

Q2

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT 2022

Kennzahlen^{Q2}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2022	30. Juni 2021 ^(*)	30. Juni 2022	30. Juni 2021	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	195.429	230.507	87.678	118.100	495.092
EBITDA aus Vermietung	85.879	112.545	37.243	58.331	227.748
EBITDA-Marge aus Vermietung	65,7%	64,7%	62,3%	65,1%	65,8%
Gesamt-EBITDA	-10.150	110.313	-53.359	84.990	208.246
FFO 1 (aus Vermietung)	49.907	67.750	20.158	35.423	137.072
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	-67.006	37.205	-81.853	50.427	60.883

(*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	EUR 7,47	EUR 7,45
Gesamtleerstandsquote	1,6%	1,1%
Anzahl der Einheiten	26.243	27.469
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,3%	2,5%

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	30. Juni 2022 ^(*)	31. Dez. 2021 ^(*)
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	9.500.769	9.965.420
Beleihungsquote (LTV)	58,0%	50,9%
EPRA-NRV	3.771.942	4.649.372
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	32,10	39,57
EPRA-NTA	3.534.797	4.268.575
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	30,08	36,33

(*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgliedert.

Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 04 Unternehmensüberblick
- 06 Meilensteine 2022
- 10 Adler Group-Aktie
- 12 Chancen- und Risikobericht

2 Zwischenlagebericht

- 18 Grundlagen des Konzerns
- 21 Unser Portfolio im Überblick
- 25 Finanzüberblick
- 36 Prognosebericht
- 37 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 40 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 42 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 43 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 44 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 46 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 48 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group hält und verwaltet rund 26.000 Wohnungen in der gesamten Bundesrepublik und verfügt über eine Entwicklungspipeline von rund 6.000 neuen Wohnungen in den Top-Städten des Landes.

Wir wollen die Lebensräume schaffen, die Menschen brauchen – heute und morgen. Daher bieten wir erschwinglichen, zeitgemäßen Wohnraum und realisieren neue Immobilienprojekte für die Zukunft.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

26.243

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

ca. 6.000

Einheiten



Meilensteine 2022

Bisher erzielte Erfolge

PORTFOLIOVERKÄUFE

Zusätzliche Veräußerungen aus dem Portfolio zur Beschleunigung der Schuldenreduzierung

Am 13. Januar 2022 unterzeichnet die Adler Group eine Vereinbarung mit KKR/Velero über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen Buchwert beinhaltet. Der erwartete Nettoerlös beläuft sich auf rund 600 Millionen EUR.

Mit dieser Transaktion beschleunigt die Adler Group weiter ihre Entschuldung und fokussiert sich gleichzeitig stärker auf Wohnimmobilien in den größten deutschen Städten.

2022
JANUAR



FEBRUAR

KONZERNAKTIVITÄTEN

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten wird Vorsitzender des Verwaltungsrats

Am 16. Februar 2022 wird Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zum neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt und Dr. Peter Maser wird zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellt. Prof. Dr. Kirsten verfügt über langjährige Expertise im deutschen Immobiliensektor. Von 2011 bis 2018 war er als CFO für die Deutsche Annington tätig und leitete die Fusion mit Gagfah sowie die darauffolgende Transformation des Konzerns in Vonovia.

MÄRZ

APRIL

MAI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Veränderungen im Verwaltungsrat

Am 30. April 2022 bietet der gesamte Verwaltungsrat 2021 kollektiv seinen Rücktritt an. Der Vorsitzende nimmt vier Rücktritte an. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus Prof. Dr. A. Stefan Kirsten (Vorsitzender), Thierry Beaudemoulin (CEO), Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker.

KONZERNAKTIVITÄTEN

Verbesserung der Compliance

Am 17. Mai 2022 beauftragt der Verwaltungsrat PricewaterhouseCoopers, die Adler Group bei der Entwicklung einer robusten Compliance-Funktion zu unterstützen.

KONZERNAKTIVITÄTEN

Bestellung von Thomas Echelmeyer als CFO

Am 1. Juni 2022 tritt Thomas Echelmeyer als Interim Chief Financial Officer auf beratender Basis in die Geschäftsleitung der Adler Group ein. Er übernimmt die Position des CFO vorübergehend, bis sie endgültig besetzt wird. Thomas Echelmeyer war seit 1986 als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie als Partner bei Arthur Andersen und EY tätig. Im Jahr 2007 wechselte er in die Immobilienwirtschaft und arbeitete als CFO der GWH Immobilien Holding GmbH und weiterer Immobiliengesellschaften.

PORTFOLIOVERKÄUFE

Adler Group veräußert Portfolio in Berlin an ADLER Real Estate

Am 24. Juni 2022 gibt die Adler Group den Verkauf eines Portfolios von Wohnimmobilien in Berlin bekannt. Das Portfolio umfasst rund 1.400 Wohneinheiten in Berlin und hat gemäß der Bewertung durch CBRE zum 31. März 2022 einen Marktwert von 326 Millionen EUR. Die Transaktion dient der Optimierung von Prozessen und Strukturen innerhalb der Adler Group und ihrer Tochtergesellschaften und liegt daher im besten Interesse der Unternehmen.

KONZERNAKTIVITÄTEN

Squeeze-Out-Verfahren der Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate AG eingeleitet

Am 23. Juni 2022 übermittelt die Adler Group ein förmliches Verlangen an die ADLER Real Estate, wonach die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die Adler Group gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-Out). Die Adler Group sieht in diesem Schritt einen wichtigen Meilenstein im laufenden Integrationsprozess sowie eine deutliche Vereinfachung der Unternehmensstruktur.

JUNI

Marktwert

326

Mio. EUR

JUNI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Verwaltungsrat durch Hauptversammlung bestätigt

Am 29. Juni 2022 nimmt die Hauptversammlung der Adler Group sämtliche Beschlussvorschläge mit deutlicher Mehrheit an. Die Bestellung von Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als Director der Gesellschaft wird für einen Zeitraum von drei Jahren bestätigt. Darüber hinaus stimmen die Aktionäre der Wiederwahl von Thierry Beaudemoulin, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker zu, jeweils für einen Zeitraum von drei Jahren.

PORTFOLIOVERKÄUFE

Portfolioverkäufe in Berlin

Am 30. Juni 2022 gibt die Adler Group gemeinsam mit ihrem Joint Venture-Partner den Verkauf des Waypoint-Portfolios bekannt. Das Portfolio umfasst rund 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Nach Abzug des auf den Joint Venture Partner und andere Minderheitsgesellschafter entfallenden Kaufpreisanteils sowie unter Berücksichtigung latenter Steuern fließt der Adler Group aus dieser Veräußerung Liquidität in Höhe von rund 170 Millionen EUR zu.

JUNI

Portfolio

1.200

Wohn- und
Gewerbeeinheiten

JULI

AUGUST

PORTFOLIOVERKÄUFE

Erfolgreicher Verkauf von zwei Projektentwicklungen

Am 11. August 2022 gibt die Adler Group den Abschluss des Verkaufs der Projektentwicklungen Ostend Quartier und Westend Ensemble – Upper West – Lea B bekannt. Beide Projektentwicklungen befinden sich in Frankfurt am Main. Der Gesamterlös aus den beiden Veräußerungen beläuft sich auf ca. 166 Mio. EUR. In einem herausfordernden Marktumfeld veräußert die Adler Group diese Projekte mit einem Gesamtabschlag auf den Bruttovermögenswert zum 31. Dezember 2021 von ungefähr 13,6 %. Die Veräußerungen zeigen, dass die Adler Group ihr Versprechen, im Jahr 2022 und danach für mehr Liquidität zu sorgen, einlösen kann.

AUGUST

Gesamterlös

166

Mio. EUR

Die Adler Group-Aktie

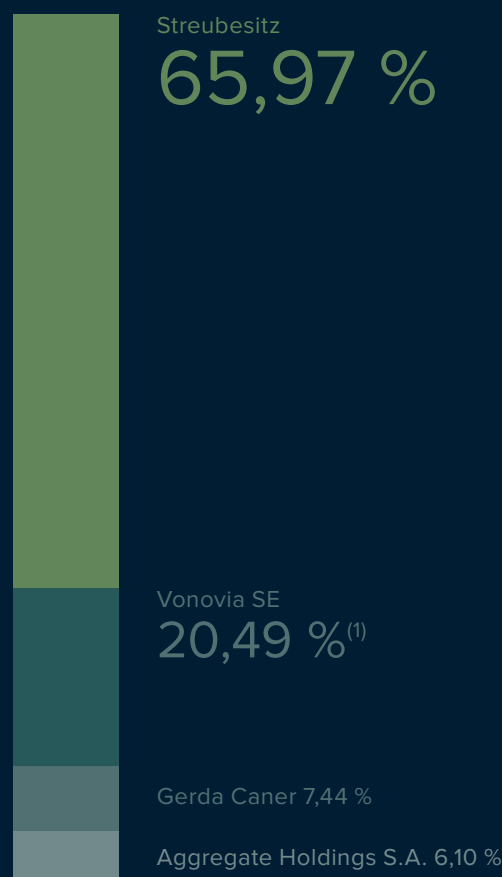
Die Aktie

Aktiendaten (zum 30. Juni 2022)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q2 2022	3,77 EUR
Höchster Kurs LTM	23,66 EUR
Tiefster Kurs LTM	3,68 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	65,97 %
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. Juni 2022)



Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. Juni 2022 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 3,68 EUR und 23,66 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. Juni 2022 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % sind gegenwärtig: Vonovia SE (20,49 %), Gerda Caner (7,44 %) und die Aggregate Holdings S.A. (6,10 %)¹⁾. Die verbleibenden 65,97 % im Streubesitz befindlichen Aktien wurden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

¹⁾ Gemäß den offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

Dividende

Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat entschieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der aktuellen Chancen- und Risikosituation verweist die Gesellschaft auf den ausführlichen Chancen- und Risikobericht im Geschäftsbericht 2021 sowie auf die nachfolgend aufgeführten Themen, die sich nach dessen Veröffentlichung ergeben haben.

Risiken im Zusammenhang mit dem Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021

Als Ergebnis des Abschlussberichts von KPMG Forensic zu den Vorwürfen eines Shortsellers und ihrer eigenen Prüfungshandlungen erteilte KPMG einen Versagungsvermerk („Disclaimer of Opinion“) für den Konzernabschluss und Einzelabschluss 2021 der Adler Group. KPMG war nach eigener Aussage nicht in der Lage, hinreichend geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen, um ein Prüfungsurteil für diesen Konzernabschluss und Einzelabschluss abzugeben. Es ist das erklärte Ziel der Adler Group, alle Maßnahmen zu ergreifen, um den von KPMG erteilten Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 zu heilen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für 2022 zu erlangen.

Am 17. Mai 2022 teilte KPMG der Adler Group mit, dass die Gesellschaft für eine Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 nicht zur Verfügung stehen wird. Die Adler Group leitete daraufhin umgehend die Suche nach einem neuen Abschlussprüfer ein.

Am 29. Juni 2022 veröffentlichte die Adler Group S.A. die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus, ohne dass die Gesellschaft Angebote erhalten hätte. Nachdem die Aus-

schreibung zu keinem Ergebnis geführt hat, hat die Gesellschaft gezielt Wirtschaftsprüfungsunternehmen angesprochen und wird dies auch weiterhin tun. Ohne Abschlussprüfer könnten die Aktivitäten der Adler Group zur Sicherung künftiger Refinanzierungen potenziell gefährdet sein.

Es besteht ein Risiko, dass die Adler Group nicht in der Lage sein wird, den Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 zu heilen und einen uneingeschränkten oder überhaupt einen Bestätigungsvermerk für 2022 zu erlangen. Dies könnte möglicherweise die Refinanzierungsaktivitäten der Adler Group im Jahr 2023 gefährden, insbesondere im Hinblick auf die in den Jahren 2023 und 2024 fälligen Anleihen der ADLER Real Estate AG (ADLER), wobei die letztgenannte in der Cash-Prognose der Gesellschaft bis Dezember 2023 enthalten ist.

Da KPMG Forensic nicht alle von einem Shortseller vorgebrachten Anschuldigungen entkräften konnte und aufgrund der daraus resultierenden erhöhten öffentlichen Aufmerksamkeit, besteht das Risiko von Rechtsstreitigkeiten mit Aktionären und Anleiheninhabern der Adler Group und ADLER. Am 5. Mai 2022 soll die Stuttgarter WEISSWERT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH laut Presseberichten im Auftrag eines Aktionärs vor dem Landgericht Frankfurt am Main Klage gegen die Adler Group eingereicht haben (Quelle: www.finanznachrichten.de). Gleichzeitig stellte die Kanzlei angeblich einen Antrag auf Einleitung eines Musterverfahrens gemäß Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) gegen die Adler Group. Die entsprechenden Klagen sind der Adler Group noch nicht zugestellt oder angekündigt oder sonstwie zur Kenntnis gebracht worden.

Die Adler Group ist der festen Überzeugung, dass die veröffentlichten Jahresabschlüsse für 2021 und die Prüfungsberichte der KPMG die sich aus ihren Anleihebedingungen ergebenden Anforderungen erfüllen.

Anfrage der BaFin in Bezug auf die ADLER Real Estate AG

Zusätzlich zur Abschlussprüfung des Konzernabschlusses von ADLER zum 31. Dezember 2020 und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 erhielt ADLER am 22. Juni 2022 eine Prüfungsanordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021.

Nach Angaben der BaFin erfolgte die Prüfungsanordnung vor dem Hintergrund, dass die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer der ADLER Real Estate AG kein Testat für den Konzernabschluss der ADLER erteilt hat. Der Abschlussprüfer hatte dies damit begründet, dass seiner Ansicht nach nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden könne, ob Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen oder Unternehmen stattgefunden haben und ob diese Geschäftsvorfälle vollständig und richtig erfasst worden sind. Nach Auffassung der BaFin bestehen somit konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Beziehungen und Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen oder Unternehmen im Sinne des International Accounting Standard (IAS) 24 in der Konzernrechnungslegung möglicherweise nicht vollständig und richtig erfasst und abgebildet worden sind.

Die Gesellschaft begrüßt die Prüfungsanordnung, da die Prüfung durch die BaFin und die zu erwartenden Ergebnisse aus der Prüfung des Jahresabschlusses einen weiteren Beitrag zur Aufklärung der von einem Shortseller gegen die Adler Group und ihre Tochtergesellschaften erhobenen Anschuldigungen leisten, denen zufolge nahestehende Personen oder Unternehmen Einfluss auf Transaktionen und Geschäftsvorfälle genommen hätten.

