

ZWISCHENBERICHT Q1

ZUM 31. MÄRZ 2020

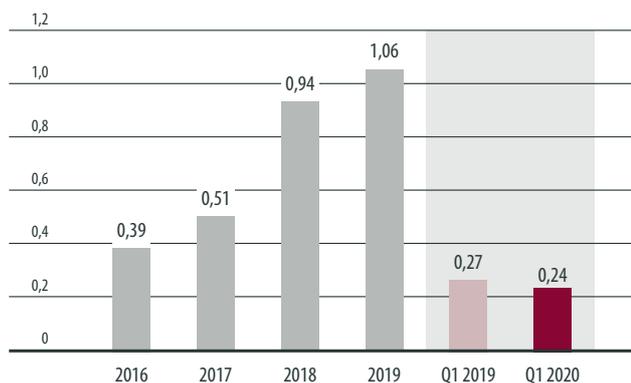


/// FINANZKENNZAHLEN

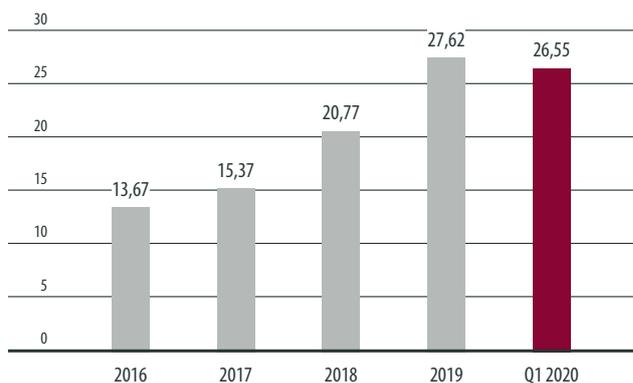
In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	Q1 2020	Q1 2019
Nettomieteinnahmen	60,2	64,8
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	49,9	55,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2,3	-0,4
EBIT	8,8	46,1
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-24,5	14,7
Konzernergebnis	-26,5	14,7
FFO I	19,1	21,6
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,24	0,27
Bilanz		
	31.03.2020	31.12.2019
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	5.015,6	5.007,3
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.121,0	2.206,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	26,55	27,62
LTV in % ²⁾	49,7	49,4
WACD	1,92	1,99
Cashflow		
	Q1 2020	Q1 2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9,1	18,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	4,0	18,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-157,6	15,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-31,5	15,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20,4	-31,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126,8	-31,3
Mitarbeiter		
	31.03.2020	31.12.2019
Mitarbeiteranzahl	927	922
Vollzeitäquivalente	851	852

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen
²⁾ Exklusive Wandelanleihen

