

Q2

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT 2021

Kennzahlen^{Q2}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Ge- schäfts- jahr bis zum
	30. Juni 2021	30. Juni 2020	30. Juni 2021	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	230.507	147.897	118.100	118.463	383.906
EBITDA aus Vermietung	112.545	77.302	58.331	59.595	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung	64,7 %	67,3 %	65,1 %	68,6 %	63,7 %
Gesamt-EBITDA	167.190	82.538	107.037	64.119	247.349
FFO 1 (aus Vermietung)	67.750	44.311	35.423	32.853	107.128
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	94.082	49.547	72.474	37.377	126.654

Weitere Kennzahlen

	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	6,55 EUR	6,30 EUR
Gesamtleerstandsquote	3,8 %	3,4 %
Anzahl der Einheiten	69.701	69.722
Flächenbereinigtes Mietwachstum	4,3 %	2,2 %

Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	12.570.345	11.430.611
Beleihungsquote (LTV)	54,7 %	53,4 %
EPRA-NRV	6.542.561	6.037.159
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	55,68	51,38
EPRA-NTA	4.949.897	4.442.583
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	42,12	37,81

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

Mehr Zukunft pro m²

Wir wollen, dass Menschen den Platz zum Leben haben, den sie brauchen – heute und morgen. Wir bieten bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum und schaffen neue, visionäre Immobilienprojekte, die zukunftsweisend sind.

adler-group.com

ADLER
GROUP

A photograph of a person lying on a bright yellow sofa, looking out a window. The person is wearing a striped shirt. The window shows a view of a building outside.

Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Meilensteine 2021
- 20 Adler Group-Aktie

2 Zwischenlagebericht

- 24 Grundlagen des Konzerns
- 28 Unser Portfolio im Überblick
- 34 Finanzüberblick
- 45 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 48 Prognosebericht
- 49 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 52 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 54 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 56 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 57 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 58 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 60 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 62 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group ist eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Mit einem Portfolio von rund 70.000 Wohneinheiten in der gesamten Bundesrepublik und einer beeindruckenden Entwicklungspipeline von mehr als 10.000 neuen Wohnungen in den Top-7-Städten Deutschlands gestalten wir die Zukunft des deutschen Immobilienmarkts aktiv mit!

ADLER kann auf eine lange Historie zurückblicken. Als Hersteller von Fahrrädern, Autos und Schreibmaschinen ist die Marke ADLER seit 1880 deutschlandweit ein Begriff und steht für Pioniergeist und Zuverlässigkeit. Diesen Geist will die Adler Group weitertragen und lässt als Wohnungsunternehmen Räume entstehen, in denen Menschen sich auf Jahre wohlfühlen und leben wollen.

Unser Erfolg basiert auf unserer technischen Vorreiterrolle und unserem kontinuierlichen Streben nach Perfektion. Als modernes Unternehmen gehen wir mit Leidenschaft dem nach, was wir am besten können: Wir schaffen Räume zum Leben, ganzheitlich, visionär und nachhaltig.

Als Marke mit einer langen Tradition in Deutschland betrachten wir uns als wichtigen Teil der Gesellschaft, in der wir leben. Wir sind gekommen, um zu bleiben.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

69.701

Einheiten

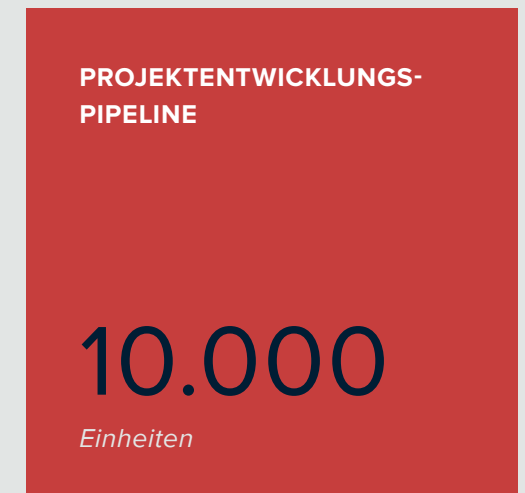
PROJEKTENTWICKLUNGSPipeline

10.000

Einheiten

Der Blick auf die Zahlen

Key Facts & Figures



Meilensteine 2021

Im Überblick

Meilensteine 2021

Wichtige Erfolge von Januar bis heute

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Erfolgreiche Platzierung einer 5- und 8-jährigen Doppeltranchen-Anleihe im Wert von 1,5 Milliarde EUR

Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine Anleihe über 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht: eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR und eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 4,0 Milliarden EUR platziert. Zusammen mit der bestehenden Liquidität werden damit alle 2021 anstehenden Fälligkeiten abgedeckt.

JANUAR

Doppeltranchen-Anleihe über

1,5
Mrd. EUR

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

KONZERNAKTIVITÄTEN

Verfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

Am 15. April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig und nichtig. Da sich 19.853 von 69.712 unserer Wohnungen in Berlin befinden, was 54 % des Bruttovermögenswerts und 37 % der Nettomieteträge ausmacht, hat das Gerichtsurteil wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten. Die Adler Group begrüßt das eindeutige Urteil, da es für Rechtssicherheit sorgt und das Vertrauen in den Berliner Wohnungsmarkt im Interesse der Mieter, Wohnungsanbieter und Investoren wiederherstellt.

KONZERNAKTIVITÄTEN

Weitere Vereinfachung der Konzernstruktur

Am 20. April 2021 kündigte die WESTGRUND, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Squeeze-Out der verbliebenen nicht beherrschenden Aktionäre an, um damit die Unternehmensstruktur weiter zu vereinfachen. Die Aktionäre von WESTGRUND erhalten eine Barabfindung von 13,24 EUR je Aktie. Die Beschlussfassung zur Übertragung erfolgte auf der außerordentlichen Hauptversammlung von WESTGRUND am 9. Juni 2021.

APRIL

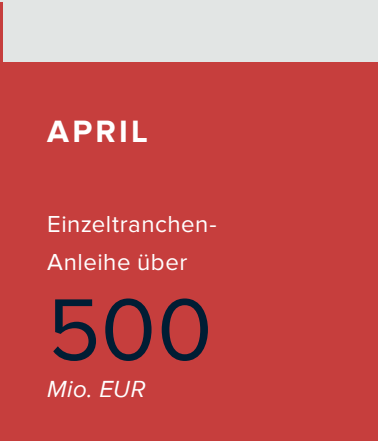
Barabfindung in Höhe von

13,24
EUR

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Erfolgreiche Refinanzierung durch Platzierung von 6-jähriger Anleihe über 500 Millionen EUR

Im Rahmen des neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte der Konzern am 21. April 2021 eine Einzeltranchen-Anleihe über 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös wird für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Dadurch kann der Konzern auf annualisierter Basis finanzielle Synergieeffekte in Höhe von 33 Millionen EUR realisieren.

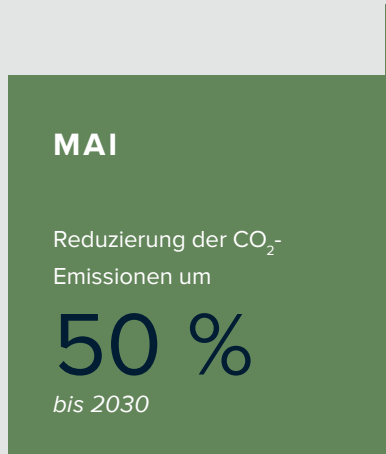


MAI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Erster Nachhaltigkeitsbericht – messbare Ziele für den Klimaschutz

Am 4. Mai 2021 veröffentlichte die Adler Group ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht, in dem eine detaillierte ESG-Strategie für den gesamten Konzern dargelegt wird. Dabei wurden drei Nachhaltigkeits-schwerpunkte definiert: Nachhaltigkeit beim Bauen, nachhaltige Beziehungen zu Mietern und Mitarbeitern und nachhaltiges Wirtschaften durch Digitalisierung. Das Ziel des Konzerns ist es, die CO₂-Emissionen im gesamten Portfolio bis 2030 um 50 % zu reduzieren.



JUNI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Große Fortschritte bei Build-to-Hold-Projekten

Im Juni beschlossen die Adler Group und die Stadt Hamburg den Bebauungsplan für das Holsten Quartier in Hamburg-Altona. Die Adler Group wird hier rund 1.200 Wohnungen bauen. Gegenwärtig wird dieses Projekt mit einem Bruttowert von 364 Millionen EUR bewertet. Die Fertigstellung soll bis Ende 2026 erfolgen.



KONZERNAKTIVITÄTEN

Hauptversammlung und Dividendenausschüttung

Am 29. Juni 2021 hielt die Adler Group ihre ordentliche Hauptversammlung ab und beschloss eine Dividendenausschüttung von 0,46 EUR je Aktie. Die Dividende mit einem Gesamtbetrag von 54.054.707 EUR wurde am 1. Juli 2021 an unsere Aktionäre ausgeschüttet.



KONZERNAKTIVITÄTEN

Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Am 6. Juli 2021 trat die Adler Group der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bei. Damit verpflichtet sich der Konzern, alle neuen Gebäude gemäß dem DGNB-Gold-Standard oder dem vergleichbaren LEED-Standard zu errichten und damit klimaneutrale Gebäude für eine bessere Zukunft zu bauen.

KONZERNAKTIVITÄTEN

Mitgliedschaft im Global Compact Netzwerk

Seit dem 15. Juli 2021 ist die Adler Group aktives Mitglied im Global Compact der Vereinten Nationen. Insbesondere wirkt die Adler Group positiv auf acht ausgewählte Ziele für nachhaltige Entwicklung.

PORTFOLIOVERKÄUFE

Veräußerung eines Büroentwicklungsprojekts aus dem Nichtkernbestand zum Buchwert

Am 20. Juli 2021 verkaufte die Adler Group ein Büroentwicklungsprojekt zum Buchwert von 185 Millionen EUR an CV Real Estate, einen in München ansässigen Projektentwickler. Das Gebäude gehört zum Erstveräußerungsbestand der Build-to-Sell-Entwicklungspipeline und befindet sich in bester Lage der Finanzmetropole Frankfurt. Diese Veräußerung stellt einen wichtigen Meilenstein dar, der zur Verschlankung und Vereinfachung des Portfolios im Rahmen der Konzernstrategie beiträgt, um die Bilanz weiter zu stärken.

JULI

Veräußerung von Entwicklungsprojekten aus dem Nichtkernbestand

185
Mio. EUR

KONZERNAKTIVITÄTEN

Rating von Sustainalytics

Am 16. August 2021 erteilte Sustainalytics der Adler Group ein neues Rating von 10,7, womit das Unternehmen auf Platz 46 der besten Immobilienunternehmen in der weltweiten Abdeckung von 1.001 Immobilienunternehmen durch Sustainalytics liegt. Mit diesem hervorragenden Rating gehört die Adler Group in puncto Nachhaltigkeit zu den Top-5 % der Immobilienunternehmen weltweit.

AUGUST

Neues ESG-Rating

Top-5%
der Immobilienunternehmen weltweit

JULI

AUGUST

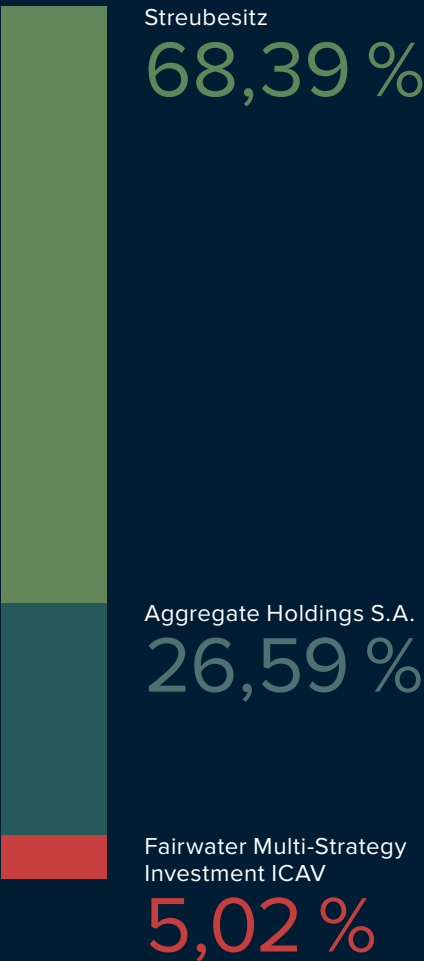
Die Adler Group-Aktie

Die Aktie

Aktiendaten

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum 30. Juni 2021	22,18 EUR
Höchster Kurs LTM	29,00 EUR
Tiefster Kurs LTM	20,66 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	68,39 %
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

Aktionärsstruktur



Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. Juni 2021 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 20,66 EUR und 29,00 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. Juni 2021 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % sind gegenwärtig^(*): Aggregate Holdings S.A. (26,59 %) und Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV (5,02 %). Die verbleibenden 68,39 % im Streubesitz befindlichen Aktien werden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

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 2020 zahlte die Adler Group eine Dividende in Höhe von 50 % des im Gesamtjahr 2020 erwirtschafteten FFO 1 aus. Damit belief sich die von den Aktionären in der ordentlichen Hauptversammlung im Juni 2021 bestätigte Dividende auf 54 Millionen EUR beziehungsweise 0,46 EUR je Aktie.

(*) Gemäß den letzten offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 24 Grundlagen des Konzerns
- 28 Unser Portfolio im Überblick
- 34 Finanzüberblick
- 45 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 48 Prognosebericht
- 49 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobilien-gesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 12,6 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 70.000 Wohnungen in ganz Deutschland, wobei zusätzliche 10.000 Einheiten in den Top-7-Städten in Deutschland im Bau befindlich sind.

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich auf Asset- und Portfoliomanagement, Immobilien- und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten in ganz Deutschland, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen und Verringerung des Leerstands bieten. Dank unserer strategischen Grundstücksbasis in den wichtigsten 7 Städten Deutschlands und unserer äußerst erfahrenen Projektentwicklungsplattform gehen wir davon aus, unsere Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte in den kommenden 6-8 Jahren fertigzustellen. Wir werden

in dem strategischen Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken, ca. 10.000 neue Wohneinheiten bauen. Unsere 1.390 operativ tätigen Mitarbeiter sind in unserer Niederlassung in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Ziele und Strategie

Im Hinblick auf Ertragswachstum und Verbesserung der EBITDA-Margen konzentrieren wir uns auf das aktive Management unseres Kernportfolios.

Wir sind auf die Steigerung von Mietpreisen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung

von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau (i) im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie (ii) über Mieterfluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing.

Unser Ziel ist es, unser Portfolio zu optimieren und Kapital durch gezielte Ankäufe und Abgänge zurückzuführen.

Durch Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, streben wir eine Straffung unseres Mietportfolios an, indem wir uns verstärkt auf mittelgroße und große Städte konzentrieren. In diesen können wir eine kritische Masse an Objekten bewirtschaften, was mit einer Verbesserung der Rentabilität und der Portfolio-Kennzahlen einhergeht. Indem wir ausgewählte Objekte zu ihrem Buchwert oder mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen. Durch eine aktive Kapitalrückführung finanzieren wir den Aufbau unserer Projektentwicklungs-Pipeline, was die Qualität unseres Portfolios weiter verbessern wird. Ferner gehen wir davon aus, dass wir von den laufenden Forward Sales und den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus den Entwicklungsprojekten von Consus profitieren werden, sodass wir über die nächsten drei bis vier Jahre Nettovermögenswertzuwächse erzielen.

Wir möchten durch Projektentwicklung und Modernisierung Mehrwert schaffen und dadurch organisches Wachstum fördern.

