

Q3

QUARTALS-

MITTEILUNG 2021

Kennzahlen^{Q3}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	344.350	266.114	113.843	118.217	383.906
EBITDA aus Vermietung	169.180	133.771	56.636	56.450	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung	65,2 %	65,8 %	66,4 %	63,8 %	63,7 %
Gesamt-EBITDA	238.389	157.710	71.199	72.030	247.349
FFO 1 (aus Vermietung)	101.900	74.738	35.098	31.804	107.128
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	148.963	73.670	59.657	25.500	126.654

Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	6,61 EUR	6,30 EUR
Gesamtleerstandsquote	3,3 %	3,4 %
Anzahl der Einheiten	69.435	69.722
Flächenbereinigtes Mietwachstum	3,9 %	2,2 %

Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	13.018.158	11.430.611
Beleihungsquote (LTV)	57,0 %	53,4 %
EPRA-NRV	6.599.040	6.037.159
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	56,16	51,38
EPRA-NTA	5.005.812	4.442.583
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	42,60	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



Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Aktionärsbrief Q3
- 14 Meilensteine 2021
- 24 Adler Group-Aktie

2 Zwischenlagebericht

- 28 Grundlagen des Konzerns
- 32 Unser Portfolio im Überblick
- 38 Finanzüberblick
- 49 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 54 Prognosebericht
- 55 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 58 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 60 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 61 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 62 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 64 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group ist eines der führenden Wohnungsunternehmen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Mit einem Portfolio von rund 70.000 Wohneinheiten in der gesamten Bundesrepublik und einer Entwicklungspipeline von mehr als 12.000 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

69.435

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGS-
PIPELINE

ca. 12.000

Einheiten

Der Blick auf die Zahlen

Key Facts & Figures^(*)



(*) Stand zum 30. September 2021, ohne Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der geplanten und im Oktober 2021 angekündigten Portfolioverkäufe.

Aktionärsbrief Q3

Sehr geehrte Investoren,

Ihre Adler Group durchlebt ereignisreiche Zeiten und hat im dritten Quartal 2021 wie gewohnt sehr solide operative Ergebnisse geliefert. Die Werte der Wohnimmobilien in ganz Europa, einschließlich Deutschland, setzen in der zweiten Jahreshälfte 2021 ihren Aufwärtstrend fort, unterstützt durch steigende Mieten, sinkende Renditen und eine robuste Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter legte für unser Portfolio mit 6,61 EUR leicht zu, was einem flächenbereinigten Mietwachstum von 3,9 % entspricht. Unsere Leerstandsquote sank auf 3,3 %, und wir können einen flächenbereinigten Wertzuwachs von 8,7 % berichten. Damit sind wir auf bestem Wege, unsere am 31. August 2021 angegebene Guidance für das Geschäftsjahr 2021 zu erreichen.



Nach Ende des dritten Quartals konnten wir die günstigen Marktentwicklungen für uns nutzen. Mit der angekündigten Veräußerung von zwei großen Wohnimmobilienportfolios reduzieren wir unsere Verschuldung schneller und verstärken gleichzeitig unseren Fokus auf die Top-7 deutschen Städte. Mit diesen beiden Transaktionen im Wert von insgesamt rund 2,4 Milliarden EUR schließt die Adler Group die am 4. Oktober angekündigten Veräußerungen strategischer Immo-

bilien ab. Beide Verkäufe erfolgen mit einem Aufschlag auf den geschätzten Buchwert, was einmal mehr die Qualität unserer Objekte und die Liquidität der jeweiligen Märkte unterstreicht. Um den Verschuldungsgrad weiter zu reduzieren und das Entwicklungsrisiko zu verringern, setzt die Adler Group von nun an die bereits begonnene Veräußerung nicht-strategischer Projektentwicklungen fort.

Die ausgewählten finanziellen Vermögenswerte/Forderungen, die zur Jahresmitte 2021 noch über 1 Milliarde EUR betragen, werden zum Jahresende 2021 voraussichtlich unter 300 Millionen EUR fallen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf erwartete Zahlungseingänge aus veräußerten Projektentwicklungen. Besonders erwähnenswert ist hierbei, dass alle wesentlichen Forderungen durch Zugriff auf werthaltige Vermögenswerte besichert sind.

In den letzten Monaten hat sich viel getan – lassen Sie uns Ihnen eine kurze Zusammenfassung geben. Die beiden oben beschriebenen Transaktionen beweisen die hohe Qualität unserer Immobilien und die Belastbarkeit ihrer Bewertungen durch CBRE und NAI Apollo. Die in den letzten fünf Jahren abgeschlossenen Portfolioveräußerungen summieren sich auf einen Verkaufspreis von rund 3,54 Milliarden EUR, der die Buchwerte der jeweiligen Vermögenswerte um rund 230 Millionen EUR übersteigt. Alle Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt, von externen Beratern analysiert bzw. begleitet und im Rahmen der Abschlussprüfung des Konzernabschlusses durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Bei keiner der genannten Transaktionen wurde der wirtschaftliche Eigentümer als nahestehendes Unternehmen bzw. nahestehende Person im rechtlichen Sinne oder gemäß IAS 24 eingestuft.

In der oben genannten Gesamtsumme nicht enthalten ist die Veräußerung von 75 % des Düsseldorfer Glasmacherviertels Gerresheim, die inzwischen rückgängig gemacht wurde, da sie aufgrund einer Änderung der Art der zu erwartenden Baugenehmigung, die bisher überwiegend Eigentumswohnungen vorgesehen hatte, auf Mietwohnungen hervorragend in unser Build-to-Hold-Konzept passt. Eine wichtige Feststellung hierzu ist, dass es keine Zahlungsflüsse an beteiligte Parteien geben wird und dass seit der Veräußerung auch keinen anderen Parteien Gelder zugeflossen sind.

Der in der Bilanz der Adler Group ausgewiesene Immobilienwert wurde von den unabhängigen, marktführenden Immobiliengutachtern CBRE und NAI Apollo auf der Grundlage modernster Bewertungsmethoden ermittelt.

Die aus den Transaktionen abgeleiteten Bewertungen wurden einer prüferischen Durchsicht unterzogen, und die entsprechende Bilanzposition wurde testiert. Zudem erfolgte eine Bewertung der Immobilien, bzw. der relevanten Teilportfolios, durch unsere sehr erfahrenen finanzierenden Banken. Zum Jahresende 2021 werden CBRE und NAI Apollo erneut unabhängige externe Bewertungen für das gesamte Portfolio der Adler Group erstellen.

Gleichwohl haben wir externe, unabhängige Wirtschaftsprüfer mit einer umfassenden Prüfung, insbesondere im Hinblick auf Transaktionen mit Dritten, beauftragt. Die Ergebnisse dieser Analyse werden wir, sobald sie vorliegen, veröffentlichen.