ADLER legte im August 2022 Rechtsmittel gegen einen Bescheid der BaFin ein, der im Zuge einer Fehlerfeststellung besagt, dass der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und der entsprechende zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der ADLER Real Estate AG einen Bilanzierungsfehler gemäß § 109 Abs. 1 WpHG enthalte.

Die Herleitung der Fehlerfeststellung durch die BaFin beruht im Wesentlichen auf einer nach Ansicht der BaFin überhöhten Bewertung eines Immobilienprojekts (Glasmacherviertel). Die Adler Group und ADLER hatten wiederholt öffentlich betont, dass sie die mehrfach geprüfte und testierte Bewertung im Konzernabschluss für sachgerecht und richtig halten. Zudem sei die Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgt. Auch in ihrer Stellungnahme gegenüber der BaFin argumentierten ADLER und die Adler Group entsprechend. Offenkundig vertreten die Adler Group und ADLER und die BaFin hier unterschiedliche Ansichten, die nun auf dem Rechtsweg geklärt werden.

Die Adler Group S.A. erhielt Auskunftersuchen der CSSF mit Fragen in Bezug auf die Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses 2020 der Adler Group S.A. sowie des Zwi-

schenabschlusses zum 30. Juni 2021, die sich Die CSSF prüft aktuell die Antworten der Gesellschaft auf das letzte Auskunftersuchen.ch zudem auf Behauptungen beziehen, die in einem Bericht der Viceroy Research Group vom 6. Oktober 2021 (der „Viceroy-Bericht“) veröffentlicht wurden; die Gesellschaft hat diese Auskunftersuchen fristgerecht beantwortet.

Covenants

Die bestehenden Kreditfazilitäten der Adler Group erfordern die Einhaltung bestimmter finanzieller und stichtagsbezogener Covenants.

Die Finanzierungsvereinbarungen mit der LBBW (ausstehende Beträge aus drei Darlehen in Höhe von insgesamt 371,3 Millionen EUR, Laufzeit bis 30. Juni 2025) und der Commerzbank (ausstehender Betrag von 97,5 Millionen EUR, Laufzeit bis 31. März 2028) enthalten Kündigungsrechte in Verbindung mit der Veröffentlichung von Konzernabschlüssen. Mit beiden Kreditinstituten bestehen Verzichtserklärungen, die auf fortlaufender Basis neu verhandelt werden.

Da der Zinsdeckungsgrad (ICR) der Adler Group unterhalb des Schwellenwertes von 1,8x liegt, dürfen die Adler Group und ihre Tochtergesellschaften laut der Covenants ihrer Anleihen kein neues Fremdkapital aufnehmen, bis der Zinsdeckungsgrad wieder bei mindestens 1,8x liegt. Die auf dem Zinsdeckungsgrad basierende Bedingung für die Aufnahme von Fremdkapital ist Bestandteil aller gegenwärtig ausstehenden Anleihen der Adler Group S.A. (mit Ausnahme einer Wandelanleihe) mit einem Gesamtwert von 3,2 Milliarden EUR. Bei dem den Zinsdeckungsgrad betreffenden Covenant handelt es sich um einen transaktionsbezogenen Covenant (Incurrence Covenant). Die Anleiheninhaber können aus der Nichteinhaltung des Schwellenwertes für den Zinsdeckungsgrad keine Kündigungsrechte ableiten und es gibt keine Anforderung, die verlangt, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt ein höherer Zinsdeckungsgrad einzuhalten ist. Es wurde im gesamten Konzern kommuniziert, dass kein neues Fremdkapital aufgenommen werden darf.

Darüber hinaus lag auch wie schon im ersten Quartal die Unencumbered Asset Ratio (UAR) im zweiten Quartal unter dem erforderlichen Schwellenwert. Die UAR ist wie der Zinsdeckungsgrad ein Incurrence Covenant, sodass die gleichen Überlegungen zum Tragen kommen wobei allerdings nur eine der ausstehenden Anleihen der Adler Group Anforderungen in Bezug auf die UAR enthält.

Rückzug der LEG aus der BCP-Transaktion

Im Einklang mit dem entsprechenden Beschluss der Geschäftsführung der LEG Immobilien SE (LEG), entschied die LEG Grundstücksverwaltung GmbH am 3. August 2022, kein Kaufangebot für die Anteile an Brack Capital Properties N.V. (BCP) abzugeben. Damit wird definitiv ausgeschlossen, dass die LEG Grundstücksverwaltung GmbH Gebrauch von der am 1. Dezember 2021 mit der ADLER Real Estate AG abgeschlossenen Andienungsverpflichtung machen wird, im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG für die BCP 63,0 % der Anteile an BCP anzudienen.

Der Vorstand der ADLER Real Estate AG prüft derzeit weitere Optionen in Bezug auf die Beteiligung an BCP. Angesichts der sehr guten Qualität des Portfolios von BCP ist ADLER zuversichtlich, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums eine gute Lösung gefunden wird.

Die Adler Group und ADLER arbeiten bereits an Alternativen, um den aus dem Verkauf der BCP-Beteiligung geplanten Mittelzufluss gegebenenfalls auf anderem Wege zu generieren.

Vorabverkäufe

Am 11. August 2022 gab die Adler Group den Abschluss des Verkaufs der Projektentwicklungen Ostend Quartier und Westend Ensemble – Upper West – Lea B bekannt. Beide Projektentwicklungen befinden sich in Frankfurt am Main und gehörten zuvor der Consus Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der Adler Group. Die Projekte wurden in separaten Transaktionen an institutionelle Investoren veräußert. Beide Transaktionen wurden im Au-

gust abgeschlossen und brachten einen Gesamterlös von rund 166 Millionen EUR. Die Projektschulden in Höhe von 65 Millionen EUR inklusive Zinsen, die im Zusammenhang mit einer der Transaktionen standen, wurden vollständig zurückgezahlt.

In einem herausfordernden Marktumfeld veräußert die Adler Group diese Projekte mit einem Gesamtabschlag auf den Bruttovermögenswert zum 31. Dezember 2021 von ungefähr 13,6 %. Es besteht ein Risiko, dass weitere Projekte unter ihrem Buchwert veräußert werden.

Erklärung zur Gesamtrisikosituation:

Nach heutigem Kenntnisstand sieht das Senior Management kein unmittelbares Risiko, das den Fortbestand der Adler Group in Bezug auf seine Ertrags- bzw. Vermögenslage gefährden würde. Dabei basiert die Liquiditätsposition für das Jahr 2023 allerdings auf dem erfolgreichen Abschluss von Vorabverkäufen. Mit der Entscheidung der LEG, kein öffentliches Angebot für die Anteile an BCP abzugeben, wird der Vorstand der ADLER Real Estate AG nun andere Optionen für die Beteiligung an BCP prüfen müssen. Aufgrund der Nichteinhaltung der in den Covenants definierten Schwellenwerte ist es zudem momentan nicht möglich, zusätzliche Fremdfinanzierungen aufzunehmen, ohne Verzichtserklärungen oder Zustimmungserklärungen der entsprechenden Gläubiger einzuholen. Auch wenn das Risikoprofil der zugrunde liegenden operativen Geschäftsaktivitäten der Adler Group insgesamt nicht untypisch ist für Unternehmen mit Geschäftsmodellen im Portfolio- und Immobilienmanagement und in der Projektentwicklung, ist insbesondere im Projektentwicklungsgeschäft und auf Konzernebene aufgrund konzernspezifischer Risikofaktoren (u.a. Reputation, Human Resources), finanzierungsbezogener Risikofaktoren (insbesondere resultierend aus den Anschuldigungen durch den Shortseller, die darauf folgende forensische Untersuchung und dem Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 und der jüngsten Prüfung durch die BaFin und deren zwischenzeitlich eingegangenen Anordnung) sowie des aktuellen politischen und kon-

junkturrellen Umfelds, unter anderem mit Preissteigerungen im Baugewerbe und bei den Energiekosten und möglichen Engpässen bei der Energie- und Gasversorgung im Herbst und Winter 2022, ein höheres Gesamtrisiko entstanden.

Ende Juli 2022 veröffentlichte ADLER die Tagesordnung für ihre ordentliche Hauptversammlung am 31. August 2022. Unter anderem soll der Vorstand dazu ermächtigt werden, bis zu 22.301 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus dem Portfolio der ADLER zu veräußern. Diese Ermächtigung gilt bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Zudem sind Vorabverkäufe von Projekten der Consus Real Estate AG, die nicht als „Build-to-Hold“ klassifiziert wurden, eine Option, auch wenn der Verkaufspreis gegebenenfalls unter dem Buchwert liegen sollte.

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 18 Grundlagen des Konzerns
- 21 Unser Portfolio im Überblick
- 25 Finanzüberblick
- 36 Prognosebericht
- 37 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 9,5 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 26.000 Wohnungen in unserem Kernportfolio, während weitere 6.000 Einheiten in den Top-Städten in Deutschland in der Entwicklungsphase sind.

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich auf Asset- und Portfoliomanagement, Immobilien- und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten in der gesamten Bundesrepublik, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen und Verringerung der Leerstände bieten. Dank unserer strategischen Grundstücksbasis in den wichtigsten Städten Deutschlands und unserer äußerst erfahrenen Projektentwicklungsplattform gehen wir davon aus, die Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte in den

kommenden 6–8 Jahren fertigzustellen. Wir werden in dem strategischen Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken, neue Wohneinheiten bauen. Unsere 775 operativ tätigen Mitarbeiter sind an verschiedenen Standorten innerhalb Luxemburgs und Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Ziele und Strategie

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

Wir sind auf die Steigerung von Mietpreisen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren

BESTAND AN
MIETWOHNUNGEN

26.243

Einheiten

OPERATIV TÄTIGE
MITARBEITER

775

Personen

zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie über Mieterfluktuation an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, hochwertige Mieter zu suchen. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die Vermögenswerte unseres Portfolios den der aktuellen Nachfrage entsprechenden Marktstandard aufrechterhalten.

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

Durch Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, streben wir eine Straffung unseres Mietportfolios an, indem wir uns verstärkt auf mittelgroße und große Städte konzentrieren. In diesen können wir eine kritische Masse an Objekten bewirtschaften, was mit einer Verbesserung der Rentabilität und der Portfolio-Kennzahlen einhergeht. Indem wir ausgewählte Objekte zu ihrem Buchwert oder mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen. Durch eine aktive Kapitalrückführung finanzieren wir den Aufbau unserer Projektentwicklungs-Pipeline, was die Qualität unseres Portfolios weiter verbessern wird.

Ferner gehen wir davon aus, dass wir von den laufenden Forward Sales und den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus den Entwicklungsprojekten von Consus profitieren werden, sodass wir über die nächsten drei bis vier Jahre Nettovermögenswertzuwächse erzielen.

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

Durch die Integration von ADLER und Consus haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert und uns einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet, der auf unserer hochwertigen Build-to-Hold-Entwicklungspipeline mit einem gegenwärtigen Bruttovermögenswert von 800 Millionen EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten zehn Jahren rund 500.000 m² zusätzliche Mietfläche in 6.000 zusätzlichen Mieteinheiten in den 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

Wir beabsichtigen eine Vereinfachung unserer Kapitalstruktur. Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine nachhaltige Beleihungsquote von unter 50 % vor, ohne dass hierfür eine Eigenkapitalaufnahme erforderlich ist.

Dividende

Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat entschieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

Der Verwaltungsrat ist zu der Auffassung gelangt, dass es für die Gesellschaft angesichts des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks nicht angezeigt ist, eine Dividende für das Jahr 2021 auszuzahlen. Dementsprechend empfahl der Verwaltungsrat der Hauptversammlung, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten. Dieser Beschluss wurde auf der Jahreshauptversammlung am 29. Juni 2022 verabschiedet.

Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken der Adler Group unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften vom 10. August 1915 in seiner jeweiligen Fassung) und der Satzung der Gesellschaft. Als luxemburgische Gesellschaft, deren Aktien auf dem regulierten 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 setzt sich zum 30. Juni 2022 wie folgt zusammen:

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Vorsitzender

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thierry Beaudemoulin

Verwaltungsratsmitglied

.....

Thilo Schmid

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thomas Zinnöcker

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

Unser Portfolio im Überblick

Geschäftsentwicklung

Unser Bestand an Mietwohnungen konzentriert sich zum 30. Juni 2022 vorwiegend auf Berlin, aber auch auf weitere Großstädte, vor allem in Nordrhein-Westfalen, wie Duisburg und Düsseldorf.

Aufgrund einer substanziellen Veräußerung von Wohnimmobilien aus dem Bestand im Jahr 2021 und weiterer Veräußerungen aus dem Portfolio im Jahr 2022, die zum Teil bereits umgesetzt wurden, hat sich der Bestand an Mietwohnungen deutlich verringert. Bilanziell wurden die zum Verkauf vorgesehenen Immobilien zum 30. Juni 2022 in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert.

Die hier dargestellten Zahlen beziehen sich auf das Kernportfolio der Gesellschaft im Bereich der Wohnimmobilien und enthalten keine zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (mit Ausnahme der Zahlen für Instandhaltung und Investitionen, die sich auf das gesamte Wohnimmobilienportfolio im ersten Halbjahr 2022 beziehen).

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR	Beizulegender Zeitwert EUR/m ²	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m ²	Nettomiet-erträge ^(**) Mio. EUR	Mietren-dite (ge-wichtete Durchschnitts-miete)	Leer-stand H1 22	Flächen-berei-nigter Leer-stand gegen-über Vorjahr	H1 22 ge-wichtete Miete EUR/m ² / Monat	Netto-mieter-träge flächen-berei-nigter Um-satz Δ gegen-über Vor-jahr	Steige-rungspo-tenzial
	H1 22	H1 22			H1 22	H1 22				H1 22	
Berlin	4.722	3.657	18.604	1.291.369	124,5	2,6 %	1,2 %	-0,5 %	8,08	2,7 %	22,4 %
Sonstige	721	1.481	7.639	486.898	33,6	4,7 %	2,5 %	0,1 %	5,89	1,0 %	15,7 %
Gesamt	5.443	3.061	26.243	1.778.267	158,2	2,9 %	1,6 %	-0,3 %	7,47	2,3 %	21,0 %

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

(**) Annualisierte Nettomiet-erträge.

