kosten wie Grunderwerbsteuer ebenfalls miteinbezogen.

Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien¹⁾
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (-) Latente Steuern³⁾
- (+) Grunderwerbsteuer⁴⁾

= EPRA-NRV

4) Die Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien berechnet sich aus dem im Bewertungsgutachten ausgewiesenen Bruttowert (also dem Wert vor Abzug der Kosten des Käufers).

Ausgehend von den Umsatzerlösen in Bezug auf unsere Vermietungsaktivitäten berechnen wir das Nettobetriebsergebnis (NOI) und das EBITDA aus Vermietung.

Das NOI wird als Gesamterlös aus dem Immobilienportfolio abzüglich allen in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten berechnet. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Umsatzerlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuvollziehen, inwieweit das Immobilienportfolio in der Lage ist,

Erträge zu generieren.

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die Finanzanlage eines Unternehmens und wird durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI) berechnet. Es wird stellvertretend zur Beurteilung der wiederkehrenden Ertragskraft des Vermietungsgeschäfts verwendet.

Das Gesamt-EBITDA kann durch Addition des Nettogewinns aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung ermittelt werden. Es wird zur Beurteilung der wiederkehrenden Ertragskraft des Gesamtgeschäfts verwendet.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und Nettomietenerträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomietenerträgen, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilfreich bei der Analyse der operativen Effizienz auf der Ebene des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

Nettomietenerträge

- (+) Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
- = Erträge aus Vermietung
- (-) Kosten der Vermietung⁵⁾
- = Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung
- (-) Gemeinkosten aus Vermietung⁶⁾

= EBITDA (aus Vermietung)

5) Die Kosten der Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen auf die Vermietung bezogenen Aufwendungen, (b) Saldo der weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude, wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne außerordentliche Aufwendungen.

6) Die Gemeinkosten aus Vermietung entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen auf außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig wiederkehren, für die Geschäftstätigkeit untypisch sind oder nicht zahlungswirksam sind wie Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Berechnung des Gesamt-EBITDA

Erträge aus Vermietung

- (+) Erträge aus Projektentwicklung
- (+) Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen
- (+) Erträge aus sonstigen Dienstleistungen
- (+) Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien
- = Umsatzerlöse
- (-) Kosten der Vermietung⁶⁾
- (-) Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen⁷⁾
- = Nettobetriebsergebnis (NOI)
- (-) Gemeinkosten aus Vermietung⁵⁾
- (-) Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen⁸⁾
- = Gesamt-EBITDA
- (-) Nettozinsaufwand⁹⁾
- (+/-) Sonstige Nettofinanzierungskosten¹⁰⁾
- (-) Abschreibungen
- (+) Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
- (+/-) Sonstige Aufwendungen/Erträge¹¹⁾
- (-) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden¹²⁾

= EBT

7) Bei den sonstigen betrieblichen Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen handelt es sich um die Gesamtsumme der (a) Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, der (b) Kosten der Projektentwicklung und der (c) Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen), wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne außerordentliche Aufwendungen.

8) Die Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen, ohne Kosten aus Vermietung. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig wiederkehren, für die Geschäftstätigkeit untypisch sind oder nicht zahlungswirksam sind.

9) Der Nettozinsaufwand entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“, wie im Abschnitt „Finanzergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs und die kapitalisierten Zinsen für Projektentwicklung zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

10) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis 9) oben.

11) Sonstige Aufwendungen/Erträge beziehen sich auf Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen aufgrund von Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig wiederkehren, für die Geschäftstätigkeit untypisch sind oder nicht zahlungswirksam sind.

12) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, wie in der Gewinn- und Verlustrechnung angegeben.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchen Kennzahl: das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1). Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft nach Abzug des Zinsaufwands und der laufenden Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

- (-) Nettozinsaufwand für Vermietung¹³⁾
- (-) Laufende Ertragsteuern aus Vermietung¹⁴⁾
- (-) Zinsaufwand nicht beherrschender Aktionäre¹⁵⁾

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

13) Der Nettozinsaufwand für Vermietung entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“ aus Vermietung, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

14) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

15) Beteiligung von Minderheitsaktionären an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“), bei der der Anteil von ADLER lediglich 68,8% beträgt.

Ausgehend vom operativen Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) berechnen wir das bereinigte operative Ergebnis aus Vermietung (AFFO), welches um die aktivierten Instandhaltungskosten bereinigt ist. Das AFFO (aus Vermietung) dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft unserer Vermietungsaktivitäten nach Abzug des Zinsaufwands, der laufenden Ertragsteuern und des wiederkehrenden Investitionsbedarfs in unserem Immobilienportfolio.

Berechnung des AFFO (aus Vermietung)

FFO 1 (aus Vermietung)

- (-) Modernisierungsinvestitionen (CAPEX)¹⁶⁾

= **AFFO (aus Vermietung)**

16) Modernisierungsinvestitionen (CAPEX) beziehen sich auf die Investitionen in die Gemeinflächen und sind Bestandteil der gesamten aktivierten Investitionen, die im Abschnitt „Anlageimmobilien“ im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt sind.

Ausgehend vom Gesamt-EBITDA wird das FFO 2 berechnet (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten). Das FFO 2 gibt die betriebliche Ertragskraft insgesamt wieder.

Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

Gesamt-EBITDA

- (-) Nettozinsaufwand¹⁰⁾
- (-) Laufende Ertragsteuern¹⁷⁾
- (-) Zinsaufwand nicht beherrschender Aktionäre¹⁵⁾

= **FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)**

17) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss, ohne latente Steuern und laufende Steuern aus Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören.

Die Beleihungsquote (LTV) zeigt an, inwieweit die Nettofinanzverbindlichkeiten, berechnet als Buchwert der verzinslichen Darlehen, Anleihen und sonstigen Finanzverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, durch den Marktwert des Immobilienportfolios gedeckt sind. Mit Hilfe dieser Kennzahl gewährleisten wir, dass Ausleihungen und beizulegender Zeitwert unseres Immobilienportfolios in einem nachhaltigen Verhältnis stehen.

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst; in diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Anpassung der Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienste genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten

- (+) Wandelanleihen
 - (-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
 - (-) Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte¹⁸⁾
 - (-) Aktive Vertragsposten
 - (-) Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- = **Nettofinanzverbindlichkeiten**
- (+) Beizulegender Zeitwert der Immobilien¹⁹⁾
 - (+) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften²⁰⁾
- = **GAV (Bruttovermögenswert)**

= **Beleihungsquote (LTV)**

18) Einschließlich der gewährten Darlehen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

19) Einschließlich der Anlageimmobilien und Vorräte zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien sowie der für Energiemanagement-Dienstleistungen genutzten Sachanlagen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag.

20) Einschließlich der Investments in Finanzinstrumente und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen aus dem Konzernabschluss.

Wir sind der Auffassung, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen alternativen Leistungsindikatoren die wichtigsten Kennzahlen zur Messung der operativen und finanziellen Leistung unserer Konzernaktivitäten darstellen.

Im Hinblick auf die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowerts unseres Immobilienportfolios, des Verschuldungsgrads des Konzerns und des aus den Geschäftsaktivitäten des Konzerns erwirtschafteten Cashflow-Niveaus sind die vorstehend genannten alternativen Leistungsindikatoren für unsere Investoren unserer Einschätzung nach gut geeignet.

Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

Indikatoren der Portfolioentwicklung

Neben unseren finanziellen Leistungsindikatoren verwenden wir auch die folgenden nicht-finanziellen operativen Leistungsindikatoren.

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m²) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m²). Die Leerstandsquote dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Beim flächenbereinigten Mietwachstum handelt es sich um die Veränderungsrate der vom flächenbereinigten Wohnimmobilienportfolio in den letzten zwölf Monaten erzielten Nettomieten.

Alle oben genannten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren sind wichtige Treiber für die Entwicklung der Mieterträge.

Die insgesamt für Instandhaltung und Modernisierungsinvestitionen aufgewendeten Beträge im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios sind weitere operative Kennzahlen, die sicherstellen, dass die Investitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken der Gesellschaft unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften) und der aktuellen Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, die nur an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance und hat auch nicht für die freiwillige Anwendung eines bestimmten Corporate Governance-Kodex optiert.

Die Gesellschaft wendet nur die gemäß allgemeinem luxemburgischen Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an, die in Anbetracht der Art und Größe der Gesellschaft für angemessen und ausreichend erachtet werden.

Zum Zeitpunkt dieses Berichts besteht der Verwaltungsrat aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik, Dr. Michael Bütter, Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Claus Jørgensen.

Das Senior Management Team besteht zum Berichtsdatum aus Thierry Beaudemoulin (Co-CEO) und Maximilian Rienecker (Co-CEO).

Zum Zeitpunkt dieses Berichts besteht der Prüfungsausschuss aus Dr. Michael Bütter (Vorsitzender), Dr. Peter Maser und Thilo Schmid.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss besteht zum Berichtsdatum aus Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Arzu Akkemik und Thomas Zinnöcker.

Der Investitions- und Finanzierungsausschuss besteht zum Berichtsdatum aus Thomas Zinnöcker (Vorsitzender), Dr. Peter Maser und Claus Jørgensen.

Zum Datum dieses Berichts besteht der Ad-hoc-Ausschuss aus Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Florian Sitta und Maximilian Rienecker.

Die Arbeitsweise des Verwaltungsrats ist in der Satzung der Gesellschaft beschrieben. Die Arbeitsweise der Ausschüsse ist mit der des Verwaltungsrats vergleichbar.

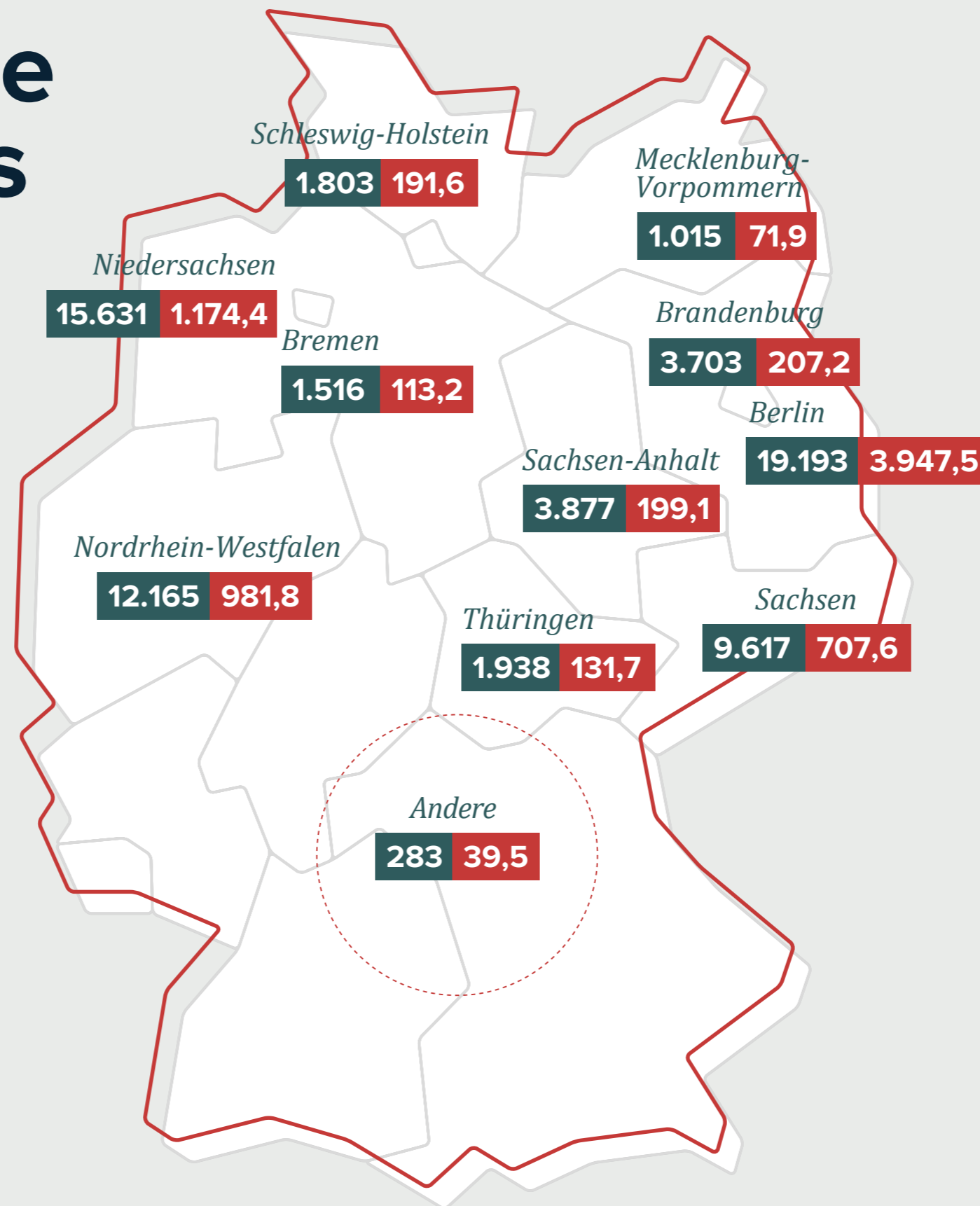
Geschäftsentwicklung

Die gute Geschäftsentwicklung unseres bestehenden Portfolios setzt sich trotz der schwierigen Marktbedingungen fort. Aufgrund des Berliner Mietendeckels, der am 23. Februar 2020 in Kraft trat, verlangsamte sich das flächenbereinigte Mietwachstum deutlich auf 1,4%, mit einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Monatsmieten unseres Wohnimmobilienportfolios auf 6,25 EUR pro m².



Geographische Verteilung des Portfolios

Zum 30. September 2020 ist unser Portfolio nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER deutschlandweit diversifiziert. Zu Vergleichszwecken sind die auf den folgenden Seiten aufgeführten Zahlen für den 31. Dezember 2019 Pro-forma-Zahlen und wurden berechnet, um die Konsolidierung von ADLER in die Adler Group abzubilden.



Zahl der Einheiten

Beizulegende Zeitwerte in Mio. EUR

Gesamt^(*)

70.741 **7.765,6**

(*) Einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.

BEIZULEGENDER ZEITWERT

EUR/M²

1.741

GEWICHTETE MONATLICHE Ø-WOHNMIETE

EUR/M²/MONAT

6,25

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR Q3 20	Beizulegender Zeitwert EUR/m ² Q3 20	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m ²	Nettomietträge ^(**) Mio. EUR Q3 20	Mietrendite (gewichtete Durchschnittsmiete)	Leerstand Q3 20	Leerstand Δ gegenüber Vorjahr	Q3 20 gewichtete Miete EUR/m ² /Monat	Nettomiet-erträge Δ flächenbereinigter Umsatz gegenüber Vorjahr
Berlin	3.948	2.967	19.193	1.330.653	116,7	3,0%	1,4%	0,3%	7,53	0,4%
Leipzig	444	1.744	4.746	254.629	17,6	4,0%	3,0%	-2,0%	6,01	4,7%
Wilhelmshaven	393	970	6.890	405.194	23,8	6,1%	4,3%	-2,8%	5,20	2,8%
Duisburg	339	1.111	4.923	305.003	19,8	5,8%	1,9%	-0,8%	5,58	0,7%
Wolfsburg	150	1.708	1.301	87.614	6,5	4,3%	2,2%	0,0%	6,41	0,6%
Göttingen	144	1.692	1.377	85.238	6,1	4,3%	1,5%	-1,3%	6,11	2,4%
Dortmund	139	1.356	1.769	102.251	7,1	5,2%	1,8%	-0,8%	5,97	2,8%
Hannover	127	2.011	1.112	63.253	5,4	4,3%	1,2%	-1,1%	7,32	2,8%
Kiel	120	1.798	970	66.768	5,5	4,6%	1,3%	0,2%	7,05	3,5%
Düsseldorf	114	3.106	577	36.719	3,5	3,1%	1,7%	-1,0%	8,20	0,6%
Halle (Saale)	94	889	1.858	105.892	5,5	5,8%	11,2%	0,2%	4,94	-0,5%
Essen	91	1.377	1.043	66.341	4,5	5,0%	2,1%	-1,8%	5,88	3,6%
Cottbus	86	782	1.868	110.045	6,0	6,9%	5,7%	-0,8%	4,82	1,3%
Top 13 gesamt	6.189	2.050	47.627	3.019.600	228,2	3,7%	2,5%	-0,4%	6,55	1,35%
Sonstige	1.577	1.094	23.114	1.441.457	87,8	5,6%	6,7%	0,1%	5,59	1,5%
Summe^(*)	7.766	1.741	70.741	4.461.057	316,0	4,1%	3,9%	-0,2%	6,25	1,40%

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden proforma angegeben unter der Annahme, dass ADO und ADLER bereits konsolidiert gewesen wären. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

(**) Annualisierte Nettomietträge.

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Anzahl der Einheiten	70.741	75.721
Ø-Miete/m ² /Monat	6,25 EUR	6,19 EUR
Leerstand	3,9%	4,0%

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden proforma angegeben unter der Annahme, dass ADO und ADLER bereits konsolidiert gewesen wären. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist seit Jahresbeginn auf 6,25 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote auf 3,9% gesunken ist.

Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

in %	LTM ^(**) 30. Sept. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,4%	3,3%

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden proforma angegeben unter der Annahme, dass ADO und ADLER bereits konsolidiert gewesen wären. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

(**) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Investitionen und Fluktuation beziehen sich auf unsere neuen Mieter. Bei Einheiten, für die Modernisierungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards und Vorschriften entspricht. Einheiten, die keine Investitionen benötigen, werden zu marktüblichen Mieten vermietet. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m ²	1. Jan. - 30. Sept. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	4,8	8,6
Modernisierungsinvestitionen	13,4	26,1
Summe	18,2	34,7

Instandhaltung und Investitionen

in Mio. EUR	1. Jan. - 30. Sept. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	23,2	40,8
Modernisierungsinvestitionen	65,3	124,3
Summe	88,5	165,2



Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich auf 88,5 Millionen EUR. Die Kosten für Instandhaltung und Investitionen von 18,2 EUR pro m² in den ersten neun Monaten entsprachen unseren Erwartungen.

Leerstandskategorien

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren.

Leerstand^(*)

	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Leerstand gesamt (in Einheiten)	2.850	3.567
Leerstand gesamt (in m ²)	173.980	191.143
Leerstandsquote (Top 13)	2,5%	2,7%
Gesamtleerstandsquote	3,9%	4,0%

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden proforma angegeben unter der Annahme, dass ADO und ADLER bereits konsolidiert gewesen wären. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

Im Hinblick auf unser Geschäft mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen ist es wichtig, einige Einheiten, die zum Verkauf stehen, nicht zu vermieten, da viele private Käufer die Wohnungen selbst nutzen möchten und daher nicht vermietete Objekte bevorzugen. Die Verkaufspreise für leerstehende Einheiten sind höher als für vermietete, wodurch der erhöhte Leerstandsverlust während der Verkaufsperiode wieder ausgeglichen wird.