Die Umsetzung unserer Strategie und die Entwicklung unserer Geschäftsaktivitäten verfolgen wir konsequent und erfolgreich weiter, was sich unter anderem darin zeigt, dass Herr Dr. Bernd Schade seit dem 1. November 2021 als neuer Chief Development Officer (CDO) unsere Führungsmannschaft verstärkt. Herr Dr. Schade gilt in der Branche als renommierter und erfahrener Projektentwickler.

Wir blicken daher mit Zuversicht und Optimismus in die Zukunft und danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf diesem Weg.

Maximilian Rienecker
Co-CEO

Thierry Beaudemoulin
Co-CEO

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

MARKTAKTIVITÄTEN

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 Nettomietenerträge 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.

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.

APRIL

Einzeltranchen-
Anleihe über
500
Mio. EUR

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 dargestellt wird. Dabei wurden drei Nachhaltigkeitsschwerpunkte 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.

MAI

Reduzierung der CO₂-
Emissionen um
50%
bis 2030

MAI

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.

JUNI

Fertigstellung von
1.200
neuen Wohnungen
bis Ende 2026

JUNI

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.

JUNI

Dividende von
insgesamt
54,0
Mio. EUR

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.

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.

JULI

JULI

Veräußerung von Entwicklungsprojekten aus dem Nichtkernbestand

185

Mio. EUR

AUGUST

AUGUST

Neues ESG-Rating

Top-5%
der Immobilienunternehmen weltweit

KONZERNAKTIVITÄTEN

Prüfung der strategischen Optionen für des rentierende Wohnungsportfolio

Am 4. Oktober 2021 beschloss die Adler Group, nachdem sie mehrfach von institutionellen Investoren auf eine mögliche Veräußerung von Teilen ihres Wohnimmobilienportfolios angesprochen worden war, eine Prüfung der strategischen Optionen einzuleiten. Dieser Prozess könnte dazu führen, dass ein erheblicher Teil der rentierenden Vermögenswerte der Adler Group über dem Buchwert veräußert wird, womit ein erheblicher Mehrwert für alle Stakeholder des Konzerns generiert werden würde. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

PORTFOLIOVERKÄUFE

Adler Group unterzeichnet Term Sheet mit LEG

Am 11. Oktober 2021 unterzeichneten die Adler Group und die LEG Immobilien SE ein Term Sheet über die Veräußerung von rund 15.500 Einheiten. Der Transaktion liegt eine Bewertung des Immobilienportfolios von rund 1,4 Milliarden EUR zugrunde, die über den jeweiligen Buchwerten zum 30. Juni 2021 liegt. Die Erlöse aus der Veräußerung sollen die Reduzierung der Verschuldung beschleunigen. Ziel ist eine Beleihungsquote (LTV) von unter 50 %. Die zu veräußernden Objekte liegen unter anderem in Wilhelmshaven, Göttingen und Wolfsburg, was zu einer stärkeren Konzentration des verbleibenden Portfolios auf die Top-7-Städte in Deutschland führt. Die Transaktion wird voraussichtlich bis Ende 2021 abgeschlossen.

OKTOBER

Veräußerung rentierender Vermögenswerte

1,4
Mrd. EUR

PORTFOLIOVERKÄUFE

Zusätzliche Veräußerungen aus dem Portfolio zur Beschleunigung der Schuldenreduzierung

Am 26. Oktober 2021 unterzeichnete die Adler Group ein Term Sheet mit einer führenden Alternative Investment-Gesellschaft, dessen Gegenstand die Veräußerung von rund 14.300 Einheiten für den vereinbarten Transaktionswert von ca. 1 Milliarde EUR ist. Dies bedeutet einen Aufschlag im Vergleich zu den jeweiligen Buchwerten zum 30. Juni 2021 und würde zu einer Beleihungsquote von unter 50 % führen. Die Einheiten liegen im Wesentlichen in den neuen Bundesländern, womit sich die Qualität des verbleibenden Portfolios weiter erhöht. Mit dieser beabsichtigten Transaktion, die voraussichtlich im ersten Quartal 2022 abgeschlossen wird, werden die strategischen Maßnahmen im Rahmen der Überprüfung abgeschlossen.

OKTOBER

Veräußerung rentierender Vermögenswerte

1,0
Mrd. EUR

KONZERNAKTIVITÄTEN

Dr. Bernd Schade wird neuer CDO der Adler Group

Am 1. November 2021 wurde Dr. Bernd Schade als neuer Chief Development Officer der Adler Group bestellt. Er verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Projektmanagement von Immobilienprojekten im gesamten deutschen Raum. In seiner vorherigen Tätigkeit war Dr. Schade Mitglied des Vorstands der Bauwert AG.

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

Die Adler Group-Aktie

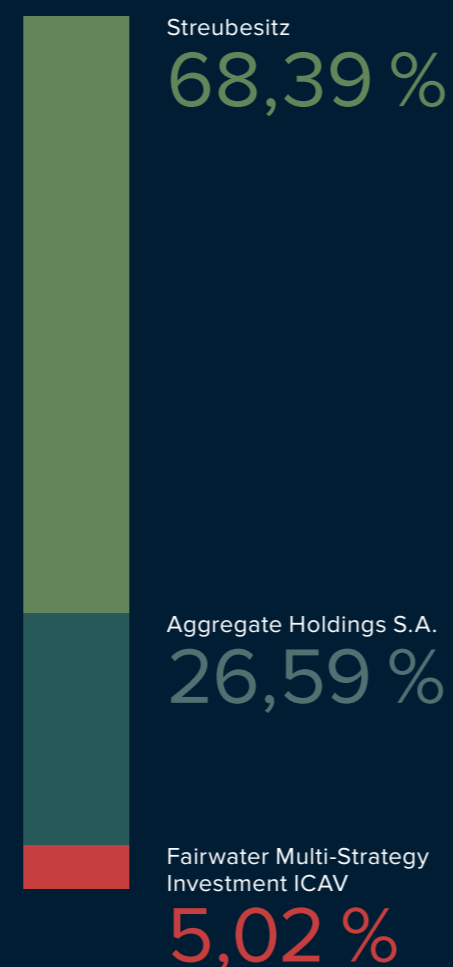
Die Aktie

Aktiendaten (zum 30. September 2021)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q3 2021	14,70 EUR
Höchster Kurs LTM	29,00 EUR
Tiefster Kurs LTM	14,70 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

(zum 30. September 2021)



Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. September 2021 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 14,70 EUR und 29,00 EUR gehandelt. Die Adler Group-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und in den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 30. September 2021 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % waren zu diesem Zeitpunkt^(*): 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.

Wie am 15. Oktober 2021 mitgeteilt hat die Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV ihren Anteil mit Wirkung vom 13. Oktober 2021 auf 0,04 % reduziert. Damit erhöhte sich der Streubesitz auf rund 73,4 %.