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

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

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m² bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

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

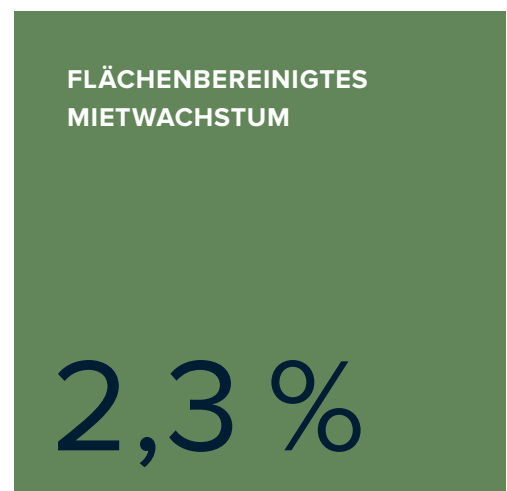
Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Anzahl der Einheiten	26.243	27.469
Ø-Miete/m ² /Monat	7,47 EUR	7,45 EUR
Leerstand	1,6 %	1,1 %

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn auf 7,47 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund von saisonalen Effekten leicht auf 1,6 % gestiegen ist.



Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

In %	LTM ^(**) 30. Juni 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,3 %	2,5 %

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.
(**) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM)

Das flächenbereinigte Mietwachstum für unser Portfolio in Berlin belief sich auf 2,6 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 1,0 % 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. Juni 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	2,0	5,2
Investitionen	7,6	21,8
Summe	9,6	27,0

Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan - 30. Juni 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	6,0	23,1
Investitionen	23,5	97,1
Summe	29,5	120,2

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio belaufen sich auf 29,5 Millionen EUR, womit die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 bei 9,6 EUR liegen. Die hier dargestellten Zahlen für Instandhaltung und Investitionen beziehen sich auf das gesamte Bestandsportfolio (einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte).

Leerstandskategorien

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

Leerstand^(*)

	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Leerstand gesamt (in Einheiten)	415	309
Leerstand gesamt (in m ²)	27.381	20.360
Gesamtleerstandsquote	1,6 %	1,1%

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

1,6 %

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 NNNNAV werden durch drei neue Kennzahlen ersetzt: Nettoneuwert (Net Reinstatement Value, NRV), Nettosachanlagen (Net Tangible Assets, 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 für Sicherungszwecke 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 Vorräte (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 die 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 für Sicherungszwecke 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. den Wert vor Abzug der Kosten des Käufers).

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

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

Berechnung der EPRA-NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= **EPRA-NTA**

Der EPRA-Nettoveräußerungswert stellt ein Szenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte sonstige Anpassungen in vollem Umfang ihrer Verbindlichkeit berechnet werden, einschließlich des nicht in der Bilanz ausgewiesenen steuerlichen Risikos, nach Abzug aller darauf anfallenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als „Liquidations-NAV“ verstanden werden, da der beizulegende Zeitwert normalerweise nicht dem Liquidationswert entspricht.

Berechnung des EPRA-NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= **EPRA NDV**

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

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

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

Das Gesamt-EBITDA ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus 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 Vermietung ⁶⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung ⁷⁾

= **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. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

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 Vermietung ⁶⁾
(-)	Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen ⁸⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI)
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung ⁷⁾
(-)	Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen ⁹⁾
(+)	Gewinn aus Portfolioveräußerungen ¹⁰⁾
(+)	Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten ¹¹⁾
=	Gesamt-EBITDA
(-)	Nettozinsaufwand ¹²⁾
(+/-)	Sonstige Nettofinanzierungskosten ¹³⁾
(-)	Abschreibungen
(+)	Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
(+/-)	Sonstige Aufwendungen/Erträge ¹⁴⁾
(-)	Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden ¹⁵⁾

= **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) abzüglich außerordentlicher Aufwendungen und Abschreibungen. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

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) Der Gewinn aus Portfolioveräußerungen bezieht sich auf Veräußerungen von Immobilien, die gemäß IAS 40 bilanziert werden. In diesem Posten wird der Unterschied zwischen dem in der Veräußerung erzielten Erlös und dem zuletzt erfassten Buchwert, abzüglich der Transaktionskosten, dargestellt.

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

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

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

14) 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.

15) 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

- (–) Netozinsaufwand für Vermietung¹⁶⁾
- (–) Laufende Ertragsteuern aus Vermietung¹⁷⁾
- (–) Anteile von Minderheitsgesellschaftern¹⁸⁾

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

16) Der Netozinsaufwand 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.

17) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

18) Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“), da der Anteil von ADLER zum 31. Dezember 2021 lediglich 62,78 % 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

- (–) Netozinsaufwand¹²⁾
- (–) Laufende Ertragsteuern¹⁹⁾
- (–) Anteile von Minderheitsgesellschaftern¹⁸⁾

= **FFO 2**

(inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

19) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss verstehen sich ohne Ertragsteuern in Verbindung mit 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 Immobilienmanagement genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen

- (+) Wandelanleihen
- (–) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- (–) Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte²⁰⁾
- (–) Aktive Vertragsposten
- (–) Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- = **Nettofinanzverbindlichkeiten**
- (+) Beizulegender Zeitwert der Immobilien²¹⁾
- (+) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften²²⁾
- = **GAV (Bruttovermögenswert)**

= **Beleihungsquote (LTV)**

20) Einschließlich der Finanzforderungen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

21) Einschließlich der Anlageimmobilien und Vorräte zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien sowie der für Energiemanagement-Dienstleistungen und Immobilienmanagement genutzten Sachanlagen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag.

22) Einschließlich der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen 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

Der Rückgang des EBITDA aus Vermietung im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf die Veräußerung des norddeutschen Portfolios an LEG zurückzuführen. Das Gesamt-EBITDA ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dies liegt im Wesentlichen an niedrigeren Erträgen aus Vermietung und Projektentwicklung.

Im ersten Halbjahr 2022 beläuft sich das FFO 1 auf 49,9 Millionen EUR bzw. 0,42 EUR je Aktie, während das FFO 2 sich auf -67,0 Millionen EUR bzw. -0,57 EUR je Aktie beläuft.

Zum 30. Juni 2022 beliefen sich die verzinslichen Verbindlichkeiten auf insgesamt ca. 7,1 Milliarden EUR. Zum ersten Halbjahr 2022 belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,2 % mit einer gewichteten Laufzeit von 3,7 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 0,7^(*).

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

EBITDA

EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2022	30. Juni 2021	30. Juni 2022	30. Juni 2021	31. Dez. 2021
Nettomietserträge	130.787	174.017	59.737	89.669	346.188
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	64.642	56.490	27.941	28.431	148.904
Erträge aus Vermietung	195.429	230.507	87.678	118.100	495.092
Kosten der Vermietung	-80.018	-89.920	-36.344	-45.292	-216.775
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	115.411	140.587	51.334	72.808	278.317
NOI-Marge aus Vermietung (%)	88,2 %	80,8 %	85,9 %	81,2 %	80,4 %
Gemeinkosten aus Vermietung	-29.533	-28.043	-14.092	-14.478	-50.569
EBITDA aus Vermietung	85.879	112.545	37.243	58.331	227.748
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	65,7 %	64,7 %	62,3 %	65,1 %	65,8 %

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Juni 2022	30. Juni 2021(*)	30. Juni 2022	30. Juni 2021	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	195.429	230.507	87.678	118.100	495.092
Erträge aus Projektentwicklung	9.558	58.908	-5.959	13.338	122.969
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	7.767	4.878	2.274	-1.173	18.126
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	17.000	218.667	17.000	-	502.108
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	1.295	4.917	930	2.977	5.437
Umsatzerlöse	231.049	517.877	101.923	133.242	1.143.732
Kosten der Vermietung	-80.018	-89.920	-36.344	-45.292	-216.775
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	-54.120	-319.052	-31.997	-25.054	-611.416
Nettobetriebsergebnis (NOI)	96.911	108.905	33.582	62.896	315.541
Gemeinkosten aus Vermietung	-29.533	-28.043	-14.092	-14.478	-50.569
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswoh- nungen	-15.639	-9.886	-10.960	-2.765	-19.674
Gewinn aus Portfolioverkäufen(**)	-	-	-	-	45.638
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungs- projekten(***)	-61.889	39.337	-61.889	39.337	-82.690
Gesamt-EBITDA	-10.150	110.313	-53.359	84.990	208.246
Nettozinsaufwand	-45.456	-54.869	-22.677	-23.060	-97.903
Sonstige Nettofinanzierungskosten	-374.832	-102.538	-343.793	-75.448	-284.566
Abschreibungen	-12.314	-7.584	-6.328	-3.743	-19.688
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	-194.797	19.737	-133.568	36.723	-1.281.721
Bewertungsänderung	-85.559	500.615	-154.877	299.720	452.195
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	538	-100	192	-100	758
EBT	-722.569	465.574	-714.410	319.082	-1.022.680

(*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 3.C.

(**) Beinhaltet den Gewinn aus der KKR/Velero Transaktion.

(***) Vorjahreszahlen adjustiert um jene Projekte, die eine Strategieänderung aufweisen.

ERTRÄGE AUS
VERMIETUNG

EUR

195,4

Mio.

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2022	30. Juni 2021	30. Juni 2022	30. Juni 2021	31. Dez. 2021
EBITDA aus Vermietung	85.879	112.545	37.243	58.331	227.748
Nettozinsaufwand	-26.957	-37.719	-12.550	-18.738	-75.644
Laufende Ertragsteuern	-4.138	-3.234	-2.098	-2.287	-5.600
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-4.877	-3.843	-2.436	-1.883	-9.433
FFO 1 (aus Vermietung)	49.907	67.750	20.158	35.423	137.072
Anz. Aktien ^(*)	117.510	117.510	117.510	117.510	117.510
FFO 1 je Aktie	0,42	0,58	0,17	0,30	1,17

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

FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Juni 2022	30. Juni 2021 ^(*)	30. Juni 2022	30. Juni 2021	31. Dez. 2021
Gesamt-EBITDA	-10.150	110.313	-53.359	84.990	208.246
Nettozinsaufwand	-45.456	-54.869	-22.677	-23.060	-97.903
Laufende Ertragsteuern	-6.524	-14.396	-3.381	-9.620	-40.027
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-4.877	-3.843	-2.436	-1.883	-9.433
FFO 2	-67.006	37.205	-81.853	50.427	60.883
Anz. Aktien ^(**)	117.510	117.510	117.510	117.510	117.510
FFO 2 je Aktie	-0,57	0,32	-0,70	0,43	0,52

(*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 3.C.

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

FFO 1

EUR

49,9

Mio.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Konzerns verringerte sich leicht von 13,0 Milliarden EUR zum 31. Dezember 2021 auf 11,4 Milliarden EUR zum 30. Juni 2022. Die Adler Group hat den beizulegenden Zeitwert der Immobilien aufgrund einer externen Bewertung aktualisiert.

Finanzlage

In TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Anlageimmobilien und Auszahlungen für Anlageimmobilien	6.834.206	7.115.862
Sonstige langfristige Vermögenswerte	347.497	337.179
Langfristige Vermögenswerte	7.181.703	7.453.041
Zahlungsmittel und Bareinlagen	770.721	555.700
Vorräte	1.067.292	1.093.454
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	386.823	916.541
Kurzfristige Vermögenswerte	2.224.836	2.565.695
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	2.019.496	3.017.588
Summe Aktiva	11.426.035	13.036.324
Verzinsliche Verbindlichkeiten	6.256.527	7.003.429
Sonstige Verbindlichkeiten	718.316	730.540
Passive latente Steuern	519.534	759.828
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten	896.895	849.050
Summe Verbindlichkeiten	8.391.272	9.342.847
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.388.666	2.990.383
Nicht beherrschende Anteile	646.097	703.094
Summe Eigenkapital	3.034.763	3.693.477
Summe Passiva	11.426.035	13.036.324

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

EPRA-NAV-Kennzahlen

30. Juni 2022^(*)

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.388.666	2.388.666	2.388.666	2.388.666
Neubewertung von Vorräten	-100.348	-100.348	-100.348	-100.348
Latente Steuern	808.980	808.980	762.797	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	-
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	430	430	430	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	1.798.021
Grunderwerbsteuer	-	674.213	483.252	-
EPRA-NAV	3.097.728	3.771.942	3.534.797	4.086.339
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	26,36	32,10	30,08	34,77
Wandelanleihen	99.750	99.750	99.750	99.750
EPRA-NAV voll verwässert	3.197.479	3.871.692	3.634.547	4.186.089
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	26,94	32,62	30,62	35,27

(*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgliedert.

EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2021^(*)

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.990.383	2.990.383	2.990.383	2.990.383
Neubewertung von Vorräten	8.167	8.167	8.167	8.167
Latente Steuern	947.757	947.757	857.403	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-91.400	-91.400
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	2.412	2.412	2.412	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	435.476
Grunderwerbsteuer	-	700.654	501.611	-
EPRA-NAV	3.948.718	4.649.372	4.268.575	3.342.626
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	33,60	39,57	36,33	28,45
Wandelanleihen	99.025	99.025	99.025	99.025
EPRA-NAV voll verwässert	4.047.743	4.748.397	4.367.600	3.441.651
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	34,10	40,01	36,80	29,00

(*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgliedert.

Beleihungsquote

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

In TEUR	30. Juni 2022 ^(*)	31. Dez. 2021 ^(*)
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	6.716.584	7.439.732
Wandelanleihen	218.799	216.941
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-900.969	-580.561
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(**)	-354.262	-745.310
Vertragssaldo	-33.522	-46.128
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-123.058	-1.193.284
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.523.572	5.091.390
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	9.500.769	9.965.420
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	28.554	32.395
Bruttovermögenswert (GAV)	9.529.323	9.997.815
Netto-Beleihungsquote	58,0 %	50,9 %
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	55,7 %	48,8 %

(*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgegliedert.

(**) Einschließlich Finanzforderungen (262 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (20 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (72 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 netto (LTV-Ratio) 58,0 %.

BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

58,0 %



Prognose- bericht

Prognose für 2022

Nach den Veräußerungen wesentlicher Objekte aus dem Bestandsportfolio erwarten wir für das Jahr 2022 Nettomieteträge in der Größenordnung von 233–242 Millionen EUR und ein FFO 1 in der Größenordnung von 84–88 Millionen EUR. Die Anpassung gegenüber der vorherigen Prognose (NRI von 203–212 Millionen EUR und FFO 1 von 73–76 Millionen EUR) beruht darauf, dass BCP im zweiten Halbjahr 2022 enthalten ist.

Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat entschieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der in diesem Halbjahres-Finanzbericht 2022 enthaltene verkürzte Zwischenabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden sechs Monate des Jahres beschreibt.