LEERSTANDSQUOTE

3,9%

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Allgemeine Marktsituation

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im Berichtszeitraum nach wie vor durch die weltweite Corona-Pandemie und die zu deren Eindämmung ergriffenen Maßnahmen geprägt. Dabei gibt es jedoch erste Anzeichen einer Konjunkturerholung: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg das Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal 2020 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 8,2% gegenüber dem zweiten Quartal. Im Vergleich zum dritten Quartal 2019 sank das preis- und kalenderbereinigte BIP im dritten Quartal 2020 allerdings um 4,3%. Nachdem das BIP im zweiten Quartal 2020 den stärksten Rückgang seit den vierteljährlichen BIP-Berechnungen überhaupt verzeichnet hatte, führte eine erste Lockerung der Corona-Beschränkungen und -Maßnahmen im dritten Quartal zu höheren Konsumausgaben der privaten Haushalte, höheren Investitionen der Unternehmen in Maschinen und Anlagen und hohem Exportwachstum. Aktuell zeigen sich die Geschäftsaktivitäten in Deutschland jedoch bereits durch den Beginn der zweiten Infektionswelle beeinträchtigt. Das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) prognostiziert im vierten Quartal 2020 einen Rückgang von 122 auf 105 Punkte.

Die Arbeitslosenquote ist aufgrund der Corona-Pandemie bundesweit stark angestiegen. Im bundesweiten Durchschnitt lag die Arbeitslosenquote im September 2020 bei 4,4% und damit um 1,4 Prozentpunkte höher als vor der Corona-Pandemie im Februar 2020. Der Arbeitsmarkt stabilisiert sich jedoch seit Juni 2020 zunehmend und zeigt mit einer Veränderung gegenüber dem Vormonat von 0% in vier aufeinander folgenden Monaten erste Zeichen einer Verbesserung. Die Europäische Zentralbank (EZB) be-

ließ ihren Hauptrefinanzierungszinssatz unverändert bei 0,00%, wodurch die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig sind.

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf in Berlin

Berlin ist die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit etwa 15 Jahren ein stetiges Wachstum der Einwohnerzahl. Zum 30. Juni 2020 wurde jedoch der erste Bevölkerungsrückgang für Berlin seit 2003 berichtet. Die Zahl der Einwohner ging in den ersten sechs Monaten des Jahres um 7.039 auf 3.762.456 zurück (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). CBRE geht jedoch davon aus, dass die Bevölkerung Berlins bis 2030 weiterwachsen wird (4,7%), was auch die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in die Höhe treibt.

Um einerseits dem starken generellen Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und andererseits die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu lockern, müssten laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen gebaut werden. Darüber hinaus prognostizierten die Behörden bis 2021 einen jährlichen Bedarf von 30.000 neuen Wohnungen (Quelle: Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Pressemitteilung vom 01.09.2017). Nach derzeitigem Kenntnisstand wird dieses Ziel nicht erreicht, da bis 2021 nur 23.710 Wohnungen fertiggestellt werden. Es wird jedoch erwartet, dass dieses Ziel bis 2022 erreicht werden kann. Allerdings bleiben die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Berlin nach wie vor deutlich hinter der Bedarfsentwicklung zurück. Außerdem könnte sich die Verschärfung der regulatorischen Rahmenbedingungen am Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere durch den sogenannten Mietendeckel, nachteilig auf die Investitionstätigkeit auswirken. Perspek-

tivisch sind am Berliner Wohnimmobilienmarkt durchaus weitere Preissteigerungen zu erwarten, selbst wenn die Dynamik der Mietpreisentwicklung im Vergleich zu den starken Steigerungen der vorangegangenen Jahre zuletzt nachgelassen hat und infolge der Corona-Pandemie möglicherweise auch vorübergehend stagnierende oder sogar rückläufige Angebotsmieten zu verzeichnen sein werden.

Wohnimmobilienmarkt Berlin

Ungeachtet der grundsätzlich weiterhin günstigen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Investoren am Berliner Wohnimmobilienmarkt bleibt abzuwarten, inwieweit sich verschärfte Regulierung und die Corona-Pandemie in den kommenden Monaten auf das Transaktionsgeschehen und die Preisentwicklung auswirken werden.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Überblick

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden zwischen Januar und September 2020 insgesamt 29.664 Wohnungen genehmigt. Das sind 4,2% mehr als im Vorjahr. Aufgrund von Kapazitätsengpässen im Bausektor verlief die Entwicklung in Bezug auf die Zahl der fertiggestellten Immobilien nicht mit derselben Dynamik. Mit 293.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 wurden im letzten Jahr mehr Wohnungen fertiggestellt als in allen Jahren vorher seit 2001. Allerdings hat sich in den letzten Jahren ein Rückstand an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 740.400 Einheiten aufgebaut.

Trotz zunehmender Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Großstädten, Ballungsräumen und den prosperierenden Trendstädten sowie im Umland dieser Städte hoch. Der Leerstandsindex „CBRE-empirica“ erreichte Ende 2018 einen neuen Tiefststand von 2,8% und war damit zwölf Jahre in Folge rückläufig. Die geringste Leerstandsquote ist dabei mit 0,2% in München zu verzeichnen. In den ländlichen Regionen, die von Bevölkerungsabwanderung betroffen

sind, steigen jedoch die Leerstandsquoten.

Betrachtet man die Entwicklung neuer Mieten ist zu erkennen, dass sich das bisher dynamische Wachstum in den A-Städten verlangsamt und seit Anfang 2019 von der dynamischen Entwicklung in Deutschland insgesamt überholt wird. Während die Mieten in den A-Städten seit 2019 um 3,9% gestiegen sind, belief sich der Anstieg in Gesamtdeutschland auf 4,4%. Aus der Analyse des Wohnungsbedarfs des Instituts der deutschen Wirtschaft von 2019 geht hervor, dass Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 jeweils rund 342.000 neue Wohnungen benötigt. Obwohl die Bauaktivitäten zunahm, wurden im Jahr 2019 nur 293.000 neue Wohnungen gebaut und damit 50.000 Wohnungen zu wenig. Selbst in den Jahren 2016 bis 2018 wurde nur 83% des Bedarfs abgedeckt – in den A-Städten sogar lediglich 71%.

Der Wohnimmobilienmarkt hat sich in der Corona-Pandemie als widerstandsfähiger erwiesen als jede andere Anlageklasse in diesem Sektor. Nach Aussage des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) hat die Corona-Pandemie keine Auswirkungen auf das Mietwachstum in A-Städten. Bis zum Ende des ersten Halbjahrs 2020 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete um 3,0%, im Vergleich zu einem Anstieg um 2,6% in der ersten Jahreshälfte 2019. Die Widerstandsfähigkeit der Mietentwicklung ist vor allem auf die Unabhängigkeit dieser Größe vom Export sowie auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum zurückzuführen. Umfragen bei Vermietern haben ergeben, dass die Corona-Pandemie bisher kaum zu Mietausfällen führte bzw. in den wenigen Fällen, die berichtet wurden, nur in einem sehr geringen Maße. Die geringe Bautätigkeit in Regionen mit hoher Nachfrage, die nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken, stützt sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise. Gleichzeitig wird der Markt auch durch die geringeren Zinssätze im Bausektor stabilisiert. Nichtsdestotrotz hängt viel davon ab, wie schnell sich die Wirtschaft in Deutschland erholen wird. Im Falle einer anhaltenden Rezession könnten sinkende Einkommen zu einem weniger dynamischen Wachstum der Mieten oder sogar zu einer Stagnation oder einem Rückgang der Mietniveaus führen.

Ertragslage

Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 erlangte die Adler Group die Beherrschung über ADLER und deren Tochtergesellschaften und konsolidierte diese Gesellschaften erstmalig. Zu Beginn des dritten Quartals 2020 erlangte die Adler Group die Beherrschung über Consus und deren Tochtergesellschaften und konsolidierte diese Gesellschaften erstmalig. Ein Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres ist daher nur begrenzt möglich.

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER zu Beginn des zweiten Quartals und der Erstkonsolidierung von Consus zu Beginn des dritten Quartals in den ersten neun Monaten des Berichtsjahrs. Der Verkauf eines Portfolios im Jahr 2019 und der Mietendeckel hatten einen gegenläufig wirkenden Effekt.

Die erstmalige Konsolidierung von ADLER trieb die Erträge aus Vermietung und das EBITDA aus Vermietung in die Höhe.

Zum 30. September 2020 beliefen sich die ausstehenden verzinslichen Verbindlichkeiten auf insgesamt ca. 7,9 Milliarden EUR. Zum Ende des dritten Quartals belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten nach den geplanten Projektverkäufen an Partners Immobilien Capital Management auf 3,20% mit einer gewichteten Durchschnittslaufzeit von ca. 3,2 Jahren. Zum 30. September 2020 standen die gewichteten Fremdkapitalkosten für Erträge erwirtschaftende Vermögenswerte bei rund 2,00% mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 3,6 Jahren. Die gewichteten Fremdkapitalkosten von Consus belaufen sich bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 1,9 Jahren auf ca. 7,23%. Hierbei wurde die zuvor erwähnte Transaktion, die im vierten Quartal 2020 abgeschlossen werden soll, bereits berücksichtigt.

Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“. Der Anstieg ist auf die erstmalige Konsolidierung von Consus in den Konzernabschluss zurückzuführen.

Finanzlage

EBITDA

EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	31. Dez. 2019
Nettomieteträge	203.223	101.727	88.432	34.278	134.141
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	62.891	5.767	29.785	1.855	7.431
Erträge aus Vermietung	266.114	107.494	118.217	36.133	141.572
Kosten der Vermietung	(101.916)	(23.903)	(48.078)	(8.365)	(32.953)
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	164.197	83.591	70.139	27.768	108.619
NOI-Marge aus Vermietung (%)	80,8%	82,2%	79,3%	81,0%	81,0%
Gemeinkosten aus Vermietung	(30.427)	(11.158)	(13.689)	(3.192)	(16.622)
EBITDA aus Vermietung	133.771	72.433	56.450	24.576	91.997
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	65,8%	71,2%	63,8%	71,7%	68,6%

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	31. Dez. 2019
Erträge aus Vermietung	266.114	107.494	118.217	36.133	141.572
Erträge aus Projektentwicklung	141.506	-	117.536	-	-
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	4.538	-	4.538	-	-
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	4.724	12.131	1.973	3.796	14.948
Umsatzerlöse	416.882	119.625	242.264	39.929	156.520
Kosten der Vermietung	(101.916)	(23.903)	(48.078)	(8.365)	(32.953)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(111.920)	(8.760)	(93.558)	(2.637)	(11.058)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	203.045	87.052	100.628	28.927	112.509
Gemeinkosten aus Vermietung	(30.427)	(11.158)	(13.689)	(3.192)	(16.622)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(14.909)	-	(14.909)	-	-
Gesamt-EBITDA	157.710	75.894	72.030	25.735	95.887
Nettozinsaufwand	(68.173)	(20.422)	(38.455)	(6.996)	(27.183)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(144.702)	3.000	(20.137)	(1.662)	97.283
Abschreibungen	(6.922)	(1.070)	(4.162)	(335)	(1.354)
Sonstige Erträge/Aufwendungen	16.691	(13.253)	(27.643)	(12.775)	57.870
Bewertungsänderung	189.084	342.766	47.856	84.037	461.517
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	(1.373)	-	(1.737)	-	-
EBT	142.315	386.916	27.752	88.004	684.021

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	31. Dez. 2019
EBITDA aus Vermietung	133.771	72.433	56.540	24.576	91.997
Nettozinsaufwand	(50.346)	(20.422)	(20.628)	(6.996)	(27.183)
Laufende Ertragsteuern	(4.688)	(1.592)	(1.971)	(591)	(1.641)
Zinsaufwand nicht beherrschender Aktionäre	(3.999)	-	(2.047)	-	-
FFO 1 (aus Vermietung)	74.738	50.419	31.804	16.989	63.173
Anz. Aktien ^(*)	70.565	44.151	97.991	44.192	44.163
FFO 1 je Aktie	1,06	1,14	0,32	0,38	1,43

(*) Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	30. Sept. 2020	30. Sept. 2019	31. Dez. 2019
FFO 1 (aus Vermietung)	74.738	50.419	31.804	16.989	63.173
Modernisierungsinvestitionen (CAPEX)	(5.774)	(10.437)	(2.786)	(1.608)	(11.648)
FFO (aus Vermietung)	68.964	39.982	29.018	15.381	51.525
Gesamt-EBITDA	157.710	75.894	72.030	25.735	95.887
Nettozinsaufwand	(68.173)	(20.422)	(38.455)	(6.996)	(27.183)
Laufende Ertragsteuern	(11.868)	(3.304)	(6.028)	(1.067)	(3.722)
Zinsaufwand nicht beherrschender Aktionäre	(3.999)	-	(2.047)	-	-
FFO 2	73.670	52.168	25.500	17.672	64.982
Anz. Aktien ^(*)	70.565	44.151	97.991	44.192	44.163
FFO 2 je Aktie	1,04	1,18	0,26	0,40	1,47

(*) Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

Cashflow

In TEUR	1. Jan. - 30. Sept. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	192.050	88.764
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(391.559)	269.061
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	11.173	1.767
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(188.336)	359.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	387.558	27.965
Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	178.379	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	377.601	387.558

Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt hat sich die Bilanz und Struktur des Konzerns in den ersten neun Monaten 2020 grundlegend geändert, da ADLER und Consus zum ersten Mal in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Daher ist ein Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres nur begrenzt möglich.

Finanzlage

In TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	9.762.535	3.630.753
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.175.633	301.388
Langfristige Vermögenswerte	10.938.168	3.932.141
Zahlungsmittel und Bareinlage	377.601	387.558
Vorräte	1.647.919	25.860
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.635.333	50.906
Kurzfristige Vermögenswerte	3.660.853	464.324
Summe Aktiva	14.599.021	4.396.465
Verzinsliche Verbindlichkeiten	8.290.282	1.331.584
Sonstige Verbindlichkeiten	1.047.788	127.086
Passive latente Steuern	861.846	239.347
Summe Verbindlichkeiten	10.199.916	1.698.017
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	3.775.081	2.646.792
Nicht beherrschende Anteile	624.024	51.653
Summe Eigenkapital	4.399.105	2.698.445
Summe Passiva	14.599.021	4.396.465

Zum 30. September 2020 beläuft sich unser EPRA-NRV auf 5,6 Milliarden EUR.

EPRA-NAV

In TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	3.775.081	2.646.792
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	5.754	6.150
Latente Steuern	950.547	257.249
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	12.658	13.410
EPRA-NAV	4.744.040	2.923.601
Anz. Aktien	104.786	44.195
EPRA-NAV je Aktie	45,27	66,15
Wandelanleihen	97.277	156.334
EPRA-NAV voll verwässert	4.841.317	3.079.935
Anz. Aktien (verwässert)	106.703	46.929
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	45,37	65,63

EPRA-NRV

In TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	3.775.081	2.646.792
Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	5.754	6.150
Latente Steuern	950.547	257.249
Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	12.658	13.410
Grunderwerbsteuer	858.266	324.183
EPRA-NRV	5.602.306	3.247.784
Anz. Aktien	104.786	44.195
EPRA-NRV je Aktie	53,46	73,49
Wandelanleihen	97.277	156.334
EPRA-NRV voll verwässert	5.699.583	3.401.118
Anz. Aktien (verwässert)	106.703	46.929
EPRA-NRV je Aktie voll verwässert	53,42	72,54

Beleihungsquote

Die Finanzierung unserer Immobilien erfolgt im Rahmen einer konservativen Finanzierungsstrategie mit einem Mix aus besicherten Hypothekendarlehen und Kapitalmarktinstrumenten.

Finanzierung

In TEUR	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019
Unternehmensanleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	7.966.619	1.223.201
Wandelanleihen	323.663	156.334
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(377.601)	(387.558)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(*)	(919.781)	(98.871)
Vertragssaldo	(410.237)	-
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	(351.877)	-
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.230.786	893.106
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	11.431.808	3.670.023
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	89.449	186.158
Bruttovermögenswert (GAV)	11.521.257	3.856.181
Netto-Beleihungsquote	54,1%	23,2%
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	51,3%	19,1%

(*) Einschließlich der gewährten Darlehen (416 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (340 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerte (163 Millionen EUR).

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst, und in diesem Zusammenhang wurde auch eine Anpassung der Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode vorgenommen. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienste genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV-Ratio) 54,1%. Der Anstieg resultiert aus der Konsolidierung von ADLER und Consus.

EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und repräsentiert die Interessen der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, in Europa börsennotierte Immobilienunternehmen stärker als potenzielle Anlagemöglichkeit ins Bewusstsein von Investoren zu rücken. Die Adler Group ist seit dem Börsengang im Jahr 2015 Mitglied der EPRA.

Die EPRA hat in ihren EPRA Best Practice Recommendations (BPRs) einen Rahmen für standardisierte Berichterstattung geschaffen, die über den Umfang der IFRS hinausgeht. Die Adler Group verwendet nur einige der EPRA-Kennzahlen, die nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung konform sind, als Leistungsindikatoren.

In diesem Quartalsbericht konzentriert sich die Gesellschaft auf den EPRA-NRV. Im Geschäftsbericht stellen wir dann alle drei EPRA-Kennzahlen vor.

EPRA-Leistungskennzahl	Definition	Zweck	30. Sept. 2020	31. Dez. 2019	Veränderung in %
EPRA-NRV (in TEUR)	Der EPRA-NRV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die Bewegungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten und latente Steuern auf Bewertungsreserven, werden daher nicht mitberücksichtigt. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um die Gesellschaft über die Investmentmärkte auf Grundlage ihrer gegenwärtigen Kapital- und Finanzierungsstruktur nachzubilden, sollten die damit zusammenhängenden Kosten wie Grunderwerbsteuer ebenfalls miteinbezogen werden.	Ziel des EPRA-NRV ist, Stakeholdern die Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Anlagestrategie aufzuzeigen.	5.602.306	3.247.784	72 %

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Bundesregierung hat diese Regelungen zum 1. Juli 2020 nicht verlängert.

Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher

ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

B. Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung an. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93% aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 9. April 2020 trat die Bestellung von Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, zum Co-CEO der Adler Group durch den Verwaltungsrat in Kraft.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4A verwiesen.

Das Closing des Umtauschgebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihrer Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der Adler Group ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat die Adler Group noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie in Anspruch genommen. Die nominale Obergrenze der Überbrückungskreditlinie wurde zum 3. September 2020 auf 1.085 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Umsetzung der Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung von ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das gezeichnete Kapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis (0,4164) aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

Zum 30. September 2020 hält die Adler Group 95,09% der ausgegebenen ADLER-Aktien.

C. Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18% der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97% an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 erwarb die Gesellschaft 18,62% der Aktien an Consus. Die verbleibenden 3,56% der Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02% der Aktien an Consus hielt. Zusammen mit ADLER hält die Adler Group damit 25,20% der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 17. Juni 2020 erhöhte Consus sein gezeichnetes Kapital um 24.750.000 EUR auf 161.331.507 EUR. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von insgesamt 24.750.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Aktienkapital von 1,00 EUR je Aktie.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die

Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (450 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigte und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, keine Beherrschung über Consus erlangt zu haben. Die Adler Group überprüfte ihre Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem ist diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur sind. Daher wurde die Beteiligung als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 450 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung der Adler Group die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hält Aggregate gegenwärtig ca. 22,5% an der Adler Group und die Adler Group ca. 64,95% an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion er-

füllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von Consus und der 188 Tochtergesellschaften von Consus zum 1. Juli 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4B verwiesen.