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 offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 28 Grundlagen des Konzerns
- 32 Unser Portfolio im Überblick
- 38 Finanzüberblick
- 49 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 54 Prognosebericht
- 55 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 13,0 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 70.000 Wohnungen in ganz Deutschland, wobei zusätzliche 12.000 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. 12.000 neue Wohneinheiten bauen. Unsere 1.337 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.

Durch unsere Ausrichtung auf die Steigerung von Mietpreisen durch aktives Asset Management nehmen wir gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung

und Neupositionierung unserer Immobilien vor 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 Mietpiegel 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 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 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, so dass 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, haben 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 2,0 Milliarden EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten 6-8 Jahren rund 1,1 Millionen m² zusätzliche Mietfläche in mehr als 12.000 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.

Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine Beleihungsquote von unter 50 % vor, ohne dass hierfür eine Eigenkapitalaufnahme erforderlich ist. Hierbei spielen folgende Punkte eine Rolle: (1) Die beiden im Oktober 2021 angekündigten Verkaufstransaktionen, (2) der Verkauf von bestimmten, nicht zum Kernbestand gehörenden Objekten im Einklang mit der strategischen Ausrichtung des Konzerns, (3) Forward-Sales von Projekten an institutionelle Käufer vor Baubeginn, wodurch Projektentwicklungsrisiken minimiert und Entwicklungsprojekte vorfinanziert werden, und weitere Projektentwicklungsgewinne aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, (4) da deutsche Wohnimmobilien nach wie vor als sicherer Hafen gelten, erwarten wir positive Bewertungseffekte (zumindest) im Einklang mit flächenbereinigtem Mietwachstum und (5) die Geschäftsentwicklung des neu zusammengeschlossenen Konzerns. Langfristig ist es unser Ziel, ein Investment-Grade-Kreditrating zu erhalten.

BESTAND AN
MIETWOHNUNGEN

69.435

Einheiten

OPERATIV TÄTIGE
MITARBEITER

1.337

Personen

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

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

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

Dr. Peter Maser, Vorsitzender

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.



Portfolio Überblick^(*)

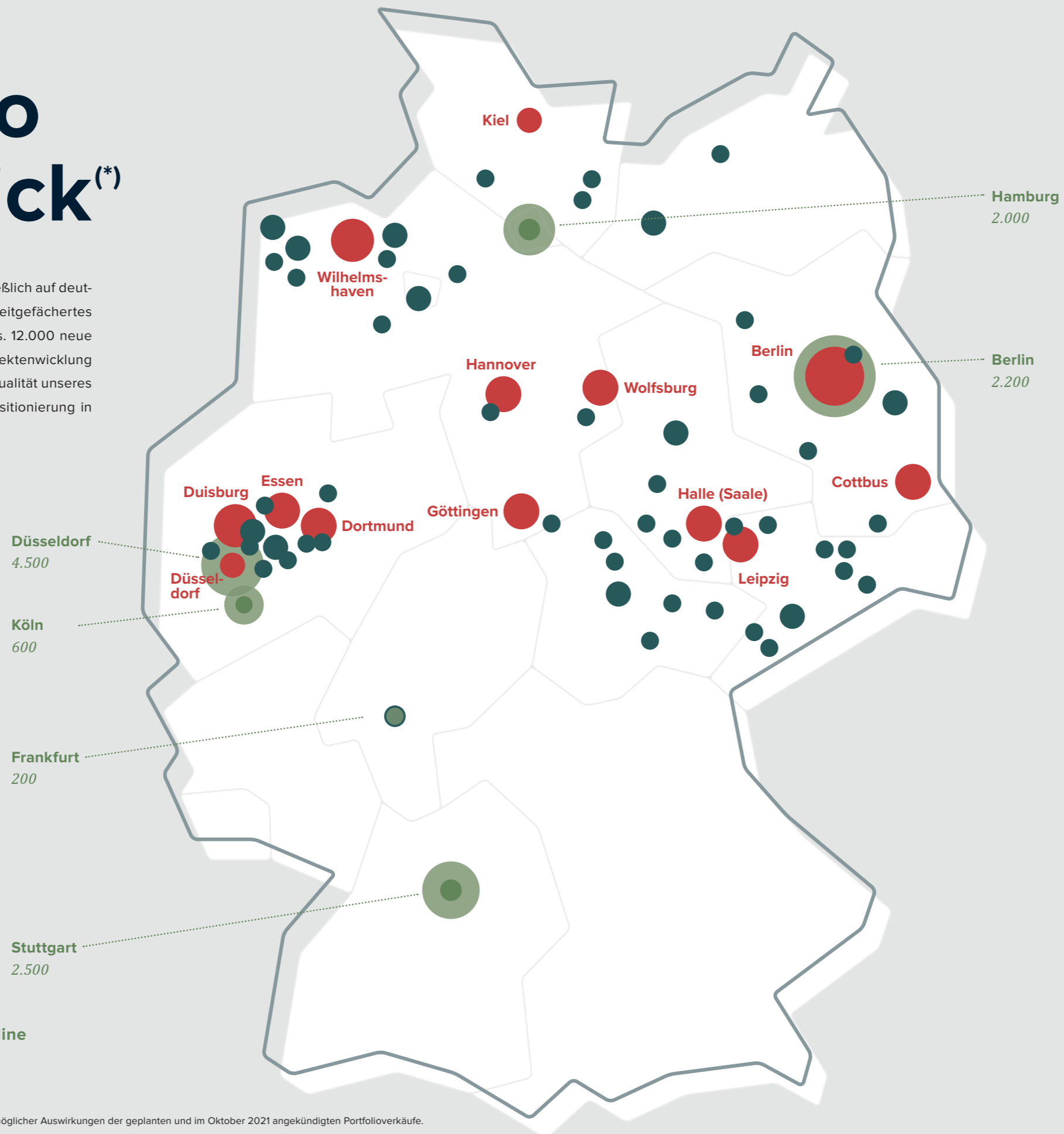
Die Adler Group konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Wohnimmobilien und unterhält ein breitgefächertes Portfolio in den Top-Städten Deutschlands. 12.000 neue Einheiten befinden sich aktuell in der Projektentwicklung und werden zur weiteren Steigerung der Qualität unseres Portfolios beitragen, indem sie unsere Positionierung in den Top-7-Städten Deutschlands stärken.

Mietwohnungsbestand in Einheiten



Top 13 Städte

Projektentwicklungspipeline



BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

GESAMTPORTFOLIO

69.435

Einheiten

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

TOP-13 STÄDTE

48.257

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGSPipeline

ca. 12.000

Einheiten

(*) Stand zum 30. September 2021, ohne Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der geplanten und im Oktober 2021 angekündigten Portfolioverkäufe.