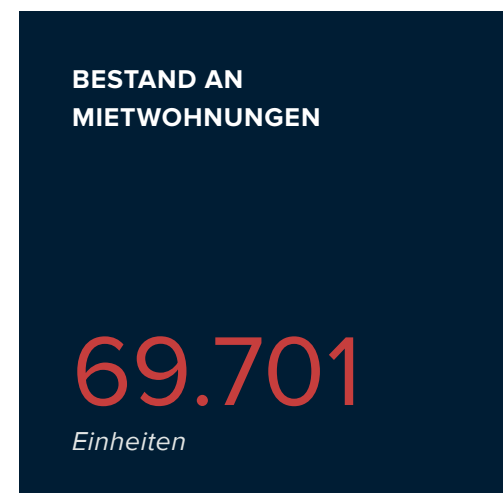
Mit dem Ziel, eine der größten börsennotierten Wohnimmobilien-gesellschaften in Deutschland zu werden, ha-

ben wir im Jahr 2020 unser Unternehmen mit der ADLER Real Estate AG („ADLER“) und der Consus Real Estate AG („Consus“) zusammengeführt. Durch die Integration der von ADLER gehaltenen Vermögenswerte haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert und uns mit Consus einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet, der auf unserer hochwertigen Build-to-Hold-Entwicklungspipeline mit einem Bruttovermögenswert von 1,7 Milliarden EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten 6-8 Jahren rund 1,0 Millionen m² zusätzliche Mietfläche in mehr als 10.000 zusätzlichen Mieteinheiten in den 7 größten Städten in Deutschland zu entwickeln. Darüber hinaus werden ausgewählte Modernisierungsinvestitionen in unserem Kernportfolio die Qualität unseres Mietportfolios erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern.

Wir planen eine weitere Vereinfachung unserer Kapitalstruktur.

Durch die Refinanzierung von teurem Fremdkapital mit attraktiveren besicherten oder unbesicherten Schuldinstrumenten wollen wir die Kapitalstruktur vereinfachen und die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten des Konzerns weiter senken.

Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine Beleihungsquote von unter 50 % vor, ohne dass hierfür eine Eigenkapitalaufnahme erforderlich ist. Hierbei spielen folgende Punkte eine Rolle: (1) Verkauf von bestimmten, nicht zum Kernbestand gehörenden Objekten im Einklang mit der strategischen Ausrichtung des Konzerns, (2) Forward-Sales von Projekten an institutionelle Käufer vor Baubeginn, wodurch Projektentwicklungsrisiken minimiert und Entwicklungsprojekte vorfinanziert werden, und weitere Projektentwicklungsgewinne aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, (3) da deutsche Wohnimmobilien nach wie vor als sicherer Hafen gelten, erwarten wir positive Bewertungseffekte (zumindest) im Einklang mit flächenbereinigtem Mietwachstum und (4) die Geschäftsentwicklung des neu zusammengeschlossenen Konzerns. Langfristig ist es unser Ziel, ein Investment-Grade-Kreditrating zu erhalten.



Wir werden operative und finanzielle Synergien nutzen, die sich aus der Konsolidierung unserer Geschäftsaktivitäten und unserer Finanzdisziplin ergeben.

Die Integration von ADLER und Consus in die Adler Group ermöglicht es uns, erhebliche Run-Rate-Synergien bei geringerer Fremdkapitalaufnahme und vereinfachter Kapitalstruktur zu realisieren.

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

Unser Portfolio und unsere operative Exzellenz gepaart mit unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie ebnen den Weg zu stabilen Dividenden auf jährlicher Basis mit einer geplanten Ausschüttungsquote von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken der Gesellschaft unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften vom 10. August 1915 in der jeweils gültigen Fassung) und der Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, deren Aktien zum Handel auf dem regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert sind, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance. Die Gesellschaft wendet die gemäß allgemeinem luxemburgischem Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat setzte sich damit zum 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

- Dr. Peter Maser, Chairman**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....
- Maximilian Rienecker**
Verwaltungsratsmitglied
.....
- Thierry Beaudemoulin**
Verwaltungsratsmitglied
.....
- Arzu Akkemik**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....
- Dr. Michael Bütter**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....
- Claus Jørgensen**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....
- Thilo Schmid**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....
- Thomas Zinnöcker**
Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied
.....

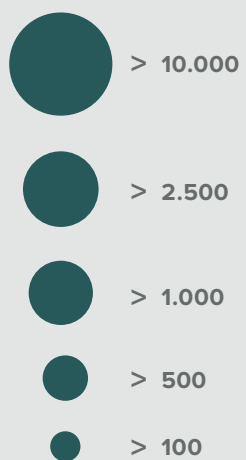
Anmerkung: Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats bleibt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.



Unser Portfolio im Überblick

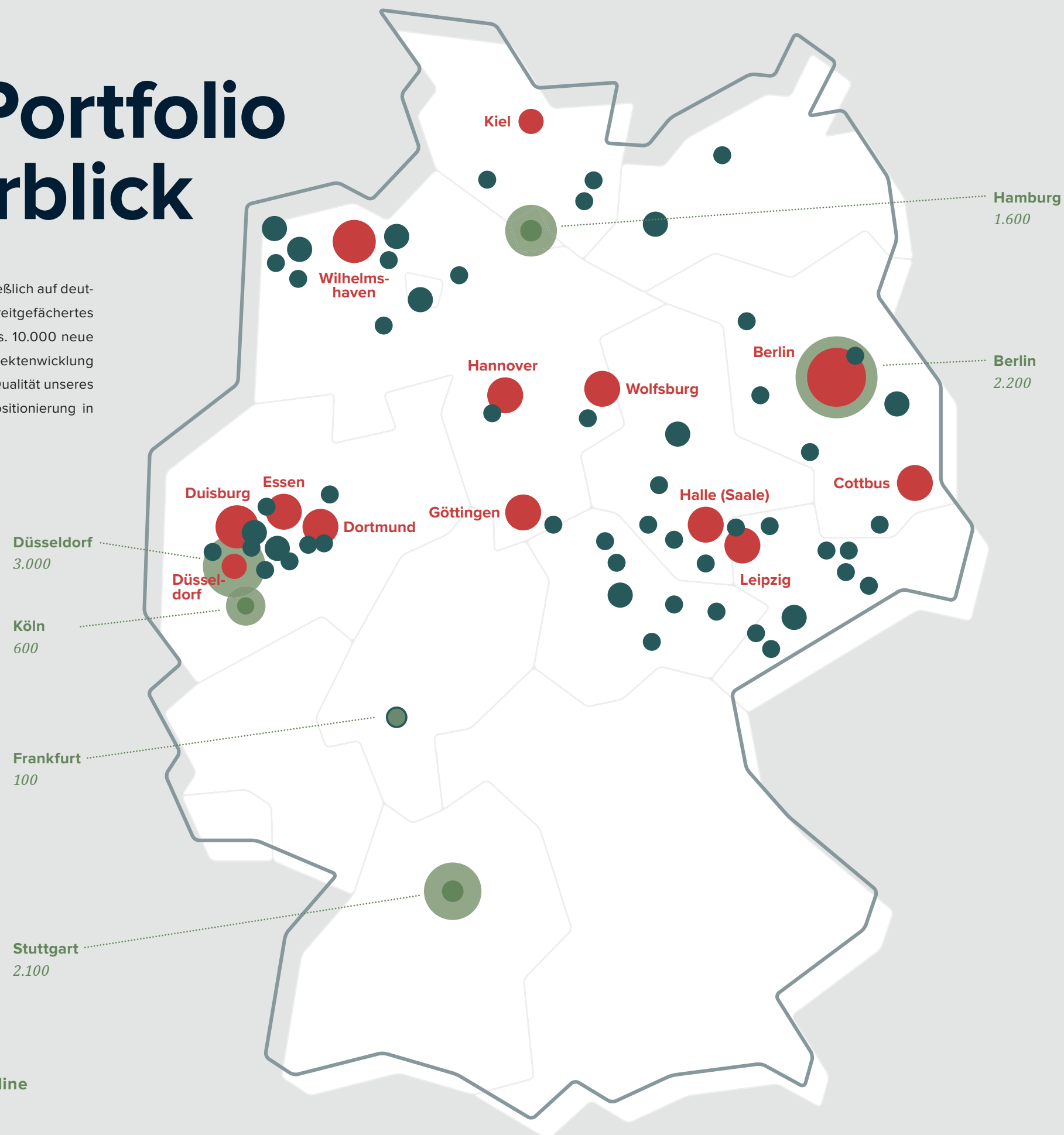
Die Adler Group konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Wohnimmobilien und unterhält ein breitgefächertes Portfolio in den Top-Städten Deutschlands. 10.000 neue Einheiten befinden sich aktuell in der Projektentwicklung und werden zur weiteren Steigerung der Qualität unseres Portfolios beitragen, indem sie unsere Positionierung in den Top-7-Städten Deutschlands stärken.

Mietwohnungsbestand in Einheiten



Top 13 Städte

Projektentwicklungspipeline



BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

GESAMTPORTFOLIO

69.701
Einheiten

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

TOP 13 STÄDTE

48.285
Einheiten

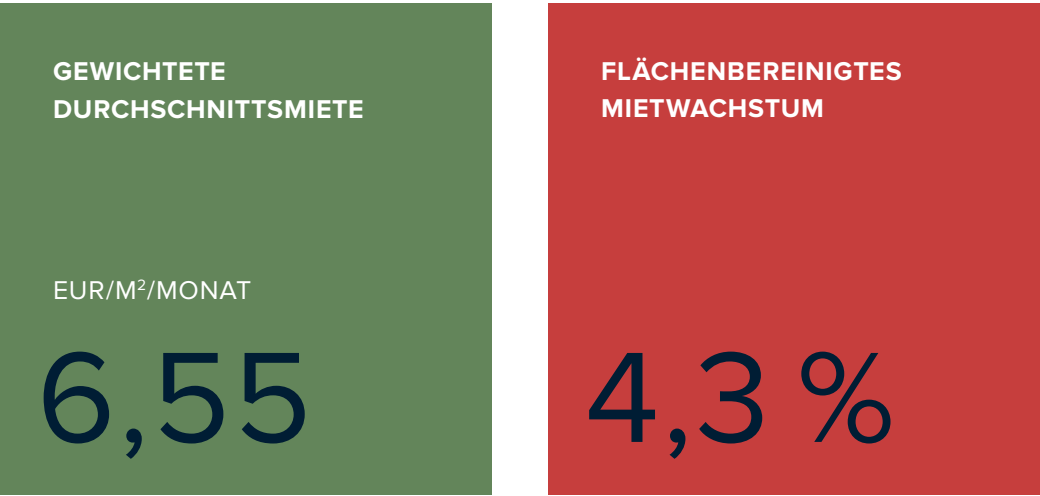
PROJEKTENTWICKLUNGS-
PIPELINE

10.000
Einheiten

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizu- legen- der Zeit- wert Mio. EUR H1 21	Beizu- legender Zeitwert EUR/m² H1 21	Einhei- ten	Vermiet- bare Gesamt- fläche m²	Netto- mieter- träge ^(**) Mio. EUR H1 21	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Leer- stand H1 21	Leer- stand Δ gegen- über Vorjahr	H1 21 ge- wichtete Miete EUR/m²/ Monat	Netto- mieter- träge flächen- berei- nigter Um- satz Δ gegen- über Vor- jahr	Aufhol- potenzial
Berlin	4.768	3.468	19.873	1.374.960	129,5	2,7 %	1,7 %	-0,9 %	7,88	4,0 %	23,5 %
Leipzig	499	1.961	4.746	254.601	18,1	3,6 %	2,7 %	-2,6 %	6,12	3,5 %	20,8 %
Wilhelmshaven	430	1.060	6.890	405.194	26,2	6,1 %	5,6 %	-0,9 %	5,67	9,2 %	12,8 %
Duisburg	372	1.219	4.923	305.003	20,5	5,5 %	1,8 %	-1,5 %	5,71	2,9 %	10,2 %
Wolfsburg	174	1.984	1.301	87.614	6,5	3,7 %	1,4 %	-0,9 %	6,53	-1,3 %	36,1 %
Göttingen	158	1.856	1.377	85.238	6,1	3,9 %	0,9 %	-0,8 %	6,11	-1,1 %	35,8 %
Dortmund	157	1.534	1.770	102.251	7,6	4,8 %	1,3 %	-3,5 %	6,25	8,4 %	16,6 %
Hannover	138	2.180	1.112	63.253	5,6	4,1 %	1,5 %	-0,7 %	7,37	2,7 %	21,7 %
Kiel	131	1.963	970	66.768	5,8	4,4 %	0,6 %	-1,1 %	7,20	5,7 %	18,0 %
Düsseldorf	128	3.474	577	36.779	3,7	2,9 %	1,8 %	-0,5 %	8,47	3,5 %	24,0 %
Halle (Saale)	101	953	1.856	105.810	5,9	5,8 %	10,9 %	-1,9 %	5,34	6,1 %	19,0 %
Essen	101	1.517	1.043	66.341	4,8	4,7 %	2,5 %	-0,9 %	6,08	3,0 %	20,0 %
Cottbus	92	848	1.847	108.773	6,3	6,9 %	7,5 %	0,5 %	5,22	7,8 %	13,2 %
Top 13 gesamt	7.248	2.367	48.285	3.062.586	246,6	3,4 %	2,8 %	-1,2 %	6,86	4,4 %	20,9 %
Sonstige	1.637	1.218	21.416	1.343.997	87,4	5,3 %	6,1 %	-2,4 %	5,80	4,2 %	17,1 %
Gesamt ^(*)	8.885	2.016	69.701	4.406.583	334,0	3,8 %	3,8 %	-1,8 %	6,55	4,3 %	19,9 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.
(**) Annualisierte Nettomietträge.



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 m² 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.

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien ^(*)	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Anzahl der Einheiten	69.701	69.722
Ø-Miete/m²/Monat	6,55 EUR	6,30 EUR
Leerstand	3,8 %	3,4 %

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

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn auf 6,55 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote, hauptsächlich aufgrund von saisonalen Effekten, leicht auf 3,8 % gestiegen ist.

Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

In %	LTM ^(**) 30. Juni 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Flächenbereinigtes Mietwachstum	4,3 %	2,2 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.
(**) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

Wie erwartet war für die Objekte in Berlin nach der Abschaffung des Mietendeckels ein Aufholeffekt festzustellen, womit ein flächenbereinigtes Mietwachstum von 4,0 % erreicht wurde. Für das gesamte Portfolio belief sich das flächenbereinigte Mietwachstum im zweiten Quartal 2021 auf 4,3 %.

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

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m²	1. Jan. - 30. Juni 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	2,8	6,3
Investitionen	13,1	24,4
Summe	15,9	30,7

(*) Enthält 2,4 EUR Modernisierungsinvestitionen.

Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan. - 30. Juni 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	12,5	30,5
Investitionen	58,0	118,4
Summe	70,5	148,9

(*) Enthält 10,8 Mio. EUR Modernisierungsinvestitionen.

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio lagen bei 70,5 Millionen EUR, womit sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 auf 15,9 EUR beliefen.

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. Juni 2021	31. Dez. 2020
Leerstand gesamt (in Einheiten)	2.859	2.523
Leerstand gesamt (in m²)	167.722	149.369
Leerstandsquote (Top 13)	2,8 %	2,3 %
Gesamtleerstandsquote	3,8 %	3,4 %

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



Finanzüberblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die European Public Real Estate Association (EPRA) änderte im Oktober 2019 ihre Definition des Nettovermögenswerts (NAV), welche im Geschäftsjahr 2020 erstmals zur Anwendung kommt. Die Kennzahlen NAV und NNNAV werden durch drei neue Kennzahlen ersetzt: Nettoneuwert (Net Reinstatment Value, NRV), Nettosachanlagen (Net Tangible Asset, NTA) und Nettoveräußerungswert (Net Disposal Value, NDV).

Ergänzend zu den neuen EPRA-NAV-Kennzahlen weisen wir den EPRA-NAV unverändert auf Basis der bisherigen Best Practice-Empfehlungen der EPRA aus.

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.

In der NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition wird der IFRS NAV angepasst, um den Stakeholdern die relevantesten Informationen zu den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie zu liefern.