Nach Abwicklung der Kaufoption plant die Adler Group, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschgebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Das Erwerbsangebot basiert auf einem Umtauschverhältnis von 0,272 neuen Adler Group-Aktien für jede Consus-Aktie, was dem im Rahmen der Kaufoption für die Bezugsrechtsemission angepassten Umtauschverhältnis entspricht. Ferner beabsichtigt der Verwaltungsrat, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als beherrschendem Unternehmen und Consus als beherrschtem Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen.

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98%) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf. Die Bruttoerlöse aus der Bezugsrechtsemission belaufen sich auf 457 Mio. EUR.

D. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierüber-

nahmengesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss die Adler Group am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte die Adler Group das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 BörsG in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER hielt die Adler Group vor der Annahmefrist des Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebots indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsangebots ca. 96,88% des Aktienkapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,36% des Aktienkapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

Zum 30. September 2020 hält die Adler Group insgesamt 98,25% der ausgegebenen WESTGRUND-Aktien.

E. Unter Bezugnahme auf Anhang Ziffer 23(A) des Geschäftsberichts reduziert die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 6,8 Millionen EUR.

F. Am 13. Juli 2020 gab die Gesellschaft bekannt, dass Herr Thomas Zinnöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienbranche, seine Bereitschaft bestätigt hat, dem Verwaltungsrat der Adler Group als unabhängiges Mitglied (Independent Director) beizutreten. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Ernennung von Herrn Zinnöcker auf der nächsten Hauptversammlung zur Zustimmung einzubringen.

G. Am 29. Juli 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienen der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

H. Am 18. September 2020 schloss ADLER, eine 95 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group (ca. 95 %), einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert (zum H1 2020). Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomietträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 12% bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/m²/Monat.

I. Am 29. September 2020 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung der Aktionäre die Wiederernennung von Dr. Peter Maser, Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik und Dr. Michael Bütter als Directors der Gesellschaft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Zudem genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der neuen Directors Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmid. Die Empfehlung des Verwaltungsrat zur Aussetzung von Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls angenommen.

J. Am 29. September 2020 beschloss eine außerordentliche Hauptversammlung der Aktionäre, den Namen der Gesellschaft von ADO Properties in Adler Group zu ändern.

K. Am 13. Oktober 2020 schloss die Gesellschaft einen Mietvertrag für neue Büroflächen in Berlin (6.800 m²) mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Mietzins von ca. 30,45 EUR/m²/Monat mit der Aggregate Holdings S.A., einem Aktionär der Adler Group. Der Mietvertrag beinhaltet zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Ein führendes Immobilien-Beratungsunternehmen legte der Adler Group eine Analyse vor, aus der hervorgeht, dass der vorgeschlagene Mietpreis marktkonform ist.

L. Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem mehr als vierfach überzeichneten Orderbuch. Die Erlöse aus der Anleihe werden in erster Linie der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten dienen und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. S&P verlieh den Anleihen das Rating BB+.

Prognose- bericht

Wir erwarten, dass mit den zusammengelegten Portfolios und Plattformen nach erfolgtem Zusammenschluss mit ADLER Real Estate am 9. April 2020 im Jahr 2020 Nettomieteträge von 280-300 Millionen EUR und ein FFO 1 von 105-125 Millionen EUR erzielt werden können.

Die Ausschüttungsquote für das Jahr 2020 sehen wir im Einklang mit unserer Dividendenpolitik bei bis zu 50% des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Chancen und Risikobericht

Gemeinsam mit ihren konsolidierten Teilkonzernen, insbesondere der ADLER Real Estate AG und der Consus Real Estate AG, überwacht und kontrolliert die Adler Group S.A. (ehemals ADO Properties S.A.) kontinuierlich die Risikopositionen im Konzern, um Entwicklungen, die sich für den gesamten Konzern bestandsgefährdend auswirken können, frühzeitig entgegenzuwirken. Gleichzeitig strebt der Konzern an, diese im Rahmen der Strategie zur Erschließung zusätzlicher Investment- und Wachstumschancen zu identifizieren und zu nutzen. Das bestehende Risiko- und Compliance-Managementsystem der Adler Group ist ein wesentlicher Bestandteil des CGRS-Systems (Corporate Governance and Compliance) der Adler Group und dient als ein angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument, das alle wesentlichen Risiken innerhalb und außerhalb des Konzerns bewertet, identifiziert, steuert (einschließlich Abhilfemaßnahmen), meldet und überwacht. Bestandteile des CGRS sind das Risikomanagementsystem, das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Prüfungseinheit. Der Verwaltungsrat und das Senior Management der Adler Group S.A. erkennen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden würden.

Die Adler Group und ihre Teilkonzerne haben in ihren Geschäftsberichten 2019 ausführlich über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit berichtet und diesen Neunmonats-Finanzbericht 2020 bereits entsprechend angepasst. Seither hat sich die Einschätzung der Chancen und Risiken in einigen Punkten leicht verändert.

Seit Inkrafttreten der Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss zwischen ADLER und ADO Properties S.A. (neu: Adler Group S.A.) wurden viele Maßnah-

men eingeleitet, um eine einheitliche Struktur zu etablieren und die verschiedenen Tätigkeiten dort zusammenzufassen, wo es wirtschaftlich sinnvoll erscheint. Chancen ergeben sich nicht nur dadurch, dass sich in größeren Organisationen Kosten senken lassen. Sie können auch aus potenziell besseren Finanzierungsbedingungen resultieren. Weitere Synergien ergeben sich möglicherweise, wenn der neue ADO/Adler/Consus-Konzern niedrigere Preise für Waren und Dienstleistungen verhandeln kann. Auch gewinnt der neue Konzern auf dem Arbeitsmarkt an Attraktivität, weil er mehr und bessere berufliche Aufstiegschancen bietet.

Besondere Risiken und Chancen der Adler Group im Detail

Die drei insgesamt voneinander abhängigen, maßgeblichen Risiken: „Refinanzierungsrisiko“, „Verschlechterung des Unternehmensratings“ und „Reputationsrisiko auf dem Kapitalmarkt“ werden für die zukünftige Entwicklung der Adler Group als äußerst relevant angesehen. Sollte das Rating herabgesetzt werden, könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Refinanzierung und das Ansehen der Adler Group auf dem Kapitalmarkt haben. Standard & Poor's bewertete ADLER im April 2020 noch einmal mit BB. Das Rating der Muttergesellschaft Adler Group S.A. (Konzern) (ehemals ADO Properties S.A.) hat Einfluss auf die Refinanzierungsrisiken von ADLER. Standard & Poor's bewertete die Adler Group S.A. am 29. Juni 2020 ebenfalls mit BB. Das Rating von Standard & Poor's setzt voraus, dass die Verschuldung zuzüglich Eigenkapital in den nächsten zwölf Monaten zwischen 51% und 53% liegt. Außerdem sollten sich die Schulden im Verhältnis zum EBITDA zwischen 16x und 18x mit einem Zinsdeckungs-

grad zwischen 2,0 und 2,3 bewegen. Falls sich diese Kennzahlen verschlechtern sollten und es Schwierigkeiten bei der Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten gäbe, könnte das Rating weiter abgesenkt werden. Am 10. November 2020 platzierte die Adler Group S.A. erfolgreich eine unbesicherte Anleihe mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75%. Aufgrund der hohen Erlösquote der Anleihen und der hohen Bewertung der zugrundeliegenden Vermögenswerte der Adler Group S.A. bewertet Standard & Poor's die Anleihe mit BB+. Obwohl der Zinssatz der europäischen Zentralbank nach wie vor niedrig ist, sind auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken Zinserhöhungen zu beobachten, die auf höhere Risikorückstellungen der Banken und eine verstärkte Risikoaversion bei Geschäftsbanken und institutionellen Investoren zurückzuführen sind.

Die Zahlungsfrist für die ausstehende Forderung gegen den Erwerber der Aktien von ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, wurde bis Ende 2020 verlängert. Adler erachtet die Forderungen als besichert. Dennoch ist das Forderungsrisiko ein potenzielles Risiko.

Ende 2019 wurden 75% der Anteile an der Glasmacher Viertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf-Gerresheim, von BCP an einen Investor verkauft. Die erste Rate des Kaufpreises wurde bezahlt. Die drei nachfolgenden Kaufpreistraten sind jeweils abhängig von der Erreichung verschiedener Meilensteine, der Erteilung von Genehmigungen und dem Abschluss bestimmter Fertigstellungsphasen der „Immobilienentwicklung Gerresheim“, die sich verzögern könnten. Hierdurch könnte sich die Karenzzeit für die Zahlung des Kaufpreises verlängern.

Einige der Finanzierungsverträge auf Ebene von Consus enthalten finanzielle und nicht-finanzielle Covenants, deren Nichteinhaltung zur fristlosen Kündigung durch den Gläubiger und damit zu einer Refinanzierung der entsprechenden Summen zu weniger günstigen Bedingungen nach sich ziehen könnte.

Mietengesetz (Berliner Mietendeckel)

Die Verfassungsmäßigkeit des vom Berliner Senat verordneten Mietendeckels bleibt nach wie vor fraglich. Bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bleibt daher unklar, ob die vom Berliner Senat beschlossenen Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung bzw. zur Senkung bestehender Mieten überhaupt rechtmäßig sind. Die Auswirkungen auf die Adler Group sind in jedem Fall minimal, da sich nur 2,9% des gesamten Immobilienportfolios in Berlin befindet und nur ein kleiner Teil davon von den Mietbegrenzungen betroffen ist.

Immobilienmarkt

Die Immobilienprojekte der Consus befinden sich überwiegend in den Top-7-Städten Deutschlands. Positive Bevölkerungs- und Einkommensentwicklungen haben in den vergangenen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen geführt, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Es besteht das Risiko, dass die Nachfrage in den Ballungsräumen nachlässt und sich ein Trend zum Wohnen in mittleren, kleineren Städten und deren Umgebung entwickelt. Im Geschäftsjahr war eine weitere positive Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes zu beobachten, weshalb Consus die Nachfrage nach Wohnimmobilien und –quartieren weiterhin auf einem hohen Niveau sieht.

Ein Anstieg der momentan niedrigen Zinsen könnte die Nachfrage nach Immobilien als alternative Anlagemöglichkeit kurz- bis mittelfristig verringern und somit die Möglichkeit, Immobilien insbesondere an institutionelle Anleger durch Forward Sales zu verkaufen, verschlechtern.

Der Immobiliensektor unterliegt diversen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Es handelt sich um einen regulierten Bereich, der eine kontinuierliche Überwachung der Übereinstimmung der Vorgehensweise des Unternehmens mit der sich ständig ändernden Rechtslage erforderlich macht. Ein weiterer Aspekt der politischen Risiken

ist die Abhängigkeit von Baurechten und Baugenehmigungen, die für die Entwicklung der erworbenen Grundstücke erforderlich sind. Consus pflegt daher behördliche Beziehungen auf lokaler und Bundesebene, um sicherzustellen, dass eine Harmonisierung der Interessen erreicht werden kann. Consus ist sich, insbesondere durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Metropolen, auch seiner gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und legt daher großen Wert auf Glaubwürdigkeit und Vertrauen bei den politischen Entscheidungsträgern.

Projektentwicklungsrisiken bei Consus

Risiken der Rechtsunsicherheit und Genehmigungsrisiken

Rechtsunsicherheiten und Verzögerungen bei der Vergabe von Baugenehmigungen können zu Verzögerungen in der Projektumsetzung oder im Hinblick auf notwendige Änderungen in den ursprünglichen Planungen sowie Entscheidungen durch die Gesellschaft führen. Um dieses Risiko zu verringern, werden mögliche Bauprojekte genau durch ortskundige Experten analysiert und offene Fragen frühzeitig mit den Behörden und Städtevertretern diskutiert.

Erlösrisiken

Marktpreise, Mieten und Vermietungsstände können negativen Einflüssen unterliegen, was sich nachteilig auf den Wert einer Immobilie und die daraus erzielten Erträge auswirkt. Consus konzentriert sich mit seinen Entwicklungsprojekten auf die Top-7-Städte in Deutschland und gute Lagen, wobei der Schwerpunkt der Projekte auf Geschosswohnungsbau für mittlere Einkommen liegt. Wirtschaftliche und politische Entwicklungen können Marktpreise, Mieten und Vermietungsstände reduzieren und sich nachteilig auf den Wert einer Immobilie auswirken. Im Rahmen der Risikoanalyse werden die relevanten Einflussfaktoren für die Wertentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien beobachtet und analysiert. Consus minimiert durch die klare Fokussierung auf ausgewählte Kernregionen in Deutschland das Marktri-

siko, insbesondere durch lokale Präsenz an den Standorten sowie durch eine Risikoanalyse innerhalb dieser Kernmärkte. Vor allem die lokale Marktkenntnis der Niederlassungen, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung (z. B. Festlegung von Exit-Strategien, Mittelfristplanung für An- und Verkäufe) ermöglichen eine zeitnahe Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Baukostenrisiken oder Bauzeitverzögerungen

Bauaktivitäten sind beeinflusst von Risiken der Verfügbarkeit von Dienstleistern zum richtigen Zeitpunkt des Baufortschritts sowie dem Risiko steigender Baukosten. Consus nimmt sich dieser Risiken auf verschiedene Arten an. Erstens durch Aufbau des Mitarbeiterstamms, um die Verträge selbst zu erfüllen und die Abhängigkeit von Dienstleistern zu reduzieren. Zweitens ermöglicht die Festschreibung der Kosten durch Building Information Modelling (BIM) und die Digitalisierung die Reduzierung der eingehenden Kosten verbunden mit einer Erhöhung der Effizienz. Als Letztes wird, wenn möglich, mit Festpreisverträgen gearbeitet, um das Risiko zukünftiger Preiserhöhungen zu reduzieren. Aufgrund der hohen Nachfrage war im Jahr 2020 bisher ein deutlicher Anstieg der Baukosten um 3,0% zu beobachten (ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung um 3%, die seit Juli 2020 gilt). Laut dem Statistischen Bundesamt stagnierten z. B. die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland in den ersten neun Monaten 2020 im Vorjahresvergleich (auf Basis des Index von 2015 als 100%). Da mit einem weiterhin hohen Bauvolumen in Deutschland zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen. Neben dem Risiko der Verteuerung der einzukaufenden Bauleistung besteht grundsätzlich auch ein Risiko bezüglich der zeitgerechten Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger Bauvorleistungen.

Vertragsrisiken/Vorvermietungsrisiko

Es gibt Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere bei Forward Sale Verkäufen, die die Entwicklungsphase eines Projektes und mögliche Garantien für bestimmte Mietzahlungen betreffen. Um diesen Risiken vorzubeugen, vereinbart der Konzern realistische Zielvorgaben und überwacht die Ausführung genauestens. Darüber hinaus pflegt der Konzern eine enge Zusammenarbeit mit den institutionellen Käufern und weist frühzeitig auf mögliche Problematiken hin. Vertragsrisiken bestehen bei Vereinbarungen, bei denen der vereinbarte bzw. vereinnahmte Kaufpreis sich nachträglich mindern könnten, wenn die zu erzielenden Mieten unter dem erwarteten Mietniveau liegen. Falls notwendig, werden entsprechende Rückstellungen für bekannte Liquiditätsrisiken aus getätigten Verkäufen in der Bilanz gebildet und ein mögliches Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt.

Es besteht ein Risiko, dass bei der Neuvermietung von Entwicklungsobjekten nicht die Mieterträge erzielt werden, die bei Vertragsunterzeichnung zu erwarten waren. Dieser Fall kann bei sinkenden Mieterträgen und negativen Mietentwicklungen am Markt eintreten. Nicht planbare politische Entwicklungen, wie beispielsweise die sogenannte Mietpreisbremse oder Enteignungsdiskussionen, können diese Situation sogar noch verschärfen. Aufgrund der begrenzten Mieterträge aus Immobilien, die als Anlagen gehalten werden, besteht ein Vermietungsrisiko dahingehend, dass nicht zu angemessenen Preisen neu oder nachvermietet werden kann oder dass Mietzahlungen bei bestehenden Verträgen ausfallen. Begegnet wird diesem Risiko durch ein professionelles Vertriebs- und Forderungsmanagement. Auch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Mietern können zu einem hohen Schaden führen. Allerdings wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für beide Risiken im aktuellen Umfeld als gering angesehen.

Die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Adler Group

Im Rahmen der Corona-Pandemie hat die Bundesregierung verfügt, dass Mieter, die aufgrund politischer Entscheidungen Einkommenseinbußen erleiden, ihre von April bis Juni 2020 aufgelaufene Miete stunden können. Da die Bundesregierung diese Maßnahme nicht verlängert hat, sind diesbezüglich keine weiteren Risiken für die Kontinuität der durch ADLER vereinnahmten Zahlungsflüsse erkennbar. Die Mieter nahmen die angebotene Regelung gegenüber ADLER jedenfalls nur einzeln in Anspruch. Die Krise bedingt auch erhöhte finanzwirtschaftliche, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken in den Projektentwicklungsphasen, z. B. im Bereich der Finanzierung, Fertigstellung und Verkauf von Consus Projekten. Bei Verdacht auf oder Auftreten des Coronavirus bei Mitarbeitern, Dienstleistern oder Lieferanten von Consus kann es zu Verzögerungen auf den Baustellen unserer Projekte kommen. So kann die Fertigstellung durch die mangelnde Verfügbarkeit von Materialien oder von eigenen sowie Mitarbeitern von Subunternehmern, z. B. wegen Verhinderung der Einreise nach Deutschland durch Schließung der Grenzen, verzögert werden. Damit können steigende Baukosten einhergehen. Verzögerte Fertigstellungen können zu verspäteten Zahlungsflüssen gemäß Forward Sales Verträgen oder jenen aus Eigentumswohnungsverkäufen führen. Vorabverkäufe können sich aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheit verzögern und die erzielten Verkaufspreise können sinken. Grundsätzlich kann auch die Investitionsbereitschaft in dem vom Coronavirus geprägten wirtschaftlichen Umfeld nachlassen.

Der Anstieg der Infektionen mit dem Coronavirus und die Einschränkungen des wirtschaftlichen Lebens im November 2020 könnten die Wirtschaftsleistung in Deutschland beeinträchtigen. Die Adler Group erwartet jedoch keine starken Auswirkungen des Teil-Lockdowns auf das Wohnimmobiliengeschäft.

Schlussbemerkung

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese können durch Wörter wie „erwartet“, „beabsichtigt“ oder „wird“ bzw. sonstige Formulierungen mit ähnlicher Bedeutung gekennzeichnet sein. Solche Aussagen basieren auf unseren gegenwärtigen Erwartungen, Beurteilungen und Annahmen über künftige Entwicklungen und Ereignisse, und unterliegen daher naturgemäß bestimmten Unsicherheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl in positiver, als auch in negativer Hinsicht erheblich von diesen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, sodass sich die erwarteten, vermuteten, beabsichtigten, für wahrscheinlich gehaltenen oder angenommenen Entwicklungen und Ereignisse rückblickend als falsch erweisen können.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Zwischenbericht für die ersten neun Monate 2020 enthaltene verkürzte Konzernabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden drei Monate des Jahres beschreibt.



Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 80 Bericht des réviseur d'entreprises agréé
über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses
- 82 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 84 Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung
- 85 Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung
- 86 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 88 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 94 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

An die Aktionäre der

Adler Group S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé über die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der Adler Group S.A. („die Gesellschaft“) zum 30. September 2020, die verkürzte Konzernzwischenbilanz und -Verlustrechnung, die Konzernzwischenbilanzgesamtergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September 2020 sowie die Anhangangaben zum Zwischenabschluss („der verkürzte Konzernzwischenabschluss“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* trägt das Management die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 *Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft*, wie in Luxemburg vom Institut des Réviseur d'Entreprise verabschiedet, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang als eine nach den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführte Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2020 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung* aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 29. November 2020



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Partner

Verkürzte Konzern- zwischenbilanz

Aktiva	Anhang Ziffer	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
In TEUR				
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Anlageimmobilien	5A	9.760.923	3.504.062	3.624.453
Investment in Finanzinstrumente	6B	7.718	-	186.158
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	5B	89.449	-	-
Anzahlungen für Anlageimmobilien		1.612	6.300	6.300
Sachanlagen		36.496	10.752	10.927
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5C, 6B	362.639	6.628	98.871
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		33.783	2.921	3.873
Rechnungsabgrenzungsposten		13.131	750	745
Nutzungsrechte an Leasingobjekten		17.636	1.025	814
Geschäfts- oder Firmenwert	4B	573.969	-	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		4.925	-	-
Aktive Vertragsposten	5E	23.828	-	-
Aktive latente Steuern		12.059	-	-
		10.938.168	3.532.438	3.932.141
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	5D	1.647.919	27.882	25.860
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		93.145	26.003	26.494
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5F	434.977	12.442	15.570
Sonstige Forderungen	5G	326.962	2.581	8.842
Aktive Vertragsposten	5E	393.717	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		377.601	57.186	387.558
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		3.101	-	-
		3.277.422	126.094	464.324
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5H	383.431	929.022	-
Summe Aktiva		14.599.021	4.587.554	4.396.465

Passiva

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		130	55	55
Emissionsagio		1.621.257	500.608	500.608
Eigene Aktien	4A	-	-	-
Rücklagen		193.833	319.493	250.684
Gewinnrücklagen		1.959.861	1.616.045	1.895.445
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		3.775.081	2.436.201	2.646.792
Nicht beherrschende Anteile		624.024	51.029	51.653
Summe Eigenkapital		4.399.105	2.487.230	2.698.445
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Unternehmensanleihen	5I	3.321.996	397.302	397.433
Wandelanleihen	5I	210.419	155.805	156.334
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5J	3.242.772	743.477	740.212
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	6B	22.417	45.311	46.416
Derivative Finanzinstrumente	6B	20.913	10.385	6.091
Pensionsrückstellungen		2.004	-	-
Leasingverbindlichkeiten		26.486	466	473
Sonstige Verbindlichkeiten		11.760	-	-
Passive Vertragsposten		-	-	-
Passive latente Steuern		861.846	221.571	239.347
		7.720.613	1.574.317	1.586.306
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Unternehmensanleihen	5I	26.088	-	-
Wandelanleihen	5I	113.244	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5J	1.375.763	34.267	37.605
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	6B	1.923	1.535	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		146.980	15.098	22.079
Sonstige Verbindlichkeiten	5L	491.892	41.375	49.613
Leasingverbindlichkeiten		7.919	721	823
Erhaltene Anzahlungen	5K	276.203	-	-
Passive Vertragsposten	5E	7.308	-	-
Derivative Finanzinstrumente	6B	429	103	59
		2.447.749	526.007	111.714
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	5H	31.554	432.908	-
Summe Passiva		14.599.021	4.587.554	4.396.465

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 29. November 2020

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Verkürzte Konzern- zwischenabrechnungsgewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Umsatzerlöse	7A	416.882	119.625	242.264	39.929	156.520
Betriebskosten	7B	(221.637)	(32.573)	(147.457)	(11.002)	(44.011)
Bruttoergebnis		195.245	87.052	94.807	28.927	112.509
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		(66.872)	(14.666)	(39.887)	(5.487)	(25.050)
Sonstige Aufwendungen	7C	(51.638)	(10.815)	(26.696)	(10.815)	(13.188)
Sonstige Erträge	7D	90.744	-	12.001	-	78.132
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	5A	189.084	342.766	47.856	84.037	461.517
Betriebsergebnis		356.563	404.337	88.081	96.662	613.920
Finanzerträge		62.325	6.561	58.002	174	102.475
Finanzaufwendungen		(275.200)	(23.983)	(116.594)	(8.832)	(32.375)
Finanzergebnis	7E	(212.875)	(17.422)	(58.592)	(8.658)	70.100
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen		(1.373)	-	(1.737)	-	-
Ergebnis vor Ertragsteuern		142.315	386.915	27.752	88.004	684.020
Ertragsteueraufwand		(42.566)	(58.843)	(13.693)	(13.653)	(77.096)
Periodenergebnis		99.749	328.072	14.059	74.351	606.924
Vom Periodenergebnis entfällt auf:						
Eigentümer der Gesellschaft		64.058	323.646	6.817	74.064	601.874
Nicht beherrschende Anteile		35.691	4.426	7.242	287	5.050
Periodenergebnis		99.749	328.072	14.059	74.351	606.924
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		0,91	7,33	0,07	1,68	13,63
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		0,91	6,85	0,07	1,59	12,74

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Verkürzte Konzern- zwischenabrechnungsgesamtergebnis- rechnung

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Periodenergebnis	99.749	328.072	14.059	74.351	606.924
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	312	(673)	(222)	(17)	10
Darauf entfallende Steuern	73	106	138	3	(2)
Währungsumrechnungsrücklage	(6.252)	-	(6.252)	-	-
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	(4.883)	-	(320)	-	-
Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden	-	-	-	-	-
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	(42.803)	-	(300)	-	(67.510)
Sonstiges Ergebnis	(53.553)	(566)	(6.957)	(14)	(67.502)
Gesamtergebnis für die Periode	46.196	327.506	7.102	74.337	539.422
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:					
Eigentümer der Gesellschaft	10.505	323.080	(140)	74.050	534.372
Nicht beherrschende Anteile	35.691	4.426	7.242	287	5.050
Gesamtergebnis für die Periode	46.196	327.506	7.102	74.337	539.422

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit						
Periodenergebnis		99.749	328.072	14.059	74.351	606.924
Abzüglich:						
Abschreibungen		6.922	1.065	4.129	318	1.488
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien		-	-	-	-	(78.132)
Bewertungsgewinn auf finanzielle Vermögenswerte		-	-	-	-	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	(189.084)	(342.766)	(47.856)	(84.037)	(461.517)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		(54.769)	-	20.019	-	-
Veränderung der aktiven Vertragsposten		(70.139)	-	(70.139)	-	-
Veränderung der passiven Vertragsposten		(4.187)	-	(4.187)	-	-
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		1.373	-	1.737	-	-
Finanzergebnis	7E	212.875	17.422	58.592	8.658	(70.100)
Ertragsteueraufwand		42.566	58.843	13.693	13.653	77.096
Anteilsbasierte Vergütung		358	358	131	95	1.530
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(44.203)	(1.904)	(23.539)	(484)	(2.142)
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		(620)	(2.887)	(220)	(246)	(4.102)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		30.043	(536)	397.058	(2.557)	(2.959)
Veränderung der sonstigen Forderungen		52.181	(2.408)	47.732	(1.475)	(2.931)
Veränderung der Vorräte		48.543	7.146	43.549	2.298	9.168
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		(22.995)	-	(22.995)	-	-
Veränderung der Anzahlungen auf Projektentwicklungen		48.757	-	48.757	-	-
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(55.501)	(1.714)	(425.811)	536	5.632
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		94.509	8.925	117.756	8.730	15.896
Gezahlte Ertragsteuern		(4.328)	(7.087)	(3.727)	(495)	(7.087)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		192.050	62.529	168.738	19.345	88.764

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
		30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Cashflows aus Investitionstätigkeit						
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	5A	(239.025)	(42.436)	(183.752)	(11.079)	(44.068)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		6.300	-	-	-	-
Gewährung langfristiger Darlehen		(103.547)	-	(60.005)	-	-
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		38.129	-	107	-	570.335
Investment in Finanzinstrumente		(40.159)	-	49.026	-	(254.342)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(1.969)	(2.719)	(1.196)	(271)	(3.121)
Zinseinnahmen		2.473	20	2.455	14	39
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten		11.058	-	11.058	-	-
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		17	-	17	-	-
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel	10D	(64.235)	-	-	-	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(601)	226	7	8	218
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(391.559)	(44.909)	(182.283)	(11.328)	269.061
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit						
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		(20.220)	-	(13.962)	-	-
Ausgabe von Stammaktien		457.338	-	457.338	-	(¹)
Rückzahlung von Anleihen	5H	(16.419)	-	(836)	-	-
Erhaltene langfristige Darlehen	5I	1.376.821	79.427	(53.631)	-	79.427
Tilgung der langfristigen Darlehen	5I	(1.895.956)	(13.173)	(613.062)	(5.079)	(15.876)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		390.601	-	390.601	-	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		(284.703)	-	(284.703)	30.000	-
Erhaltene kurzfristige Darlehen	5I	175.522	-	522	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(217)	(443)	-	(138)	(702)
Gezahlte Zinsen		(115.703)	(20.561)	(76.583)	(11.251)	(26.427)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		(4.277)	(551)	(2.794)	(193)	(789)
Ausgleichszahlungen in Bezug auf sonstige Finanzverbindlichkeiten		-	-	-	-	(768)
Transaktionskosten		(25.137)	-	(18.481)	-	-
Vorausgezählte Finanzierungskosten		(26.477)	-	(80)	-	-
Ausgeschüttete Dividende		-	(33.098)	-	-	(33.098)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		11.173	11.601	(108.409)	(46.661)	1.767
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode		(188.336)	29.221	(121.954)	(38.644)	359.592
Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4	178.379	-	103.284	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode		387.558	27.965	396.271	95.830	27.966
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode		377.601	57.186	377.601	57.186	387.558

(¹) Entspricht einem Betrag von weniger als 1 TEUR.

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Eigene Aktien	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2020	55	500.608	-	(850)	-	319.044	(67.510)	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445
Gesamtergebnis für die Periode											
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	64.058	64.058	35.691	99.749
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	-	385	(6.252)	-	(47.686)	-	(53.553)	-	(53.553)
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	-	385	(6.252)	-	(47.686)	64.058	10.505	35.691	46.196
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern											
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Adler (Anhang Ziffer 4A)	34	600.396	(319.423)	-	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 4B)	3	74.322	319.423	-	-	-	-	-	393.748	98.747	492.495
Ausgabe von Stammaktien (netto)	38	445.832	-	-	-	-	-	-	445.870	-	445.870
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	-	99	-	-	-	-	-	-	99	(20.680)	(20.581)
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	358	358	-	358
Stand zum 30. Sept. 2020	130	1.621.257	-	(465)	(6.252)	315.746	(115.196)	1.959.861	3.775.081	624.024	4.399.105

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2019	55	499.209	(859)	325.736	1.326.538	2.150.679	46.603	2.197.282
Gesamtergebnis für die Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	323.646	323.646	4.426	328.072
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	(566)	-	-	(566)	-	(566)
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	(566)	-	323.646	323.080	4.426	327.506
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	1.399	-	-	(1.399)	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	(4.819)	-	(4.819)	-	(4.819)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	358	358	-	358
Stand zum 30. Sept. 2019	55	500.608	(1.424)	320.917	1.616.045	2.436.201	51.029	2.487.230

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Eigene Aktien	Währungsrechnungs-rücklage	Hedging-rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgneutral zum beizulegenden Zeitwert (nach Steuern)	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Juli 2020	89	1.101.004	(319.423)	-	(380)	315.746	(114.575)	1.952.913	2.935.374	529.754	3.465.128
Gesamtergebnis für die Periode											
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	6.817	6.817	7.242	14.059
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	-	(6.252)	(85)	-	(621)	-	(6.958)	-	(6.958)
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	-	(6.252)	(85)	-	(621)	6.817	(141)	7.242	7.101
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern											
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Adler (Anhang Ziffer 4A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 4B)	3	74.322	319.423	-	-	-	-	-	393.748	98.747	492.495
Ausgabe von Stammaktien (netto)	38	445.832	-	-	-	-	-	-	445.870	-	445.870
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	-	99	-	-	-	-	-	-	99	(11.719)	(11.620)
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	131	131	-	131
Stand zum 30. Sept. 2020	130	1.621.257	-	(6.252)	(465)	315.746	(115.196)	1.959.861	3.775.081	624.024	4.399.105

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedging-rücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Juli 2019	55	499.209	(1.411)	321.390	1.543.285	2.362.528	50.742	2.413.270
Gesamtergebnis für die Periode								
Periodenergebnis	-	-	-	-	74.064	74.064	287	74.351
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	(14)	-	-	(14)	-	(14)
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	(14)	-	74.064	74.050	287	74.337
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern								
Ausgabe von Stammaktien (netto)	(*)	1.399	-	-	(1.399)	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	(473)	-	(473)	-	(473)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	95	95	-	95
Stand zum 30. Sept. 2019	55	500.608	(1.424)	320.917	1.616.045	2.436.201	51.029	2.487.230

(*) Entspricht einem Betrag von weniger als 1 TEUR.

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019 (geprüft)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (nach Steuern)	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2019	55	499.209	(859)	325.736	-	1.326.538	2.150.679	46.603	2.197.282
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr									
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	601.874	601.874	5.050	606.924
Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	9	-	(67.510)	-	(67.501)	-	(67.501)
Gesamtergebnis im Geschäftsjahr	-	-	9	-	(67.510)	601.874	534.373	5.050	539.423
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern									
Ausgabe von Stammaktien (netto)	(*)	1.399	-	-	-	(1.399)	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	(6.692)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	1.530	1.530	-	1.530
Stand zum 31. Dez. 2019	55	500.608	(850)	319.044	(67.510)	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445

(*) Entspricht einem Betrag von weniger als 1 TEUR.

Der beigefügte Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss ist ein wesentlicher Bestandteil desselben.



Ziffer 1 – Adler Group S.A.

Die Adler Group S.A. („Gesellschaft“ oder „Adler Group“), ehemals ADO Properties S.A., ist eine Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht. Die Anschrift des Gesellschaftssitzes lautet Aerogolf Center, 1B Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxemburg.

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 änderte die Gesellschaft ihren Namen von „ADO Properties S.A.“ in „Adler Group S.A.“ (B-197554).

Am 9. April 2020 schloss die Gesellschaft einen Unternehmenszusammenschluss ab und erlangte die Beherrschung über die ADLER Real Estate AG (Anhang Ziffer 4A).

Am 2. Juli 2020 schloss die Gesellschaft einen Unternehmenszusammenschluss ab und erlangte die Beherrschung über die Consus Real Estate AG (Anhang Ziffer 4B).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit der ADLER Real Estate AG und der Consus Real Estate AG deckt die Gesellschaft die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette ab. Diese reicht vom Erwerb von Grundstücken über Planung und Entwicklung von Projekten bis hin zur Verwaltung von Immobilien und Vermietung von Wohneinheiten in ganz Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2020 für den an diesem Datum endenden 9-Monatszeitraum umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundsätze der Rechnungslegung

A. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *Zwischenberichterstattung*, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, aufgestellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögenslage und der Leistung des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu verstehen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt; sofern nicht anderweitig angegeben, wurden die Beträge auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 29. November 2020 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

B. Anwendung von Beurteilungen, Schätzungen und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Bei der Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat das Management Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen haben. Dies gilt auch für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen haben sich mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen Fälle gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht geändert.

Ergänzung aufgrund von Unternehmenszusammenschlüssen:

- **Erfassung von Umsatzerlösen**

Die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen und die Erträge aus Projektentwicklung beruhen zu einem erheblichen Anteil auf Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements. Die Erträge aus Projektentwicklung stammen aus Forward Sales, deren Preis anhand der Messung des Projektfortschritts und erwarteter Umsatzerlöse auf Basis der Projektkalkulation ermittelt wird. Die Projektkalkulation stützt sich auf Schätzungen und Annahmen des Managements. Der Konzern ermittelt den Fertigstellungsgrad der Projektentwicklung zum jeweiligen Bilanzstichtag anhand der Cost-to-Cost-Methode. Hierbei werden die bis zum jeweiligen Zeitpunkt aufgelaufenen Kosten (einschließlich Anpassung der beizulegenden Zeitwerte aufgrund von Unternehmenszusammenschlüssen und aufgelaufene Zinsen) zu den gesamten Projektkosten laut aktuellem Business-Plan ins Verhältnis gesetzt. Die Margen der einzelnen Projekte werden ebenfalls individuell unter Berücksichtigung des vereinbarten Preises aus dem Forward Deal für jede Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen ermittelt. Der Preis des Forward Deals unterliegt üblicherweise zukünftigen Unsicherheiten, wie garantierten Vermietungsquoten oder Preisänderungsmechanismen, die anhand der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts geschätzt werden. Da die Preisänderungsmechanismen hauptsächlich von Vermietungszielen abhängen, deren Erreichung im gegenwärtigen Marktumfeld relativ sicher ist, sind negative Anpassungen der Umsatzerlöse unwahrscheinlich. Umsatzerlöse werden zum vertraglich vereinbarten Transaktionspreis erfasst und können teilweise auf Managementschätzungen

basieren, z. B. in Bezug auf die Beträge und Zeitpunkte der bedingten Gegenleistungen und variablen Komponenten. Das Management bewertet die Wahrscheinlichkeiten der möglichen Szenarien zu jedem Bilanzstichtag neu.

- **Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts**

Siehe Anhang Ziffer 4A und 4B für zusätzliche Informationen.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Mit Ausnahme der unten beschriebenen Methoden hat der Konzern in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 angewendet. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr zu lesen.

Ergänzung aufgrund von Unternehmenszusammenschlüssen:

Erfassung von Umsatzerlösen

Der Konzern unterscheidet zwischen zwei verschiedenen Arten von Projektentwicklungen, deren Umsatzerlöse über einen bestimmten Zeitraum erfasst werden. Zum einen handelt es sich um Forward Sales von Entwicklungsprojekten an institutionelle Investoren, zum anderen um Forward Sales von Wohnungen, die in der Regel an Einzelpersonen verkauft werden. Forward Sales von Projektentwicklungen an institutionelle Investoren bestehen aus zwei wesentlichen Leistungsverpflichtungen: dem Verkauf des Grundstücks und den bereits erbrachten Entwicklungsleistungen. Während die Entwicklungsleistungen über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst werden, werden die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken erfasst, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über das Grundstück erlangt, normalerweise nach Abschluss des Forward Sale.

Bei der Erfassung der Umsatzerlöse aus Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen und die Umsatzerlöse werden über einen bestimmten Zeitraum erfasst.