Thierry Beaudemoulin

CEO

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 40 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 42 Verkürzte Konzernzwischenengewinn- und -verlustrechnung
- 43 Verkürzte Konzernzwischenesamtergebnisrechnung
- 44 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 46 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 48 Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzernzwischenbilanz

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	5B	6.830.737	7.113.859
Investment in Finanzinstrumente		20.267	20.228
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	5C	28.554	32.395
Anzahlungen für Anlageimmobilien		3.469	2.003
Sachanlagen		29.704	30.028
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5D	178.249	73.063
Derivative Finanzinstrumente		9.038	10.433
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		43.115	42.060
Rechnungsabgrenzungsposten		-	1.602
Nutzungsrechte an Leasingobjekten		12.492	14.764
Geschäfts- oder Firmenwert	5A	-	91.400
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		1.387	3.023
Aktive Vertragsposten	5E	18.502	12.510
Aktive latente Steuern		6.189	5.673
Summe langfristige Vermögenswerte		7.181.703	7.453.041
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5F	1.067.292	1.093.454
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben		46.821	29.400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5G	125.519	379.118
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	5H	143.253	423.412
Aktive Vertragsposten	5E	52.425	69.727
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		770.721	555.700
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		18.805	14.884
Summe kurzfristige Vermögenswerte		2.224.836	2.565.695
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5I	2.019.496	3.017.588
Summe Aktiva		11.426.035	13.036.324

In TEUR	Anhang Ziffer	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		146	146
Emissionsagio		1.844.765	1.844.765
Rücklagen		200.493	217.788
Gewinnrücklagen		343.262	927.684
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		2.388.666	2.990.383
Nicht beherrschende Anteile		646.097	703.094
Summe Eigenkapital		3.034.763	3.693.477
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	5J	3.726.290	4.211.305
Wandelanleihen	5J	99.750	99.025
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5K	1.465.660	2.056.810
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		16.579	25.253
Derivative Finanzinstrumente		430	2.412
Pensionsrückstellungen		1.391	1.363
Leasingverbindlichkeiten		9.586	10.186
Sonstige Verbindlichkeiten		7.655	8.815
Passive latente Steuer		519.534	759.828
Summe langfristige Verbindlichkeiten		5.846.875	7.174.997
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	5J	496.212	399.047
Wandelanleihen	5J	119.049	117.916
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	5K	349.566	119.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		86.482	76.383
Sonstige Verbindlichkeiten	5L	392.938	357.065
Rückstellungen	5L	83.352	73.865
Leasingverbindlichkeiten		4.975	6.815
Erhaltene Anzahlungen	5M	75.608	92.132
Passive Vertragsposten	5E	37.405	36.109
Derivative Finanzinstrumente		-	38.227
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		1.647.502	1.318.800
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	5I	896.895	849.050
Summe Passiva		11.426.035	13.036.324



Thierry Beaudemoulin

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 29. August 2022

Verkürzte Konzernzwischen- gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
		2022	2021 ^(*)	2022	2021
Umsatzerlöse	6A	231.049	517.877	101.923	133.242
Betriebskosten	6B	-218.792	-400.352	-134.534	-54.216
Bruttoergebnis		12.257	117.525	-32.611	79.026
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	6C	-72.509	-61.437	-40.727	-28.037
Sonstige Aufwendungen	6D	-137.572	-12.098	-93.802	-7.651
Sonstige Erträge	6E	42.453	39.139	35.774	35.295
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	5B	-147.448	539.952	-216.766	339.057
Betriebsergebnis		-302.819	623.081	-348.132	417.690
Finanzertrag	6F	67.929	124.942	46.536	102.539
Finanzaufwand	6F	-113.125	-279.261	-413.006	-198.949
Wertberichtigungen von Forderungen		-375.092	-3.088	-	-2.098
Finanzergebnis		-420.288	-157.407	-366.470	-98.508
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen		538	-100	192	-100
Ergebnis vor Ertragsteuern		-722.569	465.574	-714.410	319.082
Ertragssteueraufwand		118.184	-110.228	120.148	-71.196
Periodenergebnis		-604.385	355.346	-594.262	247.886
Vom Periodenergebnis entfällt auf					
Eigentümer der Gesellschaft		-581.037	294.505	-579.064	211.319
Nicht beherrschende Anteile		-23.348	60.841	-15.198	36.567
Periodenergebnis		-604.385	355.346	-594.262	247.886
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		-4,94	2,54	-4,55	1,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		-4,94	2,48	-4,55	1,77

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni	
		2022	2021 ^(*)	2022	2021
Periodenergebnis		-604.385	355.346	-594.262	247.886
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Ver- lust umgegliedert werden					
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		-	61	-	-34
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwer- te von Cashflow-Hedges		729	360	309	188
Darauf entfallende Steuern		169	98	71	36
Währungsumrechnungsrücklage		-6.682	3.162	-6.880	1.183
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		-11.511	-384	-5.975	953
Sonstiges Ergebnis		-17.295	3.297	-12.475	2.326
Gesamtergebnis für die Periode		-621.680	358.643	-606.737	250.212
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:					
Eigentümer der Gesellschaft		-598.332	297.802	-591.539	213.645
Nicht beherrschende Anteile		-23.348	60.841	-15.198	36.567
Gesamtergebnis für die Periode		-621.680	358.643	-606.737	250.212

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	
		2022	2021 ⁽¹⁾	2022	2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit					
Periodenergebnis		-604.385	355.346	-594.262	247.886
Abzüglich:					
Abschreibungen		12.207	7.404	6.318	3.538
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	5B	147.448	-539.952	216.766	-339.057
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien	4	-18.896	-	-18.896	-
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		73.228	2.772	38.930	-976
Veränderung der aktiven Vertragsposten		11.310	6.945	9.057	18.540
Veränderung der passiven Vertragsposten		1.296	-26.986	4.803	-18.334
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		-538	100	-192	100
Finanzergebnis	6F	420.288	157.407	366.470	98.508
Ertragsteueraufwand		-118.184	110.228	-120.148	71.196
Anteilsbasierte Vergütung		2	378	-187	189
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		1.411	-447	-2.490	-1.920
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		818	1.525	-	-355
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		194.469	-183.265	173.607	-77.240
Veränderung der sonstigen Forderungen		3.482	81.245	59.508	70.019
Veränderung der Vorräte		23.677	24.397	42.121	-229.951
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		-16.524	-67.930	-2.024	-75.673
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-120.729	-4.379	-105.430	85.773
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		-27.078	38.325	-37.841	89.304
Gezahlte Ertragsteuern		-25.966	-7.204	-7.569	-4.372
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		-42.664	-44.091	28.541	-62.825
Cashflows aus Investitionstätigkeit					
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien		-93.666	-140.156	-56.474	-70.556
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		-	-	-15	-
Gewährung langfristiger Darlehen		-	-3.704	-	1
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien	5I	1.063.948	165.530	401.435	24.066

In TEUR	Anhang Ziffer	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	
		2022	2021 ^(*)	2022	2021
Einzahlungen aus Veräußerung von Objektgesellschaften	4	243.198	-	243.198	-
Investment in Finanzinstrumente		-	-103.515	-	-43.232
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		-1.155	-1.591	-490	-883
Zinseinnahmen		3.375	2.835	-216	2.834
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten		64.950	38.986	39	38.986
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		-596	698	-771	87
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		-20.874	4.950	-3.755	85
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		1.259.180	-35.967	582.951	-48.612
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit					
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	4	-37.038	-60.461	-37.038	-41.300
Rückzahlung von Anleihen	5J	-400.000	-779.580	-400.000	-450.000
Erhaltene langfristige Darlehen		11.369	573.977	1.398	-40.204
Tilgung der langfristigen Darlehen	5K	-496.464	-1.355.542	-159.991	-111.826
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto		162.518	1.951.053	-	490.115
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		-560	-1.039	-122	-1.011
Tilgung der kurzfristigen Darlehen		-	-54.768	-	-3
Gezahlte Zinsen		-104.183	-167.277	-53.574	-93.935
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten		-3.690	-4.748	-1.833	-2.285
Transaktionskosten		-27.978	-11.485	-128	-7.751
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		-741	-864	504	-
Steuerzahlungen		-	-15.360	-	-
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		-896.767	73.906	-650.784	-258.200
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode		319.749	-6.152	-39.292	-369.637
Buchwertänderungen von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten als Teil einer Veräußerungsgruppe ausgewiesen werden		-104.728	-	49.853	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode		555.700	371.574	760.160	739.508
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode		770.721	369.874	770.721	369.871

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2022	146	1.844.765	573	24.803	315.746	-123.334	927.684	2.990.383	703.094	3.693.477
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-581.037	-581.037	-23.348	-604.385
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	898	-6.682	-	-11.511	-	-17.295	-	-17.295
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode	-	-	898	-6.682	-	-11.511	-581.037	-598.332	-23.348	-621.680
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5D)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-3.387	-3.387	-33.649	-37.036
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2
Stand zum 30. Juni 2022	146	1.844.765	1.471	18.121	315.746	-134.845	343.262	2.388.666	646.097	3.034.763

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2021	146	1.892.144	-372	-3.560	315.746	-114.263	2.055.689	4.145.530	772.010	4.917.540
Anpassung nach IAS 8					-50.843		31.099	-19.744	2.182	-17.562
Stand zum 1. Januar 2021^(*)	146	1.892.144	-372	-3.560	264.903	-114.263	2.086.788	4.125.786	774.192	4.899.978
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	294.505	294.505	60.841	355.346
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	519	3.162	-	-384	-	3.297	-	3.297
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode	-	-	519	3.162	-	-384	294.505	297.802	60.841	358.643
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5)	-	6.074	-	-	-	-	-	6.074	-69.616	-63.542
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	17	17	-920	-903
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	378	378	-	378
Stand zum 30. Juni 2021^(*)	146	1.844.164	147	-398	315.746	-114.647	2.350.589	4.395.747	762.315	5.158.062

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Ziffer 1 – Adler Group S.A.

Die Adler Group S.A. („Gesellschaft“ oder „Adler Group“) ist eine Société anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht. Die Anschrift des Gesellschaftssitzes lautet 55 Allée Scheffer, L-2520 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Die Gesellschaft ist auf den Erwerb, die Verwaltung und die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert und fokussiert. Verantwortung übernimmt die Adler Group S.A. nicht nur für den Zustand ihrer Wohnungen und Gebäude, sondern auch für die Mieter, die Mitarbeiter der Gesellschaft und das Umfeld ihrer Objekte. Das Portfolio der Adler Group S.A. und ihrer Tochtergesellschaften liegt innerhalb oder in den Randlagen städtischer Ballungsräume. Ein wesentlicher Teil des Portfolios befindet sich in Berlin. Die Adler Group verfügt über eine Wohnimmobilienplattform, die die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abdeckt, vom Erwerb von Grundstücken über Planung und Entwicklung von Projekten bis hin zur Verwaltung von Immobilien und Vermietung von Wohneinheiten in ganz Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2022 für das an diesem Datum endende Halbjahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „der Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

A. Übereinstimmungserklärung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem IAS *Standard 34 Zwischenberichterstattung*, wie er in der Europäischen Union (EU) anzuwenden ist, aufgestellt. Er enthält nicht alle Informationen, die für einen vollständigen Abschluss erforderlich sind. Der Zwischenabschluss enthält jedoch ausgewählte erläuternde Anhangangaben, welche die Vorkommnisse und Transaktionen darstellen, die erforderlich sind, um die Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns seit dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2021 zu verstehen.

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

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde am 29. August 2022 vom Verwaltungsrat der Gesellschaft freigegeben.

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

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

Soweit nicht in den folgenden Abschnitten anderweitig beschrieben, haben sich die maßgeblichen vom Management bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns vorgenommenen Beurteilungen und die maßgeblichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nicht geändert.

Ziffer 3 – Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzern hat in diesem verkürzten Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 angewandt. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernjahresabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr zu lesen.

A. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren am 1. Januar 2022 erstmals verpflichtend anzuwenden und wurden ohne wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss berücksichtigt:

- Änderungen an IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

Die Änderung aktualisiert die Verweise in IFRS 3 auf das Rahmenkonzept und ergänzt IFRS 3 um die Vorschrift, dass IAS 37 und IFRIC 21 auf die Identifizierung von Vermögenswerten und Schulden anzuwenden sind, die bei Geschäftsvorfällen und anderen Ereignissen im Anwendungsbereich dieser Standards (bzw. Interpretationen) übernommen werden. Außerdem ergänzt die Änderung IFRS 3 um die ausdrückliche Aussage, dass ein Erwerber Eventualforderungen, die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurden, nicht ansetzt.

- Änderungen an IAS 16 *Sachanlagen*

Die Änderung stellt klar, dass ein Unternehmen von den Kosten einer Sachanlage keine Einnahmen abziehen darf, die aus der Veräußerung von Artikeln entstehen, die produziert werden, während das Unternehmen die Sachanlage für ihren beabsichtigten Gebrauch vorbereitet. Stattdessen hat ein Unternehmen die Einnahmen aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Artikel erfolgswirksam zu erfassen.

- Änderungen an IAS 37 *Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen*

Die Änderung stellt klar, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“ zusammensetzen. Bei den Kosten, die sich direkt auf einen Vertrag beziehen, kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Ver-

trages handeln oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen.

- Jährliche Verbesserungen 2018–2020

Die jährlichen Verbesserungen beinhalten Änderungen an den Standards IFRS 1 *Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards*, IFRS 9 *Finanzinstrumente*, IFRS 16 *Leasingverhältnisse* und IAS 41 *Landwirtschaft*.

B. Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

Die folgenden Standards, Interpretationen und Änderungen waren für das Geschäftsjahr 2022 nicht verpflichtend anzuwenden, und der Konzern hat sich nicht für eine vorzeitige Anwendung entschieden. Nach einer vorläufigen Bewertung erwartet Konzern keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die entsprechenden Änderungen und die Zeitpunkte, ab denen sie verbindlich anzuwenden sind:

Standard/Interpretation	Titel	Stand der Übernahme der IFRS in der EU ⁹⁾	Datum des Inkrafttretens der erstmalig verpflichtenden Anwendung in der EU ⁹⁾
Änderungen an IAS 1	<i>Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statements 2: Angabe der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	übernommen am 3. März 2022	1. Jan. 2023
Änderungen an IAS 1	<i>Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig</i>	noch ausstehend	noch ausstehend
Änderungen an IAS 8	<i>Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen</i>	übernommen am 3. März 2022	1. Jan. 2023
Änderungen an IAS 12	<i>Ertragsteuern: Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern aus einer einzelnen Transaktion</i>	übernommen am 11. August 2022	1. Jan. 2023
IFRS 17	<i>Versicherungsverträge</i>	übernommen am 23. November 2021	1. Jan. 2023
Änderungen an IFRS 17	<i>Versicherungsverträge: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen</i>	noch ausstehend	noch ausstehend

C. Berichtigung eines Fehlers (IAS 8)

Consus Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., veräußerte im Dezember 2020 verschiedene Projektentwicklungen in einem Gesamtpaket. Infolgedessen wurden im Konzernabschluss 2020 der Adler Group 21 Tochtergesellschaften entkonsolidiert.