Die Adler Group hat eine Wandelanleihe ausgegeben, die bei Fälligkeit in Aktien umgewandelt werden kann. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, geben wir alle

NAV-Messgrößen auch auf verwässerter Basis an. Dies beinhaltet den beizulegenden Zeitwert der Wandelanleihe sowie die vollständig verwässerte Anzahl an Aktien am jeweiligen Bilanzstichtag.

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) In Bezug auf den EPRA-NAV und den EPRA-NRV: 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.

In Bezug auf den EPRA-NTA: In dieser Kennzahl sind nur die latenten Steuern nicht enthalten, die dem Anteil des Portfolios zuzuordnen sind, das langfristig gehalten und nicht verkauft werden soll.

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 von Vorräten¹⁾
- (–) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (–) Latente Steuern³⁾
- (+) Grunderwerbsteuer⁴⁾

= EPRA NRV

4) In Bezug auf den EPRA-NRV: Bei der Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien handelt es sich um den im Bewertungsgutachten ausgewiesenen Bruttowert (d.h. der Wert vor Abzug der Kosten des Käufers).

In Bezug auf den EPRA-NTA: Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit bereits erfolgreich Share Deals zum Abschluss gebracht und man kann vernünftigerweise davon ausgehen, dass die Gesellschaft dies auch in der Zukunft tun wird. Daher wurde eine Grunderwerbssteueroptimierungsanpassung vorgenommen, bei der die durchschnittlich in der Vergangenheit erzielte Grunderwerbsteuer angesetzt wurde.

Bei der Berechnung der EPRA-Nettosachanlagen wird davon ausgegangen, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen und sich daraus eine bestimmte Höhe an latenten Steuerverbindlichkeiten ergibt.

Berechnung der EPRA NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten¹⁾
- (–) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (–) Latente Steuern³⁾
- (–) Geschäfts- oder Firmenwert
- (+) Grunderwerbsteuer⁴⁾

= EPRA NTA

Der EPRA-Nettoveräußerungswert stellt ein Szenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte

sonstige Anpassungen in vollem Umfang ihrer Verbindlichkeit berechnet werden, einschließlich des nicht in der Bilanz ausgewiesenen steuerlichen Risikos, nach Abzug aller darauf anfallenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als „Liquidations-NAV“ verstanden werden, da der beizulegende Zeitwert normalerweise nicht dem Liquidationswert entspricht.

Berechnung des EPRA NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten¹⁾
- (–) Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten⁵⁾
- (–) Geschäfts- oder Firmenwert

= EPRA NDV

5) Der Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert des festverzinslichen Fremdkapitals und dem gemäß IFRS in der Bilanz angesetzten Buchwert.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) wird als Gesamterlös aus dem Immobilienportfolio abzüglich aller in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten berechnet. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Umsatzerlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuverfolgen, inwieweit das Immobilienportfolio in der Lage ist, Erträge zu generieren.

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die finanzielle Leistungsfähigkeit 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 ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung. 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 Nettomietnerträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomietnerträgen, 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)

Nettomietnerträge

(+) Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
=**Erträge aus Vermietung**
(–) Kosten der Vermietung⁶⁾
=**Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung**
(–) Gemeinkosten aus Vermietung⁷⁾

= **EBITDA aus Vermietung**

6) 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 ohne außerordentliche Aufwendungen.

7) Die Gemeinkosten aus Vermietung entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen aus Vermietung. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, 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 Eigentumswohnungen⁸⁾
=**Nettobetriebsergebnis (NOI)**
(–) Gemeinkosten aus Vermietung⁷⁾
(–) Gemeinkosten aus Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen⁹⁾
(+) Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten¹⁰⁾
=**Gesamt-EBITDA**
(–) Nettozinsaufwand¹¹⁾
(+/-) Sonstige Nettofinanzierungskosten¹²⁾
(–) Abschreibungen
(+) Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
(+/-) Sonstige Aufwendungen/Erträge¹³⁾
(–) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden¹⁴⁾

= **EBT**

8) 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).

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

10) Durch das intern aufgebaute Build-to-Hold Portfolio kann die Gesellschaft von Erhöhungen des beizulegenden Zeitwerts profitieren.

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

12) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis 11) oben.

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

14) 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 Branchenkennzahl: 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 Vermietung¹⁵⁾
(–) Laufende Ertragsteuern aus Vermietung¹⁶⁾
(–) Anteile nicht beherrschender Aktionäre¹⁷⁾

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

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

16) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

17) Anteile nicht beherrschender Aktionäre an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“), da der Anteil von ADLER lediglich 68,8 % beträgt.

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

(–) Nettozinsaufwand¹¹⁾
(–) Laufende Ertragsteuern¹⁸⁾
(–) Anteile nicht beherrschender Aktionäre¹⁷⁾

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

18) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss verstehen sich ohne latente Steuern und laufende Steuern aus der 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, 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.

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	
(+)	Wandelanleihen
(-)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
(-)	Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ¹⁹⁾
(-)	Aktive Vertragsposten
(-)	Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
=	Nettofinanzverbindlichkeiten
(+)	Beizulegender Zeitwert der Immobilien ²⁰⁾
(+)	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ²¹⁾
=	GAV (Bruttovermögenswert)

= Beleihungsquote (LTV)

19) Einschließlich der finanziellen Forderungen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte.
20) Einschließlich der Anlageimmobilien und Vorratsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien sowie der für Energie- und Gebäudemanagement genutzten Sachanlagen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag.
21) 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.

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.

Nach der Konsolidierung von ADLER zu Beginn des zweiten Quartals 2020, der Konsolidierung von Consus zu Beginn des dritten Quartals 2020 und der Abschaffung des Berliner Mietendeckels im April 2021 sind die Umsatzerlöse in den ersten sechs Monaten 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten hatten einen gegenläufigen Effekt.

Die Erträge aus Vermietung und das EBITDA aus Vermietung sind in der ersten Jahreshälfte im Vorjahresvergleich deutlich gestiegen, was hauptsächlich auf die Erstkonsolidierung von ADLER und die Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels zurückzuführen ist.

Zum 30. Juni 2021 beliefen sich die verzinslichen Nettoverbindlichkeiten auf insgesamt rund 7,8 Milliarden EUR. Zum zweiten Quartal 2021 belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,1 % mit einer gewichteten Laufzeit von 4,3 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 2,6^(*). Der gewichtete Durchschnitt der Fremdkapitalkosten liegt bei Consus bei rund 3,8 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 1,4 Jahren.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit weicht die dargestellte EBT-Berechnung von der Tabelle zur Finanzlage im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 ab. So wurden insbesondere die Effekte aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte, sonstigen Aufwendungen, sonstigen Erträge und außerordentlichen Gemeinkosten mit einbezogen.

(*) Der Zinsdeckungsgrad gibt das Gesamt-EBITDA im Verhältnis zum Nettozinsaufwand in den vergangenen vier aufeinanderfolgenden Quartalen an.

EBITDA
EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2021	30. Juni 2020	30. Juni 2021	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
Nettomietenerträge	174.017	114.791	89.669	86.887	293.387
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	56.490	33.106	28.431	31.576	90.519
Erträge aus Vermietung	230.507	147.897	118.100	118.463	383.906
Kosten der Vermietung	-89.920	-53.858	-45.292	-47.469	-153.274
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	140.587	94.039	72.808	70.994	230.633
NOI-Marge aus Vermietung (%)	80,8 %	81,9 %	81,2 %	81,7 %	78,6 %
Gemeinkosten aus Vermietung	-28.043	-16.737	-14.478	-11.399	-43.619
EBITDA aus Vermietung	112.545	77.302	58.331	59.595	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	64,7 %	67,3 %	65,1 %	68,6 %	63,7 %



Gesamt-EBITDA

	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
In TEUR	30. Juni 2021	30. Juni 2020	30. Juni 2021	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	230.507	147.897	118.100	118.463	383.906
Erträge aus Projektentwicklung	58.908	23.970	13.338	23.970	134.634
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	4.878	-	-1.173	-	14.893
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	-	218.667
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	4.917	2.751	2.977	563	6.637
Umsatzerlöse	299.210	174.618	133.242	142.996	758.737
Kosten der Vermietung	-89.920	-53.858	-45.292	-47.469	-153.274
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigen- tumswohnungen	-65.556	-20.322	-25.054	-18.921	-330.162
Nettobetriebsergebnis (NOI)	143.734	100.438	62.896	76.606	275.302
Gemeinkosten aus Vermietung	-28.043	-16.737	-14.478	-11.399	-43.619
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnun- gen	-9.886	-1.163	-2.765	-1.088	-24.114
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungs- projekten	61.384	-	61.384	-	39.780
Gesamt-EBITDA	167.190	82.538	107.037	64.119	247.349
Nettozinsaufwand	-54.869	-28.322	-23.060	-22.617	-101.954
Sonstige Nettofinanzierungskosten	-102.538	-125.961	-75.448	-108.322	-88.112
Abschreibungen	-7.584	-2.741	-3.743	-2.376	-11.304
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	19.737	47.457	36.723	47.167	-65.667
Bewertungsänderung	478.568	141.228	277.673	141.228	373.895
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	-100	364	-100	364	-5.666
EBT	500.404	114.563	319.083	119.563	348.542

FFO 1

EUR

67,8
Mio.

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
In TEUR	30. Juni 2021	30. Juni 2020	30. Juni 2021	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
EBITDA aus Vermietung	112.545	77.302	58.331	59.595	187.014
Nettozinsaufwand	-37.719	-28.322	-18.738	-22.617	-70.157
Laufende Ertragsteuern	-3.234	-2.718	-2.287	-2.173	-3.648
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-3.843	-1.952	-1.883	-1.952	-6.080
FFO 1 (aus Vermietung)	67.750	44.311	35.423	32.853	107.128
Anz. Aktien ^(*)	117.510	50.111	117.510	56.094	79.771
FFO 1 je Aktie	0,58	0,88	0,30	0,59	1,34

(*) Die Anzahl der Aktien ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt für die entsprechende Berichtsperiode.

FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
In TEUR	30. Juni 2021	30. Juni 2020	30. Juni 2021	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
Gesamt-EBITDA	167.190	82.538	107.037	64.119	247.349
Nettozinsaufwand	-54.869	-28.322	-23.060	-22.617	-101.954
Laufende Ertragsteuern	-14.396	-2.718	-9.620	-2.173	-12.660
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-3.843	-1.952	-1.883	-1.952	-6.080
FFO 2	94.082	49.547	72.474	37.377	126.654
Anz. Aktien ^(*)	117.510	50.111	117.510	56.094	79.771
FFO 2 je Aktie	0,80	0,99	0,62	0,67	1,59

(*) Die Anzahl der Aktien ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt für die entsprechende Berichtsperiode.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich seit dem 31. Dezember 2020 um 709 Millionen EUR, von 14,8 Milliarden EUR auf 15,5 Milliarden EUR zum 30. Juni 2021. Die Gesellschaft hat die beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisiert.

Finanzlage

In TEUR	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	10.937.490	10.110.842
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.696.502	1.839.086
Langfristige Vermögenswerte	12.633.992	11.949.928
Zahlungsmittel und Bareinlagen	369.874	371.574
Vorräte	1.514.982	1.254.460
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.010.376	1.122.316
Kurzfristige Vermögenswerte	2.895.232	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	17.081	139.361
Summe Aktiva	15.546.305	14.837.639
Verzinsliche Verbindlichkeiten	8.179.214	7.965.429
Sonstige Verbindlichkeiten	1.127.198	994.171
Passive latente Steuern	1.048.932	933.226
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Verbindlichkeiten	12	27.271
Summe Verbindlichkeiten	10.355.356	9.920.097
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.426.945	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile	763.992	772.011
Summe Eigenkapital	5.190.937	4.917.542
Summe Passiva	15.546.305	14.837.639

Die nachstehenden Tabellen zeigen die neuen EPRA-NAV-Kennzahlen im Sinne der neuen Best Practice-Empfehlungen der EPRA und einen Vergleich mit den vorherigen EPRA-NAV-Definitionen.

EPRA-NAV-Kennzahlen

30. Juni 2021				
In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.426.945	4.426.945	4.426.945	4.426.945
Neubewertung von Vorräten	104.778	104.778	104.778	104.778
Latente Steuern	1.130.236	1.130.236	965.521	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-1.174.561	-1.174.561
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	3.897	3.897	3.897	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	-182.585
Grunderwerbsteuer	-	876.706	623.318	-
EPRA-NAV	5.665.855	6.542.561	4.949.897	3.174.577
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	48,22	55,68	42,12	27,02
Wandelanleihen	98.311	98.311	98.311	98.311
EPRA-NAV voll verwässert	5.764.166	6.640.872	5.048.208	3.272.888
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	48,56	55,95	42,53	27,57

EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2020				
In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.145.531	4.145.531	4.145.531	4.145.531
Neubewertung von Vorräten	52.160	52.160	52.160	52.160
Latente Steuern	1.010.868	1.010.868	868.304	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-1.204.934	-1.204.934
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	5.315	5.315	5.315	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	-328.791
Grunderwerbsteuer	-	823.284	576.483	-
EPRA-NAV	5.213.874	6.037.159	4.442.583	2.663.966
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	44,37	51,38	37,81	22,67
Wandelanleihen	97.623	97.623	97.623	97.623
EPRA-NAV voll verwässert	5.311.497	6.134.782	4.540.205	2.761.588
Anz. Aktien (verwässert)	119.427	119.427	119.427	119.427
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	44,47	51,37	38,02	23,12

Beleihungsquote

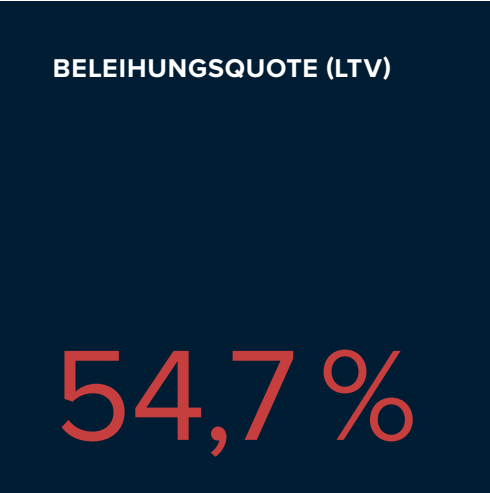
Die Finanzierung unserer Immobilien erfolgt im Rahmen einer konservativen Finanzierungsstrategie mit einem Mix aus besicherten Hypothekendarlehen und Kapitalmarktinstrumenten.

In TEUR	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	7.869.901	7.653.457
Wandelanleihen	309.313	311.972
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-369.874	-371.574
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(*)	-735.329	-1194.587
Vertragssaldo	-133.173	-136.606
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-17.069	-112.090
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.923.769	6.150.293
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	12.570.345	11.430.611
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	84.716	84.816
Bruttovermögenswert (GAV)	12.655.061	11.515.427
Netto-Beleihungsquote	54,7 %	53,4 %
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	52,3 %	50,7 %

(*) Einschließlich der Nettofinanzforderungen (241 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (272 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (222 Millionen EUR).

Für die Berechnung der Beleihungsquote sind die Nettofinanzverbindlichkeiten um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie beispielsweise Kaufpreisforderungen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien einschließlich Anzahlungen ist um für Energie- und Gebäudemanagement genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV-Ratio) 54,7 %.



Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (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. Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2021 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.

B. Am 7. Januar 2021 schloss Consus, eine 94 %ige Tochter des Konzerns, den Verkauf von 24 nicht-strategischen Projekten erfolgreich ab. Zusammen mit den Erlösen aus dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufs von ca. 5.000 Wohneinheiten, wie im September 2020 angekündigt, generierte der Konzern damit Gesamterlöse von 850 Millionen EUR. Diese Erlöse werden zur Rückzahlung bestehender Schulden verwendet, um das Fälligkeitsprofil weiter zu verbessern und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken.

C. Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wurde zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Die Anleihen werden von S&P mit BB+ bewertet. Im Anschluss an die Platzierung hat der Konzern ca. 329 Millionen EUR der im Dezember 2021 fälligen Anleihe der ADLER Real Estate AG in Höhe von 500 Millionen EUR abgelöst.

D. Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einer deutschen Bank über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Der durchschnittliche Jahreszins für das Darlehen beträgt ca. 1,41 % und die Laufzeit endet im Juni 2023.

E. Der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2021: 371 Millionen EUR) wurde im Januar des ersten Quartals 2021 getilgt. Zum Bilanzstichtag waren im Rahmen der Überbrückungskreditlinie keine Mittel in Anspruch genommen worden.

F. Mit der Eintragung ins Handelsregister am 23. Februar 2021 wurde die im Jahr 2020 abgeschlossene Vereinbarung über einen Debt-to-Equity-Swap rechtswirksam. Dadurch erhöhte sich der Anteil des Konzerns an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft von rund 93,9 % auf 96,6 %. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478 Millionen EUR. Aufgrund der Konsolidierung von ADLER hatte diese Erhöhung keine Auswirkungen auf die Vermögenswerte und Schulden des Konzerns. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile jedoch berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft entsprechend darzustellen.

G. Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Konzernabschlusses war die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

H. Im März 2021 nahm Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem festen Zinssatz von 1,6 % auf, das das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

I. Im März und April 2021 nahm der Konzern ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen hat einen jährlichen Zinssatz von 1,25 % und eine Laufzeit bis 2028.

J. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 16. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Se-

nats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group wird ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen anbieten.

K. Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 erfolgreich eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihen wurden bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wird für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Zusätzlich zu den bereits vermeldeten finanziellen Synergien in Höhe von 93,8 Millionen EUR auf Run-Rate-Basis, die bereits zum 31. März 2021 realisiert wurden, wird die Adler Group durch diese Refinanzierung weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr realisieren können. Dies wird sich positiv auf die Verschuldungskennzahlen auswirken. So werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten voraussichtlich auf 2,2 % sinken, während sich das Fälligkeitsprofil der Schulden auf nunmehr 4,5 Jahre erweitern wird. S&P bewertet die Anleihen aufgrund ihrer hohen Werthaltigkeit und der wertvollen Asset-Base der Adler Group mit einem Rating von BB+.

L. Am 17. Mai 2021 wurde die Consus Anleihe 2019/2024 mit einem ausstehenden Nominalbetrag von 450 Millionen EUR vorzeitig zurückgezahlt. Im Zusammenhang mit der Rückzahlung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 21,7 Millionen EUR angefallen. Die Ausbuchung der Anleihe einschließlich des eingebetteten derivativen Finanzinstruments führte zu einem Nettoverlust von 24,6 Millionen EUR, der im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

M. Im zweiten Quartal 2021 erhöhte die Adler Group ihren

Anteil an Consus von 93,9 % auf 96,9 %. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile jedoch berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft entsprechend darzustellen.

N. Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR zur Zwischenfinanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke auszugeben. Zum Bilanzstichtag waren keine Commercial Papers begeben.

O. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen.

P. Am 20. Juli 2021 veräußerte die Adler Group S.A. im Rahmen ihrer Build-to-Sell-Entwicklungspipeline (Upfront Sale) ein Büroentwicklungsprojekt mit einer Größe von 30.000 m² im Frankfurter Bankenviertel für 185 Millionen EUR. Der Erlös wird voraussichtlich im vierten Quartal 2021 eingehen und im Rahmen der Strategie des Konzerns zur Reduzierung des Verschuldungsgrades verwendet werden, um Schulden zu tilgen. Die Veräußerung erfolgte, nachdem die Konzernstrategie verlautbart wurde, sich auf das Kerngeschäft mit Wohnimmobilien zu konzentrieren.

Q. Am 11. August 2021 hat die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das „BB“-Kreditrating der Adler Group wiederholt und den Ausblick für das Rating als „stabil“ bestätigt.

R. Am 16. August 2021 erteilte Sustainalytics der Adler Group ein neues ESG-Rating von 10,7, womit das Unternehmen auf Platz 46 der besten Immobilienunternehmen in der weltweiten Abdeckung von 1.001 Immobilienunternehmen durch Sustainalytics liegt. Damit liegt der Konzern in den besten 5 % der analysierten Immobilienunternehmen. Die Adler Group ist zudem dem UN Global Compact und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

(DGNB) beigetreten und hat sich damit verpflichtet, klimaneutrale Gebäude für eine bessere Zukunft zu bauen.

S. Der Konzern hat erfahren, dass es aufgrund von Einwänden der Deutschen Bahn zu Verzögerungen bei den Genehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem bereits verkauften Gerresheim-Projekt in Düsseldorf kommt (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG). Aus Sicht des Konzerns sind solche Einwände bei dem Bau eines Projekts in der Größenordnung des Gerresheim-Projekts nicht ungewöhnlich. Der Konzern ist mit der Stadtverwaltung Düsseldorf im Gespräch, die dem Projekt nach wie vor positiv gegenüber steht und ausgedrückt hat, dass sie den Erhalt der erforderlichen Genehmigungen für den Bebauungsplan vorantreiben möchte. Ende August hat der Konzern jedoch erfahren, dass – obwohl die Gespräche zwischen dem Konzern und der Stadtverwaltung Düsseldorf vorangehen – die Verzögerungen bei den Verhandlungen zwischen der Stadtverwaltung Düsseldorf und der Deutschen Bahn zu einem weiteren Aufschub bezüglich des Bebauungsplans führen werden. Nach Einschätzung des Konzerns und aufgrund der von den Behörden bereitgestellten Informationen wird erwartet, dass die Genehmigungen wohl in der ersten Hälfte des Jahres 2022 vorliegen werden. Um weitere Verzögerungen aufgrund der Einwände der Deutschen Bahn zu verhindern, diskutiert der Konzern mit der Stadtverwaltung Düsseldorf, ob der Bebauungsplan eventuell aufgespalten werden kann.

Basierend auf den oben genannten Umständen hat der Konzern beschlossen, sich auf einen Abbruch der Transaktion vorzubereiten. Der Konzern hat den Käufer darüber informiert, dass er den Abbruch der Transaktion vorbereiten möchte und der Käufer hat zum Ausdruck gebracht, dass er aufgrund der Verzögerungen bei den Behördengenehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans keine Einwände vorbringen will. Der rechtliche Vollzug und die Umsetzung des Abbruchs der Transaktion erfordert unter anderem den Erhalt verschiedener Genehmigungen, darunter aufsichtsrechtliche Genehmigungen, Genehmigungen von den Finanzierern, Steuerbehörden, etc. und wird voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2021 stattfinden.

Prognose-bericht

Prognose für 2021

Die Adler Group hat ihre Guidance für die Nettomieteträge im Geschäftsjahr 2021 von 325-339 Millionen EUR auf 340-345 Millionen EUR erhöht. Hintergrund ist die besser als erwartete Geschäftsentwicklung des Portfolios in allen deutschen Städten sowie die Abschaffung des Berliner Mietendeckels. Auch die Vorhersage für das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) im Geschäftsjahr 2021 wurde von 127-133 Millionen EUR auf 135-140 Millionen EUR angehoben.

Der Konzern hat außerdem weitere Kennzahlen und Ziele in die Guidance mit aufgenommen. Diese sind mit der bisherigen und der neuen Guidance in der folgenden Tabelle aufgeführt:

	Neue Guidance für GJ 2021 zum 31. Aug. 2021	Bisherige Guidance für GJ 2021 zum 31. März 2021
Nettomieteträge	340-345 Mio. EUR	325-339 Mio. EUR
FFO 1	135-140 Mio. EUR	127-133 Mio. EUR
Dividende	0,57-0,60 EUR je Aktie ^(*) 50 % des FFO 1	50 % des FFO 1
Mittelfristige Guidance		
Flächenbereinigtes Mietwachstum	ca. 3 % p.a.	-
Mittelfristiges Ziel für die Beleihungsquote	<50 %	-

(*) Implizite Dividendenspanne auf Basis der FFO 1-Guidance von 135-140 Millionen EUR und Dividendenpolitik des Unternehmens einer 50 % Ausschüttungsquote, vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung des Verwaltungsrats und der Zustimmung der Aktionäre in der ordentlichen Hauptversammlung in 2022.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Q2 2021 Halbjahres-Finanzbericht 2021 enthaltene verkürzte Zwischenabschluss 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 der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.



Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 52 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 54 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 56 Verkürzte Konzernzwischenengewinn- und -verlustrechnung
- 57 Verkürzte Konzernzwischenengesamtergebnisrechnung
- 58 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 60 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 62 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

An die Aktionäre der

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

Bericht des Réviseur d'Entreprises agrée über die Prüferische Durchsicht des Zwischen- abschlusses

Einleitung

Wir haben die beigefügte verkürzte Konzernzwischenbilanz der Adler Group S.A. („die Gesellschaft“) zum 30. Juni 2021, die verkürzte Konzernzwischen Gewinn- und -verlustrechnung, die Konzernzwischen gesamt ergebnis-, -eigenkapitalveränderungs- und -kapitalflussrechnung für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2021 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 Meinung zu diesem 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

Im Rahmen unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem von der EU verabschiedeten IAS Standard 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt worden ist.

Luxemburg, 30. August 2021



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Partner

Verkürzte Konzernzwischenbilanz

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5A	10.935.397	10.108.888
Investment in Finanzinstrumente		23.013	23.219
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	5B	84.716	84.816
Anzahlungen für Anlageimmobilien		2.093	1.954
Sachanlagen		35.242	36.663
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5C	317.340	416.207
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		25.386	34.587
Rechnungsabgrenzungsposten		780	342
Nutzungsrechte an Leasingobjekten		15.217	17.858
Geschäfts- oder Firmenwert	4B	1.174.561	1.204.934
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		3.812	4.538
Aktive Vertragsposten	5D	10.939	8.044
Aktive latente Steuern		5.496	7.878
Summe langfristige Vermögenswerte		12.633.992	11.949.928
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5E	1.514.982	1.254.460
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		48.798	62.633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5F	364.371	424.998
Sonstige Forderungen	5G	466.797	477.248
Aktive Vertragsposten	5D	128.850	154.432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		369.874	371.574
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		1.560	3.005
Summe kurzfristige Vermögenswerte		2.895.232	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5H	17.081	139.361
Summe Aktiva		15.546.305	14.837.639

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		146	146
Emissionsagio		1.844.164	1.892.145
Rücklagen		200.847	197.551
Gewinnrücklagen		2.381.788	2.055.689
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		4.426.945	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile		763.992	772.011
Summe Eigenkapital		5.190.937	4.917.542
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	5I	4.263.269	3.216.058
Wandelanleihen	5I	214.243	212.485
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5J	2.690.176	2.658.653
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		33.180	38.878
Derivative Finanzinstrumente		5.659	20.848
Pensionsrückstellungen		1.857	1.817
Leasingverbindlichkeiten		20.208	25.714
Sonstige Verbindlichkeiten		11.790	11.905
Passive Vertragsposten		-	-
Passive latente Steuern		1.048.932	933.226
Summe langfristige Verbindlichkeiten		8.289.314	7.119.584
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	5I	577.682	512.904
Wandelanleihen	5I	95.070	99.487
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5J	338.774	1.265.842
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.514	118.610
Sonstige Verbindlichkeiten	5K	729.917	440.842
Leasingverbindlichkeiten		7.384	8.019
Erhaltene Anzahlungen	5L	232.838	299.361
Passive Vertragsposten	5D	6.616	25.870
Derivative Finanzinstrumente		332	392
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		2.066.042	2.773.242
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	5H	12	27.271
Summe Passiva		15.546.305	14.837.639

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 30. August 2021

Verkürzte Konzernzwischen- gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
		2021	2020	2021	2020
Umsatzerlöse	6A	299.210	174.618	133.242	142.996
Betriebskosten	6B	-146.855	-74.180	-54.216	-66.390
Bruttoergebnis		152.355	100.438	79.026	76.606
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	6C	-61.437	-26.985	-28.037	-20.749
Sonstige Aufwendungen	6D	-12.098	-24.942	-7.651	-18.890
Sonstige Erträge	6E	39.139	78.743	35.295	71.943
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien		539.952	141.228	339.057	141.228
Betriebsergebnis		657.911	268.482	417.690	250.138
Finanzertrag	6F	124.942	4.323	102.539	2.313
Finanzaufwand	6F	-282.349	-158.606	-201.047	-133.252
Finanzergebnis		-157.407	-154.283	-98.508	-130.939
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen		-100	364	-100	364
Ergebnis vor Ertragsteuern		500.404	114.563	319.082	119.563
Ertragsteuergutschrift/-aufwand		-112.182	-28.873	-71.196	-30.896
Periodenergebnis		388.222	85.690	247.886	88.667
Vom Periodenergebnis entfällt auf:					
Eigentümer der Gesellschaft		325.704	57.241	211.319	58.871
Nicht beherrschende Anteile		62.518	28.449	36.567	29.796
Periodenergebnis		388.222	85.690	247.886	88.667
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		2,77	1,14	1,80	1,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		2,71	1,07	1,77	1,00

Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
		2021	2020	2021	2020
Periodenergebnis		388.222	85.690	247.886	88.667
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	61	-	-	-34	-
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	360	534	188	480	
Darauf entfallende Steuern	98	-64	36	-57	
Währungsumrechnungsrücklage	3.162	-	1.183	-	
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-384	-	953	-	
Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden					
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	-47.066	-	25.636	
Sonstiges Ergebnis		3.297	-46.596	2.326	26.058
Gesamtergebnis für die Periode		391.519	39.094	250.212	114.725
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:					
Eigentümer der Gesellschaft	329.001	10.645	213.645	84.929	
Nicht beherrschende Anteile	62.518	28.449	36.567	29.796	
Gesamtergebnis für die Periode		391.519	39.094	250.212	114.725

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

		Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
In TEUR	Anhang Ziffer	2021	2020	2021	2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit					
Periodenergebnis		388.222	85.690	247.886	88.667
Abzüglich:					
Abschreibungen		7.404	2.793	3.538	2.418
Gewinn aus Portfolioveräußerungen		-	3.859	-	3.859
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	5A	-539.952	-141.228	-339.057	-141.228
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		2.772	-74.788	-976	-74.788
Veränderung der aktiven Vertragsposten		6.688	-	18.540	-
Nicht zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		100	-364	100	-364
Veränderung der passiven Vertragsposten		-26.986	-	-18.334	-
Finanzergebnis	6F	157.407	154.283	98.508	130.939
Ertragsteueraufwand		112.182	28.873	71.196	30.896
Anteilsbasierte Vergütung		378	227	189	164
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		-447	-20.664	-1.920	-20.419
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		1.525	-400	-355	4.492
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		37.613	-367.015	-77.240	-366.201
Veränderung der sonstigen Forderungen		79.622	4.449	70.019	-211
Veränderung der Vorräte		-260.870	1.135	-229.951	379
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		-66.524	-	-75.673	-
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1.466	370.310	85.773	368.536
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		69.897	-23.247	89.304	-13.887
Gezahlte Ertragsteuern		-7.204	-601	-4.372	-1.104
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		-39.639	23.312	-62.825	12.148
Cashflows aus Investitionstätigkeit					
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	5A	-140.156	-55.273	-70.556	-52.733
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	6.300	-	-
Gewährung langfristiger Darlehen		-3.704	-43.542	1	-
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		165.530	38.022	24.066	38.022