Vorräte einschließlich erworbene Grundstücken und Gebäuden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten die beim Erwerb der Vorräte (d. h. Grundstücke und Gebäude) angefallenen Aufwendungen und damit verbundene Anschaffungsnebenkosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten außerdem einen auf der normalen Produktionskapazität beruhenden angemessenen Anteil an den mittelbaren Gemeinkosten sowie die zurechenbaren Fremdkapitalkosten.

Geschäfts- oder Firmenwert

Der beim Erwerb von Tochtergesellschaften erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Anschaffungswert abzüglich der aufgelaufenen Wertminderung bewertet. Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht abgeschrieben, sondern einer jährlichen Prüfung auf Wertminderung gemäß IAS 36 unterworfen.

Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Seit dem 1. Januar 2020 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- IFRS 3

Der Konzern hat die Änderung von IFRS 3 (Definition eines Geschäftsbetriebs) zunächst ab dem 1. Januar 2020 übernommen, die Änderung hat jedoch keine wesentlichen

Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, da die daraus resultierenden Klarstellungen zur Definition von Geschäftsbetrieben bereits beachtet wurden. Der Konzern hat die Änderungen angewendet, um festzustellen, ob es sich bei dem Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft und der Consus Real Estate AG um einen Unternehmenszusammenschluss handelt.

- IAS 1 und IAS 8

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 (Definition der Wesentlichkeit) angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- Rahmenkonzept

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen am Rahmenkonzept in den IFRS Standards angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 (Reform von Referenzzinssätzen) angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- IFRS 16

Der Konzern hat ab dem 1. Januar 2020 erstmalig die Änderungen an IFRS 16 (Leasingverhältnisse: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen) angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Die folgenden neuen Standards und Änderungen an bestehenden Standards sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Der Konzern hat bei der Aufstellung dieses verkürzten Konzernabschlusses

jedoch auf eine vorzeitige Anwendung der kommenden neuen oder geänderten Standards verzichtet.

- IFRS 17 Versicherungsverträge ab 1. Januar 2023
- Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Änderungen an IAS 1) ab 1. Januar 2023
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 (Reform der Referenzzinssätze Phase 2) ab 1. Januar 2021
- Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (Änderungen an IFRS 10 und IAS 28) – kann optional angewendet werden/Zeitpunkt des Inkrafttretens auf unbestimmte Zeit verschoben
- Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (Verweis auf das Rahmenkonzept), IAS 16 Sachanlagen (Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung), IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen (Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages) und Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2018-2020 ab 1. Januar 2022

Ziffer 4 – Unternehmenszusammenschlüsse

A. Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss zu unterzeichnen und den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschgebots zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93% aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, und die Transaktion wurde abgeschlossen.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte wesentliche Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Die Erstkonsolidierung von ADLER und den 231 Tochtergesellschaften wurde zum 9. April 2020 vorgenommen.

ADLER ist ein etablierter Eigentümer von Wohnimmobilien, bei dem das Wohnungsportfolio rund 92% aller Anlageimmobilien ausmacht. Seit Juni 2015 ist ADLER im SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Zum 1. April 2020 verfügte ADLER über rund 58.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern (m²). Regional sind die Immobilien des Konzerns vor allem in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen angesiedelt. Das Portfolio von ADLER umfasst kleine und mittelgroße Wohnimmobilien. Vor der freiwilligen öffentlichen Übernahme

hielt ADLER 33,25% der Stimmrechte an der Adler Group. Mit dem Closing beläuft sich die Beteiligung von ADLER an der Adler Group aufgrund von Verwässerungseffekten auf 20,45%. Zum 30. September 2020 beläuft sich die Beteiligung von ADLER an der Adler Group auf 0,00%, da die Anteile am 2. Juli 2020 übertragen wurden, um die Kaufoptionsvereinbarung mit Aggregate Holdings S.A. über den Kauf von 69.619.173 Aktien an der Consus Real Estate AG zu erfüllen (Anhang Ziffer 4B).

Für die Bestimmung des Kaufpreises mussten die beizulegenden Zeitwerte der jeweiligen Aktienbeteiligungen (neue Aktien in ADLER) bestimmt werden. ADLER bringt 91,93% seiner Aktien in die Adler Group ein. Unter Berücksichtigung der Anzahl der ausgegebenen ADLER-Aktien sowie des impliziten Umtauschverhältnisses von 0,4164 Aktien der Adler Group für eine Aktie von ADLER erhielten die Aktionäre von ADLER im Gegenzug für diese Einlage 27.651.006 neu ausgegebene Aktien der Adler Group. Der Schlusskurs (notiert) der Aktien der Adler Group betrug zum Erwerbszeitpunkt (9. April 2020) 21,74 EUR, womit sich der Aktienkaufpreis für 91,93% der ADLER-Aktien auf 601,1 Millionen EUR belief.

Die Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 14,6 Millionen EUR und wurden unter sonstige Aufwendungen verbucht. Die Kosten für die neu ausgegebenen Aktien in Höhe von 5,5 Millionen EUR wurden von der Kapitalerhöhung abgezogen. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente führte die Akquisition zu einem Nettozufluss in Höhe von 75,1 Millionen EUR.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem vorläufigen externen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden zu bestimmen. Die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die folgenden provisorisch festgelegten beizulegenden Zeitwerte. Die beizulegenden Zeitwerte werden gegebenenfalls angepasst, sobald die Allokation des gesamten Kaufpreises abgeschlossen ist:

In TEUR

Anlageimmobilien	4.929.746
Investment in Finanzinstrumente	350.516
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	75.722
Anzahlungen für Anlageimmobilien	78.765
Sachanlagen	13.533
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	344.775
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	6.323
Aktive latente Steuern	3.452
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	85.916
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	29.865
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.371
Sonstige Forderungen	123.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.095
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	55.228
Erworbene Vermögenswerte	6.217.253
Unternehmensanleihen	2.041.760
Wandelanleihen	116.462
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.240.927
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	2.965
Derivative Finanzinstrumente	6.255
Leasingverbindlichkeiten	22.839
Pensionsrückstellungen	4.049
Passive latente Steuern	535.462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.531
Sonstige Verbindlichkeiten	117.162
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	12
Übernommene Schulden	5.131.422
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte	1.085.831
Nicht beherrschende Anteile	409.898
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	601.133
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	74.800

Das Portfolio von ADLER weist seit dem 31. Dezember 2019 lediglich geringe Veränderungen auf, die hauptsächlich aus dem Verkauf von Vermögenswerten resultieren. Die Bewertung der Anlageimmobilien wurde zum 31. Dezember 2019 von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt. Darüber hinaus wurden Analysen und Berechnungen zum 9. April 2020 durchgeführt. Der Vergleich von Marktwerten und Mieten mit verfügbaren

Marktinformationen ließ auf keine Effekte der Coronapandemie im ersten Quartal 2020 schließen. Auch die Mietenbegrenzung in Berlin hatte keine wesentlichen Auswirkungen, da ADLER lediglich über eine geringe Anzahl an Anlageimmobilien in Berlin verfügt, die von der Regelung betroffen sind. Es gab keine Anzeichen dafür, dass sich der 2019 zu beobachtende Trend steigender Kaufpreise und moderater Mietpreissteigerungen

gen auf dem deutschen Wohnungsmarkt signifikant ändern würde. Bei den Gewerbeimmobilien wurde aufgrund der verschlechterten finanziellen Situation der Mieter mit einem Preisrückgang gerechnet. Die Erträge der ADLER-Immobilien stammen fast ausschließlich aus Wohnimmobilien, entsprechend einer ähnlichen Verteilung der vermietbaren Gesamtfläche. Die Geschäftsleitung von ADLER ist der Ansicht, dass sich die Coronakrise wegen des geringen Bestands an Gewerbeimmobilien nur unwesentlich auf die monatlichen Mieterträge auswirken werde. Nichtsdestotrotz hat ADLER im ersten Quartal 2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie die beizulegenden Zeitwerte seiner Gewerbeimmobilien um 10,3 Millionen EUR reduziert. Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte des Wohnportfolios begründen sich aus dem Hinzufügen der Investitionsausgaben im ersten Quartal 2020 und den Veränderungen im zugrundeliegenden Portfolio. Es wurde also davon ausgegangen, dass die Anlageimmobilien in der Bilanz von ADLER zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu ihrem ordnungsgemäßen beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden.

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden die von ADLER gehaltenen Aktien an der Adler Group, die unter Investment in Finanzinstrumente mit einem beizulegenden Zeitwert von 319,4 Millionen EUR gemäß dem Börsenkurs in der obigen Tabelle enthalten sind, in eigene Aktien umgewidmet. Die Wandelanleihen der Adler Group, die von ADLER gehalten werden und in der Tabelle oben unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten mit einem beizulegenden Zeitwert von 58,2 Millionen EUR gemäß dem notierten Kurs aufgeführt werden, werden mit den Verbindlichkeiten der Adler Group aus der Wandelanleihe konsolidiert. Mit dem Erwerb von ADLER am 9. April 2020 erwarb die Adler Group effektiv 38,24% ihrer ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist. Infolgedessen erfasst der Konzern einen Ertrag in Höhe von 2,9 Millionen EUR im Finanzergebnis.

Die vorläufigen Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigen bereits alle notwendigen Wertberichtigungen und entsprechen

ihren beizulegenden Zeitwerten. Der Bruttowert der fälligen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belief sich auf insgesamt 74,6 Millionen EUR, wovon 30,2 Millionen EUR voraussichtlich uneinbringlich sind.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Unternehmensanleihen und Wandelanleihen wurden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzverbindlichkeiten, einschließlich Darlehen und Ausleihungen, wurden durch Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt, bei der künftige Cashflows auf einen Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wurde überprüft, ob die beizulegenden Zeitwerte ihren Buchwerten entsprechen.

Der Buchwert der indirekten nicht beherrschenden Anteile von ADLER beträgt zum 9. April 2020 350,5 Millionen EUR. Die Adler Group hat sich in Bezug auf die Rechnungslegungsgrundsätze dafür entschieden, nicht beherrschende Anteile gemäß dem proportionalen Anteil der nicht beherrschenden Anteile am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens zu bewerten. Der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens der Adler Group beläuft sich auf 735,3 Millionen EUR. Multipliziert man dies mit 8,07%, ergibt sich ein Anteil der nicht beherrschenden Anteile von 59,3 Millionen EUR. Bei der Ermittlung der nicht beherrschenden Anteile wurden die indirekten nicht beherrschenden Anteile hinzugerechnet.

Die vorläufige Kaufpreisallokation führte zu einer negativen Differenz von 74,8 Millionen EUR, die nach gebührender Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Übernahme verfügbaren Informationen in den sonstigen Erträgen verbucht wurde. Dieser Gewinn aus einem Erwerb unter dem Marktwert ist darauf zurückzuführen, dass der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens abzüglich der nicht beherrschenden Anteile höher ist als die gezahlte Gegenleistung. Dies ist insbesondere auf den Rückgang des Börsenkurses der Adler Group seit dem Zeitpunkt der Festlegung des Umtauschverhältnisses zurückzuführen.

ADLER hat seit der Konsolidierung 230,4 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 236,8 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen. Wenn die Übernahme am 1. Januar 2020 stattgefunden hätte, hätte die Akquisition 333,7 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 245,6 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

B. Erwerb der Consus Real Estate Aktiengesellschaft

Am 15. Dezember 2019 verkündete die Gesellschaft den Abschluss einer Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18% der ausgegebenen Aktien. Darüber hinaus schloss ADO Properties eine Kaufoptionsvereinbarung mit der Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) für den Erwerb von 69.619.173 der von Aggregate gehaltenen Consus-Aktien ab („Kaufoption“). Die Option war zwischen dem 15. Dezember 2019 und dem 16. Juni 2021 ausübbar.

Am 9. April 2020 beinhaltete der konsolidierte Abschluss der ADO Properties erstmals die Immobiliengesellschaft ADLER, die 3,02% der Consus-Aktien hält.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten von Aggregate. Die Abwicklung der Kaufoption war abhängig von der erfolgreichen Bezugsrechtsemission.

Am 2. Juli 2020, nach der Ausübung der Kaufoption, verkündete die Gesellschaft die vollständige Zeichnung der Bezugsrechtsemission über 450 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 9C). Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggre-

gate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hält Aggregate gegenwärtig ca. 22,5% an der Adler Group und die Adler Group ca. 64,95% an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Die Erstkonsolidierung von Consus und den 188 Tochtergesellschaften wurde zum 2. Juli 2020 vorgenommen.

Consus ist ein führender deutscher Immobilienentwickler in Deutschlands Top 9 Städten für Wohnimmobilien. Consus und ihre Tochtergesellschaften sind seit mehr als 20 Jahren auf dem Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien aktiv. Kerngeschäft von Consus ist die Entwicklung von Mietwohnungen und diesbezügliche Forward Deals. Die Immobilienprojekte werden in der Regel vor dem Bau per Forward Sale an institutionelle Käufer wie Pensionsfonds oder Versicherer veräußert. Consus betreibt eine vollintegrierte Projektentwicklungsplattform, die für erhebliche Wettbewerbsvorteile sorgt und Consus in die Lage versetzt, die gesamte Wertschöpfungskette abzubilden.

Consus ist seit Ende Juli 2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse und zum Freiverkehr an der Münchener Börse notiert.

Zur Ermittlung der Gegenleistung für den Kauf müssen die beizulegenden Zeitwerte des von der Adler Group bereits gehaltenen Anteils an Consus sowie der Aktienwerb im Wege der Kaufoption berücksichtigt werden. Zum 2. Juli 2020 hält die Adler Group direkt 18,77% und indirekt 3,02% an Consus (insgesamt 21,79%). Gemäß IFRS 3 muss der beizulegende Zeitwert der bereits gehaltenen Anteile zum Bewertungsdatum (2. Juli 2020) neu ermittelt werden. Der beizulegende Zeitwert des 21,79%-Anteils wird durch Multiplikation der Anzahl der von der Adler Group gehaltenen Consus-Aktien (21,79% der 161.331.507 ausgegebenen Consus-Aktien) mit dem Aktienkurs (Schlusskurs) am 2. Juli 2020 (5,72 EUR je Aktie) ermittelt. Hieraus ergibt sich eine

Gegenleistung in Höhe von 201,1 Millionen EUR.

Die Kaufoptionsvereinbarung umfasst 69.619.173 Aktien bzw. einen 43,15%-Anteil an Consus, die am 2. Juli 2020 an die Adler Group übertragen wurden. Das vereinbarte Umtauschverhältnis von 0,2390 ausgegebene Aktien der Adler Group für eine Consus-Aktie ergibt 16.638.982 ausgegebene Aktien der Adler Group. Die Adler Group gab 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien). Die Gegenleistung für die Kaufoption wird durch Multiplikation der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Adler Group (16.638.982) mit dem Aktienkurs am 2. Juli 2020 (23,70 EUR je Aktie) ermittelt. Hieraus ergibt sich eine Gegenleistung in Höhe von 394,3 Millionen EUR. Insgesamt beläuft sich der Aktienkaufpreis somit auf 595,4 Millionen EUR.

Auch müssen vorher bestehende Beziehungen mitberücksichtigt werden. Daher wurden Darlehen in Höhe von 50,9 Millionen EUR und von der Adler Group an Consus für das Holsten-Quartier geleistete Anzahlungen in Höhe von 50,0 Millionen EUR mit einkalkuliert. Insgesamt belaufen sich die vorher bestehenden Beziehungen auf 100,9 Millionen EUR.

Die Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 10,6 Millionen EUR und wurden unter sonstige Aufwendungen verbucht. Die Kosten für die neu ausgegebenen Aktien in Höhe von 0,6 Millionen EUR wurden von der Kapitalerhöhung abgezogen. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie der Transaktionskosten führte die Akquisition zu einem Nettozufluss in Höhe von 92,1 Millionen EUR.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem vorläufigen externen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden zu bestimmen. Insbesondere trägt die Gesellschaft gegenwärtig noch Informationen zur Bewertung des beizulegenden Zeitwerts des Entwicklungsprojekts zusammen. Die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die folgenden provisorisch festgelegten beizulegenden Zeitwerte. Die beizulegenden Zeitwerte werden gegebenenfalls angepasst, sobald die Allokation des gesamten Kaufpreises abgeschlossen ist:

In TEUR

Anlageimmobilien	1.008.962
Vorräte	1.584.682
Aktive Vertragsposten	393.404
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399.046
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	20.725
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	38.994
Sachanlagen	10.175
Finanzielle Vermögenswerte	194.574
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	10.185
Sonstige Vermögenswerte	88.646
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	103.284
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26.100
Erworbene Vermögenswerte	3.878.777
Unternehmensanleihen	556.407
Wandelanleihen	165.905
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.041.375
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	119.982
Rückstellungen	10.435
Passive latente Steuern	81.891
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.849
Sonstige Verbindlichkeiten	243.958
Erhaltene Anzahlungen	299.198
Passive Vertragsposten	10.660
Übernommene Schulden	3.657.660
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte	221.117
Vorher bestehende Beziehungen	100.890
Nicht beherrschende Anteile	98.747
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	595.449
Geschäfts- oder Firmenwert	573.969

Das Immobilienvermögen von Consus ist den Rechnungskategorie Vorräte (IAS 2), Anlageimmobilien (IAS 40), zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) und aktive Vertragsposten (IFRS 15) zuzurechnen. Die Anlageimmobilien und der Großteil der Immobilien des Vorratsvermögens wurden zum 30. Juni 2020 auf vorläufiger Basis vom unabhängigen Gutachter NAI Apollo bewertet. Bis zum Bewertungsdatum am 2. Juli 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten. Darüber hinaus wurden zum 2. Juli 2020 Analysen und Berechnun-

gen durchgeführt. Die Werte wurden mit den vorhandenen Marktinformationen und Projektangaben (einschließlich Verkaufsstatus) verglichen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsaktivitäten von Consus und die beizulegenden Zeitwerte werden als unwesentlich erachtet. Da die Entwicklungsprojekte zumeist in der mittel- bis langfristigen Zukunft veräußert werden, haben kurzfristige Preiseffekte innerhalb einer Vermögensklasse in der Regel keine Auswirkungen auf die Veräußerungspreise der Entwicklungsprojekte. Dies

kann zwar dazu führen, dass sich geplante Cashflows aus der Veräußerung von Vermögenswerten kurzfristig verzögern, jedoch mittel- und langfristig nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Großteil der Entwicklungsprojekte soll mittel- bis langfristig fertiggestellt werden.

Im Rahmen der Transaktion wird erwägt, bestimmte Entwicklungsprojekte (930 Millionen EUR) mittelfristig in der Gesellschaft zu belassen und nicht an Dritte zu veräußern. In der Rechnungslegung wurden diese Entwicklungsprojekte von Vorräte in Anlageimmobilien umgegliedert.

Einige der Vermögenswerte im Vorratsvermögen (505,5 Millionen EUR) sind Teil der Übertragungsvereinbarung, sodass diese nicht von NAI Apollo bewertet wurden. Laut der Schätzung des endgültigen Kaufpreises im Vertrag sollte der Buchwert den beizulegenden Zeitwert angemessen widergeben.