Eine erneute Überprüfung der Verkaufsvereinbarungen im Jahr 2021 hat ergeben, dass zum 31. Dezember 2020 kein wirksamer Übergang der Verfügungsgewalt auf den Erwerber Ajos stattgefunden hatte. Der tatsächliche Übergang der Verfügungsgewalt erfolgte erst zum 11. Februar 2021. Daher waren die bisher als veräußerte Gesellschaften betrachteten Einheiten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 weiterhin als vollkonsolidierte Tochtergesellschaften auszuweisen. Die Entkonsolidierung und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Konzernabschluss waren somit erst im Bericht für das erste Quartal 2021 abzubilden.

In TEUR	31. Dez. 2020	Anpassung	31. Dez. 2020	31. Dez. 2021
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte	11.949.928	-	11.949.928	7.453.041
Kurzfristige Vermögenswerte	2.748.350	74.021	2.822.371	5.583.283
davon Vorräte	1.254.460	304.303	1.558.763	1.093.454
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	424.998	-220.878	204.120	379.118
Passiva				
Eigenkapital	4.917.542	-17.563	4.899.979	3.693.477
Langfristige Verbindlichkeiten	7.119.584	10.995	7.130.579	7.174.997
davon Verbindlichkeiten für latente Steuern	933.226	10.995	944.221	759.828
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.773.242	80.589	2.853.831	1.318.800
davon sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.265.842	44.697	1.310.539	119.326
davon sonstige Verbindlichkeiten	440.842	31.573	472.415	357.065
			Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	Für den 3-Monatszeit- raum bis zum 30. Juni
in TEUR	2021	Anpassung	2021	2021
Periodenergebnis				
Umsatzerlöse	299.210	218.667	517.877	133.242
Betriebskosten	-146.855	-253.496	-400.351	-54.216
Ergebnis aus operativer Geschäftstätigkeit	657.911	-34.829	623.082	417.690
Ergebnis vor Steuern	500.404	-34.829	465.575	319.082
Ergebnis nach Steuern	388.222	-32.875	355.347	247.886
Cashflow				
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	-39.639	-4.452	-44.091	-62.825
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	-35.967	-	-35.967	-48.612
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	73.906	-	73.906	-258.200
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.700	-4.452	-6.152	-369.637

Ziffer 4 – Akquisitionen und sonstige Veränderungen im Konsolidierungskreis

Entkonsolidierung

Die Adler Group S.A. veräußerte ein Portfolio, das rund 1.200 in Berlin befindliche Wohn- und Gewerbeeinheiten beinhaltet (**Waypoint-Portfolio**). Der Verkauf war als Share Deal gestaltet und umfasste sämtliche Anteile an 24 Immobilienholdinggesellschaften sowie die netto von diesen Immobiliengesellschaften fälligen Gesellschafterdarlehen. Zum 30. Juni 2022 war die Transaktion aufgrund des Übergangs der Verfügungsgewalt an den Käufer effektiv abgeschlossen. Basierend auf dem vorläufigen Kaufpreis erhielt der Konzern Einnahmen in Höhe von 244.935 TEUR (davon 62.674 TEUR Gesellschafterdarlehen). Die Anteile an den Immobiliengesellschaften (jeweils 99,9 %) wurden unmittelbar von den Holdinggesellschaften Yona Investment GmbH & Co. KG, Berlin, Yanshuf Investment GmbH & Co. KG, Berlin, Joysun 1 B.V. Netherlands und Joysun 2 B.V. Netherlands gehalten, an denen die Adler Group 60 % der verbleibenden Anteile hält. Die restlichen Anteile werden von Minderheitsgesellschaftern gehalten.

Infolgedessen wurden die folgenden Unternehmen zum 30. Juni 2022 entkonsolidiert:

- Joysun Nestorstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Joysun Rubenstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Schulstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Otawistraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Stromstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Shichauweg Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Schloßstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Bötzwowstraße 55 Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Herbststraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yona Schönstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH, Berlin
- Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH, Berlin

Der vorläufige Kaufpreis in Höhe von 244.935 TEUR beinhaltet eine Rückzahlung von konzerninternen Schulden in Höhe von 62.674 TEUR, sodass sich der für die Anteile vereinbarte Kaufpreis auf 182.261 TEUR beläuft. Die Entkonsolidierung der Nettovermögenswerte der Gesellschaften ergab einen Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von 18.897 TEUR, der in den sonstigen Erträgen erfasst wird.

In TEUR	30. Juni 2022
Vorläufiger Kaufpreis	244.935
abzüglich Gesellschafterdarlehen	-62.674
	182.261
Nettovermögenswerte	
Sachanlagen	15
Investment Properties	244.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	249
Vorratsvermögen	2.485
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	135
Zahlungsmittel	1.737
Vermögenswerte gesamt	248.824
Verbindlichkeiten für latenten Steuern	20.641
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.616
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	575
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	62.627
Schulden gesamt	85.459
	163.365
Entkonsolidierungsgewinn	18.896

Der Kaufpreis unterliegt nach Fertigstellung des Abschlusses zum 30. Juni 2022 den üblichen Kaufpreisanpassungen.

Veränderung der nicht beherrschenden Anteile an Tochtergesellschaften

Nach Abschluss des Asset Deals mit der KKR & Co. erhöhte die ADLER Real Estate AG für eine Gegenleistung in Höhe von 37.036 TEUR ihre beherrschenden Anteile an 14 der entsprechenden Immobilienholdings von 89,9 % auf 100,0 %. Somit wurden die nicht beherrschenden Anteile um 33.649 TEUR reduziert. Der Nettoverlust in Höhe von 3.387 TEUR wurde in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Sonstige Veränderungen

Im zweiten Quartal des Jahres 2022 wurde die Energy AcquiCo I GmbH, Frankfurt am Main, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, mit ihrer Muttergesellschaft, der Magnus zweite Immobilienbesitz

und Verwaltungs GmbH, Berlin, verschmolzen. Die Verschmelzung hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Adler Group S.A.

Im zweiten Quartal des Jahres 2022 wurden die SG Hamburg Holsten-Quartiere 1-13 UG (haftungsbeschränkt), Düsseldorf, und SG Hamburg Holsten-Quartiere 15-19 UG (haftungsbeschränkt), Düsseldorf, 100 %ige Tochtergesellschaften der Consus Projekt Development GmbH, Düsseldorf, in die SG Hamburg Holsten Quartiere 14. UG (haftungsbeschränkt), Düsseldorf, verschmolzen. Die Verschmelzung hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Adler Group S.A.

Ziffer 5 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischenbilanz

A. Geschäfts- oder Firmenwert

Der aus dem Erwerb der Consus resultierende Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 91.400 TEUR wurde gemäß IAS 36 auf Werthaltigkeit überprüft.

Die Werthaltigkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) Consus durchgeführt, wobei diese zahlungsmittelgenerierende Einheit auf die Entwicklung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand sowie den Verkauf an Dritte spezialisiert ist. Abgeleitet wurde der Nutzungswert aus den geschätzten künftigen freien Cashflows. Die Detailplanung basiert auf einer 10-Jahres-Detailplanungsphase (einschließlich einer Prognose für den am 31. Dezember 2022 endenden 6-Monatszeitraum) der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und einer ewigen Rente für die Zeit danach. Die ewige Rente wird anhand der nachhaltigen und erwarteten durchschnittlichen Höhe zukünftiger jährlicher finanzieller Überschüsse nach der detaillierten Planungsphase (Terminal Value) berechnet. Die Detailplanungsphase sowie die ewige Rente beinhalten sowohl vertraglich vereinbarte Projektentwicklungen als auch neue Projektentwicklungen, die mit Margen geplant werden, die der Standarderwartung im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung entsprechen.

Bei den Projekten für das eigene Portfolio sowie für den Verkauf an Dritte berücksichtigt der Businessplan von Consus die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren sowie die Prognosen der Geschäftsleitung im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes. Für die ewige Rente wurde ein nachhaltiges Wachstum von 2,00 % angewendet. Die Diskontierungssätze für das Projektentwicklungsgeschäft und das Vermietungsgeschäft wurden separat abgeleitet. Die Betafaktoren für die beiden Geschäftsbereiche wurden auf der Grundlage bestimmter Vergleichsgruppen abgeleitet. Es wurden ein risikofreier Zinssatz von 1,25 % und eine Marktrisikoprämie von 7,50 % angenommen. Der Diskontierungssatz vor Steuern betrug 8,21 % (nach Steuern: 7,68 %) für das Projektentwicklungsgeschäft und 4,78 % (nach Steuern: 4,26 %) für das Vermietungsgeschäft.

Unter Einbeziehung der geplanten freien Cashflows und der oben beschriebenen Diskontierungssätze ergibt sich eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 91.000 TEUR.

Die Wertminderung der CGU Consus zum 30. Juni 2022 wird in erster Linie von den folgenden Faktoren ausgelöst:

- Einem Anstieg der Baukosten für vertraglich vereinbarte Projekte im aktuellen Portfolio
- Geringeren Preisen für Vorabverkäufe aufgrund des gegenwärtigen Marktumfelds

- Gesunkene Rentabilität der sonstigen Projektentwicklungen aufgrund gestiegener Baukosten und Unsicherheit im Markt
- Höhere Kapitalkosten aufgrund der Veränderungen auf den Kapitalmärkten

Der Geschäftsplan der CGU umfasst im Wesentlichen die folgenden Komponenten: aktuelles Portfolio und sonstige Projektentwicklungen. Das aktuelle Portfolio bezieht sich auf die vertraglich vereinbarten Projekte, die derzeit von der CGU entwickelt werden. Die sonstigen Projektentwicklungen beziehen sich auf neue Immobilienprojekte. Die Planung der sonstigen Projektentwicklungen fußt auf Standardannahmen für Umsätze, Kosten und Margen. Das angenommene Bruttoentwicklungsvolumen von 600 Millionen EUR pro Jahr spiegelt das Volumen der Projekte wider, die in der Zukunft entwickelt werden können und basiert auf der bisherigen Geschäftsentwicklung der CGU. Die Projekte sollen im Rahmen von Forward Sales veräußert werden. Die Annahmen bezüglich der Margen sowie des Entwicklungs- und Zahlungsprofils basieren auf den Erfahrungen des Managements.

B. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien – Wohn- und Gewerbeportfolio

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Stand zum 1. Januar	5.566.469	8.396.307
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	127.864
Modernisierungsinvestitionen	42.434	145.880
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	-14.222	-2.431.716
Veräußerung von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 5)	-	-1.292.538
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	91.218	624.272
Sonstige Umgliederungen	-	-3.600
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-244.203	-
Buchwertänderungen von Investment Properties, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten als Teil einer Veräußerungsgruppe ausgewiesen werden	-38.419	-
Stand zum Ende der Berichtsperiode	5.403.277	5.566.469

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Stand zum 1. Januar	1.547.390	1.712.581
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	42.508
Investitionen	36.754	121.204
Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien	-	97.735
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	-10.200	-491.108
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	-238.666	-209.130
Sonstige Umgliederungen	-	3.600
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-	270.000
Buchwertänderungen von Investment Properties, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten als Teil einer Veräußerungsgruppe ausgewiesen werden	92.182	-
Stand zum Ende der Berichtsperiode	1.427.460	1.547.390

Die in den in der Entwicklung befindlichen Anlageimmobilien aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 18.803 TEUR (Vorjahreszeitraum: 16.117 TEUR).

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

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 30. Juni 2022 wurde durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewendete Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Der Konzern bewertet seine Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Modells (DCF). Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten des Objekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag abgezinst. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden. Für im Bau befindliche Anlageimmobilien (Projektentwicklung), die langfristig gehalten werden, um nach Fertigstellung Bruttomietserträge und Kapitalzuwachs zu erzielen, wird die Restwertmethode angewendet. Dieser Ansatz wird üblicherweise verwendet, um den Wert von Projektentwicklungsimmobilien zu berechnen, die sich in der Planungsphase oder noch im Bau befinden. Bei diesem Ansatz handelt es sich um eine deduktive Methode, um den beizulegenden Zeitwert eines noch nicht entwickelten Projektes gemäß seinem Bau- bzw. Entwicklungsprozess abzuleiten. So wird der Betrag berechnet, den ein Marktteilnehmer für

dieses Eigentum (bzw. Grundstück) bezahlen würde. Der Ansatz basiert auf der Annahme, dass der beizulegende Zeitwert eines laufenden Projektes vom indikativen Marktwert abgeleitet werden kann, abzüglich der erwarteten Kosten für die Realisierung des Projektes (z.B. Bau-, Marketing- und Finanzierungskosten).

Laut CBRE hat sich das Volumen an Immobilientransaktionen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 leicht erhöht, wobei der Anstieg hauptsächlich auf ein starkes erstes Quartal zurückzuführen ist. Das im zweiten Quartal 2022 erfasste Volumen liegt um rund ein Drittel niedriger als im Vorjahresquartal. Aufgrund der globalen und wirtschaftlichen Verwerfungen sind in nahezu allen Asset-Klassen höhere Nettoanfangsrenditen zu verzeichnen. Die Transaktionsvolumen und sonstige messbare Parameter liefern nach wie vor ausreichend Marktdaten, um beizulegende Zeitwerte zu schätzen.

Daher wurde der beizulegende Zeitwert für das Wohnimmobilienportfolio um 91.218 TEUR nach oben angepasst (für den im Juni 2021 endenden 6-Monatszeitraum: 478.567 TEUR).

Aufgrund der Kostensteigerungen und verlängerten Bauzeiten haben sich die beizulegenden Zeitwerte des Projektentwicklungsportfolios um 238.666 TEUR reduziert (für den im Juni 2021 endenden 6-Monatszeitraum wurde eine Wertsteigerung von 61.384 TEUR erfasst).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter für Wohnimmobilien zum 30. Juni 2022 und zum 31. Dezember 2021.