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Bezu- legen- der Zeit- wert Mio. EUR Q3 21	Bezu- legender Zeitwert EUR/m ² Q3 21	Ein- heiten	Vermiet- bare Gesamt- fläche m ²	Netto- mieter- träge ^(**) Mio. EUR Q3 21	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Leer- stand Q3 21	Leer- stand Δ gegen- über Vorjahr	Q3 21 ge- wichtete Miete EUR/m ² / Monat	Netto- mieter- träge flächen- berei- nigter Um- satz Δ gegen- über Vorjahr	Steige- rungspo- tenzial
Berlin	4.855	3.535	19.845	1.373.165	131,7	2,7 %	1,1 %	-0,3 %	7,98	3,0 %	21,4 %
Leipzig	506	1.988	4.746	254.601	18,2	3,6 %	2,8 %	-0,2 %	6,16	2,3 %	20,0 %
Wilhelmshaven	439	1.083	6.889	405.137	26,2	6,0 %	4,8 %	0,5 %	5,70	8,8 %	14,0 %
Duisburg	385	1.262	4.922	305.003	20,6	5,3 %	1,5 %	-0,4 %	5,72	2,6 %	11,0 %
Wolfsburg	182	2.072	1.301	87.614	6,5	3,6 %	2,5 %	0,3 %	6,58	0,5 %	34,3 %
Göttingen	163	1.916	1.377	85.238	6,0	3,7 %	1,3 %	-0,2 %	6,11	-2,5 %	38,0 %
Dortmund	162	1.583	1.770	102.251	7,6	4,7 %	0,9 %	-0,9 %	6,27	5,4 %	17,8 %
Hannover	142	2.243	1.113	63.298	5,6	3,9 %	1,7 %	0,5 %	7,40	1,9 %	22,6 %
Kiel	135	2.022	970	66.768	5,8	4,3 %	0,3 %	-1,0 %	7,24	3,8 %	17,6 %
Düsseldorf	130	3.524	577	36.779	3,7	2,9 %	2,1 %	0,4 %	8,50	3,8 %	24,1 %
Halle (Saale)	105	992	1.857	105.875	5,8	5,5 %	9,0 %	-2,2 %	5,37	9,0 %	23,2 %
Essen	105	1.575	1.043	66.341	4,8	4,6 %	3,2 %	1,1 %	6,11	2,4 %	21,9 %
Cottbus	93	859	1.847	108.773	6,1	6,5 %	6,8 %	1,1 %	5,25	8,1 %	17,8 %
Top 13 gesamt	7.401	2.418	48.257	3.060.843	248,6	3,4 %	2,4 %	-0,1 %	6,93	3,6 %	20,2 %
Sonstige	1.662	1.252	21.178	1.327.609	87,3	5,3 %	5,4 %	-1,3 %	5,84	4,1 %	17,3 %
Gesamt^(*)	9.063	2.065	69.435	4.388.452	335,8	3,7 %	3,3 %	-0,6 %	6,61	3,9 %	19,5 %

(*) 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.

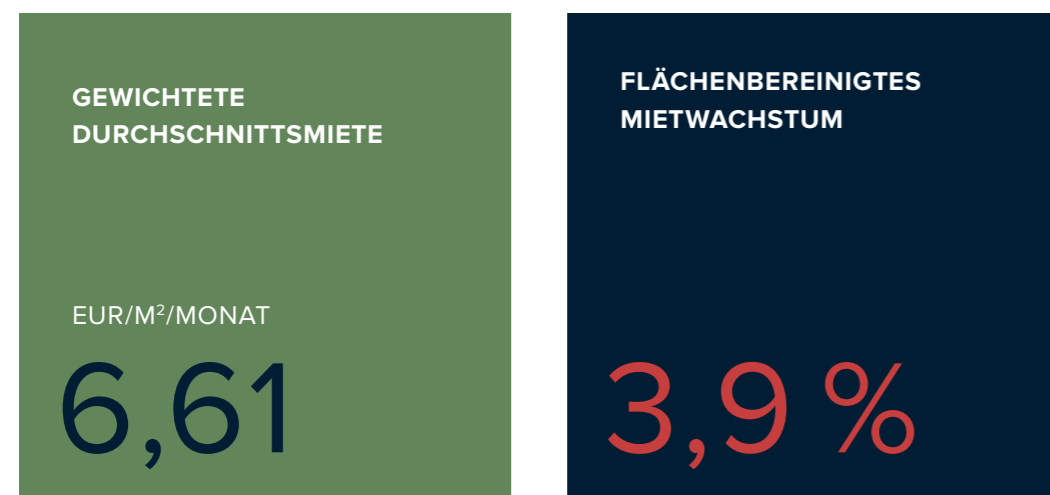
Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl der Einheiten	69.435	69.722
Ø-Miete/m ² /Monat	6,61 EUR	6,30 EUR
Leerstand	3,3 %	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 6,61 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote leicht auf 3,3 % gesunken ist.



Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

In %	LTM ^(**) 30. Sept. 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Flächenbereinigtes Mietwachstum	3,9 %	2,2 %

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

Das flächenbereinigte Mietwachstum für unser Portfolio in Berlin belief sich auf 3,0 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 4,5 % betrug.

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/m ²	1. Jan. - 30. Sept. 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	4,0	6,3
Investitionen ^(*)	19,2	24,4
Summe	23,2	30,7

(*) Enthält 2,9 EUR Modernisierungsinvestitionen.

Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan. - 30. Sept. 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	17,6	30,5
Investitionen ^(*)	85,0	118,4
Summe	102,6	148,9

(*) Enthält 13,0 Millionen EUR Modernisierungsinvestitionen.

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio lagen bei 102,6 Millionen EUR, womit sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 auf 23,20 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. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Leerstand gesamt (in Einheiten)	2.374	2.523
Leerstand gesamt (in m ²)	144.241	149.369
Leerstandsquote (Top 13)	2,4 %	2,3 %
Gesamtleerstandsquote	3,3 %	3,4 %

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

LEERSTANDSQUOTE

TOP-13 STÄDTE

2,4 %

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

3,3 %

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 Reinstatement 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 von Vorräten¹⁾
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (-) Latente Steuern³⁾

= EPRA-NAV

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

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 Grunderwerbsteueroptimierungsanpassung 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 nachzuerfolgen, 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 Projektentwicklungsaktivitäten, der Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten und dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung.

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) ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen.

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 1) 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 69,80 % 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 und Ausleihungen zuzüglich Anleihen und 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 an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst. Unter anderem sind die Nettofinanzverbindlichkeiten um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie beispielsweise Kaufpreisforderungen und finanzielle Vermögenswerte bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien beinhaltet Anzahlungen für Anlageimmobilien und ist um für Energiemanagement-Dienste und Objektmanagement genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen

(+)	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 Energiemanagement-Dienstleistungen und Objektmanagement 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 und des Verschuldungsgrads des Konzerns 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.