Der Wert der Grundstücke von Vermögenswerten, die im Rahmen eines Forward Sale veräußert wurden (286,5 Millionen EUR), ist in den Vorräten erfasst. Grundstücke werden erst übertragen, nachdem das Projekt abgeschlossen ist. Auf Gebäude bezogene Verkäufe und Anzahlungen werden in den aktiven und passiven Vertragsposten erfasst. Consus ist vertraglich verpflichtet, die Grundstücke zu einem vorher festgelegten Preis zu übertragen, um das Wertsteigerungspotenzial der Marktentwicklung auf die Grundstückswerte zu begrenzen. Die Unterschiede zwischen den Buchwerten und den Erwerbskosten bzw. erwarteten Umsatzerlösen aus den Grundstücken sind zum Datum des Forward Sale unwesentlich. Daher spiegeln die Buchwerte die beizulegenden Zeitwerte bei Forward Sales angemessen wider.

Die Buchwerte der aktiven Vertragsposten (393,4 Millionen EUR) beziehen sich auf Forward Sales und den Verkauf von Eigentumswohnungen. Sie spiegeln den erwarteten Verkaufspreis des gesamten Gebäudes oder der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen, der sich zum Bewertungsdatum aus dem Baufortschritt ergibt, abzüglich geleistete Anzahlungen. Daher handelt es sich bei den aktiven Vertragsposten im Wesentlichen

um eine Umsatzposition, die die erwarteten Verkäufe angemessen in der Bilanz abbildet. Die Verkaufspreise und Gesamtkosten basieren auf den Erwartungen des Managements oder (im Fall vom Verkauf von Eigentumswohnungen) tatsächlichen Umsatzerlösen. Daher spiegeln die Buchwerte die beizulegenden Zeitwerte der aktiven Vertragsposten angemessen wider.

Im Oktober 2019 unterzeichnete Consus einen Kaufvertrag für ein Entwicklungsprojekt. Die Transaktion wurde jedoch erst im August 2020 abgeschlossen. Zum 2. Juli 2020 belief sich der vorläufige beizulegende Zeitwert des Entwicklungsprojekts auf 172,8 Millionen EUR. In Bezug auf den Kaufpreis in Höhe von 138,5 Millionen EUR wurde in der vorläufigen Kaufpreisallokation ein vorteilhafter Vertrag in Höhe von 34,3 Millionen EUR erfasst. Nach Abschluss der Transaktion wurde der immaterielle Vermögenswert zum Bilanzstichtag in Anlageimmobilien umgegliedert.

Die vorläufigen Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, im Wesentlichen in Verbindung mit Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen und Forward Sales, berücksichtigen bereits alle notwendigen Wertberichtigungen und entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten. Der Bruttowert der fälligen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belief sich auf insgesamt 399,4 Millionen EUR, wovon 0,4 Millionen EUR voraussichtlich uneinbringlich sind.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen gehandelten Unternehmensanleihen und gehandelten Wandelanleihen wurden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Finanzverbindlichkeiten, einschließlich der nicht gehandelten Darlehen und Ausleihungen, wurden durch Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt, bei der künftige Cashflows auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Die Wandelanleihe beinhaltet ein eingebettetes derivatives Finanzinstrument (Umwandlungsrecht), das abgespalten wurde und separat vom Basisschuldvertrag zum

beizulegenden Zeitwert bilanziert wird. Das Umwandlungsrecht wird anhand eines Optionspreismodells bewertet. Der beizulegende Zeitwert des gesamten Instruments (notierter Preis multipliziert mit Volumen) beinhaltet sowohl die Verbindlichkeitskomponente ohne Umwandlungsoption als auch den beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente ohne Umwandlungsoption dem Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts.

Die Unternehmensanleihe und die Darlehensvereinbarungen enthalten verschiedene Vorfälligkeitsoptionen, sodass die Gesellschaft den vollständigen ausgegebenen Betrag (gegebenenfalls zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung) jederzeit während der Laufzeit ablösen kann. Diese eingebetteten derivativen Finanzinstrumente wurden abgespalten und separat als finanzielle Vermögenswerte erfasst. Die eingebetteten Vorfälligkeitsoptionen werden anhand eines Optionspreismodells bewertet. Der beizulegende Zeitwert des gesamten Instruments (notierter Preis multipliziert mit Volumen) beinhaltet sowohl die Verbindlichkeitskomponente ohne Vorfälligkeitsoption als auch den beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente ohne Vorfälligkeitsoption der Summe des beizulegenden Zeitwerts des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption.

Der beizulegende Zeitwert des Umwandlungsrechts (derivative Finanzinstrumente) wurde auf 8,7 Millionen EUR geschätzt, während der beizulegende Zeitwert der Vorfälligkeitsoptionen (sonstige finanzielle Vermögenswerte) auf 78,9 Millionen EUR geschätzt wurde.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wurde überprüft, ob die beizulegenden Zeitwerte ihren Buchwerten entsprechen.

Der Buchwert der indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus beträgt zum 2. Juli 2020 23,1 Millionen EUR. Die Adler Group hat sich in Bezug auf die Rechnungslegungsgrundsätze dafür entschieden, nicht beherrschende Anteile gemäß dem proportionalen Anteil der nicht beherrschenden Anteile am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens zu bewerten. Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Nettovermögenswerte der Adler Group abzüglich der indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus beläuft sich auf 188,4 Millionen EUR. Multipliziert man dies mit 35,05%, ergibt sich ein Anteil der nicht beherrschenden Anteile von 66 Millionen EUR. Bei der Ermittlung der nicht beherrschenden Anteile wurden die indirekten nicht beherrschenden Anteile hinzugerechnet.

Die vorläufige Kaufpreisallokation ergab einen positiven Unterschiedsbetrag in Höhe von 574 Millionen EUR, der als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst wurde. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig und bezieht sich auf erwartete betriebliche und finanzielle Synergieeffekte. Die erstmalige Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist aufgrund der noch laufenden Integration von Consus in den Konzern noch nicht abgeschlossen. Die erste jährliche Prüfung auf Wertminderung soll im Jahr 2021 stattfinden. Zum Bilanzstichtag gibt es keine erkennbaren Anzeichen, dass der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb von Consus wertgemindert sein könnte.

Consus hat seit der Konsolidierung 94,5 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 4,5 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen. Wenn die Übernahme am 1. Januar 2020 stattgefunden hätte, hätte die Akquisition 705,7 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 52,2 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. Anlageimmobilien

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	3.624.453	4.044.023	4.044.023
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	5.938.708	-	-
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	24.227	-	-
Modernisierungsinvestitionen	78.687	42.373	44.013
Umgliederung von immaterielle Vermögenswerte in Anlageimmobilien	34.300	-	-
Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsgrundstücke (Erwerbs- und Baukosten)	214.388	-	-
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen	(3.337)	(5.100)	(5.100)
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(339.587)	(920.000)	-
Veräußerung von Tochtergesellschaften	-	-	(920.000)
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	189.084	342.766	461.517
Stand zum Ende der Berichtsperiode	9.760.923	3.504.062	3.624.453

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet, es sei denn der Konzern erkennt zu einem früheren Zeitpunkt eine wesentliche Wertänderung dieser Immobilien.

Zum 30. September 2020 sieht der Konzern Anzeichen für eine wesentliche Wertsteigerung der Immobilien (mit Ausnahme der Immobilien in Berlin), weshalb der Konzern eine eingehende Bewertung dieser Immobilien durchgeführt hat.

Der beizulegende Zeitwert der nicht in Berlin befindlichen Anlageimmobilien zum 30. September 2020 wurde im Wesentlichen durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Bran-

chenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewendete Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Der Konzern bewertet sein Portfolio (Anlageimmobilien) anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Modells (DCF). Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten des Objekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag abgezinst. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden. Für im Bau befindliche Anlageimmobilien (Projektentwicklung), die langfristig gehalten werden, um

nach Fertigstellung Bruttomieteinnahmen und Kapitalzuwachs zu erzielen, wird die Restwertmethode angewendet. Dieser Ansatz wird üblicherweise verwendet, um den Wert von Projektentwicklungsimmobilien zu berechnen, die sich in der Planungsphase oder noch im Bau befinden. Bei diesem Ansatz handelt es sich um eine deduktive Methode, um den beizulegenden Zeitwert eines noch nicht entwickelten Projektes gemäß seinem Bau- bzw. Entwicklungsprozess abzuleiten. So wird der Betrag berechnet, den ein Marktteilnehmer für dieses Eigentum (bzw. Grundstück) bezahlen würde. Der Ansatz basiert auf der Annahme, dass der beizulegende Zeitwert eines laufenden Projekts vom indikativen Marktwert abgeleitet werden kann, minus der Kosten für die Realisierung des Projekts (z.B. Bau- oder Marketingkosten).

Beide Gutachter haben die Auswirkungen der Mietbegrenzung für Immobilien in Berlin und der Coronakrise auf die beizulegenden Zeitwerte untersucht. CBRE bestätigte, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der in Berlin befindlichen Immobilien der Gesellschaft nicht verändert haben. Die Mieterträge in Berlin sinken aufgrund der Mietbegrenzung.

Seit Anfang des Jahres 2019 wird ein Vorschlag zur Begrenzung der Mieten für Wohnraum in Berlin öffentlich diskutiert. Zum 30. Januar 2020 verabschiedete das Berliner Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 durch Veröffentlichung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Berlin ist das erste Bundesland, in dem ein solches Gesetz verabschiedet wurde. Zum 30. September 2020 ist vollkommen ungewiss, ob die Mietbegrenzung rechtlich Bestand hat. Wie am 6. Mai 2020 veröffentlicht, haben 284 Bundestagsabgeordnete verschiedener politischer Parteien beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe Beschwerde eingelegt und beantragt, die Vereinbarkeit dieses Mietbegrenzungsgesetzes mit dem Verfassungsrecht zu überprüfen.

Der Ausbruch des Coronavirus, der am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als weltweite

Pandemie eingestuft wurde, beeinträchtigt die Finanzmärkte und Marktaktivitäten in vielen Branchen. Laut CBRE und NAI Apollo ist das generelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in den größeren deutschen Städten trotz der Coronakrise immer noch vorhanden. Die Gutachter erwarten sogar, dass eine verstärkte Einwanderung aus EU-Ländern, die wirtschaftlich stark von der Coronavirus-Pandemie betroffen sind, mittelfristig zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Daher könnten Wohnimmobilien nach der Krise als defensive und stabile Anlageklasse sogar noch beliebter sein als vorher. CBRE und NAI Apollo stellen fest, dass sich finanzstarke Investoren mit hervorragender Eigenkapitalausstattung für deutsche Wohnimmobilien interessieren. Was die Marktstimmung betrifft, so stellen die Gutachter nach wie vor ein starkes Interesse an Wohnimmobilien fest, auch wenn die Zahl der Transaktionen zurückgegangen ist.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen steigen die beizulegenden Zeitwerte in bestimmten deutschen Großstädten zum 30. September 2020 auf Portfolioebene.

Die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte für das Wohnportfolio der Adler Group ohne ADLER und Consus in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2020 war trotz der Auswirkungen der Mietbegrenzung in Berlin sowie der Coronakrise mit 11,4 Millionen EUR (davon 10,4 Millionen im zweiten Quartal 2020) positiv. Wegen der Vorschriften im Zusammenhang mit der Mietbegrenzung hat CBRE Änderungen im Cashflow des DCF-Modells berücksichtigt.

Für das Wohnportfolio von ADLER (einschließlich Projektentwicklungsimmobilien) wurde im zweiten Quartal 2020 eine positive Anpassung der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 130,8 Millionen EUR vorgenommen. Im dritten Quartal wurde eine weitere positive Anpassung der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 50,9 Millionen EUR vorgenommen. Die übrigen Gewerbeimmobilien im ADLER-Portfolio, deren Veräußerung geplant ist, sind von den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffen, weshalb ihre beizulegenden Zeitwerte bereits im ersten Quartal 2020 (vor der Erstkonsolidierung) um

10,3 Millionen EUR verringert wurden. Im dritten Quartal waren aufgrund der Coronakrise weitere negative Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert der Gewerbeimmobilien in Höhe von 11,1 Millionen EUR erforderlich.

Consus erfasste im dritten Quartal 2020 eine positive Wertberichtigung in Höhe von 7,1 Millionen EUR für ein Entwicklungsprojekt.

B. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER und Consus wurden acht Unternehmen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 96,4 Millionen EUR nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen (Anhang Ziffer 4).

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Stand zum 1. Jan.	-	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	96.448	-	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	(1.372)	-	-
Ankäufe	340	-	-
Abgänge	(2.011)	-	-
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(3.955)	-	-
Stand zum Ende der Berichtsperiode	89.448	-	-

Im Wesentlichen bestehen die Beteiligungen an verbundenen Unternehmen an ACCENTRO Real Estate AG, AB Immobilien B.V., Glasmacherviertel GmbH & Co. KG sowie der MAP Liegenschaften GmbH.

Die verbleibende Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG (4,78%) wird aufgrund der Möglichkeit der weiteren maßgeblichen Einflussnahme durch ein Mitglied des Aufsichtsrats von ADLER als verbundenes Unternehmen in den verkürzten Konzernzwischenabschluss mit einbezogen. Bei ACCENTRO handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die vornehmlich auf den Handel (An- und Verkauf) von Wohnimmobilien und einzelnen Wohnungen sowie das Maklergeschäft im Zusammenhang mit Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet ist. Zum Ende September 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG 11,6 Millionen EUR.

ADLER hält eine Beteiligung (25%) an der AB Immobilien B.V., einer Immobiliengesellschaft, die auf die gewinnbringende Veräußerung ihrer Assets ausgerichtet ist. Zum Ende September 2020 hatte die Beteiligung an der AB Immobilien B.V. einen Buchwert von 4,5 Millionen EUR.

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist eine Immobiliengesellschaft, die auf das Erzielen von Einnahmen aus Vermietung und gegebenenfalls auch aus dem Verkauf ihrer Immobilienobjekte ausgerichtet ist. Ende September 2020 unterzeichnete ADLER eine Vereinbarung über die Veräußerung seiner gesamten Beteiligung (25%) an dem verbundenen Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH an einen Investor bis Ende des Jahres. Daher wurde die Beteiligung in Höhe von 4,0 Millionen EUR an diesem Unternehmen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgewidmet.

Auf Grundlage des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Kaufvertrages über die Veräußerung einer Projektentwicklungsimmobilie in Düsseldorf wurde die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG zum Ende des ersten Quartals 2020 verkauft. Im Rahmen des vereinbarten Share Deals behielt ADLER 25% der Anteile an dieser Gesellschaft. Zum Ende September 2020 hatte die Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG einen Buchwert von 52,0 Millionen EUR.

Die Anteile an der Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG wurden im dritten Quartal 2020 für 2,0 Millionen EUR veräußert.

Consus hält eine Beteiligung (75%) am Joint Venture MAP Liegenschaften GmbH. Aufgrund der Struktur der Aktiönärsvereinbarung wird die MAP Liegenschaften GmbH nicht gemäß IFRS 10 von Consus beherrscht, sondern gemäß IFRS 11 nach der Equity-Methode bilanziert. Zum Ende September 2020 hatte die Beteiligung an MAP Liegenschaften GmbH einen Buchwert von 21,0 Millionen EUR.

C. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Zum Berichtsstichtag hat die Adler Group Forderungen an Dritte in Höhe von 182,2 Millionen EUR und Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 111,0 Millionen EUR. Zusätzlich zu diesen Forderungen umfassen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte auch Optionen für den vorzeitigen Rückkauf von Anleihen und Darlehen von Consus, eine Option für den Erwerb der nicht beherrschenden Anteile sowie der Anleihen, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel es ist, finanzielle Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu generieren, oder diese, falls erforderlich, zu verkaufen (Anhang Ziffer 6B).

Die Forderungen gegenüber Dritten resultieren im Wesentlichen aus den nachfolgend dargelegten Umständen:

Am 6. Februar 2020 gewährte die Adler Group der Taurecon Invest IX GmbH („Taurecon“) ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43,5 Millionen EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft von ADLER) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen die Adler Group (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Die Zinsen auf das Darlehen belaufen sich auf 3,00% p.a. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Kaufpreis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird.

Dieses Darlehen wurde als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da die vertraglichen Zahlungsströme nicht ausschließlich Zins und Tilgung darstellen. Das Bewertungsmodell basiert auf einer univariaten Monte-Carlo-Simulation. Infolge des Erwerbs der nicht beherrschenden Anteile durch Taurecon und des Auslaufens der damit verbundenen Verkaufsoption von ADO Group Ltd. hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2020 eine Kapitalerhöhung (nicht beherrschende Anteile) in Höhe von 45,4 Millionen EUR verbucht und die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. ausgebucht. Zum 30. September 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens auf 38,3 Millionen EUR. Zum 31. März 2020 wurde diese Forderung in der Bilanz unter den gewährten Darlehen ausgewiesen. Diese Angabe wurde entsprechend angepasst.

Die restlichen Kaufpreisforderungen von ADLER aus der Veräußerung der 75%igen Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG gegen den Käufer wurden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. In Bezug auf die Zahlung der Kaufpreisforderungen wurde vereinbart, dass eine Rate jeweils fällig wird, wenn bestimmte Meilensteine der Projektentwicklung erreicht werden. Diese Meilensteine wurden bereits festgelegt, sind aber noch nicht zeitlich fixiert. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken wurde zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von 132,6 Millionen EUR gegenüber dem Käufer verbucht. Sofern der vereinbarte Meilenstein fristgerecht erreicht wird, wird bis zum Ende des Geschäftsjahres eine Teilzahlung von 70,0 Millionen EUR fällig.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Umständen:

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER (Verkäufer) außerdem eine verbindliche Vereinbarung mit Benson Elliot Capital Management LLP (Käufer) geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25% beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER

für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund 117,7 Millionen EUR. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten fand im ersten Quartal 2019 statt. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen maßgeblichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgese-

hen. Zum 30. September 2020 weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von 43,4 Millionen EUR unter Berücksichtigung der Ausfallrisiken aus.

ADLER erfasste unter Berücksichtigung der Ausfallrisiken nach dem Verkauf von 75% der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG gegenüber dem verbundenen Unternehmen eine verzinsliche Darlehensforderung in Höhe von 63,6 Millionen EUR.

D. Vorräte

Die Vorräte umfassen auch die Grundstücke aus Forward Sales und setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	23.360	27.882	25.860
Immobilien „Institutionell“	1.023.244	-	-
Immobilien „Parkraum“	29.448	-	-
Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	561.864	-	-
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	966	-	-
Sonstige Vorräte: keine Entwicklung	9.037	-	-
Gesamtbetrag	1.647.919	27.882	25.860

Beinahe das gesamte Vorratsvermögen ist als zugrundeliegende Sicherheit für Darlehensvereinbarungen verpfändet.

E. Vertragssalden

Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt in der Bilanz zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Erreichen der vertraglich ver-

einbarten Meilensteine. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch Anzahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen. Die Veränderungen der aktiven und passiven Vertragsposten während der Berichtsperiode wurden nicht wesentlich durch andere Faktoren als die unten aufgeführten beeinflusst.