Stand zum 30. Juni 2022	Standort					Summe
	Berlin	Duisburg	Dortmund	Düsseldorf	Sonstige	
Wert je m ² (EUR)	3.982	1.378	1.909	3.421	1.452	3.675
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	8,81	5,72	6,39	8,78	5,89	8,46
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	9,73	6,25	7,18	10,27	6,65	9,35
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	38,5	20,1	25,3	33,6	20,9	36,3
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	31,6	18,1	21,6	28,0	17,1	30,0
Diskontierungssatz (%)	4,20	4,97	4,48	4,27	4,84	4,28
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,26	3,49	3,01	2,54	3,54	2,41
Marktmietwachstum p.a. (%)	1,9	1,5	1,5	1,7	1,3	1,9
Leerstandsquote (%)	0,5	2,0	1,6	1,0	2,4	0,7
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	4.672.116	364.174	31.850	94.168	240.969	5.403.277

Stand zum 31. Dez. 2021	Standort					Summe
	Berlin	Duisburg	Dort- mund	Düssel- dorf	Sonstige	
Wert je m ² (EUR)	3.880	1.312	1.809	3.341	1.381	3.594
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	8,71	5,70	6,35	8,74	5,84	8,39
CBRE-Marktmiete (EUR/m ²)	9,70	6,16	7,05	10,07	6,56	9,33
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,6	19,1	23,4	32,7	19,6	35,5
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	31,0	17,5	20,8	27,9	16,5	29,4
Diskontierungssatz (%)	4,22	5,12	4,62	4,00	4,98	4,31
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,29	3,64	3,14	2,52	3,70	2,44
Marktmietwachstum p.a. (%)	2,4	1,7	1,7	1,7	1,5	2,8
Leerstandsquote (%)	0,5	2,0	1,6	1,0	2,3	0,7
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	4.871.499	346.882	30.290	91.998	225.800	5.566.469

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter für die im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) zum 30. Juni 2022 und zum 31. Dezember 2021.

Bewertungsparameter für im Bau befindliche Anlageimmobilien	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR)	14,73	14,51
Projektentwicklungskosten (EUR/m ²)	3.927	3.583
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt (in %) ^(*)	3,54	2,89

(*) Der Anstieg des Kapitalisierungszinssatzes ist im Wesentlichen auf die erstmalige Anwendung des Bruttozinssatzes durch NAI Apollo in einem statischen Modell ohne Auswirkungen auf die Bewertungsergebnisse zurückzuführen. Daher ist der Zinssatz nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der in den Bewertungen angewandten Methodik der geschätzte Cashflow für Wohnimmobilien über einen Planungszeitraum von zehn Jahren auf der Basis des Diskontierungssatzes aktiviert wird. Ab dem elften Jahr wird der Cashflow auf Basis des Kapitalisierungszinssatzes aktiviert. Bei der Anwendung des Residualwertverfahrens auf Entwicklungsprojekte ermittelt NAI Apollo den Marktwert der Entwicklungsprojekte durch Abzug aller erwarteten Kosten (Bau, Marketing, Finanzierung etc.) vom Endwert des fertiggestellten Projektes.

Sensitivitätsanalyse

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

Anlageimmobilien – Wohnportfolio

	Veränderung der Parameter	30. Juni 2022		31. Dez. 2022	
		In TEUR	in %	In TEUR	in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m ²)	10 %	368.603	6,85	362.633	6,62
Leerstandsquote (%)	1%	-71.263	-1,32	-70.735	-1,29
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 BP	-532.023	-9,88	-531.275	-9,70

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

	Veränderung der Parameter	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
		In TEUR	In TEUR
Marktmiete	-10 %	-263.400	-349.800
	10 %	263.400	350.000
Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)	-0,25 %	210.300	368.100
	0,25 %	-180.600	-306.300
Leerstandsquote	-10 %	231.000	309.200
	10 %	-230.900	-308.900

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

C. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Stand zum 1. Januar	32.395	84.816
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	538	758
Wertminderungen	-5.130	-1.436
Umgliederung in vollkonsolidierte Unternehmen	-	-51.743
Stand zum Ende der Berichtsperiode	28.554	32.395

Im Wesentlichen bestehen die Beteiligungen an verbundenen Unternehmen an ACCENTRO Real Estate AG (ACCENTRO), Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH (Caesar) and MAP Liegenschaften GmbH (MAP). Caesar wurde

aus den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert, nachdem die Investoren die ihnen gewährte Option zum 30. Juni 2022 nicht ausgeübt hatten.

D. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten die folgenden Posten:

in TEUR	2022	2021
Darlehen an Minderheitsgesellschafter der Tochterunternehmen	164.232	48.772
Schuldtitel	11.442	22.885
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.575	1.406
Stand zum 31. Dezember	178.249	73.063

Im März 2022 einigte sich die Adler Group mit zwei großen Minderheitsgesellschaftern (Taurecon und Amelicaster) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Aktionären bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert. Die Darlehen beinhalten Beträge, die im Konzernabschluss zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs als Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (sonstige kurzfristige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte) und als **Darlehen an Minderheitsgesellschafter** (die als erfolgswirksam zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte klassifiziert wurden) ausgewiesen wurden. Ein Teil der Darlehensbeträge wurde mit Verbindlichkeiten für den Rückkauf von Minderheitsanteilen im zweiten Quartal 2022 verrechnet (siehe Transaktionen mit Minderheitsanteilen).

Schuldtitel bezieht sich auf Anleihen der Aggregate Holdings S.A. Die Anleihen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertminderung spiegelt die Veränderung des Anleihekurses wider.

E. Vertragssaldo

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

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	18.502	12.510
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-	-
Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig	18.502	12.510
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	195.986	196.430
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	-143.561	-126.703
Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	52.425	69.727
Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	-37.405	-36.109

F. Vorräte

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

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	171.057	174.077
Immobilien „Institutionell“	825.423	864.905
Immobilien „Parkraum“	36.850	35.490
Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	-	-
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	23.116	7.536
Sonstige Vorräte: ohne Entwicklung	10.846	11.446
Gesamtbetrag	1.067.292	1.093.454

Die in den Vorräten aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 18.803 TEUR (Vorjahreszeitraum: 16.117 TEUR). Basierend auf den aktualisierten Schätzungen der erwarteten Verkaufspreise wurde eine Abschreibung in Höhe von 60.869 TEUR in den Betriebskosten erfasst. Die erwarteten Verkaufspreise wurden durch den unabhängigen Gutachter NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen, anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

G. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (54.434 TEUR; 31. Dezember 2021: 27.784 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (20.000 TEUR; 31. Dezember 2021: 261.106 TEUR) und Forderungen aus Forward Sales (51.085 TEUR; 31. Dezember 2021: 90.228 TEUR).

Der Rückgang der Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Kreditwertminderungen in Höhe von 211.826 TEUR, die die Gesellschaft aufgrund der geänderten Einschätzung des mit den Forderungen gegenüber Ajos RE 1 GmbH und der Gröner Gruppe verbundenen Kreditrisikos erfasst hat. Außerdem wurde eine Wertminderung in Höhe von 36.685 TEUR für Forderungen aus Vorabverkäufen gebucht. Insgesamt wurden im Segment Consus Wertminderungen in Höhe von 264.613 TEUR erfasst.

H. Sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte – kurzfristig

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Ertragsteuerforderungen	12.090	18.249
Sonstige Steuerforderungen	13.433	13.003
Anzahlungen an Lieferanten	7.286	4.792
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5.541	3.706
Verschiedene sonstige Forderungen (nicht-finanziell)	817	6.427
Summe sonstige Forderungen (nicht-finanziell)	39.167	46.177
Forderungen aus Portfolioveräußerungen	65.119	145.069
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	6.631	119.594
Forderungen aus sonstigen Ausleihungen	19.618	38.234
Kauttionen	4.390	3.627
Verschiedene sonstige Forderungen (finanziell)	8.328	5.811
Summe sonstige Forderungen (finanziell)	104.086	312.335
Kurzfristige Geldanlagen	-	64.900
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	143.253	423.412

Forderungen aus Portfolioveräußerungen beinhalten Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von 9.203 TEUR (31. Dezember 2021: 14.972 TEUR) sowie gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von 6.204 TEUR (31. Dezember 2021: 27.802 TEUR) und gegenüber dem beherrschenden Aktionär der ACCENTRO Real Estate AG in Höhe von 22.975 TEUR (31. Dezember 2021: 58.592 TEUR).

Der Rückgang der Forderungen aus der Veräußerung von Portfolioimmobilien resultiert im Wesentlichen aus Kreditwertminderungen, die die Gesellschaft aufgrund der geänderten Einschätzung des mit diesen Forderungen verbundenen Kreditrisikos erfasst hat. Im Zuge der Diskussionen um die finanzielle Restrukturierung beim beherrschenden Aktionär der ACCENTRO Real Estate AG hat die Gesellschaft sich bereit erklärt, die Fälligkeit bis zum 30. September 2022 zu verlängern und eine Wertminderung in Höhe von 37.000 TEUR erfasst. Auf die Forderungen gegenüber der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH (Caesar) wurde eine Wertminderung in Höhe von 22.000 TEUR erfasst. Der Vorstand der Caesar hatte mit potenziellen Investoren eine Kaufoption über ein Immobilienportfolio der Caesar abgeschlossen. Die Ausübungsfrist für diese Option ist am 30. Juni 2022 abgelaufen, ohne dass sie ausgeübt worden wäre. Daraufhin hat die Gesellschaft ihre Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der Forderungen gegenüber Caesar angepasst. Die Forderungen gegenüber der AB Immobilien B.V. wurden im Einklang mit den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Käufer auf die endgültige Rückzahlungssumme abgeschrieben. Im Berichtszeitraum wurde ein Wertminderungsverlust in Höhe von 4.769 TEUR verbucht. Auf Forderungen gegenüber Unternehmen, die an die Ajos RE 1 GmbH veräußert wurden, wurde eine Wertminderung in Höhe von 18.850 TEUR erfasst.

Der Rückgang der Forderungen aus sonstigen Ausleihungen ist auf eine Wertminderung in Höhe von 21.000 TEUR auf Forderungen gegenüber Aggregate zurückzuführen. Kurzfristige Finanzinvestitionen wurden im Berichtszeitraum vollständig zurückgezahlt.

Der Rückgang der Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften steht in direktem Zusammenhang mit der in Anhang Ziffer D. beschriebenen Schuldenumstrukturierung.

I. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten die gesamten Vermögenswerte der BCP-Gruppe in Höhe von 1.887.832 TEUR (31. Dezember 2021: 1.831.124 TEUR), zur Veräußerung an KKR & Co. Inc. gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von 18.865 TEUR (31. Dezember 2021: 1.046.530 TEUR) mit der Verpflichtung, den Verkauf bis spätestens 31. Dezember 2022 abzuschließen, einen Share Deal mit der Quarterback Joint Venture GmbH in Höhe von 83.534 TEUR (31. Dezember 2021: 105.370 TEUR) und sonstige Anlageimmobilien in Höhe von 29.265 TEUR (31. Dezember 2021: 34.563 TEUR).

Am 1. Dezember 2021 hat sich die ADLER Real Estate AG unwiderruflich gegenüber der LEG Immobilien SE verpflichtet, ihre verbleibenden Aktien an der BCP der LEG im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157 EUR (765 Millionen EUR) liegt. Die erste Annahmefrist endet am 30. September 2022. Basierend auf der Bewertung der Verkaufsabsicht zum 31. Dezember 2021 klassifizierte die Gesellschaft BCP gemäß IFRS 5 als Veräußerungsgruppe. Am 3. August 2022 vermeldete die LEG Immobilien SE, dass sie kein öffentliches Übernahmeangebot für die Anteile an der BCP abgeben würde. Da es sich bei dieser Meldung um ein nach dem Berichtszeitraum nicht zu berücksichtigendes Ereignis handelt, behält die Gesellschaft die Klassifizierung von BCP als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe zum Bilanzstichtag bei. Die Kriterien für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten werden vom 3. August 2022 nicht mehr erfüllt. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der BCP können im Wesentlichen den folgenden Klassen zugeordnet werden:

In TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Investment Properties	1.647.372	1.686.330
Finanzanlagen	6.525	13.344
Vorratsvermögen	41.300	50.720
Übrige Vermögenswerte	62.387	55.869
Zahlungsmittel	130.248	24.861
Vermögenswerte gesamt	1.887.832	1.831.124
Verbindlichkeiten für latenten Steuern	144.467	154.970
Verbindlichkeiten aus Anleihen	228.450	74.504
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	450.406	602.267
Sonstige Verbindlichkeiten	64.967	33.518
Schulden gesamt	888.290	865.259

Die Anlageimmobilien enthalten ertragsgenerierende Wohnimmobilien im Wert von 1.289,3 Millionen EUR (31. Dezember 2021: 1.250,9 Millionen EUR), ertragsgenerierende Gewerbeimmobilien im Wert von 32,6 Millionen EUR (31. Dezember 2021: 49,1 Millionen EUR) und Projektentwicklungen im Wert von 325,5 Millionen EUR (31. Dezember 2021: 386,3 Millionen EUR). Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, der über die erforderlichen anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilie verfügt.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Anleihen resultiert aus den Emissionen der BCP durch Ausweitung (Serie B) in Höhe von 163,5 Millionen EUR.

Zum 30. Dezember 2021 unterzeichnete Consus einen Kaufvertrag mit der Quarterback Joint Venture GmbH für die Anteile an der Frankfurt Ostend Immobilienentwicklungs GmbH, die demnach als langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen werden. Die damit verbundenen Vermögenswerte der Projektgesellschaft – im Wesentlichen Anlageimmobilien – wurden mit einem Betrag von 83,5 Millionen EUR bewertet (31. Dezember 2021: 104,8 Millionen EUR). Die Wertänderung spiegelt die Neubewertung der Anlageimmobilien auf Basis des mit dem Käufer vereinbarten finalen Preises wider. Die damit verbundenen langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 8,6 Millionen EUR.

Der Rest der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Schulden bezieht sich auf die Veräußerung von Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge ohne einen Übergang der Verfügungsgewalt vorliegen.

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhalteten zum 31. Dezember 2021 die nach der Equity Methode bewertete Beteiligung an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Betrag von 752 TEUR. Der Buchwert der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung wurde nach dem Auslaufen der nicht ausgeübten Kaufoption mit den potenziellen Investoren am 30. Juni 2022 in die nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen umgliedert.

J. Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Adler Group Anleihe 2017/2024	398.815	398.529
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	99.750	99.025
Adler Group Anleihe 2020/2025	393.880	392.959
Adler Group Anleihe 2020/2026	391.645	390.774
Adler Group Anleihe 2021/2026	688.033	686.444
Adler Group Anleihe 2021/2029	780.062	778.694
Adler Group Anleihe 2021/2027	491.257	490.418
ADLER Anleihe 2017/2024	294.214	292.512
ADLER Anleihe 2018/2023	496.212	493.977
ADLER Anleihe 2018/2026	288.384	286.999
ADLER Anleihe 2019/2022	-	399.047
Consus Wandelanleihe 2019/2022	119.049	117.915
Gesamtbetrag	4.441.301	4.827.293

Im zweiten Quartal 2022 zahlte die ADLER Real Estate AG ihre Anleihe (ADLER Anleihe 2019/2022) am 19. April 2022, dem Fälligkeitstag, in voller Höhe von 400 Millionen EUR zurück.

Der kurzfristige Anteil der Unternehmens- und Wandelanleihen beläuft sich auf 615 Millionen EUR und wird in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Am 11. Februar 2022 senkte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das langfristige Emittentenrating der Adler Group von „B+“ auf „B-“ und das Emissionsrating für die vorrangigen unbesicherten Schuldtitel von „BB-“ auf „B“. Die Ratings wurden auf „CreditWatch negative“ gesetzt.

Am 5. Mai 2022 stufte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Emittentenrating der Adler Group S.A. und der ADLER Real Estate AG von B- auf CCC mit einem negativen Ausblick herab. Die Ratings der unbesicherten Anleihen wurde von B auf CCC herabgesetzt. Die CreditWatch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

Die Adler Group verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) $\leq 60\%$, (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio) $\leq 45\%$; (iii) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio) $\geq 1,8$ und iv) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio) $\geq 125\%$; letzteres gilt nur für die folgenden Instrumente: Adler Group S.A. Anleihe (400 Millionen EUR, 1,5 % Kupon, Fälligkeit 26. Juli 2024) und Adler Group S.A. Schuldscheintranchen (Gesamtvolumen 24,5 Millionen, Fälligkeit 2023–2028, WACD 2,30 % per 30. Juni 2022).

Die ADLER Real Estate AG verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) $\leq 60\%$, (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio) $\leq 40\%$. Darüber hinaus hat die ADLER Real Estate AG den konsolidierten Deckungsgrad am 31. Dezember 2020 bei mindestens 1,70 zu 1,00 und zu jedem Stichtag ab dem 1. Januar 2021 bei mindestens 1,80 zu 1,00 zu halten.

Zum 30. Juni 2022 hielt die Gesellschaft alle vereinbarten finanziellen Covenants ein.

K. Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Zum 30. Juni 2022 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen der Adler Group unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 2,18 % pro Jahr (zum 30. Juni 2021: 2,10 % und zum 31. Dezember 2021: 2,03 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 3,7 Jahre (zum 30. Juni 2021: 4,3 Jahre und zum 31. Dezember 2021: 4,6 Jahre). Zum 30. Juni 2022 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) entweder in vollem Umfang nach oder hat diese im Einvernehmen mit den Banken ausgesetzt.

Der Rückgang der Darlehen und Ausleihungen liegt im Wesentlichen an der Rückzahlung von Bankdarlehen nach der Veräußerung von Anlageimmobilien im Berichtszeitraum.

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

L. Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	30. Juni 2022	31. Dez. 2021
Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten	76.178	77.975
Mögliche Verluste aus Projektentwicklungsverträgen	83.352	73.865
Rückstellungen	159.530	151.840
Ertragsteuerverbindlichkeiten	175.104	81.988
Abgegrenzte Aufwendungen	22.191	48.297
Erhaltene Anzahlungen	3.672	4.288
Umsatzsteuer	2.449	2.244
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)	7.181	17.113
Sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)	210.597	153.930
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	56.474	69.720
Mieterkautionen	20.485	22.213
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.468	16.120
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	3.420	2.924
Kaufpreisverbindlichkeiten	869	869
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)	6.447	13.314
Sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)	106.163	125.160
Sonstige Verbindlichkeiten	476.290	430.930

M. Erhaltene Anzahlungen

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

Ziffer 6 – Ausgewählte Anhangangaben zur verkürzten Konzernzwischen-gewinn- und verlustrechnung

A. Umsatzerlöse

in TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	
	2022	2021 ^(*)
Nettomietserträge	130.787	174.017
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	54.607	42.426
Erträge aus Gebäudediensten	10.035	14.064
Erträge aus Projektentwicklung	9.558	58.908
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	1.295	4.917
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	17.000	218.667
Umsatzerlöse Sonstige	7.767	4.878
Summe	231.049	517.877

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Der Rückgang der **Nettomietserträge** und der **Erträge aus Gebäudediensten** ist auf die seit dem vierten Quartal 2021 abgeschlossenen Portfolioveräußerungen zurückzuführen. Bei den **Mietnebenkosten** wird der zuvor genannte Effekt durch die Auswirkungen der Inflation im Allgemeinen und insbesondere dem Anstieg der Kosten für Energie und Gas, die die Adler Group an die Mieter weiterberechnen wird, ausgeglichen. Die **Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen** für den am 30. Juni 2021 endenden 6-Monatszeitraum beinhalten Umsatzerlöse aus der RAFFA-Transaktion.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

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

In TEUR

Segmente

	Wohn- immobi- lien Manage- ment	Verkauf von Eigen- tums- wohnun- gen	ADLER	Consus	Konsoli- dierung	Summe konsoli- diert
1. Jan. - 30. Juni 2022						
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	22.214		41.717		-7.850	56.081
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)		1.295				1.295
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen				9.558		9.558
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen				17.000		17.000
Umsatzerlöse Sonstige				7.767		7.767
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)	22.214	1.295	41.717	34.325	-7.850	91.701
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden		1.295		19.792		21.087
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	22.214		41.717	14.533	-7.850	70.614
Mieterträge (IFRS 16)	54.880	-	71.079	4.828		130.787
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)	4.092	-	4.469	-	-	8.561
Mieterträge (IFRS 16)	58.972	-	75.548	4.828	-	139.348
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)	81.186	1.295	117.265	39.153	-7.850	231.049

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

In TEUR						Segmente
	Wohn- immobi- lien Manage- ment	Verkauf von Eigen- tums- wohnun- gen	ADLER	Consus ^(*)	Konsoli- dierung	Summe konsoli- diert ^(**)
1. Jan. - 30. Juni 2021						
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	5.579		46.270	-	-4.079	47.770
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	4.917	-	-	-	4.917
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	8.301	50.607	-	58.908
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	218.667	-	218.667
Umsatzerlöse Sonstige		-	-	4.878	-	4.878
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)	5.579	4.917	54.571	274.152	-4.079	335.139
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	4.917	-	7.433	-4.079	8.271
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	5.579	-	54.571	266.719	-	326.868
Mieterträge (IFRS 16)	57.998	192	112.750	3.078	-	174.018
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)		-	8.564	155	-	8.719
Mieterträge (IFRS 16)	57.998	192	121.314	3.233	-	182.737
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)	63.577	5.109	175.885	277.385	-4.079	517.876

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

(**) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

B. Betriebskosten

in TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	
	2022	2021 ^(*)
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	10.815	19.386
Umlagefähige Mietnebenkosten	64.953	53.440
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	515	260
Kosten der Projektentwicklung	40.567	45.381
Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen	70.044	253.497
Kosten aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	957	2.561
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	22.251	22.696
Sonstige Betriebskosten	8.690	3.131
Summe	218.792	400.352

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Die Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen beinhalten Abschreibungen auf Vorräte in Höhe von 60,9 Millionen EUR, wovon sich Abschreibungen in Höhe von 28,4 Millionen EUR auf die Reduzierung des erwarteten Verkaufspreises gemäß der aktualisierten Bewertung durch NAI Apollo und in Höhe von 32,5 Millionen EUR auf die in den Kaufverträgen ausgewiesenen Verkaufspreise beziehen.

C. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni

in TEUR	2022	2021 ^(*)
Löhne, Gehälter und Nebenkosten	17.399	14.687
Anteilsbasierte Vergütung	328	378
Vergütung des Verwaltungsrats	709	533
Miete	1.304	1.833
Beratungsdienstleistungen	17.532	13.279
Reisekosten	1.019	1.210
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	9.012	9.354
Werbung und Vermarktung	3.011	685
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.915	3.846
Abschreibungen	11.831	6.190
Sonstige	8.449	9.442
Summe	72.509	61.437

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

D. Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen beziehen sich in erster Linie auf die Wertminderung des verbleibenden Geschäfts- oder Firmenwerts der Consus in Höhe von 91,4 Millionen EUR. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Aufwendungen Grunderwerbsteuer (RETT) in Höhe von 20,4 Millionen EUR aufgrund der Veränderung der Eigentumsstruktur der BCP nach dem Erwerb von zusätzlichen BCP-Anteilen durch die LEG zu Beginn des Jahres. Der Rest bezieht sich auf Aufwendungen für den Verkauf von Anlageimmobilien sowie einmalige Rechts- und Beratungshonorare.

E. Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge beinhalten Erträge in Höhe von 18,9 Millionen EUR aus der Entkonsolidierung des Waypoint-Portfolios im Berichtszeitraum. Die verbleibenden Erträge beziehen sich im Wesentlichen auf die Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erträge aus vorangegangenen Geschäftsjahren und unwesentliche Effekte aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften.

F. Finanzergebnis

in TEUR	Für den 6-Monatszeitraum bis zum 30. Juni	
	2022	2021 ^(*)
Zinseinnahmen	13.886	8.158
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	-	13.831
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	-	351
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	169	746
Erträge aus der Ausbuchung von Derivaten	37.965	-
Erträge aus der Ausbuchung von Finanzinstrumenten	10.163	-
Sonstige Finanzerträge	5.746	101.856
Finanzerträge gesamt	67.929	124.942
Zinsen für Anleihen	-65.195	-74.343
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	-43	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	-544	-21.984
Aufwendungen aus der Ausbuchung von Derivaten	-	-90.399
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	-	-2.248
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	-21.661	-35.643
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	-12.638	-28.389
Währungsverluste (netto)	-10.100	-6.306
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.944	-19.949
Finanzaufwendungen gesamt	-113.125	-279.261
Wertberichtigung von Forderungen	-375.092	-3.088
Nettofinanzaufwendungen gesamt	-420.288	-157.407

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Ein Zinsaufwand in Höhe von 38.548 TEUR (Vorjahr: 79.214 TEUR) wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

Der Währungsverlust ist auf Bewertungseffekte von in NIS denominierten Anleihen und Wandelanleihen zurückzuführen.

Ziffer 7 – Finanzinstrumente

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

30. Jun. 22

in TEUR	Buchwert	Fort- geführte Anschaf- fungskosten	Beizule- gender Zeitwert (erfolgs- wirk- sam)	Beizu- legender Zeitwert (erfolgs- neutral)	IFRS 16 / IAS 28	Zeitwert	Bewer- tungs- hierar- chie
Vermögenswerte							
Investment in Finanzinstrumente							
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	20.267	-	20.267	-	-	20.267	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	28.554	-	-	-	28.554	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte							
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-	1)
Darlehen an Minderheitsgesellschafter der Tochterunternehmen	164.232	164.232	-	-	-	164.232	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.575	-	2.575	-	-	2.575	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	11.442	-	-	11.442	-	11.442	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente	9.038	-	9.038	-	-	9.038	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	89.936	89.936	-	-	-	89.936	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	125.519	125.519	-	-	-	125.519	1)
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	104.086	104.086	-	-	-	104.086	1)
Kurzfristige Geldanlagen		-	-	-	-		Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	770.721	770.721	-	-	-	770.721	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte	1.326.370	1.254.494	31.880	11.442	28.554	1.297.816	
Verbindlichkeiten							
Unternehmensanleihen	4.222.502	4.222.502	-	-	-	2.461.348	Stufe 1
Wandelanleihen	218.799	218.799	-	-	-	185.222	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.815.226	1.815.226	-	-	-	1.810.120	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	18.494	18.494	-	-	-	18.494	1)
Derivative Finanzinstrumente	430	430	-	430	-	430	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.483	86.483	-	-	-	86.483	1)
Leasingverbindlichkeiten	14.561	14.561	-	-	14.561	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten							
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	106.162	106.162	-	-	-	106.162	1)
Summe Finanzverbindlichkeiten	6.482.657	6.482.657	-	430	14.561	4.668.259	

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

31. Dez. 21

in TEUR	Buchwert	Fort- geführte Anschaf- fungskosten	Beizule- gender Zeitwert (erfolgs- wirk- sam)	Beizu- legender Zeitwert (erfolgs- neutral)	IFRS 16 / IAS 28	Zeitwert	Bewer- tungs- hierar- chie
Vermögenswerte							
Investment in Finanzinstrumente							
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	20.228	-	20.228	-	-	20.228	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	32.395	-	-	-	32.395	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte							
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	-	1)
Forderungen gegenüber Dritten	4.963	4.963	-	-	-	4.963	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	45.215	-	45.215	-	-	45.215	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	22.885	-	-	22.885	-	22.885	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	10.433	-	10.433	-	-	10.433	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	71.460	71.460	-	-	-	71.460	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	379.118	379.118	-	-	-	379.118	1)
Sonstige Forderungen							
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	312.335	312.335	-	-	-	312.335	1)
Sonstige finanzielle Forderungen zum beizulegenden Zeitwert	64.900	-	64.900	-	-	64.900	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	555.700	555.700	-	-	-	555.700	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte	1.519.632	1.323.576	140.776	22.885	32.395	1.487.237	
Verbindlichkeiten							
Unternehmensanleihen							
Unternehmensanleihen	4.610.352	4.610.352	-	-	-	4.138.155	Stufe 1
Wandelanleihen							
Wandelanleihen	216.941	216.941	-	-	-	205.871	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen							
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.176.136	2.176.136	-	-	-	2.181.516	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	27.168	27.168	-	-	-	27.168	1)
Derivative Finanzinstrumente	40.639	-	40.639	-	-	40.639	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.383	76.383	-	-	-	76.383	1)
Leasingverbindlichkeiten	17.001	-	-	-	17.001	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten							
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	125.159	125.159	-	-	-	125.159	1)
Summe Finanzverbindlichkeiten	7.289.779	7.232.139	40.639	-	17.001	6.794.891	

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

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

Ziffer 8 – Segmentberichterstattung

Die Grundlage für die Unterteilung der Segmente und die Bewertungsgrundlagen für die Ergebnisse der Segmente entsprechen den in Anhang Ziffer 35 in Bezug auf die operativen Segmente im Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2021 dargestellten Grundlagen.