Die Erträge aus Vermietung und das EBITDA aus Vermietung sind in den ersten neun Monaten des Jahres im Vorjahresvergleich gestiegen, was insbesondere auf die Erstkonsolidierung von ADLER und die Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels zurückzuführen ist.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit weicht die dargestellte Gesamt-EBITDA/EBT-Berechnung zum 30. September 2020 im Vergleich zum im vergangenen Jahr veröffentlichten Bericht von der verkürzten Konzernzwischen- und -verlustrechnung zum 30. September 2020 auf Seite 60 ab. Umsatzerlöse (-29,5 Millionen EUR), Umsatzkosten (-27,3 Millionen EUR) und Ergebnis (-2,2 Millionen EUR) der Vorperiode wurden gemäß IFRS 3.45 rückwirkend angepasst (siehe Anhang Ziffer 5 des Geschäftsberichts 2020).

Zum 30. September 2021 beliefen sich die verzinslichen Nettoverbindlichkeiten auf insgesamt rund 8,3 Milliarden EUR. Zum dritten Quartal 2021 belief sich der durchschnitt-

liche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,1% mit einer gewichteten Laufzeit von 4,2 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 3,2^(*). Der gewichtete Durchschnitt der Fremdkapitalkosten liegt bei Consus bei rund 3,9% mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 1,6 Jahren.

(*) 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 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	31. Dez. 2020
Nettomietserträge	259.329	203.223	85.312	88.432	293.387
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	85.021	62.891	28.531	29.785	90.519
Erträge aus Vermietung	344.350	266.114	113.843	118.217	383.906
Kosten der Vermietung	-133.746	-101.916	-43.826	-48.078	-153.274
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	210.604	164.197	70.017	70.139	230.633
NOI-Marge aus Vermietung (%)	81,2 %	80,8 %	82,1 %	79,3 %	78,6 %
Gemeinkosten aus Vermietung	-41.424	-30.427	-13.382	-13.689	-43.619
EBITDA aus Vermietung	169.180	133.771	56.636	56.450	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	65,2 %	65,8 %	66,4 %	63,8 %	63,7 %

ERTRÄGE AUS VERMIETUNG

EUR

344,4

Mio.

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	344.350	266.114	113.843	118.217	383.906
Erträge aus Projektentwicklung	78.544	141.506	19.636	117.536	134.634
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	10.446	4.538	5.568	4.538	14.893
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	-	218.667
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	5.122	4.724	205	1.973	6.637
Umsatzerlöse	438.462	416.882	139.252	242.264	758.737
Kosten der Vermietung	-133.746	-101.916	-43.826	-48.078	-153.274
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	-74.674	-111.920	-9.119	-93.558	-330.162
Nettobetriebsergebnis (NOI)	230.041	203.045	86.307	100.628	275.302
Gemeinkosten aus Vermietung	-41.424	-30.427	-13.382	-13.689	-43.619
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	-11.612	-14.909	-1.726	-14.909	-24.114
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten	61.384	-	-	-	39.780
Gesamt-EBITDA	238.389	157.710	71.199	72.030	247.349
Nettozinsaufwand	-69.560	-68.173	-14.691	-38.455	-101.954
Sonstige Nettofinanzierungskosten	-176.120	-144.702	-73.582	-20.137	-88.112
Abschreibungen	-11.397	-6.922	-3.813	-4.162	-11.304
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	10.220	16.691	-9.517	-27.643	-65.667
Bewertungsänderung	509.397	189.084	30.829	47.856	373.895
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	-47	-1.373	53	-1.737	-5.666
EBT	500.882	142.315	478	27.752	348.542

FFO 1

EUR

101,9
Mio.

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	31. Dez. 2020
EBITDA aus Vermietung	169.180	133.771	56.636	56.450	187.014
Nettozinsaufwand	-56.468	-50.346	-18.749	-20.628	-70.157
Laufende Ertragsteuern	-5.013	-4.688	-833	-1.971	-3.648
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-5.799	-3.999	-1.956	-2.047	-6.080
FFO 1 (aus Vermietung)	101.900	74.738	35.098	31.804	107.128
Anz. Aktien ^(*)	117.510	70.565	117.510	97.991	79.771
FFO 1 je Aktie	0,87	1,06	0,30	0,32	1,34

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

FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für den 9-Monats- zeitraum bis zum		Für den 3-Monats- zeitraum bis zum		Für das Geschäfts- jahr bis zum
	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	30. Sept. 2021	30. Sept. 2020	31. Dez. 2020
Gesamt-EBITDA	238.389	157.710	71.199	72.030	247.349
Nettozinsaufwand	-69.560	-68.173	-14.691	-38.455	-101.954
Laufende Ertragsteuern	-14.067	-11.868	5.105	-6.028	-12.660
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-5.799	-3.999	-1.956	-2.047	-6.080
FFO 2	148.963	73.670	59.657	25.500	126.654
Anz. Aktien ^(*)	117.510	70.565	117.510	97.991	79.771
FFO 2 je Aktie	1,27	1,04	0,51	0,26	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 von rund 14.8 Milliarden EUR auf rund 15.8 Milliarden EUR zum 30. September 2021. Das Unternehmen hat den beizulegenden Zeitwert der Anlageimmobilien aufgrund einer externen Bewertung aktualisiert.

Finanzlage

In TEUR	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	11.212.701	10.110.842
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.427.934	1.839.086
Langfristige Vermögenswerte	12.640.635	11.949.928
Zahlungsmittel und Bareinlagen	395.944	371.574
Vorräte	1.711.400	1.254.460
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.046.883	1.122.316
Kurzfristige Vermögenswerte	3.154.227	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	36.628	139.361
Summe Aktiva	15.831.490	14.837.639
Verzinsliche Verbindlichkeiten	8.552.204	7.965.429
Sonstige Verbindlichkeiten	1.014.133	994.171
Passive latente Steuern	1.073.128	933.226
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Verbindlichkeiten	-	27.271
Summe Verbindlichkeiten	10.639.465	9.920.097
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.441.326	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile	750.699	772.011
Summe Eigenkapital	5.192.025	4.917.542
Summe Passiva	15.831.490	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. Sept. 2021

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.441.326	4.441.326	4.441.326	4.441.326
Neubewertung von Vorräten	80.932	80.932	80.932	80.932
Latente Steuern	1.177.334	1.177.334	1.015.818	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-1.174.561	-1.174.561
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	3.294	3.294	3.294	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	316.880
Grunderwerbsteuer	-	896.155	639.004	-
EPRA-NAV	5.702.885	6.599.040	5.005.812	3.664.577
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	48,53	56,16	42,60	31,19
Wandelanleihen	98.663	98.663	98.663	98.663
EPRA-NAV voll verwässert	5.801.549	6.697.704	5.104.475	3.763.240
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	48,88	56,43	43,01	31,71

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	576.207	-
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. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	8.336.630	7.653.457
Wandelanleihen	215.574	311.972
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-395.944	-371.574
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(*)	-562.956	-1.194.866
Vertragssaldo	-113.275	-136.606
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-36.628	-112.090
Nettofinanzverbindlichkeiten	7.443.401	6.150.293
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	13.018.158	11.430.611
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	33.027	84.816
Bruttovermögenswert (GAV)	13.051.185	11.515.427
Netto-Beleihungsquote	57,0 %	53,4 %
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	55,4 %	50,7 %

(*) Einschließlich der Nettofinanzforderungen (28 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (267 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (268 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 Energiemanagement-Dienste und Objektmanagement genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV-Ratio) 57,0 %.