Die nachstehende Tabelle enthält Informationen über aktive und passive Vertragsposten aus Verträgen mit Kunden:

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	23.828	-	-
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-	-	-
Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig	23.828	-	-
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	882.888	-	-
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	(489.172)	-	-
Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	393.717	-	-
Passive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	83.844	-	-
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige passive Vertragsposten	(91.152)	-	-
Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	(7.308)	-	-
Vertragssaldo	410.237	-	-

Es wurden seit der Erstkonsolidierung von Consus keine Wertminderungen für Kreditrisiken in Übereinstimmung mit IFRS 9 auf aktive Vertragsposten vorgenommen. Das ist darauf zurückzuführen, dass das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner relativ niedrig ist. Darüber hinaus kann der Value-at-Risk aufgrund der Sicherheiten als relativ gering angesehen werden.

F. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (42.127 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 15.570 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen (339.697 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 0 TEUR) und Forderungen aus der Immobilienentwicklung (53.153 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 0 TEUR).

G. Sonstige Forderungen – kurzfristig

Sonstige kurzfristige Forderungen bestehen aus Forderungen mit einem Buchwert von 264.521 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 2.790 TEUR) und sonstigen Vermögenswerten mit einem Buchwert von 62.441 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 6.051 TEUR).

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten im Wesentlichen die nachstehenden Posten:

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von 58,4 Millionen EUR Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis aufgeschoben worden war. Die verbleibende und besicherte Kaufpreisforderung soll nach weiterer gewährter Fristverlängerung im Verlauf des Jahres 2020 beglichen werden und ist mit einem marktüblichen Zinssatz versehen. Aufgrund von Sicherheiten besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.

Sonstige kurzfristige Forderungen umfassen zum Bilanzstichtag kurzfristige Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Anlageimmobilien in Höhe von 54,2 Millionen EUR gegen verbundene Unternehmen und sonstige kurzfristige Darlehen gegen Dritte in Höhe von 74,0 Millionen EUR.

Der Konzern weist Ertragsteuerforderungen von 15.727 TEUR und sonstige Steuerforderungen von 18.424 TEUR aus.

Aufgelaufene Kosten für Forward Sale-Verträge wurden von Consus zum Ende des Quartals als sonstige Forderungen in früheren Perioden mit einem Restbuchwert von 6,7 Millionen EUR verbucht. Der entsprechende Vermögenswert wird auf linearer Basis über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages, auf den er sich bezieht, abgeschrieben. Die da-

mit zusammenhängenden Aufwendungen werden als sonstige Aufwendungen erfasst und belaufen sich in der Berichtsperiode auf 0,5 Millionen EUR.

H. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 wurden die Anteile an dem verbundenen Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH im Wert von 4,0 Millionen EUR aufgrund des verbindlichen Kaufvertrags in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert.

Die sonstigen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Anlageimmobilien im Wert von 353,4 Millionen EUR, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. Die Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten hatte keine wesentlichen Ertragsauswirkungen, da die Vermögenswerte bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet waren, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der verbundenen Kosten entspricht. Die sonstigen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten im Wert von 31,6 Millionen EUR werden bei Abgang der Vermögenswerte mit übertragen. Im Einzelnen kam es zu den folgenden wichtigen Entwicklungen in Bezug auf sonstige zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und langfristige Verbindlichkeiten:

Im zweiten Quartal 2020 wurde die Verfügungsgewalt über weitere zur Veräußerung gehaltene Gewerbeeinheiten von ADLER im Wert von 41,7 Millionen EUR übertragen. Zudem wurde im dritten Quartal 2020 die Verfügungsgewalt über zur Veräußerung gehaltene Immobilien mit einem Wert von 3,6 Millionen EUR übertragen.

Am 18. September 2020 schloss ADLER einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert. Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 12% bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/m²/Monat. Es wird erwartet, dass die Transaktion bis Ende 2020 abgeschlossen wird. Der Verkauf erfolgte teilweise in der Form eines Asset-Deals und teilweise als Share-Deal. Infolge des Verkaufs im Rahmen von Asset Deals wurden Anlageimmobilien im Wert von 126,9 Millionen EUR als zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Die Vermögenswerte und Schulden der fünf Unternehmen, die im Rahmen eines Share Deals verkauft wurden, setzen sich wie folgt zusammen und wurden zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen: Anlageimmobilien 195,2 Millionen EUR, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2,6 Millionen EUR, sonstige Forderungen 0,2 Millionen EUR, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 1,3 Millionen EUR, Pensionsrückstellungen 2,8 Millionen EUR, passive latente Steuern 23,1 Millionen EUR, sonstige Darlehen und Ausleihungen 3,7 Millionen EUR, Leasingverbindlichkeiten 0,9 Millionen EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 0,4 Millionen EUR und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten 0,6 Millionen EUR.

I. Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Adler Group Anleihe 2017/2024	390.726	397.302	397.433
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	97.277	155.805	156.334
Adler Group Anleihe 2020/2025	397.844	-	-
ADLER Wandelanleihe 2016/2021	111.636	-	-
ADLER Anleihe 2017/2021	495.430	-	-
ADLER Anleihe 2017/2024	288.264	-	-
ADLER Anleihe 2018/2023	488.482	-	-
ADLER Anleihe 2018/2026	283.644	-	-
ADLER Anleihe 2019/2022	395.102	-	-
BCP Anleihe 2011/2020 (A)	-	-	-
BCP Anleihe 2013/2024 (B)	45.529	-	-
BCP Anleihe 2014/2026 (C)	34.664	-	-
Consus Anleihe 2019/2024	528.399	-	-
Consus Wandelanleihe 2019/2022	114.750	-	-
Gesamtbetrag	3.671.747	553.107	553.767

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2017/2024). Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihen beläuft sich auf 1,5% pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651%. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Anleihen mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen können in neue beziehungsweise bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden (Adler Group Wandelanleihe 2018/2023). Der Zinssatz liegt bei 1,25% pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Mit der Akquisition von ADLER am 9. April 2020 erwarb die Adler Group effektiv 38,24% seiner ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist (Anhang Ziffer 4A).

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2020/2025). Der Zinssatz der am 5. August 2025 fälligen Anleihen beläuft sich auf 3,25% pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 395,5 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871%. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet.

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden Anleihen und Wandelanleihen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.158,2 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (Anhang Ziffer 4A).

Die ADLER Wandelanleihe 2016/2021 mit insgesamt 10.000.000 Anleihen und einem Nennwert von 13,79 EUR je Anleihe war im Juni 2016 ausgegeben worden. Die Wandelanleihe beläuft sich auf insgesamt 137,9 Millionen EUR, ist mit 2,5% verzinst und wird im Juli 2021 fällig. ADLER gewährt jedem Anleiheninhaber das Recht, seine Anleihen innerhalb des Ausübungszeitraums in nennwertlo-

se ADLER-Inhaberaktien mit einem Nennwert am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie zum Ausgabezeitpunkt umzuwandeln. Der Wandlungskurs belief sich zum Ausgabezeitpunkt auf 13,79 EUR. Am 7. Juni 2017 wurde der Wandlungskurs auf 12,5364 EUR und dann am 31. August 2018 aufgrund der Ausgabe von Gratisaktien auf 12,5039 EUR angepasst. Bis zum 30. September 2020 wurden insgesamt 2.176.222 Anleihen umgewandelt.

Im Dezember 2017 gab ADLER eine Unternehmensanleihe in Höhe von 800 Millionen EUR aus. Die Anleihe wurde in zwei Tranchen begeben, die erste (ADLER Anleihe 2017/2021) mit einem Volumen von 500 Millionen EUR, einem Zinskupon von 1,50% und einer Laufzeit bis Dezember 2021, wurde zu 99,52% des Nennwerts ausgegeben. Die zweite Tranche (ADLER Anleihe 2017/2024) mit einem Volumen von 300 Millionen EUR, einem Zinskupon von 2,13% und einer Laufzeit bis Februar 2024 wurde zu 99,28% des Nennwerts ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 1,73%.

Im April 2018 platzierte ADLER erneut erfolgreich in zwei Tranchen Unternehmensanleihen im Umfang von 800 Millionen EUR bei institutionellen europäischen Investoren. Die erste Tranche (ADLER 2018/2023) hat einen Umfang von 500 Millionen EUR, einen Zinskupon von 1,88% und eine Laufzeit bis April 2023. Die zweite Tranche (ADLER 2018/2026) hat einen Umfang von 300 Millionen EUR, einen Zinskupon von 3,0% und eine Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30%. Der Reinerlös wurde in erster Linie verwendet, um das Überbrückungsdarlehen zu refinanzieren, das ADLER im Zusammenhang mit dem Erwerb der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) aufgenommen hatte.

Im April 2019 platzierte ADLER erfolgreich Unternehmensanleihen im Umfang von 400 Millionen EUR mit einem Zinskupon von 1,5% bei institutionellen europäischen Investoren (ADLER 2019/2022). Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und wird im April 2022 fällig.

ADLER übernahm im Rahmen des Erwerbs der BCP Schulden aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprüngli-

chen Volumen von 700 Millionen NIS. Tranche A (BCP Anleihe 2011/2020, ursprünglich 400 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Juli 2020 und weist eine Verzinsung von 4,80% auf. Die Verbindlichkeiten aus Tranche A der BCP Anleihe wurden am 20. April 2020 vorzeitig abgelöst. Tranche B (BCP Anleihe 2013/2024, ursprünglich 175 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29% auf. Tranche C (BCP Anleihe 2014/2026, ursprünglich 125 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30% auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Aufgrund der Erstkonsolidierung von Consus wurden Anleihen und Wandelanleihen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 722,3 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (Anhang Ziffer 4B).

Am 16. Mai 2019 platzierte Consus eine besicherte vorrangige Anleihe im Wert von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit bis zum 15. Mai 2024 bei institutionellen Anlegern (Consus Anleihe 2019/2024). Der Zinssatz beträgt 9,625% pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Die Gesellschaft kann jederzeit am oder nach dem 15. Mai 2021 die Anleihen ganz oder teilweise zu den in den Emissionsbedingungen festgelegten Preisen zurückkaufen. Vor dem 15. Mai 2021 ist ein teilweiser oder vollständiger Rückkauf zu 100% des Preises zzgl. einem vereinbarten Zuschlag möglich. Darüber hinaus kann die Gesellschaft bis zu 40% des ausgegebenen Betrags mit den Erträgen aus bestimmten Aktiengeschäften zu einem festen Preis zurückkaufen, sofern mindestens 60% des Nominalbetrags der Anleihe ausstehend bleiben. Die Anleihebedingungen enthalten eine „Change of Control“-Klausel, nach der die Anleihehalter unter bestimmten Bedingungen den Rückkauf ihrer Anleihebeträge zu einem Preis von 101% einfordern können. Die Anleihe unterliegt der Gerichtsbarkeit des Bundesstaates New York (144A/Reg S). Am 25. Oktober 2019 wurden weitere 50.000 TEUR emittiert. Hier treffen ebenfalls die Bedingungen der Anleihe für 400.000 TEUR zu. Von der Anleihe wurde ein Derivat (Option zum

vorzeitigen Rückkauf der Anleihe) mit einem Gesamtnennbetrag von 450 Millionen EUR abgespalten, das in der Bilanz separat in den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen und zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet wird.

Am 29. November 2017 gab Consus eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 200 Millionen EUR (Consus Wandelanleihe 2017/2022) aus. Die Wandelanleihe wird am 29. November 2022 fällig und wurde zu einem Preis von 100% des Kapitalbetrags zu je 100.000 EUR ausgegeben. Verzinst wird die Wandelanleihe mit 4,0% pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. In Übereinstimmung mit den Bedingungen der Wandelanleihe haben die Inhaber der Anleihen das Recht, der Gesellschaft anzubieten, dass sie sich über das Einbringen einer Sachanlage an einer Kapitalerhöhung beteiligt, indem sie von ihr gehaltene Anleihen als Sacheinlage anbietet. Ob sie ein solches Angebot annimmt, obliegt dem Ermessen der Gesellschaft. Falls sie ein solches Angebot annimmt, werden die neuen Aktien vom bedingten Kapital der Gesellschaft genommen. Die Ausübung des eingeschlossenen Kündigungsrechts führt zu einer 100%igen Rückzahlung zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Zum Bilanzstichtag haben die Inhaber von Anleihen insgesamt einen Nennwert von 14,5 Millionen EUR umgewandelt. Umwandlungs- und Rückgaberechte stellen ein eingebettetes Derivat dar, das zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter derivative Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Die Übernahme der Beherrschung über Consus durch die Adler Group führte zu einem Kontrollwechsel in Übereinstimmung mit den Bedingungen der vorrangig besicherten Anleihe über 450 Millionen EUR zu 9,625% (Consus Anleihe 2019/2024) und der Wandelanleihe über 200 Millionen EUR zu 4,00% (Consus Wandelanleihe 2017/2022) und löste Rückzahlungen von Nominalbeträgen von insgesamt 75,8 Millionen EUR aus, die am 6. August und 14. August 2020 erfolgten.

Zum 30. September 2020 kommt der Konzern allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Die Covenants sind nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER und Consus nicht angepasst worden.

Nach der Ankündigung der Gesellschaft eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien an der ADLER Real Estate AG und des Erwerbs eines strategischen Minderheitsanteils von 22,18% an Consus am 15. Dezember 2019 hatten S&P und Moody's das langfristige Unternehmensrating der Gesellschaft als „BBB-“ bzw. „Baa3 unter Beobachtung“ eingestuft.

Am 23. April 2020 erhielt die Gesellschaft nach dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für ADLER von S&P die Mitteilung, dass das Rating von „BBB-“ auf „BB mit stabilem Ausblick“ angepasst wurde. Die Fundamentalanalyse von S&P in Bezug auf das Geschäftsrisikoprofil bleibt unverändert und wurde am oberen Ende der zufriedenstellenden Kategorie bewertet. Der Ankerwert von S&P beläuft sich auf ein „BBB-“ basierend auf der Finanzposition und der Finanzierungs politik der Adler Group, der Qualität des Portfolios der Adler Group und den starken Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarktes. Zudem wurde der Gesellschaft bestätigt, dass die Liquiditätsposition angemessen ist. Das Unternehmensrating der Adler Group wurde aufgrund von vermeintlichen Umsetzungsrisiken in Verbindung mit dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER und unter Berücksichtigung der resultierenden Synergien, einschließlich der angekündigten Bezugsrechtsemission, und einer Analyse vergleichbarer Ratings um zwei Stufen herabgesetzt. Nach der Ankündigung am 29. Juni 2020, dass die Adler Group die vollständige Beherrschung über die Consus Real Estate AG übernehmen würde, bestätigte S&P das langfristige Emittentenrating („BB mit stabilem Ausblick“).

Am 4. Mai 2020 passte Moody's das Rating der Gesellschaft von „Ba1“ auf „Baa3“ und den Ausblick aufgrund eines vermeintlichen Umsetzungsrisikos von „unter Beobachtung“ auf „negativ“ an. Am 30. Juni 2020 stufte Moody's die Adler Group nach der Ankündigung, die Option zum Erwerb der vollständigen Beherrschung über Consus auszuüben, aufgrund der erhöhten Projektentwicklungsrisiken auf „Ba2 mit stabilem Ausblick“ herab.

J. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden sonstige Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.240,9 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (Anhang Ziffer 4A).

Aufgrund der Erstkonsolidierung von Consus wurden sonstige Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.041,4 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (Anhang Ziffer 4B).

Zum 30. September 2020 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen der Adler Group inklusive ADLER und Consus unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 3,80% pro Jahr (zum 30. September 2019: 1,8% und zum 31. Dezember 2019: 1,6%). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 3,2 Jahre (zum 30. September 2019: 4,4 Jahre und zum 31. Dezember 2019: 4 Jahre).

Zum 30. September 2020 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensvereinbarungen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Der Zinssatz ist variabel (1,45% zum 30. September 2020). Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine Verlängerungsoption für ein Jahr in Höhe von 175 Millionen EUR aus. Im Februar 2020 übte der Konzern die zweite Option für ein Jahr in Höhe von 50 Millionen EUR aus. Zum 30. September 2020 nahm der Konzern einen Betrag in Höhe von insgesamt 125 Millionen EUR in Anspruch.

Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft eine Darlehensvereinbarung über eine variabel verzinsten Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate (siehe Anhang Ziffer 10B). Der Zinssatz ist variabel (und beläuft sich zum 30. September 2020 auf 2,50%). Die Vereinbarung über die Überbrückungskreditlinie mit J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited wurde zwischenzeitlich angepasst und sieht zum 30. September 2020 einen Höchstbetrag von 1.085 Millionen EUR vor. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen von ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einer Inanspruchnahme dieser Überbrückungskreditlinie in Höhe von 885 Millionen EUR. Im August 2020 wurde die Kreditlinie in Höhe von 265 Millionen EUR teilweise zurückgezahlt, womit der Konzern zum 30. September 2020 insgesamt 620 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Anspruch nimmt.

Im zweiten Quartal refinanzierte der Konzern Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von 425 Millionen EUR.

Am 30. September 2020 unterzeichnete der Konzern zwei revolvingierende Kreditfazilitäten über insgesamt 100 Millionen EUR (je 50 Millionen EUR), jeweils mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat der Konzern diese revolvingierenden Kreditfazilitäten nicht in Anspruch genommen.

Alle Darlehen mit Ausnahme der revolvingierenden Kreditfazilität und der Überbrückungskreditlinie sind mit den Vermögenswerten (Anlageimmobilien und Immobilien im Vorratsvermögen, finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) besichert.

K. Erhaltene Anzahlungen

Anzahlungen, die der Konzern für aktive und passive Vertragsposten erhalten hat (Projektentwicklungen im Anwendungsbereich von IFRS 15) werden in den Salden der betroffenen Aktiva oder Passiva erfasst. Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte (Projektentwicklungen im Anwendungsbereich von IAS 2) und sonstige Vermögenswerte werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

L. Sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten bestehen aus Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von 226.202 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 4.467 TEUR) und sonstigen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von 265.690 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 45.146 TEUR).

Zum Bilanzstichtag beinhalten die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgelaufene Zinsen in Höhe von 145.637 TEUR, Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 30.547 TEUR, Kautionen in Höhe von 30.687 TEUR und sonstige angefallene Aufwendungen in Höhe von 79.743 TEUR.

Der Konzern weist Ertragsteuerschulden von 89.029 TEUR und sonstige Steuerverbindlichkeiten von 19.206 TEUR aus.

Ziffer 6 – Finanzinstrumente

Die Ziele und Richtlinien des konzernweiten Finanzrisikomanagements stehen in jeglicher Hinsicht mit den im Konzernabschluss veröffentlichten Informationen für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr im Einklang.

A. Ausschließlich für Berichtszwecke zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Verbindlichkeiten und die in der Bilanz veröffentlichten Buchwerte stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)		30. Sept. 2019 (ungeprüft)		31. Dez. 2019 (geprüft)	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Unternehmensanleihen	3.348.084	3.337.577	397.302	402.380	397.433	397.140
Wandelanleihen	323.663	317.979	155.805	172.348	156.334	172.348
Variabel verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	1.945.791	1.984.445	76.066	79.013	75.758	78.878
Fest verzinsliche Darlehen und Ausleihungen ^(*)	2.052.477	2.104.740	701.678	714.754	702.059	713.609
Summe	7.670.015	7.744.742	1.330.851	1.368.495	1.331.584	1.361.975

(*) Einschließlich des gegenwärtigen Anteils an langfristigen Darlehen und Ausleihungen, ausschließlich der Überbrückungskreditlinie.