FFO I/AKTIE VERWÄSSERT in EUR

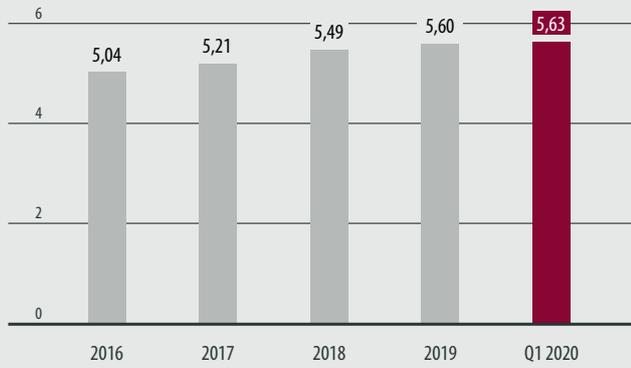


EPRA NRV/AKTIE VERWÄSSERT (OHNE GOODWILL) in EUR

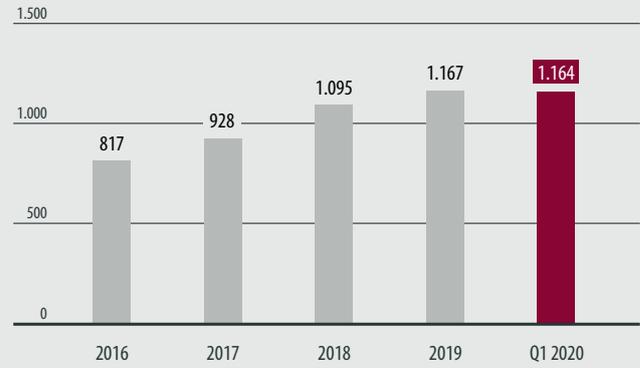


2016 bis 2018 NAV, von 2019 ab NRV entsprechend Revision EPRA

DURCHSCHNITTSMIETE in EUR/qm/Monat

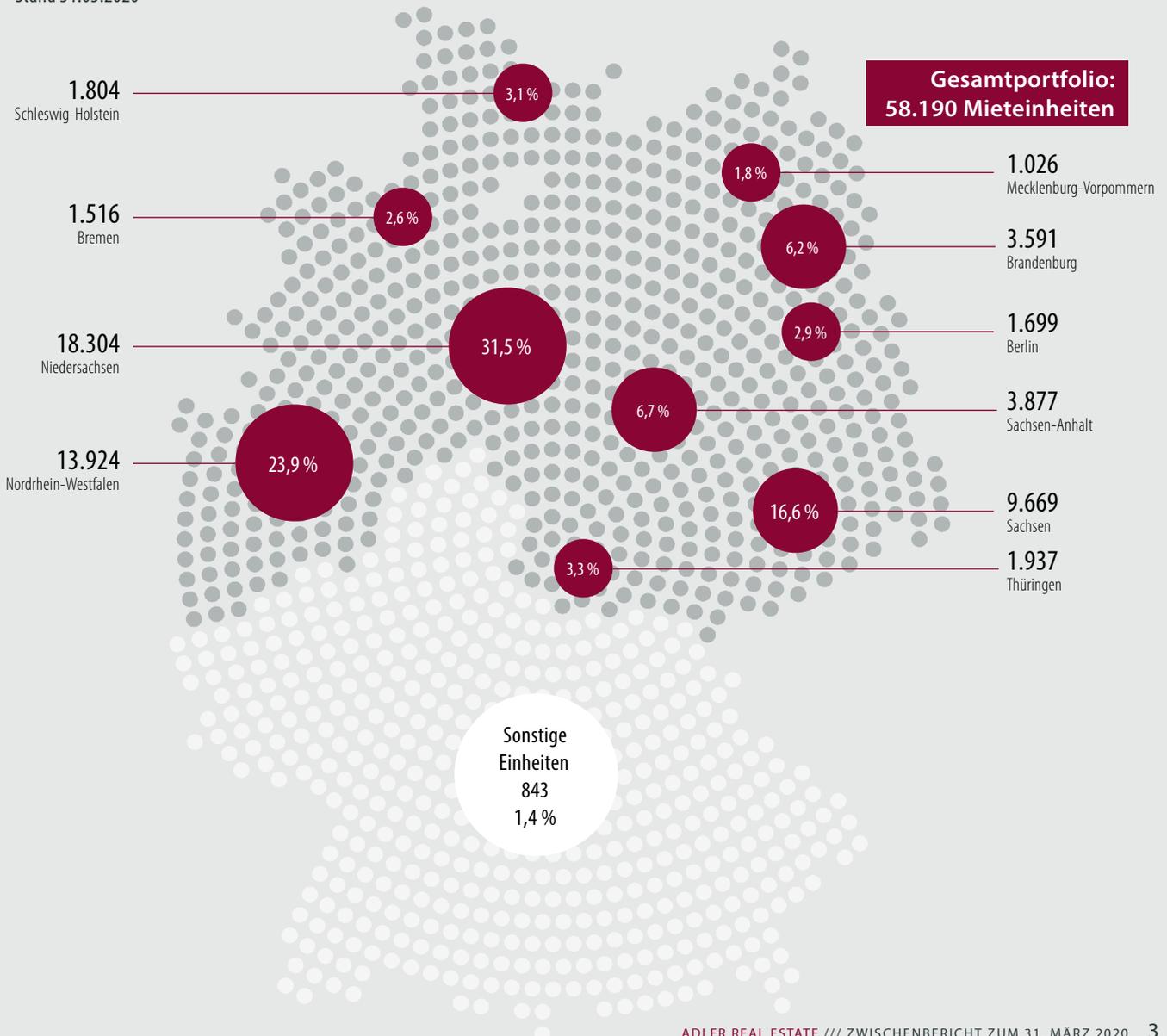


MARKTWERT in EUR/qm



Mieteneinheiten

Stand 31.03.2020



/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	8
DIE ADLER-AKTIE	14
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	17
Grundlagen des Konzerns	18
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	21
Forschung und Entwicklung	21
Wirtschaftsbericht	21
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	22
Chancen- und Risikobericht	23
Prognosebericht	23
Nachtragsbericht	24
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	24
Ertragslage	25
Vermögenslage	31
Finanzlage	36
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2020	37
Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2020	38
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020	40
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020	42
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020	44
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 31. MÄRZ 2020	47
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	65
RECHTLICHER HINWEIS	65
GLOSSAR	66
AUF EINEN BLICK	67