**BELEIHUNGSQUOTE
(LTV)**

57,0 %

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. September 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 wurden 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. 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 getilgt und das Überbrückungsdarlehen wurde zeitgleich gekündigt.

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. Insgesamt wurden zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Konzernabschlusses im Rahmen der revolvingenden Kreditfazilitäten 300 Millionen EUR aufgenommen, um ein weiteres Liquiditätspolster zu schaffen und die Flexibilität des Konzerns zu erhöhen.

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, welches 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 hat ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen angeboten.

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 wurde 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 wird.

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 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 stand ein Betrag in Höhe von 5 Millionen EUR im Rahmen des Commercial Paper-Programms aus.

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 verlaublich 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 vollständigen Analysebericht zum Rating der Adler Group („BB/stable“).

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. Im August 2021 erfuhr der Konzern, 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). Nach Einschätzung des Konzerns und aufgrund der von den Behörden bereitgestellten Informationen wird erwartet, dass die Genehmigung wohl im Jahr 2022 vorliegen wird. 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.

Die Adler Group bewertete anlässlich der Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen im Zusammenhang mit dem veräußerten Projekt in Düsseldorf und dem daraufhin eingeleiteten Verfahren zur Vorbereitung einer Rückabwicklung des Kaufvertrags ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag neu. Dabei galt besonderes Augenmerk ihrem Recht, von dem Vertrag zurückzutreten. Dabei kam die Adler Group zu dem Schluss, dass sie eigentlich

die Beherrschung über das Beteiligungsunternehmen ausübt, das zuvor als nach der Equity-Methode Beteiligung bilanziert worden war. Daher hat die Adler Group das Beteiligungsunternehmen, das im Wesentlichen ein Entwicklungsprojekt und die damit zusammenhängenden Finanzierungsvereinbarungen umfasst, nun vollständig konsolidiert. Durch die Vollkonsolidierung des Beteiligungsunternehmens erhöhen sich vor allem die Anlageimmobilien um 270 Millionen EUR und die sonstigen Darlehen und Ausleihungen um 148 Millionen EUR. Im Gegenzug wurden das nach der Equity-Methode bewertete Investment und die Kaufpreisforderung ausgebucht; das Gesellschafterdarlehen wird hingegen wieder konsolidiert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts des Entwicklungsprojekts gemäß IAS 40 führte zu einer negativen Veränderung in Höhe von 126 Millionen EUR (vor einem latenten Steuergewinn von 20 Millionen EUR). Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilie wurde durch den unabhängigen Gutachter CBRE ermittelt, der über die erforderlichen anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilie verfügt.

T. Im dritten Quartal 2021 nahm der Konzern besicherte Finanzierungen in Höhe von insgesamt rund 177 Millionen EUR mit Laufzeiten zwischen 4 und 10 Jahren und einer Verzinsung zwischen 0,8 % und 1,6 % auf. Zurückgezahlt wurde ein Projektdarlehen in Höhe von 170 Millionen EUR mit einem Zinssatz von 3,5 %. Die Rückzahlung dieses Darlehens für das Projekt Holsten Quartier, eine Tochtergesellschaft von Consus, führte zu einer weiteren Reduzierung der Verschuldung auf der Ebene von Consus, was im Einklang mit unserer Finanzierungsstrategie steht. Die ADLER Wandelanleihe 2016/2021 mit einem Kupon von 1,5 % wurde bei Fälligkeit zurückbezahlt. Der nicht umgewandelte Nominalbetrag bei Fälligkeit betrug 90,3 Millionen EUR.

U. Die Adler Group entschloss sich am 4. Oktober 2021, eine Prüfung ihrer strategischen Optionen einzuleiten. Sie war wiederholt von interessierten institutionellen Investoren in Bezug auf ihr rentierendes Asset-Portfolio angesprochen worden. Dies könnte angesichts der ho-

hen Nachfrage und der Aufwärtsbewegungen bei den Marktbewertungen in letzter Zeit zur Veräußerung eines wesentlichen Anteils ihrer rentierenden Assets führen. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

V. Die Adler Group hat die spezialisierte Forensic-Abteilung von KPMG damit beauftragt, unter anderem bestimmte Transaktionen aus der Vergangenheit zu überprüfen. Die Adler Group erhält nach Abschluss der Überprüfung einen vollständigen Bericht von KPMG und KPMG wird den Verwaltungsrat der Adler Group in der Zwischenzeit unverzüglich über alle wesentlichen Feststellungen informieren.

W. Am 11. Oktober 2021 stuft die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Rating der Adler Group von BB/stable auf B+/watch negative herab. Den Anleihen verlieh S&P das Rating BB-.

X. Die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) haben am 11. Oktober 2021 ein Term Sheet unterzeichnet, das die wesentlichen Punkte für die Veräußerung von insgesamt 15.350 Wohneinheiten und 185 Gewerbeeinheiten festlegt. Die Transaktion bezieht sich auf ein Immobilienportfolio im Wert von ca. 1,4 Milliarden EUR. Dies liegt über den jeweiligen Buchwerten zum 30. Juni 2021. Die zu veräußernden Objekte liegen u.a. in Wilhelmshaven, Göttingen und Wolfsburg, so dass sich das verbleibende rentierende Portfolio der Adler Group in noch höherem Maße auf die ertragreichen Top-7-Städte in Deutschland fokussiert. Die Transaktion wird anhand von Share Deals durchgeführt. Der Mittelzufluss wird daher, auch aufgrund der üblichen Kaufpreisanpassungen, von der ursprünglichen Bewertung der Immobilien abweichen. Die Veräußerung könnte zu einer deutlichen Verringerung der Verschuldung der Adler Group führen und Kapital an die Anleiheninhaber zurückführen. Der Abschluss der Transaktion steht unter dem Vorbehalt der von LEG durchgeführten Due Diligence-Prüfung, des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Erfüllung der marktüblichen

Bedingungen, insbesondere der behördlichen Genehmigungen, und wird voraussichtlich bis Ende 2021 erfolgen.

Y. Am 26. Oktober 2021 unterzeichnete die Adler Group ein Term Sheet mit einer führenden Alternative Investment-Gesellschaft, das die Eckpunkte für die Veräußerung von insgesamt 14.368 Einheiten festlegt. Dies betrifft vornehmlich Objekte, die in den neuen Bundesländern liegen. Gemäß Term Sheet beläuft sich der vereinbarte Wert des Immobilienportfolios auf mehr als 1 Milliarde EUR. Damit wird gegenüber den jeweiligen von CBRE zum 30. Juni 2021 geschätzten Buchwerten ein Aufschlag erreicht. Die Veräußerung könnte zu einer deutlichen Verringerung der Verschuldung der Adler Group führen und Kapital an die Anleiheninhaber zurückführen.