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
		2021	2020	2021	2020
Investment in Finanzinstrumente		-103.515	-89.185	-43.232	-49.026
Einzahlungen aus Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten		38.986	-	38.986	-
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		-1.591	-773	-883	-707
Zinseinnahmen		2.835	18	2.834	-
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		698	-	87	-
Erwerb anderer Finanzanlagen		-	-64.235	-	-14.235
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		4.950	-608	85	-4.684
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		-35.967	-209.276	-48.612	-83.363
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit					
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-60.461	-6.258	-41.300	-
Rückzahlung von Anleihen	5I	-779.580	-15.583	-450.000	-15.583
Erhaltene langfristige Darlehen	5J	573.977	1.323.190	-40.204	1.323.190
Tilgung der langfristigen Darlehen	5J	-1.355.542	-1.282.894	-111.826	-1.280.191
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	5I	1.951.053	-	490.115	-
Erhaltene kurzfristige Darlehen		-	175.000	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		-1.039	-217	-1.011	-49
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		-54.768	-	-3	-
Gezahlte Zinsen		-167.277	-39.120	-93.935	-35.854
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		-4.748	-1.483	-2.285	-1.274
Steuerzahlungen		-15.360	-	-	-
Emissionskosten		-	-	-	-
Transaktionskosten		-11.485	-6.656	-7.751	-2.591
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		-864	-26.397	-	-8.979
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		73.906	119.582	-258.200	-21.331
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode					
		-1.700	-66.382	-369.637	-92.546
Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, netto		-	75.095	-	75.095
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode		371.574	387.558	739.508	413.722
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode		369.874	396.271	369.871	396.271

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Ge- zeich- netes Kapi- tal	Emis- sionsagio	Hed- ging- rücklage	Währungs- umrech- nungsrück- lage	Kapital- rück- lage aus Transak- tionen mit beherr- schen- dem Aktionär	Rück- lage aus finanziellen Vermögens- werten, erfolgsneu- tral zum bei- zulegenden Zeitwert	Gewinn- rücklagen	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenka- pital
Stand zum 1. Jan. 2021	146	1.892.144	-372	-3.560	315.746	-114.263	2.055.689	4.145.530	772.010	4.917.540
Gesamtergebnis für die Periode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	325.704	325.704	62.518	388.222
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	520	3.162	-	-385	-	3.297	-	3.297
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	520	3.162	-	-385	325.704	329.001	62.518	391.519
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammen- schlusses mit ADLER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammen- schlusses mit Consus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsänderung ohne Ver- änderung des Kontrollstatus	-	6.074	-	-	-	-	-	6.074	-69.616	-63.542
Veränderung des Konsoli- dierungskreises im Zusam- menhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	17	17	-920	-903
Veränderung der Verkaufs- option	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgeschüttete Dividende	-	-54.054	-	-	-	-	-	-54.054	-	-54.054
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	378	378	-	378
Stand zum 30. June 2021	146	1.844.164	148	-399	315.746	-114.648	2.381.788	4.426.945	763.992	5.190.937

In TEUR	Ge- zeich- netes Kapital	Emis- sions- agio	Eigene Aktien	Hed- ging- rück- lage	Kapital- rück- lage aus Trans- aktionen mit beherr- schen- dem Aktionär	Rück- lage aus finan- ziellen Vermö- gens- werten, erfolgs- neutral zum beizule- genden Zeitwert	Gewinn- rücklagen	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenka- pital
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	-	-		-	-	-	57.241	57.241	28.449	85.690
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-		470	-	-47.066	-	-46.596	-	-46.596
Gesamtergebnis für die Periode	-	-		470	-	-47.066	57.241	10.645	28.449	39.094
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Veränerungen aufgrund des Unternehmenszusammen- schlusses	34	600.396	-319.423	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Transaktionen mit nicht ber- reschenden Gesellschaftern ohne Kontrollwechsel	-	-		-	-	-	-	-	-8.961	-8.961
Veränderung der Verkaufs- option	-	-	-	-	-3.298	-	-	-3.298	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	227	227	-	227
Stand zum 30. Juni 2020	89	1.101.004	-319.423	-380	315.746	-114.576	1.952.913	2.935.374	529.754	3.465.128

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 (siehe Anhang Ziffer 4).

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

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. Juni 2021 für das an diesem Datum endende Halbjahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

A. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS Standard 34 *Zwischenbericht*

erstattung, 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 2020 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 30. August 2021 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.

Soweit nicht in den folgenden Abschnitten anderweitig beschrieben, haben sich die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen und die maßgeblichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 nicht geändert.

Im Zusammenhang mit der Erfassung von Wertminderungen muss der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus erworbene Geschäfts- oder Firmenwert den einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugewiesen werden, die voraussichtlich von den Synergien des Unternehmenszusammenschlusses profitieren werden. Die Zuweisung des Geschäfts- oder Firmenwerts war zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 4.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzern hat in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr zu lesen.

Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Seit dem 1. Januar 2021 wendet der Konzern die im Folgenden beschriebenen neuen oder überarbeiteten Standards an:

- Änderungen an IFRS 7 *Finanzinstrumente*: Angaben, IFRS 9 *Finanzinstrumente*, IFRS 16 Leasingverhältnisse und IAS 39 *Finanzinstrumente*: Ansatz und Bewertung (Reform der Referenzzinssätze – Phase 2)

Die Phase 2-Änderungen bieten konkrete Anleitung, wie finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zu behandeln sind, wenn sich die Grundlage für die Bestimmung vertraglicher Cashflows aufgrund der IBOR-Reform verändert. Der Konzern hat die Änderungen zum 1. Januar 2021 erstmalig angewendet. Dies hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss.

- Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge

Durch diese Änderungen ist es sich dafür qualifizierenden Unternehmen erlaubt, die erstmalige Anwendung von IFRS 9 einstweilig aufzuschieben. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzern.

Die folgenden Änderungen an Standards wurden bereits vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedet, aber noch nicht von der EU übernommen:

- Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses (Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig)

Die Änderungen verdeutlichen die Anforderungen für die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig in der Bilanz. Die Änderungen sind ab Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen werden rückwirkend angewendet, einschließlich einer rückwirkenden Änderung der Vergleichszahlen. Der Konzern hat noch nicht begonnen, die Auswirkungen der Anwendung der Änderungen auf den Abschluss zu prüfen.

- Änderungen an IAS 1 *Darstellung des Abschlusses* und IFRS *Practice Statement 2* Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das IASB hat „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ herausgegeben (Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2), die bei der Entscheidung helfen sollen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei der Abschlusserstellung angegeben werden sollen. Die Änderungen sind anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Der Konzern hat noch nicht begonnen, die Auswirkungen der Anwendung der Änderungen auf den Abschluss zu prüfen.

- Änderungen an IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*, IAS 16 *Sachanlagen*, IAS 37 *Rückstellungen*, *Eventualschulden* und *Eventualforderungen* und Jährliche Verbesserungen 2018-2020

Die Änderungen umfassen begrenzte Änderungen an den drei Standards sowie jährliche Verbesserungen mit Änderungen, die den Wortlaut verdeutlichen beziehungsweise unwesentliche Konsequenzen, übersehene Punkte oder Konflikte berichtigen. Nach Einschätzung der Adler Group wird die Umsetzung dieser Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abschlüsse des Konzerns haben.

- Änderungen an IAS 8 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen*

Mit den Änderungen wurde die Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen eingeführt, was zusammen mit anderen Änderungen an IAS 8 Unternehmen dabei unterstützen soll, zwischen Änderungen rechnungslegungsbezogener Schätzungen und Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu unterscheiden. Nach Einschätzung der Adler Group wird die Umsetzung dieser Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abschlüsse des Konzerns haben.

- Änderungen an IFRS 16 *Leasingverhältnisse*; auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021

Die Änderungen befreien Leasingnehmer von der Beurteilung, ob eine auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzession eine Leasingmodifikation ist. Die Befreiung von der Beurteilung galt ursprünglich für Leasingzahlungen bis zum 30. Juni 2021 und wurde bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Nach Einschätzung der Adler Group wird die Umsetzung dieser Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abschlüsse des Konzerns haben.

- Änderungen an IAS 12 *Ertragsteuern*: Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern aus einer einzelnen Transaktion (herausgegeben am 7. Mai 2021)

Die Änderungen an IAS 12 sehen eine weitere Ausnahmeregelung in Bezug auf die Befreiung vom erstmaligen An-

satz vor. Gemäß den Änderungen wendet ein Unternehmen die Befreiung vom erstmaligen Ansatz nicht für Transaktionen an, bei denen gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Nach Einschätzung der Adler Group wird die Umsetzung dieser Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abschlüsse des Konzerns haben.

Ziffer 4 – Akquisitionen und sonstige Veränderungen im Konsolidierungskreis

Die Adler Group S.A. hat ihren Anteil an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft durch einen Debt-to-Equity-Swap von rund 93,9 % auf 96,6 % erhöht. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478 Millionen EUR. Außerdem erhöhte die Gesellschaft ihre Mehrheitsbeteiligung an Consus von rund 94,0 % auf 96,9 %. Dementsprechend hat der Konzern die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an den Tochtergesellschaften gemäß IFRS 10.B96 darzustellen. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von 7.346 EUR wurde direkt im Eigenkapital (Emissionsagio) erfasst.

TPL Erlangen S.à.r.l. wurde im Zuge eines Share Deals entkonsolidiert. Die entsprechenden Vermögenswerte in Höhe von 12,8 Millionen EUR und Verbindlichkeiten von 11,7 Millionen EUR wurden ausgebucht.

Akquisitionen im Vorjahr

A. Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Am 9. April 2020 erwarb die Gesellschaft 91,93 % der Anteile an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („ADLER“) im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebots. Die Gegenleistung belief sich auf 601,1 Millionen EUR, bewertet mit dem Schlusskurs der Adler Group zum Erwerbszeit-

punkt. Bei ADLER handelt es sich um ein fest etabliertes Wohnimmobilienunternehmen. Rund 92 % der Anlageimmobilien gehören zum Wohnimmobilienportfolio. 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 Wohneinheiten.

Die endgültige Kaufpreisallokation ergab einen negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von 74,8 Millionen EUR, der 2020 in den sonstigen Erträgen erfasst wurde.

B. Erwerb der Consus Real Estate Aktiengesellschaft

Am 2. Juli 2020 erhöhte die Adler Group ihren Anteil an der Consus Real Estate AG von rund 21,8 % auf 65,1 % durch die Ausgabe neuer Aktien und die Wiederausgabe eigener Aktien im Rahmen einer Kaufoption mit einem Großaktionär von Consus. Insgesamt belief sich der Aktienkaufpreis somit auf 595,4 Millionen EUR. Im Dezember 2020 erhöhte die Adler Group ihren Anteil an Consus durch die Ausgabe neuer Aktien weiter von ca. 65,0 % auf 94,0 %.

Consus ist einer der führenden deutschen Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten für Wohnimmobilien. 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.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem exter-

nen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden zu bestimmen.

Im zweiten Quartal 2021 wurde die Kaufpreisallokation abgeschlossen. Die folgenden endgültigen beizulegenden Zeitwerte wurden den erworbenen Vermögenswerten und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zugewiesen, einschließlich der erforderlichen Anpassungen für die zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen vorläufigen Beträge:

In TEUR	Vorläufige Beträge zum 31. Dezember 2020	Anpassungen	Endgültige Beträge zum 30. Juni 2021
Anlageimmobilien	1.123.409	-	1.123.409
Vorräte	1.426.867	51.387	1.478.254
Aktive Vertragsposten	255.291	-	255.291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399.046	-	399.046
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	20.725	-	20.725
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	38.994	-	38.994
Sachanlagen	10.175	-	10.175
Finanzielle Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	283.026	-7.888	275.138
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	10.184	-	10.184
Sonstige Vermögenswerte	195	-	195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	103.284	-	103.284
Erworbene Vermögenswerte	3.671.196	43.499	3.714.695
Unternehmensanleihen	556.407	-	556.407
Wandelanleihen	165.905	-	165.905
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.041.375	-	2.041.375
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	271.107	-	271.107
Rückstellungen	103.402	-	103.402
Passive latente Steuern	109.492	13.126	122.618
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.849	-	127.849
Sonstige Verbindlichkeiten	97.333	-	97.333
Erhaltene Anzahlungen	330.773	-	330.773
Passive Vertragsposten	25.002	-	25.002
Übernommene Schulden	3.828.645	13.126	3.841.771
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte	-157.449	30.373	-127.076
Vorher bestehende Beziehungen	100.890	-	100.890
Nicht beherrschende Anteile	351.146	-	351.146
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	595.449	-	595.449
Geschäfts- oder Firmenwert	1.204.934	-30.373	1.174.561

Das Immobilienvermögen von Consus umfasst die Rechnungslegungskategorien Vorräte (IAS 2), Anlageimmobilien (IAS 40) und aktive Vertragsposten (IFRS 15). Die Anlageimmobilien und der Großteil der Immobilien des Vorratsvermögens wurden zum 30. Juni 2020 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 Berechnungen durchgeführt. Die Werte wurden mit den vorhandenen Marktinformationen und Projektangaben (einschließlich Verkaufsstatus) verglichen. Die Auswirkungen der Coronapandemie 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 erwogen, bestimmte Projektentwicklungen (1.040,8 Millionen EUR) langfristig in der Gesellschaft zu belassen und nicht an Dritte zu veräußern. In der Rechnungslegung des Konzerns wurden diese Projektentwicklungen in Anlageimmobilien umgegliedert.

Einige der Vermögenswerte im Vorratsvermögen (359,1 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 wiedergeben.

Der Wert der Grundstücke von Vermögenswerten, die im Rahmen eines Forward Sale veräußert wurden (268,4 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. Der beizulegende Zeitwert der Grundstücke wurde anhand der Bewertungsgutachten von NAI und durch Vergleiche mit üblichen Grundstückswerten geschätzt.

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 (255,3 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 wider, der sich zum Bewertungsdatum aus dem Baufortschritt ergibt, abzüglich geleisteter Anzahlungen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf der Grundlage des erwarteten Verkaufspreises zuzüglich der Entwicklungskosten – sowie beim Verkauf von Eigentumswohnungen der tatsächlichen Umsatzerlöse – berechnet. Der Verkaufspreis und die Gesamtkosten basieren auf Schätzungen des Managements.

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 beizulegende Zeitwert des Entwicklungsprojekts auf 172,8 Millionen EUR. In Bezug auf den Kaufpreis in Höhe von 138,5 Millionen EUR wurde in der Kaufpreisallokation ein vorteilhafter Vertrag in Höhe von 34,3 Millionen EUR erfasst. Nach Abschluss der Transaktion wurde der immaterielle Vermögenswert in Anlageimmobilien umgegliedert.

Die Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich in erster Linie auf Immobilien im Vorratsvermögen, die veräußert wurden, sowie Forward Sales beziehen, 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 werden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Finanzverbindlichkeiten, einschließlich nicht gehandelter Darlehen und Ausleihungen, werden 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 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 Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsoption als auch den beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsoption dem Unterschiedsbetrag zwischen dem bei-

zulegenden Zeitwert des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts.

Die Unternehmensanleihe und die Darlehensvereinbarungen enthalten verschiedene Vorfälligkeitsoptionen, so dass die Gesellschaft den vollständigen ausgegebenen Betrag (gegebenenfalls zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung) jederzeit während der Laufzeit ablösen kann. Diese eingebetteten derivativen Finanzinstrumente werden 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 Fremdkapitalkomponente ohne Vorfälligkeitsoption als auch den beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente ohne Vorfälligkeitsoption der Summe des beizulegenden Zeitwerts des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption.

Der beizulegende Zeitwert des Umwandlungsrechts (derivative Finanzinstrumente) wird auf 8,7 Millionen EUR geschätzt, während der beizulegende Zeitwert der Vorfälligkeitsoptionen (sonstige finanzielle Vermögenswerte) auf 80,8 Millionen EUR geschätzt wird.

Für Projekte, deren Margenerwartungen beeinträchtigt sein könnten, wird eine Rückstellung für belastende Verträge in Höhe von 64,4 Millionen EUR gebildet. Dieser Posten wird anhand der Erwartungen des Managements in Bezug auf die Umsatzerlöse für einzelne Projekte ermittelt.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wird sichergestellt, dass 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 der Rechnungslegung entschieden, die direkten nicht beherrschenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten (zum Erwerbs-

zeitpunkt berechneter beizulegender Zeitwert: 327,9 Millionen EUR). Bei der Ermittlung der nicht beherrschenden Anteile werden die indirekten nicht beherrschenden Anteile hinzugerechnet.