/// BRIEF DES VORSTANDS



TOMAS DE VARGAS MACHUCA
Vorstand (Co-CEO) und Vorsitzender
des Executive Committee



MAXIMILIAN RIENECKER
Vorstand (Co-CEO) und Mitglied im
Executive Committee



SVEN-CHRISTIAN FRANK
Vorstand (COO) und Mitglied im
Executive Committee

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausbruch von COVID-19 zu Beginn dieses Jahres hat weltweit zu einer in diesem Maße nie dagewesenen Störung der Wirtschaft und des Alltagslebens geführt. In dieser Zeit gilt bei ADLER unsere größte Sorge der Sicherheit und dem Wohlergehen unserer Mitarbeiter und Mieter. Aus diesem Grund beobachten wir die Situation aufmerksam und haben Maßnahmen ergriffen, um alle von öffentlichen Stellen im Zusammenhang mit dem Virus erlassenen Richtlinien strikt zu befolgen. Wir hoffen, so zu einer Eindämmung der Ausbreitung beizutragen und unsere Mitarbeiter und Mieter bestmöglich zu schützen. Ab März 2020 haben wir alle unsere Mitarbeiter mit Verwaltungsfunktionen ermutigt, von zu Hause aus zu arbeiten. Diejenigen unserer Mitarbeiter, die noch Kontakt zu Mietern oder an der Anmietung einer Wohnung interessierten Personen haben, wurden angewiesen, einen angemessenen Abstand einzuhalten, wenn sie beispielsweise eine Wohnung zeigen. Gleichzeitig bemühen wir uns, mit unseren Mietern in Kontakt zu bleiben, um sicherzustellen, dass ihre Anliegen vollständig verstanden und berücksichtigt werden. Die am stärksten gefährdeten Mieter können, die von den deutschen Behörden eingeführte und bis Juni 2020 geltende Mietzinsstundungsregelung in Anspruch nehmen.

Wenn wir uns das Berichtsquartal anschauen, hat ADLER ein solides Ergebnis erzielt, das durch COVID-19 nur begrenzt beeinflusst wurde. Derzeit belaufen sich die Mietzinsstundungen im Zusammenhang mit COVID-19 auf nur 1,4 Prozent der monatlichen Mieteinnahmen von ADLER, wovon 0,1 Prozent auf Wohnungen und 1,3 Prozent auf gewerblich genutzte Einheiten zurückgehen.

Die finanziellen Leistungskennzahlen wurden hauptsächlich von Maßnahmen zur Portfoliooptimierung beeinflusst, also durch die Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Wohnimmobilien und des Gewerbeportfolios der BCP, die im Laufe des vergangenen Jahres stattgefunden haben: Im ersten Quartal 2019 wurden rund 3.700 nicht zum Kerngeschäft gehörende Wohneinheiten mit einem Bruttovermögenswert (GAV) von EUR 179,2 Mio. veräußert. Hinzu kamen im Verlauf des Jahres 2019 rund 71 Prozent des Gewerbeportfolios der BCP mit einem GAV von EUR 341,1 Mio.

Der erfolgreiche Zusammenschluss von ADLER mit ADO Properties wurde am 9. April 2020 vollzogen. Das kombinierte Unternehmen ist auf einem guten Weg, eine der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften Europas zu werden. Der Zusammenschluss der beiden Unternehmen führte am 31. März 2020 zu einem kombinierten Wohnimmobilienvermögen von circa EUR 8,6 Milliarden. Das hochwertige Berliner Portfolio von ADO Properties wird durch das deutschlandweite Portfolio von ADLER ergänzt, das sich auf Städte mit attraktivem Wachstumspotenzial konzentriert. Das vielfältige, auf Wohnimmobilien konzentrierte Portfolio und seine robuste Finanzsituation ermöglichen es dem kombinierten Unternehmen, den Herausforderungen durch COVID-19 zu begegnen.

Mitglieder im Executive Committee



CARSTEN WOLFF
Leiter Rechnungswesen und Finanzen



FLORIAN SITTA
Leiter Recht



TINA KLADNIK
Leiterin Investor Relations



PEER HOFFMANN
Leiter Finanzierungen

Das kombinierte Unternehmen setzt sich angesichts der anhaltenden Wohnraumknappheit in Berlin und anderen dicht besiedelten Regionen in Deutschland mit verstärktem Wohnungsbau für eine Lösung des Problems ein.