B. Bewertungshierarchie der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht der Finanzinstrumente, die zum Ende der Berichtsperiode zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, sowie ihre Einstufung in die Bewertungshierarchie:

In TEUR	30. Sept. 2020 (ungeprüft)			30. Sept. 2019 (ungeprüft)		31. Dez. 2019 (geprüft)		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (1)	11.111	-	102.353	-	6.628	-	-	98.871
Derivative Finanzverbindlichkeiten (2)	-	8.237	13.105	10.385	-	-	6.150	-
Investment in Finanzinstrumente (3)	-	-	7.717	-	-	186.158	-	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (4)	-	-	-	-	45.311	-	-	47.951

(1) Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten die Option des Konzerns, die nicht beherrschenden Anteile aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben (beizulegender Zeitwert zum 30. September 2020 6.671 TEUR). Die Kaufoptionsvereinbarung mit einem Hauptaktionär der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus (beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2019 von 92.009 TEUR) wurde am 29. Juni 2020 ausgeübt und am 2. Juli 2020 abgewickelt (siehe Anhang Ziffer 4B).

Nach der Erstkonsolidierung von ADLER umfassen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte Anleihen, die als Teil eines Geschäftsmodells gehalten werden, das darauf abzielt, finanzielle Vermögenswerte sowohl für die Erzielung vertraglich gesicherter Cashflows als auch, falls erforderlich, für den Verkauf zu halten. Diese Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis erfasst werden. Im dritten Quartal 2020 veräußerte ADLER Anleihen mit einem Buchwert von 4.735 TEUR. Zum 30. September 2020 beläuft sich der anhand des Marktpreises ermittelte beizulegende Zeitwert auf 11.111 TEUR.

Zum 30. September 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens an Taurecon auf 38.259 TEUR.

Consus platzierte die Anleihe 2019/2024 in zwei Tranchen mit einem Gesamtnennbetrag von 450.000 TEUR, von denen ein Derivat (Option zum vorzeitigen Rückkauf der Anleihe) abgespalten und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert des Derivats betrug zum 30. September 2020 27.828 TEUR.

In einigen Fällen enthalten die sonstigen Darlehen und Ausleihungen von Consus eingebettete Derivate, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen. Bei diesen eingebetteten Derivaten handelt es sich um Kündigungsoptionen, die es Consus ermöglichen, die jeweiligen Verbindlichkeiten vor dem tatsächlichen Fälligkeitsdatum zurückzuzahlen. Kündigungsoptionen werden mithilfe eines Optionspreismodells (Binomialmodell) bewertet. Die wichtigsten Inputfaktoren in dem verwendeten Optionspreismodell sind die Volatilität und der Refinanzierungszinssatz zum Bewertungsstichtag. Zum 30. September 2020 betrug der beizulegende Zeitwert der Derivate 29.595 TEUR (davon 6.494 TEUR kurzfristige finanzielle Vermögenswerte).

(2) Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten (5.754 TEUR), wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und mit

dem für ähnliche Instrumente geltenden Marktzins ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der Wandelanleihe 2018/2023 der Adler Group (2.483 TEUR) wird von einem externen Gutachter unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher wandelbarer Wertpapiere ermittelt.

Die eingebettete derivative Komponente der Wandelanleihe 2017/2022 von Consus hatte Ende September 2020 einen beizulegenden Zeitwert von 13.105 TEUR und wurde mit Hilfe eines Optionspreismodells bewertet. Wichtige Inputfaktoren bei der Bewertung sind der Aktienkurs und die Volatilität des Aktienkurses.

(3) Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus abgeschlossen. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 erwarb die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben. Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02 % der Aktien an Consus hielt. Zusammen mit ADLER hielt die Adler Group damit 25,20 % der ausgegebenen Consus-Aktien. Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Abwicklung der Kauf-

option erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission, welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigt hat und die noch durch die Behörden sowie die Versicherer zugelassen werden muss. Damit erlangte die Adler Group am 2. Juli 2020 die Beherrschung über Consus.

Der Konzern hatte vor der Übernahme der Beherrschung seine Beteiligung an Consus überprüft und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Daher wurde die Beteiligung als Finanzanlage klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert (186.158 TEUR zum 31. Dezember 2019) bewertet. Die Adler Group hat sich entschieden, die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der 22,18%igen Beteiligung an Consus im sonstigen Gesamtergebnis und die von ADLER gehaltene Beteiligung in Höhe von 3,02 % erfolgswirksam zu erfassen.

Darüber hinaus werden wegen der Konsolidierung von ADLER die verbleibenden Anteile (jeweils 10,1%) an den Immobiliengesellschaften von BCP als Teil des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten im Wert von 6.494 TEUR erfasst. Die Anteile werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Aufgrund der Konsolidierung von Consus wurden Anteile an nicht konsolidierten Beteiligungen in Höhe von 1.223 TEUR ausgewiesen. Diese Anteile werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

(4) Infolge des Erwerbs der nicht beherrschenden Anteile durch Taurecon und des Auslaufens der damit verbundenen Verkaufsoption von ADO Group Ltd. hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2020 eine Kapitalerhöhung (nicht beherrschende Anteile) in Höhe von 45,4 Millionen EUR verbucht und die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. ausgebucht.

Ziffer 7 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnung

A. Umsatzerlöse

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Nettomietserträge	203.223	101.727	88.432	34.278	134.141
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	45.966	-	23.147	-	-
Erträge aus Projektentwicklung	141.506	-	117.536	-	-
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	4.724	12.131	1.973	3.796	14.948
Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	4.538	-	4.538	-	-
Erträge aus Gebäudediensten	16.925	5.767	6.638	1.855	7.431
Summe	416.882	119.625	242.264	39.929	156.520

Den Geschäftsaktivitäten von ADLER sind Nettomietserträge in Höhe von 118.887 EUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 45.966 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 53.134 TEUR und Erträge aus Gebäudediensten in Höhe von 12.467 TEUR zuzurechnen. Zum Ende Juni 2020 und im zweiten Quartal 2020 wurden die auf ADLER entfallenden Erträge aus Projektentwicklung unter Verkauf von Eigentumswohnungen ausgewiesen. Diese Umsatzerlöse wurden entsprechend umgegliedert.

Den Geschäftsaktivitäten von Consus sind Nettomietserträge in Höhe von 1.626 TEUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 4 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 88.373 TEUR und Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung in Höhe von 4.534 TEUR zuzurechnen.

Die Adler Group erfasst Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten als Agent, sodass die diesbezüglichen Aufwendungen mit den entsprechenden Umsatzerlösen aus der Weiterbelastung an die Mieter saldiert werden. ADLER erfasst die Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und die Kosten von umlagefähigen Mietnebenkosten aufgrund eines anderen Geschäftsmodells als Prinzipal, also unsaldiert.

Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen enthalten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Projekten, die nicht über einen bestimmten Zeitraum gemäß IFRS 15 ausgewiesen werden.

Sofern die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erteilt ist, beginnt der Konzern nach Abschluss eines Forward Sale-Vertrages damit, die entsprechenden Erträge aus Projektentwicklung über einen bestimmten Zeitraum zu erfassen. Wenn die Baugenehmigung erst nach der Vertragsunterzeichnung erteilt wird, beginnt die periodenbezogene Erfassung der Umsatzerlöse erst mit der Erteilung der Baugenehmigung, da der Forward Sale-Kunde in der Regel das Recht hat, vom Vertrag zurückzutreten, bis die Baugenehmigung erteilt worden ist.

Im Berichtsquartal wurden keine Forward Sale-Verträge unterzeichnet. Die Erträge aus Projektentwicklung wurden durch Fortschritte beim Bau für bestehende Forward Deals generiert.

B. Betriebskosten

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	31. Dez. 2019 (geprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	23.531	9.551	9.852	3.214	11.443
Umlagefähige Mietnebenkosten	53.157	-	28.106	-	-
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	935	1.461	391	690	1.630
Kosten der Projektentwicklung	111.533	-	95.211	-	-
Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	3.631	8.670	1.591	2.637	11.058
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	28.850	12.891	12.306	4.461	19.880
Summe	221.637	32.573	147.457	11.002	44.011

Den Geschäftsaktivitäten der ADLER sind Gehälter und sonstige Aufwendungen in Höhe von 15.817 TEUR, umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 50.693 TEUR, Kosten im Zusammenhang mit Projektentwicklung in Höhe von 40.590 TEUR und Kosten für Betrieb und Instandhaltung der Gebäude in Höhe von 20.308 TEUR zuzurechnen. Zum Ende Juni 2020 und im zweiten Quartal 2020 wurden die auf ADLER entfallenden Kosten der Projektentwicklung unter den Kosten für den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgewiesen. Diese Kosten wurden entsprechend umgegliedert.

Umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 2.464 TEUR und Kosten der Projektentwicklung in Höhe von 70.160 TEUR sind den Geschäftsaktivitäten von Consus zuzurechnen.

C. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betreffen in erster Linie die Unternehmenszusammenschlüsse der Adler Group und ADLER sowie der Adler Group und Consus und die diesbezüglichen Rechts- und Beratungskosten.

D. Sonstige Erträge

Die vorläufige Kaufpreisallokation für ADLER ergibt einen Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von 74,8 Millionen EUR, der in den sonstigen Erträgen erfasst wurde. Die verbleibenden sonstigen Erträge beziehen sich hauptsächlich auf die Reduzierung bestehender Verbindlichkeiten und Erträge aus vorangegangenen Berichtsperioden.

E. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das
	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	30. Sept. 2020 (ungeprüft)	30. Sept. 2019 (ungeprüft)	Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019 (geprüft)
Zinseinnahmen	(11.472)	-	(11.454)	-	(39)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	(3.262)	-	(3.262)	-	-
Währungsgewinne (netto)	(9.858)	-	(9.858)	-	-
Sonstige Finanzerträge	(26.509)	-	(22.838)	-	-
Zinsen für Anleihen	56.441	7.985	39.381	2.678	10.670
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	18.961	(6.528)	19.595	(160)	(10.180)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente	8.805	-	8.251	-	-
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	92.201	-	1.557	-	(92.256)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	6.131	-	(379)	-	-
Wertminderung Finanzinstrumente	2.205	-	1.064	-	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	57.645	14.310	31.430	4.966	19.046
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	9.652	-	2.208	-	-
Sonstige Finanzaufwendungen	11.935	1.655	2.897	1.174	2.659
Summe	212.875	17.422	58.592	8.658	(70.100)

Ein Betrag in Höhe von 49.592 TEUR aus dem Finanzergebnis ist den Geschäftsaktivitäten von ADLER zuzurechnen.

Ein Betrag in Höhe von 39.338 TEUR aus dem Finanzergebnis ist den Geschäftsaktivitäten von Consus zuzurechnen.

Der Konzern verbuchte Zinsen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.934 TEUR.

Zinsen auf sonstige Darlehen und Ausleihungen in Höhe von 30.538 TEUR wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen mit der im Folgenden dargelegten Ausnahme den in Anhang Ziffer 24 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2019 dargestellten Grundlagen.

ADLER und Consus werden vorläufig in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängige Segmente geführt. Der Konzern plant, die Segmentberichterstattung zu überarbeiten, sobald die Geschäftsaktivitäten der erworbenen Unternehmen vollständig in die Adler Group integriert sind.

Die Erlöse werden über einen bestimmten Zeitraum verbucht, mit Ausnahme der Erträge aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien und sonstigen Immobilienbeständen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert werden.

Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

Im Folgenden finden sich Angaben zu den Ergebnissen der jeweiligen berichtspflichtigen Segmente.

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2020 (ungeprüft)				
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	ADLER	Consus	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	86.890	279	177.319	1.626	266.114
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	4.724	-	-	4.724
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	-	-
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	53.132	88.373	141.505
Externe Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	-	-	-	4.539	4.539
Konsolidierte Umsatzerlöse	86.890	5.003	230.451	94.538	416.882
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	66.054	1.312	105.967	21.914	195.245
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-	-	-	-	(66.872)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	-	-	-	-	189.084
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	(51.638)
Sonstige Erträge	-	-	-	-	90.744
Finanzerträge	-	-	-	-	62.325
Finanzaufwendungen	-	-	-	-	(275.200)
Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	-	-	-	-	(1.373)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern	-	-	-	-	142.315
Ertragsteueraufwand	-	-	-	-	(42.566)
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern	-	-	-	-	99.749

Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	107.059	435	107.494
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	12.131	12.131
Konsolidierte Umsatzerlöse	107.059	12.566	119.625
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	83.206	3.846	87.052
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(14.666)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			342.766
Finanzerträge			33
Finanzaufwendungen			(17.455)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			386.915
Ertragsteueraufwand			(58.843)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2019 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	35.990	143	36.133
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	3.796	3.796
Konsolidierte Umsatzerlöse	35.990	3.939	39.929
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	27.631	1.296	28.927
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(5.487)
Sonstige Aufwendungen			(10.815)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			84.037
Finanzerträge			174
Finanzaufwendungen			(8.832)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			88.004
Ertragsteueraufwand			(13.653)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept. 2020 (ungeprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	ADLER	Consus	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	28.274	73	88.244	1.626	118.217
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	1.973	-	-	1.973
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	-	-
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	29.162	88.373	117.535
Externe Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	-	-	-	4.539	4.539
Konsolidierte Umsatzerlöse	28.274	2.046	117.406	94.538	242.264
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	19.101	450	53.342	21.914	94.806
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					(39.886)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien					47.856
Sonstige Aufwendungen					(26.696)
Sonstige Erträge					12.001
Finanzerträge					58.002
Finanzaufwendungen					(116.594)
Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden					(1.737)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern					27.752
Ertragsteueraufwand					(13.693)
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern					14.059

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019 (geprüft)

In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	141.000	572	141.572
Externe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	-	14.948	14.948
Konsolidierte Umsatzerlöse	141.000	15.520	156.520
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	108.061	4.448	112.509
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(25.050)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien			461.517
Sonstige Erträge			78.132
Sonstige Aufwendungen			(13.188)
Finanzerträge			102.475
Finanzaufwendungen			(32.375)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			684.020
Ertragsteueraufwand			(77.096)
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern			606.924

Ziffer 9 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Miet-schulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhen und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Bundesregierung hat diese Regelungen zum 1. Juli 2020 nicht verlängert.

Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

B. Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler

Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung an. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93% aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 9. April 2020 trat die Bestellung von Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, zum Co-CEO der Adler Group durch den Verwaltungsrat in Kraft.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4A verwiesen.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihrer Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der Adler Group ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat die Adler Group noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie in Anspruch genommen. Die nominale Obergrenze der Überbrückungskreditlinie wurde zum 3. September 2020 auf 1.085 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Umsetzung der Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung von ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das gezeichnete Kapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis (0,4164) aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

Zum 30. September 2020 hält die Adler Group 95,09% der ausgegebenen ADLER-Aktien.

C. Die Gesellschaft schloss am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18% der ausgegebenen Aktien ab. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97% an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 erwarb die Gesellschaft 18,62% der Aktien an Consus. Die verbleibenden 3,56% der Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02% der Aktien an Consus

hielt. Zusammen mit ADLER hält die Adler Group damit 25,20% der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 17. Juni 2020 erhöhte Consus sein gezeichnetes Kapital um 24.750.000 EUR auf 161.331.507 EUR. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von insgesamt 24.750.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Aktienkapital von 1,00 EUR je Aktie.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Hauptaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (450 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigt und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, keine Beherrschung über Consus erlangt zu haben. Die Adler Group überprüfte ihre Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem ist diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur sind. Daher wurde die Beteiligung als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 450 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung der Adler Group die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwick-

lung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hält Aggregate gegenwärtig ca. 22,5% an der Adler Group und die Adler Group ca. 64,95% an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von Consus und der 188 Tochtergesellschaften von Consus zum 1. Juli 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 4B verwiesen.

Nach Abwicklung der Kaufoption plant die Adler Group, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschangebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Das Erwerbsangebot basiert auf einem Umtauschverhältnis von 0,272 neuen Adler Group-Aktien für jede Consus-Aktie, was dem im Rahmen der Kaufoption für die Bezugsrechtsemission angepassten Umtauschverhältnis entspricht. Ferner beabsichtigt der Verwaltungsrat, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als beherrschendem Unternehmen und Consus als beherrschtem Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen.

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98%) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf. Die Bruttoerlöse aus der Bezugsrechtsemission belaufen sich auf 457 Mio. EUR.

D. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierübernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss die Adler Group am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte die Adler Group das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 BörsG in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER hielt die Adler Group vor der Annahmefrist des Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebots indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsangebots ca. 96,88% des Aktienkapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für

insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,36% des Aktienkapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

Zum 30. September 2020 hält die Adler Group insgesamt 98,25% der ausgegebenen WESTGRUND-Aktien.

E. Unter Bezugnahme auf Anhang Ziffer 23(A) des Geschäftsberichts reduziert die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 6,8 Millionen EUR.

F. Am 13. Juli 2020 gab die Gesellschaft bekannt, dass Herr Thomas Zinnöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Corporate Governance Initiative der deutschen Immobilienbranche, seine Bereitschaft bestätigt hat, dem Verwaltungsrat der Adler Group als unabhängiges Mitglied (Independent Director) beizutreten. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die Ernennung von Herrn Zinnöcker auf der nächsten Hauptversammlung zur Zustimmung einzubringen.

G. Am 29. Juli 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienen der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

H. Am 18. September 2020 schloss ADLER, eine 95%ige Tochtergesellschaft der Adler Group (ca. 95%), einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert (zum H1 2020). Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomietträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von

12% bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/m²/Monat.

I. Am 29. September 2020 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung der Aktionäre die Wiederernennung von Dr. Peter Maser, Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik und Dr. Michael Bütter als Directors der Gesellschaft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Zudem genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der neuen Directors Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmid. Die Empfehlung des Verwaltungsrats zur Aussetzung von Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls angenommen.

J. Am 29. September 2020 beschloss eine außerordentliche Hauptversammlung der Aktionäre, den Namen der Gesellschaft von ADO Properties in Adler Group zu ändern.

K. Am 13. Oktober 2020 schloss die Gesellschaft einen Mietvertrag für neue Büroflächen in Berlin (6.800 m²) mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Mietzins von ca. 30,45 EUR/m²/Monat mit der Aggregate Holdings S.A., einem Aktionär der Adler Group. Der Mietvertrag beinhaltet zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Ein führendes Immobilien-Beratungsunternehmen legte der Adler Group eine Analyse vor, aus der hervorgeht, dass der vorgeschlagene Mietpreis marktkonform ist.

L. Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem mehr als vierfach überzeichneten Orderbuch. Die Erlöse aus der Anleihe werden in erster Linie der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten dienen und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. S&P verlieh den Anleihen das Rating BB+.

Finanzkalender 2021

Unseren aktuellen
Finanzkalender
finden Sie unter

www.adler-group.com

Impressum

Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

Konzept, Design & Artwork:

brandcooks GmbH, ein Unternehmen der UPWIRE Gruppe
Hamburg, Zürich, Kapstadt

Felix Ernesti
Art Director & Grafikdesigner, Berlin

Adler Group S.A.

1B Heienhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

NEUNMONATS-
FINANZBERICHT 2020