Die Kaufpreisallokation ergibt einen positiven Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.175 Millionen EUR, der als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst wird. Dieser Unterschiedsbetrag bildet das erwartete Ertragspotenzial der erworbenen Projektentwicklungsplattform sowie die operativen und finanziellen Synergieeffekte aus einer voll integrierten Immobilienplattform ab, die die gesamte Immobilienwertschöpfungskette von der Grundstücksakquisition über die Planung und Entwicklung von Projekten bis hin zur Bewirtschaftung und Vermietung von Wohneinheiten in ganz Deutschland abdeckt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht absetzbar. 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 jährliche Prüfung auf Wertminderung für den Geschäfts- oder Firmenwert sowie die Zuordnung zu den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird in der zweiten Jahreshälfte 2021 finalisiert.

Eine Einschätzung unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen gibt keinen Hinweis darauf, dass der Geschäfts- oder Firmenwert zum Bilanzstichtag wertgemindert sein könnte.

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien – Wohn- und Gewerbeportfolio

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Stand zum 1. Januar	8.396.307	3.624.453
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	4.643.232
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	629	-
Modernisierungsinvestitionen	60.158	130.766
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen	-	-3.337
Umgliederung von/in Anlageimmobilien von/in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	-25.901	-437.434
Umgliederung von Projektentwicklungen in Anlageimmobilien Wohn-/Gewerbeportfolio	-3.600	67.242
Veräußerung von Tochtergesellschaften	-4.000	-
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	478.567	371.385
Stand zum Ende der Berichtsperiode	8.902.160	8.396.307

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Stand zum 1. Januar	1.712.581	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	-	1.409.924
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	20.406
Umgliederung von immateriellen Vermögenswerten in Anlageimmobilien	-	34.300
Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsgrundstücke (Erwerbs- und Baukosten)	59.597	211.426
Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien	196.075	62.764
Umgliederung von/in Anlageimmobilien des Wohn-/Gewerbeportfolios von/in Projektentwicklung	3.600	-67.242
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	-	-1.286
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	61.384	42.289
Stand zum Ende der Berichtsperiode	2.033.237	1.712.581

Die Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien bezieht sich auf die Auflösung von Forward Sale-Projekten im Geschäftsjahr 2021. Folglich bestehen keine einklagbaren Rechte mehr und IFRS 15 ist nicht mehr anwendbar. Dadurch wurden die bisher saldierten aktiven Vertragsposten in Höhe von 224,4 Millionen EUR und Anzahlungen in Höhe von 179,1 Millionen EUR wieder separiert und bereits erfasste Umsatzerlöse in Höhe von 22,5 Millionen EUR gegen die aktiven Vertragsposten aufgerechnet. Die bereits als Aufwand verbuchten Betriebskosten in Höhe von 54,2 Millionen EUR wurden aktiviert. Die zuvor gebildeten Drohverlustrückstellungen für diese Projekte wurden gegen sonstige Erträge in Höhe von 31,4 Millionen EUR aufgerechnet. Die Auflösung führt zu einer Erhöhung der Vorräte um 403,4 Millionen EUR. In diesem Anstieg sind Entschädigungsverpflichtungen gegenüber dem ehemaligen Käufer (Zinsaufwand und Nebenkosten) sowie bereits bestehende Vorräte in

Höhe von 115,0 Millionen EUR enthalten, die sich auf Leistungsverpflichtungen für Grundstücke beziehen. Die erhaltenen Vorauszahlungen für die Grundstücke in Höhe von 87,0 Millionen EUR und die Vorauszahlungen für die Gebäude in Höhe von 179,1 Millionen EUR wurden in sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig) umgegliedert. Zwei Projekte sollen aus Konzernsicht als Build-to-Hold weitergeführt werden und werden daher aus den Vorräten in Anlageimmobilien umgegliedert. Die Umgliederung führt zu einem Bewertungsgewinn von 26,1 Millionen EUR. Die beiden anderen Projekte sollen verkauft werden und verbleiben daher in den Vorräten mit einem Wert von 280,9 Millionen EUR.

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.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 30. Juni 2021 wurde 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 Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte 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 Ob-

jekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag diskontiert. 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 Bruttomieterträge 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 erwarteten Kosten für die Realisierung des Projekts (z. B. Bau- oder Marketingkosten).

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 Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 durch Veröffentlichung im Berliner Gesetzes- und Ordnungsblatt in Kraft. Berlin ist das erste Bundesland, in dem ein solches Gesetz verabschiedet wurde. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied kürzlich, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. CBRE und NAI Apollo haben die gewonnene Klarheit in Bezug auf den Mietendeckel berücksichtigt, was sich positiv auf die Bewertung des Wohnimmobilienportfolios in Berlin auswirkte.

Der Ausbruch des Coronavirus („COVID-19“), der am 11. März

2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als weltweite Pandemie eingestuft wurde, beeinträchtigt die Finanzmärkte und Marktaktivitäten in vielen Branchen. Laut CBRE 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 verzeichnet ein enormes Interesse finanzstarker Investoren mit hervorragender Eigenkapitalausstattung an Wohnimmobilien in Deutschland. 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.

Die Bewertungsexperten haben die Auswirkungen des Mietendeckels, des aktuellen Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Aufhebung des Mietendeckels für die in Berlin gelegenen Immobilien sowie die Auswirkungen der Coronapandemie auf die beizulegenden Zeitwerte berücksichtigt. Aufgrund dieser Trends sind für bestimmte deutsche Großstädte die beizulegenden Zeitwerte auf Portfolioebene insgesamt zum 30. Juni 2021 gestiegen.

Die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte im ersten Halbjahr 2021 für das Wohnimmobilienportfolio der Adler Group war mit 484,4 Millionen EUR positiv, trotz der Auswirkungen der Coronakrise. Aufgrund des kürzlich ergangenen Urteils des Bundesverfassungsgerichts bezüglich der Mietenbegrenzung hat CBRE Änderungen im Cashflow des DCF-Modells berücksichtigt. Die übrigen Gewerbeimmobilien im Portfolio, deren Veräußerung geplant ist, sind von den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffen, weshalb ihre beizulegenden Zeitwerte im Jahr 2021 um 5,8 Millionen EUR verringert wurden. Die Adler Group wies im Jahr 2021 einen Anstieg des beizulegenden Zeitwerts für Projektentwicklungen um 28,8 Millionen EUR aus.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter für Wohnimmobilien zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020.

Standort	Berlin	Leipzig	Wilhelms- haven	Duisburg	Wolfsburg	Göttingen	Dortmund	Hannover
Stand zum 30. Juni 2021								
Wert je m² (EUR)	3.468	1.961	1.060	1.219	1.984	1.856	1.534	2.180
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete	7,88	6,12	5,67	5,71	6,53	6,11	6,25	7,37
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	9,31	7,11	5,97	6,13	8,41	8,09	7,13	8,65
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	8,10	7,32	6,02	6,15	7,77	7,62	7,29	8,58
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	36,81	27,66	16,22	18,10	26,62	25,78	20,75	24,68
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	29,81	22,90	14,38	16,42	19,56	18,99	17,80	20,27
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	35,20	26,30	15,09	17,52	24,73	24,28	20,25	23,88
Diskontierungssatz (%)	4,30 %	4,40 %	5,27 %	4,97 %	4,41 %	4,09 %	4,96 %	4,76 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,36 %	2,90 %	3,80 %	3,74 %	2,91 %	2,59 %	3,50 %	3,26 %
Leerstandsquote (%)	1,70 %	2,70 %	5,60 %	1,80 %	1,40 %	0,90 %	1,30 %	1,50 %
Zeitwert (TEUR)	4.730.057	499.280	433.611	371.660	173.840	158.180	156.890	137.900

Standort	Kiel	Düsseldorf	Halle (Saale)	Essen	Cottbus	Sonstige	Summe
Stand zum 30. Juni 2021							
Wert je m² (EUR)	1.963	3.474	953	1.517	848	1.218	2.016
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete	7,20	8,47	5,34	6,08	5,22	5,80	6,55
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	8,40	10,49	5,42	7,02	5,49	6,27	7,34
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	8,45	10,49	5,54	7,11	5,53	6,11	6,90
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	22,71	34,18	17,23	21,08	14,55	18,50	26,50
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	19,24	27,57	14,48	17,57	12,85	15,80	22,10
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	22,41	33,50	14,79	19,98	13,41	16,90	24,96
Diskontierungssatz (%)	4,93 %	3,73 %	4,54 %	5,10 %	5,12 %	4,87 %	4,52 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,43 %	2,24 %	3,79 %	3,60 %	4,37 %	4,37 %	2,88 %
Leerstandsquote (%)	0,60 %	1,80 %	10,90 %	2,50 %	7,50 %	6,10 %	3,80 %
Zeitwert (TEUR)	131.070	127.769	100.850	100.650	92.250	1.639.952	8.853.960

Standort	Berlin	Leipzig	Wilhelms-haven	Duisburg	Wolfsburg	Göttingen	Dortmund	Hannover
Stand zum 31. Dez. 2020								
Wert je m² (EUR)	3.229,73	1.791,54	1.006,00	1.140,40	1.781,60	1.715,56	1.404,59	2.049,85
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete	7,30	6,07	5,53	5,67	6,47	6,12	6,20	7,33
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	6,54	7,11	5,84	6,05	8,41	8,09	6,98	8,65
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	9,03	7,20	5,94	6,03	7,63	7,26	7,40	8,42
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,32	25,24	15,88	16,99	23,63	23,34	19,29	23,24
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	37,43	20,93	14,11	15,56	17,61	17,50	16,63	18,98
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	35,76	24,35	15,08	16,56	22,66	22,53	18,77	22,51
Diskontierungssatz (%)	4,14 %	4,70 %	5,36 %	5,27 %	4,53 %	4,22 %	5,26 %	5,00 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,20 %	3,20 %	4,11 %	4,04 %	3,03 %	2,72 %	3,81 %	3,50 %
Leerstandsquote (%)	1,6 %	2,0 %	3,4 %	1,3 %	1,9 %	1,1 %	1,0 %	0,7 %
Zeitwert (TEUR)	4.450.345	456.340	412.942	347.825	156.110	146.230	143.620	130.830

Standort	Kiel	Düsseldorf	Halle (Saale)	Essen	Cottbus	Sonstige	Summe
Stand zum 31. Dez. 2020							
Wert je m² (EUR)	1.861,67	3.225,89	891,59	1.403,43	812,50	1.118,36	1.869,29
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete	7,14	8,35	5,22	5,93	5,13	5,71	6,30
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	8,39	10,20	5,42	7,01	5,39	6,22	6,49
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	8,53	10,08	5,23	7,15	5,56	6,12	6,87
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	21,86	32,41	16,61	19,82	14,24	17,70	25,76
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	18,26	26,35	13,55	16,39	12,52	15,06	23,20
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	21,56	31,67	14,04	19,16	13,16	16,27	24,38
Diskontierungssatz (%)	5,13 %	3,87 %	4,84 %	5,36 %	5,32 %	5,05 %	4,53 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,63 %	2,38 %	4,09 %	3,87 %	4,57 %	3,97 %	2,91 %
Leerstandsquote (%)	0,6 %	1,7 %	12,3 %	1,1 %	6,7 %	5,7 %	3,4 %
Zeitwert (TEUR)	124.300	118.837	94.450	93.820	88.330	1.564.919	8.328.898

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter der Gewerbeimmobilien zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020.

Bewertungsparameter für Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Diskontierungssatz (%)	7,04	6,93
Kapitalisierungszinssatz (%)	6,11	6,07
Leerstandsquote (%)	9,35	7,20
Marktwert pro m² (EUR/m²)	1.007	1.030
Zeitwert der Gewerbeimmobilien (TEUR)	48.200	67.409

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter für die im Bau befindliche Anlageimmobilien zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020.

Bewertungsparameter für im Bau befindliche Anlageimmobilien	30. Juni 2021	31. Dez. 2020
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR)	18,59	17,98
Projektentwicklungskosten (EUR/m²/Jahr)	3.486	3.345
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt (%)	2,90	3,01

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der in den Bewertungen angewandten Methodik der geschätzte Cashflow über einen Planungszeitraum von zehn Jahren auf der Basis des Diskontierungssatzes aktiviert wird. Ab dem elften Jahr wird der Cashflow auf Basis des Kapitalisierungszinssatzes aktiviert.

Sensitivitätsanalyse

Bei den wesentlichen vom Markt beeinflussten Werttreibern handelt es sich um die Marktmieten und deren Entwicklung, aktuelle Mieterhöhungen, die Leerstandsquote sowie Zinssätze. Die Auswirkungen von möglichen Schwankungen dieser Werte werden in der folgenden Tabelle für jeden Faktor und jede Gruppe einzeln aufgezeigt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind zwar möglich, können aber wegen der Komplexität des Zusammenwirkens nicht quantifiziert werden:

Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Stand zum 30. Juni 2021	Veränderung Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	10 %	618.585	7,0 %
Leerstandsquote (%)	1 %	-130.880	-1,5 %
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bps	-738.008	-8,7 %
Stand zum 31. Dezember 2020			
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	10 %	395.417	4,7 %
Leerstandsquote (%)	1 %	-121.447	-1,5 %
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25bps	-737.302	-8,8 %

Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Stand zum 30. Juni 2021	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz		Leerstand		Marktmiete	
Veränderung Parameter	0,25 %	-0,25 %	3	-3	5,0 %	-5,0 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	-2.550	2.690	-820	810	2.440	-2.550
Stand zum 31. Dezember 2020						
Veränderung Parameter	0,25 %	-0,25 %	3	-3	5,0 %	-5,0 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	-3.080	3.510	-710	810	3.320	-3.120

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Stand zum 30. Juni 2021	Marktmiete		Kapitalisierungszinssatz		Baukosten	
Veränderung Parameter	-10 %	10 %	-0,25 %	0,25 %	-10 %	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	-482.000	405.330	391.440	-410.220	307.900	-307.630
Stand zum 31. Dezember 2020						
Veränderung Parameter	-10 %	10 %	-0,25 %	0,25 %	-10 %	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	-345.807	345.707	354.990	-297.773	291.509	-291.709

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleichbleiben, hätte eine negative Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in die entgegengesetzte Richtung.

B. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Stand zum 1. Januar	84.816	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 4)	-	96.448
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	-100	-5.666
Ankäufe	-	-
Abgänge	-	-2.011
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	-	-3.955
Stand zum Ende der Berichtsperiode	84.716	84.816

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

C. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten die folgenden Posten:

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Forderungen gegenüber Dritten	186.264	180.301
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen	109.256	104.133
Vorfälligkeitsoptionen	2.173	112.109
Sonstige von nahestehenden Unternehmen geschuldete finanzielle Vermögenswerte	11.762	12.524
Kaufoption für nicht beherrschende Anteile	7.885	7.140
Summe	317.340	416.207

Zum Berichtsstichtag hat der Konzern Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 186,3 Millionen EUR und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 109,3 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 Cash-flows zu generieren, oder diese, falls erforderlich, zu verkaufen.

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 eines Nennbetrags von 46,3 Millionen EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 mit einem Jahreszins von 3,50 %. 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. Zum 30. Juni 2021 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens auf 38,1 Millionen EUR (31. Dezember 2020: 36,6 Millionen EUR). Zum 30. Juni 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 und Zinsen wurde zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von 134,5 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 133,2 Millionen EUR) gegenüber dem Käufer ausgewiesen.