Der Abschluss der Transaktion steht unter dem Vorbehalt der durch den Käufer durchgeführten Due Diligence-Prüfung, des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Erfüllung der marktüblichen Bedingungen, insbesondere der behördlichen Genehmigungen, und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 erfolgen. Diese Transaktion markiert das Ende der angekündigten Verkäufe strategischer Immobilien, womit sich die Adler Group von nun an auf den Verkauf von Projektentwicklungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören, konzentrieren wird, um ihre Beleihungsquote (LTV) und das Entwicklungsrisiko weiter zu senken.

Z. Am 28. Oktober 2021 gab die Adler Group die Bestellung zum 1. November 2021 von Dr. Bernd Schade zum Chief Development Officer (CDO) des Konzerns bekannt. Zudem wird Dr. Schade gemeinsam mit Theo Gorens in den Vorstand der Konzerngesellschaft Consus Real Estate AG berufen. Dr. Bernd Schade tritt damit die Nachfolge von Jürgen Kutz an. Er verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung und im Projektmanagement von Immobilienprojekten im gesamten deutschen Raum.

Prognose- bericht

Prognose für 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Adler Group Nettomieteträge zwischen 340 und 345 Millionen EUR und einen FFO 1 zwischen 135 und 140 Millionen EUR.^(*)

Der Konzern hat außerdem weitere Kennzahlen und Ziele in die Guidance mit aufgenommen, welche in der folgenden Tabelle aufgeführt sind:

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

(*) Hierbei ist zu beachten, dass die Guidance für die Nettomieteträge und den FFO 1 im August 2021 erhöht wurde, was auf die besser als erwartete operative Performance des Portfolios in Städten außerhalb Berlins sowie die Aufhebung der Berliner Mietpreisbremse zurückzuführen war.
(**) Implizite Dividendenspanne auf Grundlage der Bandbreite FFO 1-Guidance von 135-140 Millionen EUR und der Dividendenpolitik des Unternehmens mit einer Ausschüttungsquote von 50 %, vorbehaltlich der endgültigen Genehmigung durch den Verwaltungsrat und der Zustimmung der Aktionäre auf der ordentlichen Hauptversammlung 2022.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in dieser Q3 2021 Quartalsmitteilung 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 drei Monate des Jahres beschreibt.

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 58 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 60 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 61 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 62 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 64 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Verkürzte Konzernzwischenbilanz

In TEUR	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	11.210.596	10.108.888
Investment in Finanzinstrumente	23.030	23.219
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	33.027	84.816
Anzahlungen für Anlageimmobilien	2.105	1.954
Sachanlagen	35.008	36.663
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	98.777	416.207
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	23.405	34.587
Rechnungsabgrenzungsposten	977	342
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	16.019	17.858
Geschäfts- oder Firmenwert	1.174.561	1.204.934
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3.424	4.538
Aktive Vertragsposten	11.126	8.044
Aktive latente Steuern	8.580	7.878
Summe langfristige Vermögenswerte	12.640.635	11.949.928
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.711.400	1.254.460
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	53.252	62.633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	351.191	424.998
Sonstige Forderungen	519.858	477.248
Aktive Vertragsposten	110.933	154.432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	395.944	371.574
Für Vorräte geleistete Anzahlungen	11.649	3.005
Summe kurzfristige Vermögenswerte	3.154.227	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	36.628	139.361
Summe Aktiva	15.831.490	14.837.639

In TEUR	30. Sept. 2021	31. Dez. 2020
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146	146
Emissionsagio	1.844.164	1.892.145
Rücklagen	206.073	197.551
Gewinnrücklagen	2.390.943	2.055.689
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.441.326	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile	750.699	772.011
Summe Eigenkapital	5.192.025	4.917.542
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	4.270.367	3.216.058
Wandelanleihen	213.949	212.485
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.762.932	2.658.653
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	34.434	38.878
Derivative Finanzinstrumente	3.377	20.848
Pensionsrückstellungen	1.855	1.817
Leasingverbindlichkeiten	21.012	25.714
Sonstige Verbindlichkeiten	11.117	11.905
Passive latente Steuern	1.073.128	933.226
Summe langfristige Verbindlichkeiten	8.392.171	7.119.584
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	579.293	512.904
Wandelanleihen	1.625	99.487
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	724.038	1.265.842
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.363	118.610
Sonstige Verbindlichkeiten	622.497	440.842
Leasingverbindlichkeiten	7.303	8.019
Erhaltene Anzahlungen	235.151	299.361
Passive Vertragsposten	8.784	25.870
Derivative Finanzinstrumente	325	392
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	2.247.294	2.773.242
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	-	27.271
Summe Passiva	15.831.490	14.837.639

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 29. November 2021

Verkürzte Konzernzwischen- gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. September	
	2021	2020 ^(*)	2021	2020 ^(*)
Umsatzerlöse	438.462	387.429	139.252	212.811
Betriebskosten	-209.939	-194.296	-63.084	-120.116
Bruttoergebnis	228.523	193.133	76.168	92.695
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-85.347	-66.872	-23.910	-39.887
Sonstige Aufwendungen	-13.984	-51.638	-1.886	-26.696
Sonstige Erträge	46.636	90.744	7.497	12.001
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	570.781	189.084	30.829	47.856
Betriebsergebnis	746.609	354.451	88.698	85.969
Finanzertrag	117.459	62.325	-7.483	58.002
Finanzaufwand	-363.139	-275.200	-80.790	-116.594
Finanzergebnis	-245.680	-212.875	-88.273	-58.592
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	-47	-1.373	53	-1.737
Ergebnis vor Ertragsteuern	500.882	140.203	478	25.640
Ertragsteuergutschrift/-aufwand	-121.361	-42.566	-9.179	-13.693
Periodenergebnis	379.521	97.637	-8.701	11.947
Vom Periodenergebnis entfällt auf				
Eigentümer der Gesellschaft	334.670	61.946	8.967	4.705
Nicht beherrschende Anteile	44.851	35.691	-17.668	7.242
Periodenergebnis	379.521	97.637	-8.701	11.947
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	2.85	0.88	0.08	0.05
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	2.78	0.88	0.08	0.05

(*) Umsatz der Vorperiode (-29,5 Millionen EUR), Umsatzkosten (-27,3 Millionen EUR) und Ergebnis (-2,2 Millionen EUR) der Vorperiode wurden gemäß IFRS 3.45 rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 5 Geschäftsbericht 2020.

Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. September	
	2021	2020 ^(*)	2021	2020 ^(*)
Periodenergebnis	379.521	97.637	-8.701	11.947
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	317	-	256	-
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	254	312	-106	-222
Darauf entfallende Steuern	159	73	61	138
Währungsumrechnungsrücklage	10.526	-6.252	7.364	-6.252
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-2.734	-4.883	-2.350	-320
Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden				
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	-42.803	-	-300
Sonstiges Ergebnis	8.522	-53.553	5.225	-6.957
Gesamtergebnis für die Periode	388.043	44.084	-3.476	4.990
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:				
Eigentümer der Gesellschaft	343.192	8.393	14.191	-2.252
Nicht beherrschende Anteile	44.851	35.691	-17.667	7.242
Gesamtergebnis für die Periode	388.043	44.084	-3.476	4.990

(*) Ergebnis der Vorperiode (-2,2 Millionen EUR) wurde gemäß IFRS 3.45 rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 5 Geschäftsbericht 2020.

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. September	
	2021	2020 ^(*)	2021	2020 ^(*)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit				
Periodenergebnis	379.521	97.637	-8.701	11.947
Abzüglich:				
Abschreibungen	11.098	6.922	3.694	4.129
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	-570.781	-189.084	-30.829	-47.856
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen	-3.683	-54.769	-6.455	20.019
Veränderung der aktiven Vertragsposten	24.419	-70.139	17.731	-70.139
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	47	1.373	-53	1.737
Veränderung der passiven Vertragsposten	-24.817	-4.187	2.169	-4.187
Finanzergebnis	245.680	212.875	88.273	58.592
Ertragsteueraufwand	121.361	42.566	9.179	13.693
Anteilsbasierte Vergütung	567	358	189	131
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	488	-44.203	935	-23.539
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen	2.171	-620	646	-220
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.135	30.043	-6.478	397.058
Veränderung der sonstigen Forderungen	63.431	52.181	-16.191	47.732
Veränderung der Vorräte	-257.786	48.543	3.084	43.549
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	-64.210	-22.995	2.314	-22.995
Veränderung der Anzahlungen auf Projektentwicklungen	-	48.757	-	48.757
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.040	-55.501	4.506	-425.811
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	60.466	96.621	-9.431	119.868
Gezahlte Ertragsteuern	-19.646	-4.328	-12.442	-3.727
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	2.501	192.050	42.140	168.738
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	-221.765	-239.025	-81.609	-183.752
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	-188	6.300	-188	-
Gewährung langfristiger Darlehen	-3.704	-103.547	-	-60.005

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. September		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. September	
	2021	2020 ^(*)	2021	2020 ^(*)
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien	189.638	38.129	24.108	107
Investment in Finanzinstrumente	-171.590	-40.159	-68.075	49.026
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten	53.835	11.058	14.849	11.058
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen	-2.765	-1.969	-1.174	-1.196
Zinseinnahmen	5.680	2.473	2.845	2.455
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen	698	17	-	17
Erwerb anderer Finanzanlagen	1.114	-64.235	1.114	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	4.666	-601	-284	7
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	-144.381	-391.559	-108.414	-182.283
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-78.461	-20.220	-18.000	-13.962
Ausgabe von Stammaktien	-	457.338	-	457.338
Rückzahlung von Anleihen	-870.699	-16.419	-91.119	-836
Erhaltene langfristige Darlehen	832.611	1.376.821	258.634	53.631
Tilgung der langfristigen Darlehen	-1.618.045	-1.895.956	-262.503	-613.062
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	1.951.053	390.601	-	390.601
Erhaltene kurzfristige Darlehen	314.999	175.522	314.999	522
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	-1.361	-217	-322	-
Ausgeschüttete Dividende	-54.054	-	-54.054	-
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	-55.387	-284.703	-619	-284.703
Gezahlte Zinsen	-216.609	-115.703	-49.332	-76.583
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	-7.072	-4.277	-2.324	-2.794
Steuerzahlungen	-15.994	-	-634	-
Transaktionskosten	-13.496	-25.137	-2.011	-18.481
Vorausgezahlte Finanzierungskosten	-1.235	-26.477	-371	-80
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	166.250	11.173	92.344	-108.409
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode	24.370	-188.336	26.070	-121.954
Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	178.379	-	103.284
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode	371.574	387.558	369.874	396.271
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode	395.944	377.601	395.944	377.601

(*) Ergebnis der Vorperiode (-2,2 Millionen EUR) wurde gemäß IFRS 3.45 rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 5 Geschäftsbericht 2020.

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
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	-	-	-	-	-	-	334.670	334.670	44.851	379.521
Sonstiges Gesamtergebnis, nach Steuern	-	-	730	10.526	-	-2.734	-	8.522	-	8.522
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	730	10.526	-	-2.734	334.670	343.192	44.851	388.043
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	17	17	-920	-903
Anteilsänderung ohne Veränderung des Kontrollstatus	-	6.074	-	-	-	-	-	6.074	-65.242	-59.168
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgeschüttete Dividende	-	-54.054	-	-	-	-	-	-54.054	-	-54.054
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	567	567	-	567
Stand zum 30. Sept. 2021	146	1.844.164	358	6.966	315.746	-116.997	2.390.943	4.441.326	750.699	5.192.025

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Eigene Aktien	Hedgingrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen ^(*)	Summe ^(*)	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital ^(*)
Stand zum 1. Jan. 2020	55	500.608	-	-850	-	319.044	-67.510	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445
Gesamtergebnis für die Periode											
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	61.946	61.946	35.691	97.637
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	-	385	-6.252	-	-47.686	-	-53.553	-	-53.553
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	-	385	-6.252	-	-47.686	61.946	8.393	35.691	44.084
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern											
Veränderungen aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER	34	600.396	-319.423	-	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Veränderungen aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus	3	74.322	319.423	-	-	-	-	-	393.748	98.747	492.495
Ausgabe von Stammaktien (netto)	38	445.832	-	-	-	-	-	-	445.870	-	445.870
Transaktionen mit nicht beherrschenden Gesellschaftern ohne Kontrollwechsel	-	99	-	-	-	-	-	-	99	-20.680	-20.581
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	-3.298	-	-	-3.298	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	358	358	-	358
Stand zum 30. Sep. 2020	130	1.621.257	-	-465	-6.252	315.746	-115.196	1.957.749	3.772.969	624.024	4.396.993

(*) Ergebnis der Vorperiode (-2,2 Millionen EUR) wurde gemäß IFRS 3.45 rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 5 Geschäftsbericht 2020.

Finanzkalender 2022

Veröffentlichungstermine 2022 der Adler Group S.A.

31. März 2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021
31. Mai 2022	Veröffentlichung Q1 2022 Quartalsmitteilung
31. August 2022	Veröffentlichung Q2 2022 Halbjahres-Finanzbericht
30. November 2022	Veröffentlichung Q3 2022 Quartalsmitteilung

Online-
Finanzkalender

www.adler-group.com

Impressum

Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

Konzept, Design & Artwork:

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

Felix Ernesti
Art Director & Grafikdesigner, Berlin

Die Quartalsberichte der Gesellschaft werden auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen der Quartalsberichte stehen auf dieser Website bereit:

www.adler-group.com

Adler Group S.A.

1B Heienhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

QUARTALS-
MITTEILUNG 2021