ADLER und Consus werden in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängige Segmente geführt.

Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

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

In TEUR	Segmente					
1. Jan. - 30. Juni 2022	Wohn- immobilien Management	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus	Konsoli- dierung	Summe kon- solidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	81.186	-	117.265	4.828	-7.850	195.429
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	1.295	-	-	-	1.295
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	17.000	-	17.000
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	-	9.558	-	9.558
Externe Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	-	-	-	7.767	-	7.767
Konsolidierte Umsatzerlöse	81.186	1.295	117.265	39.153	-7.850	231.049
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	52.495	338	36.657	-75.514	-1.719	12.257
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						-72.509
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						-147.448
Sonstige Aufwendungen						-137.572
Sonstige Erträge						42.453
Finanzerträge						67.886
Finanzaufwendungen						-488.217
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						581
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern						-722.569
Ertragsteueraufwand						118.184
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern						-604.385

3 | VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

In TEUR	Segmente					
1. Jan. - 30. Jun. 2021 ^(*)	Wohn- immobilien Management	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus ^(*)	Konsoli- dierung	Summe kon- solidiert ^(*)
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	61.335	192	167.583	3.234	-1.836	230.507
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	4.917	-	-	-	4.917
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	218.667	-	218.667
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	8.301	50.607	-	58.908
Externe Erträge aus Service, Wartung und Verwaltung	2.242	-	-	4.878	-2.242	4.878
Konsolidierte Umsatzerlöse	63.577	5.109	175.884	277.386	-4.078	517.877
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	53.597	2.509	82.448	-16.949	-4.078	117.527
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						-61.437
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						539.952
Sonstige Aufwendungen						-12.098
Sonstige Erträge						39.139
Finanzerträge						124.942
Finanzaufwendungen						-282.349
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						-100
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern						465.576
Ertragsteueraufwand						-110.228
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern						355.348

(*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 3.C.

Ziffer 9 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 13. Januar 2022 vermeldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als ein Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert impliziert. Mit diesem Mittelzufluss hat die Adler Group die angestrebte Entschuldung ihrer Bilanz weiter vorangetrieben und damit ihr strategisches Ziel, die Beleihungsquote unter 50 % zu bringen. Die unterzeichnete Vereinbarung steht im Einklang mit den in der Ende Oktober 2021 zwischen der Adler Group und KKR/Velero geschlossenen Absichtserklärung vereinbarten Bedingungen. Dass die Veräußerung über Buchwert erfolgt, ist somit ein weiterer Beleg für die Werthaltigkeit des Portfolios der Adler Group. Zum Bilanzstichtag waren die meisten Anlageimmobilien bereits an den Käufer übertragen worden. Der Rest wird in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen (18,9 Millionen EUR). Der Verkauf dieses Teils soll im Jahr 2022 zum Abschluss kommen. Da die Anlageimmobilien zum vereinbarten Kaufpreis bewertet wurden, hat der Verkauf bis auf Veräußerungskosten keine Auswirkungen auf den Gewinn in der Berichtsperiode. Die erhaltenen Barmittel wurden zur Rückzahlung von Bankdarlehen und Ausleihungen in Höhe von 319 Millionen EUR verwendet. Hierbei entstanden Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,7 Millionen EUR (diese wurden in den Finanzaufwendungen verbucht).

B. Nach Abschluss des Erwerbs des Anteils an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) durch LEG am 6. Januar 2022 geht die Gesellschaft davon aus, dass den Tochtergesellschaften der BCP aufgrund der in Deutschland anwendbaren Steuergesetze aus dem Kauf der Anteile eine

Steuerschuld entstehen könnte, für die im Berichtszeitraum eine Rückstellung in Höhe von 20,4 Millionen EUR gebildet wurde. Auch wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag gegebenenfalls niedriger ausfällt, hatte BCP beschlossen, im ersten Quartal 2022 Rückstellungen für den gesamten Betrag zu bilden.

C. Am 28. Januar 2022 wurde die Adler Group von ihrem Abschlussprüfer KPMG Luxembourg darüber informiert, dass es aufgrund der laufenden forensischen Sonderuntersuchung zu den im Research Report eines Shortsellers erhobenen Anschuldigungen, die vor Erteilung eines Bestätigungsvermerks abzuschließen sei, höchst unwahrscheinlich sei, dass die Abschlussprüfung so rechtzeitig abgeschlossen werden könne, dass eine Veröffentlichung des geprüften Abschlusses bis zum 31. März 2022 möglich sei.

D. Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ein. Der Grund für seinen Rücktritt war die kürzlich getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats der Union Investment Real Estate GmbH, Dr. Bütter mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zusätzliche Aufgabenbereiche im regulierten Immobilienbereich von Union Investment zu übertragen. Nach sorgfältiger Abwägung durch alle Beteiligten ist man sich einig geworden, dass diese neuen Zuständigkeiten innerhalb der Union Investment Real Estate GmbH potenziell zu Interessenkonflikten führen können, die im Interesse beider Gesellschaften zu vermeiden sind.

E. Am 16. Februar 2022 bestellten die Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group Herrn Prof. Dr. A. Stefan Kirsten mit sofortiger Wirkung als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählten ihn zu dessen Vorsitzenden. Der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats Herr Dr. Peter Maser wurde als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

F. Am 11. Februar 2022 senkte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das langfristige Emittentenrating der Adler Group von „B+“ auf „B-“ und das

Emissionsrating für die vorrangigen unbesicherten Schuldtitel von „BB-“ auf „B“. Die Ratings wurden auf „CreditWatch negative“ gesetzt.

G. Im Mai 2020 hat Consus sieben nicht-strategische, überwiegend gewerbliche Entwicklungsprojekte an das Unternehmen Partners Immobilien Capital Management für einen Kaufpreis von

313 Millionen EUR veräußert. Die Übertragung der Projektgesellschaften, die diese sieben Entwicklungsprojekte halten, wurde im Dezember 2020 abgeschlossen. Zum Ende des Jahres 2021 hatte Consus nur einen Teil des Kaufpreises erhalten. Basierend auf der Neubewertung der Forderung zum Bilanzstichtag, insbesondere in Bezug auf zeitliche Aspekte und das damit verbundene Kreditrisiko, wurde die gesamte Forderung in Höhe von 197,8 Millionen EUR abgeschrieben. Dieser Betrag beinhaltet Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung in Höhe von 165,3 Millionen EUR und sonstige Forderungen in Höhe von 32,5 Millionen EUR.

H. Im zweiten Halbjahr 2022 einigte sich die Adler Group mit zwei großen Minderheitsgesellschaftern an Tochtergesellschaften (Taurecon und Amelicaster) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Gesellschaftern bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert. Zum 31. Dezember 2021 wurde ein der Taurecon Invest IX GmbH gewährtes Darlehen (Nennbetrag von 46,3 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021) aufgrund der Option des Darlehensnehmers, das Darlehen in Form von Anteilen zurückzuzahlen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („FVtPL“) bewertet. Im Berichtszeitraum wurde für dieses Darlehen eine einfache Darlehensvereinbarung ohne die vorgenannte Option abgeschlossen, die auch Sicherheiten vorsieht.

Nach der Änderung dieser Vereinbarung wurde das erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste Dar-

lehen ausgebucht. Dies führte zu Erträgen in Höhe von 12,3 Millionen EUR (erfasst in den Finanzerträgen). Durch die Änderung erfüllt das Darlehen nun das Kriterium, dass die damit verbundenen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, und wird daher zu Anschaffungskosten bewertet.

I. Im März 2022 führte BCP durch Ausweitung der eingetragenen Serie eine Privatplatzierung von Schuldverschreibungen im Nennwert von 528.440.367 NIS (Serie B) durch. Dies entspricht einem Nennwert von ca. 150 Millionen EUR zu einem Effektivzins von 1 %. Die Bruttoerlöse aus der Privatplatzierung in Höhe von rund 163,5 Millionen EUR wurden im Berichtszeitraum vereinnahmt und führten zu Bareinnahmen in Höhe von 162,5 Millionen EUR und einem Anstieg der Anleihen um 163,5 Millionen EUR. Aufgrund der Umgliederung in zur Veräußerung gehalten (IFRS 5) wurde der Betrag getrennt unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten und den Cashflows der Veräußerungsgruppe erfasst.

J. Die kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die schriftliche Kaufoption, die ADLER der LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat. Die erstmalige Bewertung der Option erfolgte zum Transaktionspreis von 7,5 Millionen EUR. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der beizulegende Zeitwert der Option auf 0,3 Millionen EUR (38,2 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021). Der Rückgang des beizulegenden Zeitwerts wurde in den Finanzaufwendungen erfasst (37,9 Millionen EUR).

K. Am 4. April 2022 beschloss die neue Bundesregierung, dass sich ab 2023 auch Vermieter an der CO₂-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Geplant ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter in umgekehrtem Verhältnis zur Energieeffizienz des Gebäudes setzt.

L. Wie am 16. März 2022 angekündigt, zahlte die ADLER Real Estate AG ihre Anleihe (ISIN XS1843441491) am 19. April 2022, dem Fälligkeitstag, in voller Höhe von 400 Millionen EUR zurück.

M. Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Transaktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollten im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

N. Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. boten alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 an. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst mit Wirkung ab der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 angenommen. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, dem CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft Thierry Beaudemoulin, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker. Der Verwaltungsrat stellte sich bei der Hauptversammlung zur Wiederwahl.

O. Am 3. Mai 2022 erklärte die Gesellschaft schriftlich ihren Rücktritt von dem Kaufvertrag für das Entwicklungsprojekt Offenbach-Kaiserlei. Die Gesellschaft erwartet, dass dieses Projekt im weiteren Verlauf des Jahres an einen anderen Investor veräußert werden wird.

P. Am 5. Mai 2022 stufte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Emittentenrating der Adler

Group S.A. und der ADLER Real Estate AG von B- auf CCC mit einem negativen Ausblick herab. Das Rating der unbesicherten Anleihen wurde von B auf CCC herabgesetzt. Die CreditWatch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

Q. Am 17. Mai 2022 gab die Gesellschaft bekannt, dass Thomas Echelmeyer dem Senior Management der Adler Group mit Wirkung zum 1. Juni 2022 als interimistischer Chief Financial Officer (CFO) beitreten würde. Er wird diese Position vorübergehend einnehmen, bis die Position des CFO endgültig besetzt wird. Mit der Suche nach einem dauerhaften CFO wurde bereits begonnen.

Das Unternehmen teilte zudem mit, der Verwaltungsrat sei der Auffassung, dass es angesichts des Versagungsvermerks des Abschlussprüfers nicht ratsam sei, eine Dividende auszuschütten. Dementsprechend wird der Verwaltungsrat in der Hauptversammlung empfehlen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende auszuschütten.

Auch gab die Gesellschaft bekannt, dass KPMG Luxembourg Société anonyme (KPMG) ihr mitgeteilt habe, dass KPMG für die Prüfung des Konzern- und des Einzelabschlusses der Gesellschaft für 2022 nicht zur Verfügung steht. Die Gesellschaft hat ein Auswahlverfahren zur Bestellung eines neuen Abschlussprüfers für die Gesellschaft in die Wege geleitet.

R. Am 29. Juni 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Alle Beschlussvorschläge wurden mit Mehrheiten zwischen 89,20 % und 99,998 % verabschiedet und alle Mitglieder des Verwaltungsrats wurden für einen Zeitraum von drei Jahren bis zur Hauptversammlung im Jahr 2025 in ihren Ämtern bestätigt. Außerdem veröffentlichte die Gesellschaft die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus, ohne dass die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt Angebote erhalten hätte. Daraufhin begann die Gesellschaft einzelne Abschlussprüfungsgesellschaften gezielt anzuschreiben. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

S. Im August 2022 legte die ADLER Real Estate AG Rechtsmittel gegen den Fehlerfeststellungsbescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) bezüglich eines Bilanzierungsfehlers im Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG zum 31. Dezember 2019 ein. Die Herleitung der Fehlerfeststellung durch die BaFin beruht im Wesentlichen auf einer nach Ansicht der BaFin überhöhten Bewertung eines Immobilienprojekts (Glasmacherviertel). Die Adler Group und die ADLER Real Estate AG haben wiederholt öffentlich betont, dass die Immobilienbewertungen von einem professionellen, unabhängigen Sachverständigen erstellt wurden. Außerdem wurden die im Konzernabschluss der Adler Group enthaltenen Bewertungen mehrfach im Rahmen von Abschlussprüfungen geprüft und testiert.

T. Am 3. August 2022 kündigte die LEG Immobilien SE an, dass sie vom Erwerb weiterer Anteile an der Brack Capital Properties N.V., einer Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG, Abstand nehmen wolle. Das Senior Management des Konzerns und die ADLER Real Estate AG wägen nun unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder weitere Optionen für den Wert der BCP-Beteiligung ab. Angesichts des qualitativ hochwertigen Portfolios ist die Adler Group zuversichtlich, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums eine gute Lösung gefunden wird. Im Rahmen einer vorausschauenden Planung arbeiten die Adler Group und die ADLER Real Estate AG auch an Alternativen, um den aus dem Verkauf der BCP-Beteiligung geplanten Mittelzufluss gegebenenfalls auf anderem Wege zu generieren.

U. Am 14. August 2022 beschloss der Vorstand der ADLER Real Estate AG, die Darlehensvereinbarung für ein der Tochtergesellschaft BCP gewährtes Darlehen in Höhe von 200 Millionen EUR zu verlängern. Durch die Änderungsvereinbarung wird das Fälligkeitsdatum für die Rückzahlung des Darlehens vom 23. Mai 2023 auf den 29. Dezember 2023 verschoben, während der Zeitraum, in dem noch nicht abgerufene, zugesagte Mittel abgerufen werden können, ebenfalls verlängert wird. Die Verlängerung der Darlehensvereinbarung gibt BCP zusätzlichen Finanzierungsspielraum. Bis dato wurden 100 Millionen EUR der 200 Millionen EUR in Anspruch genommen.





Finanzkalender 2022

Adler Group S.A.

29. November 2022	Veröffentlichung Neunmonats- Finanzbericht 2022
30. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum

Unseren aktuellen
Finanzkalender
finden Sie unter

www.adler-group.com

Impressum

Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

Konzept, Design & Artwork:

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

Felix Ernesti

Art Director & Grafikdesigner, Berlin

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.

55 Allée Scheffer
2520 Luxemburg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT 2022