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

Am 27. Dezember 2018 schloss ADLER eine verbindliche Vereinbarung mit Bension Elliot Capital Management LLP ab, die den Verkauf von rund 2.300 Mieteinheiten an die gemeinschaftlich beherrschte AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, an der ADLER mit 25 % beteiligt ist, zum Gegenstand hatte. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Darüber hinaus ist ADLER an möglichen zusätzlichen Erlösen aus der endgültigen Veräußerung von Immobilien durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert in Höhe von 117.700 TEUR. Die Verfügungsgewalt über die Wohneinheiten war bereits im ersten Quartal 2020 übertragen worden (vor dem Erwerb von ADLER durch den Konzern). Der Vertrag über die Veräußerung von ca. 2.300 Mieteinheiten an AB Immobilien B.V. enthält keine wesentliche Finanzierungskomponente, da die verbleibende Gegenleistung nach der teilweisen Zahlung 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 vorgesehen. Zum 30. Juni 2021 weist ADLER nach der Berücksichtigung von Wertberichtigungen Forderungen gegenüber der AB Immobilien B.V. in Höhe von 32,0 Millionen EUR aus (zum 31. Dezember 2020: 32,5 Millionen EUR).

Im Zuge des Erwerbs von ADLER hat der Konzern ein von dem Beteiligungsunternehmen Glasmacherviertel GmbH & Co, KG, Düsseldorf zu zahlendes verzinsliches Darlehen übernommen. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Darlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen und nach der Berücksichtigung von Wertberichtigungen auf 74,6 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 66,9 Millionen EUR). Die Zinserträge belaufen sich im Berichtszeitraum auf 1,6 Millionen EUR.

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag auch Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen in Höhe von 0,5 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 0,9 Millionen EUR) enthalten.

Die Optionen für den vorzeitigen Rückkauf von Anleihen und Darlehen beziehen sich auf Folgendes:

Consus platzierte die Anleihe 2019/2024 in zwei Tranchen mit einem Gesamtnennbetrag von 450.000 TEUR, von denen ein derivatives Finanzinstrument (Option zum vorzeitigen Rückkauf der Anleihe) abgespalten und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Aufgrund der Rückzahlung der Anleihe im Berichtszeitraum wurde der verbleibende beizulegende Zeitwert des derivativen Finanzinstruments (90,4 Millionen EUR) ausgebucht (beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2020: 96,7 Millionen EUR).

In einigen Fällen enthalten die sonstigen Darlehen und Ausleihungen von Consus eingebettete derivative Finanzinstrumente, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen. Bei diesen eingebetteten derivativen Finanzinstrumenten 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. Juni 2021 be-

trug der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente 2,2 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 15,4 Millionen EUR).

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Anleihen eines verbundenen Unternehmens, 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. Zum 30. Juni 2021 beläuft sich der anhand des Marktpreises ermittelte beizulegende Zeitwert auf 11,8 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 12,5 Millionen EUR). Die Zinserträge belaufen sich im Berichtszeitraum auf 0,3 Millionen EUR.

D. Vertragssaldo

Aktive und passive Vertragsposten resultieren hauptsächlich aus Entwicklungsverträgen mit Kunden. Die nachstehende Tabelle enthält Informationen über aktive und passive Vertragsposten aus Verträgen mit Kunden:

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	10.939	8.044
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige aktive Vertragsposten (brutto)	-	-
Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig	10.939	8.044
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	476.756	428.315
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige aktive Vertragsposten (brutto)	-347.907	-273.883
Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	128.849	154.432
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	188.547	230.903
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige aktive Vertragsposten (brutto)	-195.163	-256.773
Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	-6.616	-25.870
Vertragssaldo	133.173	136.607

E. Vorräte

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

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	19.129	21.791
Immobilien „Institutionell“	998.645	771.188
Immobilien „Parkraum“	26.372	23.523
Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	428.134	421.395
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	32.186	7.705
Sonstige Vorräte: ohne Entwicklungsprojekte	10.517	7.858
Gesamtbetrag	1.514.982	1.254.460

Die in den Vorräten aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 41.154 TEUR (Vorjahr: 44.332 TEUR).

F. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (48.628 TEUR; zum 31. Dezember 2020: 38.407 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen (272.389 TEUR; zum 31. Dezember 2020: 325.055 TEUR) und Forderungen aus der Immobilienentwicklung (42.289 TEUR; zum 31. Dezember 2020: 59.782 TEUR).

G. Sonstige Forderungen – kurzfristig

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Anzahlungen an Lieferanten	2.152	354
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	7.372	3.650
Umsatzsteuer	4.318	1.597
Forderungen aus Aktienkaufverträgen	60.443	59.127
Forderungen aus der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen	130.981	130.981
Forderungen auf Notaranderkonten aus der Veräußerung von Immobilien	2.707	75.178
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.121	44.636
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	21.858	23.869
Kurzfristige Darlehen gegenüber Dritten	36.165	53.386
Kurzfristige Einlagen	114.545	28.140
Versicherungen	1.779	1.685
Ertragsteuerforderungen	14.790	14.743
Bei Erfüllung oder Anbahnung eines Vertrags aktivierte Kosten	504	7.774
Vorfälligkeitsoptionen	-	2.036
Kurzfristige Darlehen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen	22.943	22.419
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.119	7.674
Summe	466.797	477.249

Sonstige kurzfristige Forderungen bestehen aus Finanzforderungen mit einem Buchwert von 423.536 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 439.731 TEUR) und sonstigen Vermögenswerten mit einem Buchwert von 43.261 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 37.518 TEUR).

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten im Wesentlichen die nachstehenden Posten:

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von 60,4 Millionen EUR Restforderungen inklusive Zinsen (zum 31. Dezember 2020: 59,1 Millionen EUR) gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte. Die am 31. Dezember 2020 endende Zahlungsfrist wurde bis zum 30. September 2021 verlängert. Nach Ablauf der verlängerten Zahlungsfrist ohne Zahlungseingang können die vorhandenen Sicherheiten verwertet werden, um die offene Kaufpreisforderung abzudecken. Im Hinblick auf die Sicherheiten, die ADLER verwerten könnte, sofern Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können, besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.

Die Forderungen aus der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen beziehen sich auf den Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen an einer Reihe von Tochtergesellschaften ohne Verlust der Beherrschung.

Der Rückgang der Forderungen auf Notaranderkonten aus der Veräußerung von Immobilien ist auf Zahlungseingänge aus dem Verkauf von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten an einen internationalen Immobilieninvestor zurückzuführen. Der verbleibende Betrag von 2,7 Millionen EUR wird nach dem Bilanzstichtag beglichen, sobald alle Zahlungsbedingungen erfüllt sind.

Sonstige kurzfristige Forderungen umfassen zum Bilanzstichtag kurzfristige Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Anlageimmobilien und sonstige kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 32,1 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 44,6 Millionen EUR) gegen verbundene Unternehmen. Der Konzern verbuchte im Berichtszeitraum Zinserträge in Höhe von 0,4 Millionen EUR.

Die Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen beinhalten ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von 22,4 Millionen EUR von Consus an Aggregate Holdings S.A., den Hauptaktionär der Adler Group.

Die zusätzlichen Kosten für die Anbahnung von Forward Sale-Verträgen wurden von Consus erfasst und zum Bilanzstichtag mit einem Restbuchwert von 0,5 Millionen EUR (zum 31. Dezember 2020: 7,8 Millionen EUR) in den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Der entsprechende Vermögenswert wird auf linearer Basis über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages, auf den er sich bezieht, abgeschrieben. Die damit zusammenhängenden Aufwendungen werden als sonstige Aufwendungen erfasst und belaufen sich in der Berichtsperiode auf 7,5 Millionen EUR.

Der Anstieg der kurzfristigen Einlagen ist auf kurzfristige Finanzinstrumente zurückzuführen.

H. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten gehören Anteile an einem verbundenen Unternehmen mit einem Wert von 4,0 Millionen EUR aufgrund des verbindlichen Kaufvertrags. Die übrigen zur

Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, für die die Beherrschung aber noch nicht übergegangen ist. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, wie etwa im Falle von Share Deals.

Im Einzelnen kam es zu den folgenden wichtigen Entwicklungen in Bezug auf sonstige zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Im Jahr 2020 schloss ADLER eine verbindliche Kaufvereinbarung mit einem Investor über die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rahmen eines Share- und Asset-Deals ab. Anlässlich des Asset Deals wurden Anlageimmobilien im Wert von 25,3 Millionen EUR in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Zum 31. Dezember 2020 wurden anlässlich des Share Deals Vermögenswerte im Wert von 52,9 Millionen EUR (davon Anlageimmobilien im Wert von 50,5 Millionen EUR) und Verbindlichkeiten in Höhe von 27,5 Millionen EUR (davon Bankdarlehen von 20,3 Millionen EUR und passive latente Steuern von 5,2 Millionen EUR) gemäß IFRS 5 umgegliedert. Die Beherrschung über die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurde Anfang April 2021 übertragen.

2021 wurde die Beherrschung über weitere zur Veräußerung gehaltene Gewerbeeinheiten von ADLER im Wert von 20,9 Millionen EUR übertragen.

I. Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Adler Group Anleihe 2017/2024	398.258	397.977
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	98.311	97.623
Adler Group Anleihe 2020/2025	392.051	391.164
Adler Group Anleihe 2020/2026	389.895	389.051
Adler Group Anleihe 2021/2026	684.834	-
Adler Group Anleihe 2021/2029	777.307	-
Adler Group Anleihe 2021/2027	489.579	-
ADLER Wandelanleihe 2016/2021	94.641	99.062
ADLER Anleihe 2017/2021	169.839	506.444
ADLER Anleihe 2017/2024	290.778	289.111
ADLER Anleihe 2018/2023	491.756	489.571
ADLER Anleihe 2018/2026	285.645	284.307
ADLER Anleihe 2019/2022	397.452	395.887
BCP Anleihe 2013/2024 (B)	38.150	36.814
BCP Anleihe 2014/2026 (C)	35.408	25.381
Consus Anleihe 2019/2024	-	523.255
Consus Wandelanleihe 2019/2022	116.361	115.287
Gesamtbetrag	5.150.265	4.040.934

Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1.500 Millionen EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Die Erlöse aus der Ausgabe der Anleihen wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden (inkl. Rückkäufe) verwendet. Im Anschluss an die Platzierung hat die ADLER Real Estate AG ein öffentliches Angebot zur Rückzahlung ihrer im Dezember 2021 fälligen Anleihe über 500 Millionen EUR abgegeben, das von rund 66 % der Anleiheninhaber angenommen wurde. Nach der Rückzahlung beläuft sich der ausstehende Nominalbetrag zum Bilanzstichtag auf 170,4 Millionen EUR. Der Buchwert der Anleihe wurde angepasst, um dem getilgten Teil der Anleihe Rechnung zu tragen.

Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet (Consus Anleihe 2019/2024). Im Zusammenhang mit der Rückzahlung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 21,7 Millionen EUR angefallen. Die Ausbuchung der Anleihe ohne das eingebettete derivative Finanzinstrument führte zu einem Ertrag in Höhe von 65,8 Millionen EUR, der in den Finanzerträgen ausgewiesen wurde.

Zum 30. Juni 2021 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

J. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Zum 30. Juni 2021 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen der Adler Group unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 2,1 % pro Jahr (zum 30. Juni 2020: 1,6 % und zum 31. Dezember 2020: 3,1 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4,3 Jahre (zum 30. Juni 2020: 3,5 Jahre und zum 31. Dezember 2020: 3,5 Jahre). Zum 30. Juni 2021 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) in vollem Umfang nach.

Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einer deutschen Bank über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Der durchschnittliche Jahreszins für das Darlehen beträgt ca. 1,41 % und die Laufzeit endet im Juni 2023.

Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, nahm ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem festen Zinssatz von 1,6 % auf, das das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

Am 15. März 2021 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende syndizierte Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingierenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Der Zinssatz ist variabel. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der verkürzten Konzernzwischenbilanz erfasst und werden über fünf Jahre abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag war die revolvingierende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

Im März 2021 nahm der Konzern ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen

hat einen jährlichen Zinssatz von 1,25 % und eine Laufzeit bis 2028.

Im Berichtszeitraum kaufte die Adler Group S.A. einen Teil der hochverzinslichen projektbezogenen Anleihen und Schuldscheindarlehen der Consus im Volumen von 83,4 Millionen EUR zurück. Dies führte zu Finanzerträgen in Höhe von 14,5 Millionen EUR.

Der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) wurde im ersten Quartal getilgt. Zum Bilanzstichtag wurden im Rahmen der Überbrückungskreditlinie keine Mittel aufgenommen.

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

K. Sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig

In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	31. Dez. 2020 (geprüft)
Abgegrenzte Aufwendungen	71.626	70.662
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	62.583	84.630
Mieterkautionen	31.217	31.195
Erhaltene Anzahlungen	1.875	6.145
Ertragsteuerverbindlichkeiten	75.232	77.039
Umsatzsteuer	4.608	14.160
Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen	43.196	69.696
Transaktionskosten aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien	2.604	6.150
Kaufpreisverbindlichkeiten	312.588	27.219
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.343	17.467
An die Aktionäre zahlbare Dividende	54.055	-
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	-	183
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	8.856	10.425
Sonstige nicht-finanzielle Finanzverbindlichkeiten	44.133	25.872
Summe	729.917	440.842

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten bestehen aus Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von 494.607 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 178.424 TEUR) und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von 235.309 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 262.417 TEUR).

Die Kaufpreisverbindlichkeiten beinhalten die erhaltenen Anzahlungen und die an die ehemaligen Käufer der rückabgewickelten Forward Sales zurückzuzahlenden Entschädigungsverpflichtungen (299,4 Millionen EUR).

L. 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.

Ziffer 6 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenrechnung

A. Umsatzerlöse

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum	
	30. Juni 2021 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)
Nettomietserträge	174.017	114.791
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	42.426	22.819
Erträge aus Gebäudediensten	14.064	10.287
Erträge aus Projektentwicklung	58.908	23.970
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	4.917	2.751
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-
Umsatzerlöse Sonstige	4.878	-
Summe	299.210	174.618

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

Die Erträge aus Projektentwicklung verringerten sich 2021 aufgrund der Auflösung von Forward Sale-Verträgen um 22,5 Millionen EUR.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ströme der Umsatzerlöse und deren Zuordnung zu den Segmenten gemäß IFRS 15.114 in Verbindung mit den Mieterträgen, welche eine wesentliche Einnahmequelle im Konzern darstellen:

In TEUR

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2021

1. Jan. - 30. Juni 2021	Wohnimmobilien- Management	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus	Konsoli- dierung	Summe
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	5.579	-	46.270	-	-4.079	47.770
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	4.917	-	-	-	4.917
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	8.301	50.607	-	58.908
Umsatzerlöse Sonstige	-	-	-	4.878	-	4.878
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)	5.579	4.917	54.571	55.485	-4.079	116.473
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	4.917	-	7.433	-	12.350
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	5.579	-	54.571	48.052	-4.079	104.123
Mieterträge (IFRS 16)	57.998	192	112.750	3.078	-	174.018
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)	-	-	8.564	155	-	8.719
Mieterträge (IFRS 16)	57.998	192	121.314	3.233	-	182.737
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)	63.577	5.109	175.885	58.718	-4.079	299.210

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

In TEUR

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020

1. Jan. - 30. Juni 2020	Wohnimmobilien- Management	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Summe
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	3.445	-	23.583	27.028
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	2.751	-	2.751
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	23.970	23.970
Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	-
Umsatzerlöse Sonstige	-	-	-	-
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)	3.445	2.751	47.553	53.749
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	2.751	-	2.751
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	3.445	-	47.553	50.998
Mieterträge (IFRS 16)	55.172	206	59.413	114.791
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)	-	-	6.078	6.078
Mieterträge (IFRS 16)	55.172	206	65.491	120.869
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)	58.617	2.957	113.044	174.618

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

B. Betriebskosten

	Für den 6-Monatszeitraum bis zum	
In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	19.386	13.679
Umlagefähige Mietnebenkosten	53.440	25.051
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	260	544
Kosten der Projektentwicklung	45.381	16.322
Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-
Kosten der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	2.561	2.040
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	22.696	16.544
Sonstige Betriebskosten	3.131	-
Summe	146.855	74.180

Die Kosten der Projektentwicklung verringerten sich 2021 aufgrund der Auflösung von Forward Sale-Verträgen um 54,2 Millionen EUR.

C. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

	Für den 6-Monatszeitraum bis zum	
In TEUR	30. Juni 2021 (ungeprüft)	30. Juni 2020 (ungeprüft)
Löhne, Gehälter und Nebenkosten	14.687	7.879
Anteilsbasierte Vergütung	378	227
Vergütung des Verwaltungsrats	533	417
Miete	1.833	934
Beratungsdienstleistungen	13.279	5.046
Reisekosten	1.210	129
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	9.354	3.116
Werbung und Vermarktung	685	-
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.846	5.426
Abschreibungen	6.190	2.741
Dienstleistungen der Muttergesellschaft	-	6
Sonstige	9.442	1.064
Summe	61.437	26.985

D. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungshonoraren im Zusammenhang mit der Integration von Adler Group, ADLER und Consus. Die übrigen sonstigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für den Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Anlageimmobilien und Aufwendungen aus vorangegangenen Perioden.

Buchwerte gemäß IFRS 9

E. Sonstige Erträge

Die zuvor gebildeten Drohverlustrückstellungen für die aufgelösten Forward Sale-Projekte in Höhe von 31,4 Millionen EUR wurden zu Gunsten der sonstigen Erträge aufgelöst. Die verbleibenden sonstigen Erträge beziehen sich hauptsächlich auf die Ausbuchung bestehender Verbindlichkeiten und Erträge aus vorangegangenen Geschäftsjahren.

F. Finanzergebnis

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum	
	30. Juni 2021 (un-geprüft)	30. Juni 2020 (un-geprüft)
Zinseinnahmen	8.158	18
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	13.831	634
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	351	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	746	-
Sonstige Finanzerträge	101.856	3.671
Summe Finanzerträge	124.942	4.323
Zinsen für Anleihen	-74.343	-17.060
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	-21.984	-554
Kosten der Ausbuchung von derivativen Finanzinstrumenten	-90.399	-
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	-	-90.644
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	-2.248	-6.510
Wertminderung Finanzinstrumente	-3.088	-1.141
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	-35.643	-26.215
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-28.389	-7.444
Währungsverluste (netto)	-6.306	-
Sonstige Finanzaufwendungen	-19.949	-9.038
Finanzaufwendungen gesamt	-282.349	-158.606
Nettofinanzaufwendungen gesamt	-157.407	-154.283

Der Konzern verbuchte Zinsen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.968 TEUR.

Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen in Höhe von 41.154 TEUR wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

Die sonstigen Finanzerträge enthalten Erträge aus der Ausbuchung von Anleihen und Darlehen in Höhe von 80,3 Millionen EUR. Die sonstigen Finanzaufwendungen

enthalten Aufwendungen aus der Ausbuchung von Anleihen und Darlehen in Höhe von 4,8 Millionen EUR.

Ziffer 7 – Finanzinstrumente

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über verschiedene Klassen von Finanzinstrumenten, deren Buchwert, Bewertungsgrundlage, beizulegenden Zeitwert und Stufe in der Bewertungshierarchie:

In TEUR	Bewertungs-kategorie IFRS 9	Bilan-zierter Buchwert 30. Juni 2021	Fort-geführte Anschaf-fungs-kosten	Erfolgs-wirksam zum beizule-genden Zeitwert	Erfolgs-neutral zum beizu-legenden Zeitwert	Buch-werte gemäß IFRS 16/ IAS 28	Zeitwert zum 30. Juni 2021	Stufe Bewertungs-hierarchie
Vermögenswerte								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL)	aafvPL	23.013		23.013			23.013	Stufe 3
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVtOCI)	aafvOCI							
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	k.A.	84.716				84.716	-	k.A.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	108.767	108.767				108.767	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	148.678	148.678				148.678	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	45.960		45.960			45.960	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	11.762			11.762		11.762	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	2.173		2.173			2.173	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	74.184	74.184				74.184	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	364.371	364.371				364.371	1)
Sonstige Forderungen								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	352.252	352.252				352.252	1)
Sonstige finanzielle Forderungen zum beizulegenden Zeitwert	aafvPL	114.545		114.545			114.545	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	369.874	369.874				369.874	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte		1.700.295	1.418.126	185.691	11.762	84.716	1.615.579	
Verbindlichkeiten								
Unternehmensanleihen	flac	4.840.951	4.840.951				4.946.147	Stufe 1
Wandelanleihen	flac	309.313	309.313				318.557	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	3.028.950	3.028.950				3.097.096	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	lafv	2.533		2.533			2.533	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	32.562	32.562				32.562	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	5.991		5.991			5.991	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	75.514	75.514				75.514	1)
Leasingverbindlichkeiten	k.A.	27.592				27.592	-	k.A.
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	494.607	494.607				494.607	1)
Summe Finanzverbindlichkeiten		8.818.013	8.781.897	8.524	-	27.592	8.973.007	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen auslieferungen 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.

Buchwerte gemäß IFRS 9								
In TEUR	Bewertungs-kategorie IFRS 9	Bilanzierter Buchwert 31. Dezember 2020	Fortgeführte Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Buchwerte gemäß IFRS 16/ IAS 28	Zeitwert zum 31. Dezember 2020	Stufe Bewertungshierarchie
Vermögenswerte								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL)	aafvPL	23.219		23.219			23.219	Stufe 3
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVtOCI)	aafvOCI							
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	k.A.	84.816				84.816	-	k.A.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	103.270	103.270				103.270	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	144.571	144.571				144.571	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	36.594		36.594			36.594	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	12.524			12.524		12.524	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	119.249		119.249			119.249	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	97.220	97.220				97.220	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	424.998	424.998				424.998	1)
Sonstige Forderungen								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	417.312	417.312				417.312	1)
Sonstige finanzielle Forderungen zum beizulegenden Zeitwert	aafvPL	30.176		30.176			30.176	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	371.574	371.574				371.574	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte		1.865.523	1.558.945	209.238	12.524	84.816	1.780.707	
Verbindlichkeiten								
Unternehmensanleihen	flac	3.728.962	3.728.962				3.904.243	Stufe 1
Wandelanleihen	flac	311.972	311.972				318.734	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	3.924.495	3.924.495				4.071.243	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	lafv	2.533		2.533			2.533	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	38.260	38.360				38.260	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	21.240		21.240			21.240	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	118.610	118.610				118.610	1)
Leasingverbindlichkeiten	k.A.	33.733				33.733	-	k.A.
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	178.424	178.424				178.424	1)
Summe Finanzverbindlichkeiten		8.358.229	8.300.723	23.773	-	33.733	8.653.287	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, 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.

IFRS 9-Kategorien	
aac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte
aafvPL	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
aafvOCI	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
flac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten
lafv	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten
lafvOCI	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten

Der beizulegende Zeitwert von Verbindlichkeiten wird geschätzt, indem zukünftige Cashflows zum Marktzins vergleichbarer Instrumente zum Datum der Bewertung abgezinst werden. In Bezug auf die Fremdkapitalkomponente bei Wandelanleihen wird der Marktzinssatz auf der Grundlage der Geld- und Briefkurse (Bid- und Ask-Kurse) auf dem Markt bestimmt.

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 34 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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.

Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2021

In TEUR	Wohnimmo- bilien-Ma- nagement	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus	Konsoli- dierung	Summe konsoli- diert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	61.335	192	167.583	3.234	-1.836	230.507
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	4.917	-	-	-	4.917
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	-	-	-
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	8.301	50.607	-	58.908
Externe Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	2.242	-	-	4.878	-2.242	4.878
Konsolidierte Umsatzerlöse	63.577	5.109	175.884	58.719	-4.078	299.210
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	53.597	2.509	82.448	17.881	-4.078	152.355
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						-61.437
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						539.952
Sonstige Aufwendungen						-12.098
Sonstige Erträge						39.139
Finanzerträge						124.942
Finanzaufwendungen						-282.349
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						-100
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern						500.404
Ertragsteueraufwand						112.182
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern						388.222

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni 2020

In TEUR	Wohnimmobilien- Management	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	58.616	206	89.074	147.897
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	2.751	23.970	26.271
Konsolidierte Umsatzerlöse	58.616	2.957	113.044	174.618
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	46.953	860	52.624	100.438
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				-26.985
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien				141.228
Sonstige Aufwendungen				-24.942
Sonstige Erträge				78.743
Finanzerträge				4.323
Finanzaufwendungen				-158.606
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden				364
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern				114.563
Ertragsteueraufwand				-28.873
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern				85.690

Ziffer 9 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (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. Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernzwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2021 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.

B. Am 7. Januar 2021 schloss Consus, eine 94 %ige Tochter des Konzerns, den Verkauf von 24 nicht-strategischen Projekten erfolgreich ab. Zusammen mit den Erlösen aus dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufs von ca. 5.000 Wohneinheiten, wie im September 2020 angekündigt, generierte der Konzern damit Gesamterlöse von 850 Millionen EUR. Diese Erlöse werden zur Rückzahlung bestehender Schulden verwendet, um das Fälligkeitsprofil weiter zu verbessern und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken.

C. Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wurde zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Ver-

besserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Die Anleihen werden von S&P mit BB+ bewertet. Im Anschluss an die Platzierung hat der Konzern ca. 329 Millionen EUR der im Dezember 2021 fälligen Anleihe der ADLER Real Estate AG in Höhe von 500 Millionen EUR abgelöst.

D. Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einer deutschen Bank über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Der durchschnittliche Jahreszins für das Darlehen beträgt ca. 1,41 % und die Laufzeit endet im Juni 2023.

E. Der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) wurde im Januar 2021 getilgt. Zum Bilanzstichtag waren im Rahmen der Überbrückungskreditlinie keine Mittel in Anspruch genommen worden.

F. Mit der Eintragung ins Handelsregister am 23. Februar 2021 wurde die im Jahr 2020 abgeschlossene Vereinbarung über einen Debt-to-Equity-Swap rechtswirksam. Dadurch erhöhte sich der Anteil des Konzerns an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft von rund 93,9 % auf 96,6 %. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478 Millionen EUR. Aufgrund der Konsolidierung von ADLER hatte diese Erhöhung keine Auswirkungen auf die Vermögenswerte und Schulden des Konzerns. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile jedoch berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft entsprechend darzustellen.

G. Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden

Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Konzernabschlusses war die revolvingierende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

H. Im März 2021 nahm Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem festen Zinssatz von 1,6 % auf, das das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

I. Im März und April 2021 nahm der Konzern ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen hat einen jährlichen Zinssatz von 1,25 % und eine Laufzeit bis 2028.

J. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 16. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group wird ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen anbieten.

K. Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 erfolgreich eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihen wurden bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wird für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Zusätzlich zu

den bereits vermeldeten finanziellen Synergien in Höhe von 93,8 Millionen EUR auf Run-Rate-Basis, die bereits zum 31. März 2021 realisiert wurden, wird die Adler Group durch diese Refinanzierung weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr realisieren können. Dies wird sich positiv auf die Verschuldungskennzahlen auswirken. So werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten voraussichtlich auf 2,2 % sinken, während sich das Fälligkeitsprofil der Schulden auf nunmehr 4,5 Jahre erweitern wird. S&P bewertet die Anleihen aufgrund ihrer hohen Werthaltigkeit und der wertvollen Asset-Base der Adler Group mit einem Rating von BB+.

L. Am 17. Mai 2021 wurde die Consus Anleihe 2019/2024 mit einem ausstehenden Nominalbetrag von 450 Millionen EUR vorzeitig zurückgezahlt. Im Zusammenhang mit der Rückzahlung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 21,7 Millionen EUR angefallen. Die Ausbuchung der Anleihe einschließlich des eingebetteten derivativen Finanzinstruments führte zu einem Nettoverlust von 24,6 Millionen EUR, der im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

M. Im zweiten Quartal 2021 erhöhte die Adler Group ihren Anteil an Consus von 93,9 % auf 96,9 %. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile jedoch berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft entsprechend darzustellen.

N. Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR zur Zwischenfinanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke auszugeben. Zum Bilanzstichtag waren keine Commercial Papers begeben.

O. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen.

P. Am 20. Juli 2021 veräußerte die Adler Group S.A. im Rahmen ihrer Build-to-Sell-Entwicklungspipeline (Upfront

Sale) ein Büroentwicklungsprojekt mit einer Größe von 30.000 m² im Frankfurter Bankenviertel für 185 Millionen EUR. Der Erlös wird voraussichtlich im vierten Quartal 2021 eingehen und im Rahmen der Strategie des Konzerns zur Reduzierung des Verschuldungsgrades verwendet werden, um Schulden zu tilgen. Die Veräußerung erfolgte, nachdem die Konzernstrategie verlautbart wurde, sich auf das Kerngeschäft mit Wohnimmobilien zu konzentrieren.

Q. Am 11. August 2021 veröffentlichte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) einen vollumfänglichen Bericht zum „BB/stabil“-Kreditrating der Adler Group.

R. Am 16. August 2021 erteilte Sustainalytics der Adler Group ein neues ESG-Rating von 10,7, womit das Unternehmen auf Platz 46 der besten Immobilienunternehmen in der weltweiten Abdeckung von 1.001 Immobilienunternehmen durch Sustainalytics liegt. Damit liegt der Konzern in den besten 5 % der analysierten Immobilienunternehmen. Die Adler Group ist zudem dem UN Global Compact und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beigetreten und hat sich damit verpflichtet, klimaneutrale Gebäude für eine bessere Zukunft zu bauen.

S. Der Konzern hat erfahren, dass es aufgrund von Einwänden der Deutschen Bahn zu Verzögerungen bei den Genehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem bereits verkauften Gerresheim-Projekt in Düsseldorf kommt (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG). Aus Sicht des Konzerns sind solche Einwände bei dem Bau eines Projekts in der Größenordnung des Gerresheim-Projekts nicht ungewöhnlich. Der Konzern ist mit der Stadtverwaltung Düsseldorf im Gespräch, die dem Projekt nach wie vor positiv gegenüber steht und ausgedrückt hat, dass sie den Erhalt der erforderlichen Genehmigungen für den Bebauungsplan vorantreiben möchte. Ende August hat der Konzern jedoch erfahren, dass – obwohl die Gespräche zwischen dem Konzern und der Stadtverwaltung Düsseldorf vorangehen – die Verzögerungen bei den Verhandlungen zwischen der Stadtver-

waltung Düsseldorf und der Deutschen Bahn zu einem weiteren Aufschub bezüglich des Bebauungsplans führen werden. Nach Einschätzung des Konzerns und aufgrund der von den Behörden bereitgestellten Informationen wird erwartet, dass die Genehmigungen wohl in der ersten Hälfte des Jahres 2022 vorliegen werden. Um weitere Verzögerungen aufgrund der Einwände der Deutschen Bahn zu verhindern, diskutiert der Konzern mit der Stadtverwaltung Düsseldorf, ob der Bebauungsplan eventuell aufgespalten werden kann.

Basierend auf den oben genannten Umständen hat der Konzern beschlossen, sich auf einen Abbruch der Transaktion vorzubereiten. Der Konzern hat den Käufer darüber informiert, dass er den Abbruch der Transaktion vorbereiten möchte und der Käufer hat zum Ausdruck gebracht, dass er aufgrund der Verzögerungen bei den Behördengenehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans keine Einwände vorbringen will. Der rechtliche Vollzug und die Umsetzung des Abbruchs der Transaktion erfordert unter anderem den Erhalt verschiedener Genehmigungen, darunter aufsichtsrechtliche Genehmigungen, Genehmigungen von den Finanzierern, Steuerbehörden, etc. und wird voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2021 stattfinden.

Finanzkalender 2021

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

Der Q2 2021 Halbjahres-Finanzbericht der Gesellschaft wird auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen des Halbjahres-Finanzberichts stehen auf dieser Website bereit:

www.adler-group.com

Unseren aktuellen
Finanzkalender
finden Sie unter

www.adler-group.com

Adler Group S.A.

1B Heienhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT 2021