Die Kooperation zwischen ADLER und ADO Properties kommt gut voran und das kombinierte Unternehmen profitiert von der Transaktion. Die Integration wird von einem engagierten und erfahrenen Integration Management Office geleitet. Das kombinierte Unternehmen kann schneller als geplant operative Synergien in Höhe von EUR 6,5 Millionen für 2020 heben. Darüber hinaus wird das kombinierte Unternehmen seine Strukturen vereinfachen, um weiteren Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen. Um die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien abzubilden, wurden die Geschäftsbereiche „Build to Hold“ und „Manage and Service“ verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

Tomas de Vargas Machuca
Co-CEO

Maximilian Rienecker
Co-CEO

Sven-Christian Frank
COO



/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

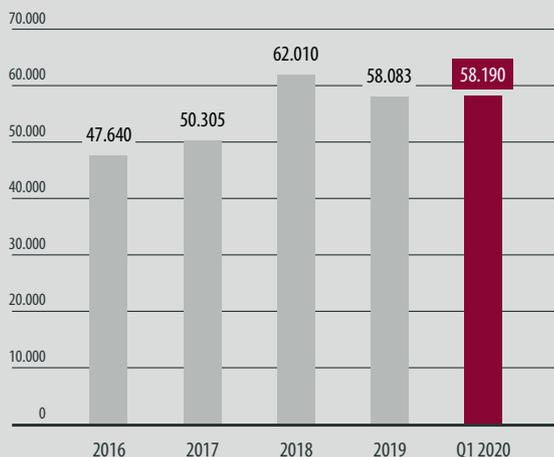
Die Darstellung des Portfolios bezieht sich ausschließlich auf die Wohnungsbestände von ADLER und seiner Konzerngesellschaften einschließlich der BCP. Bestände der ADO Properties sind nicht eingeschlossen, da ADO Properties als aufgebener Geschäftsbereich qualifiziert wird.

Ende März 2020 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 58.190 Mieteinheiten. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern und erbringen eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 224,5 Millionen. Der Buchwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte EUR 5.015,6 Millionen aus. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen mit 18.304 Mieteinheiten, Nordrhein-Westfalen mit 13.924 Mieteinheiten und Sachsen mit 9.669 Mieteinheiten.

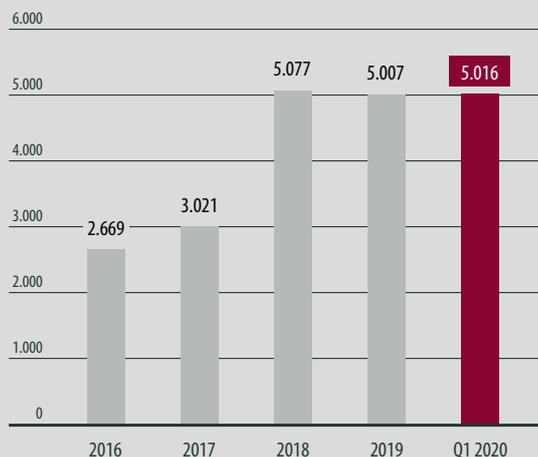
In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind in geringem Umfang Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig bei innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind.

ADLER pflegt sein Portfolio im Rahmen eines aktiven Portfolio-Managements. In die ständige Portfoliooptimierung gehen alle Daten ein, die für die Bewertung der Vermögenswerte erheblich sind. Auf dieser Basis wird dann entschieden, in welchem Umfang finanzielle Mittel in Modernisierung, Renovierung und Unterhalt in welche Immobilien investiert werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen den Marktstandards entsprechen und so ein hoher Vermietungsstand und die bestmögliche Durchschnittsmiete erzielt werden können. Die wesentlichen externen Markt- und Standortfaktoren sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, Infrastrukturmaßnahmen aller Art oder auch politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen ergeben sich nach Abstimmung mit den Regionalleitern unterschiedliche Handlungsstrategien – zum Beispiel ein verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht. Immobilien geringer Qualität oder in weniger attraktiven Lagen werden zum Verkauf gestellt.

PORTFOLIO
(Investment Properties, in Einheiten)



MARKTWEERT INVESTMENT PROPERTIES
(einschließlich Vorräte, in Mio. EUR)



Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete gesteigert, Leerstand verringert

Im ersten Quartal 2020 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,63 und damit um EUR 0,11 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,52).

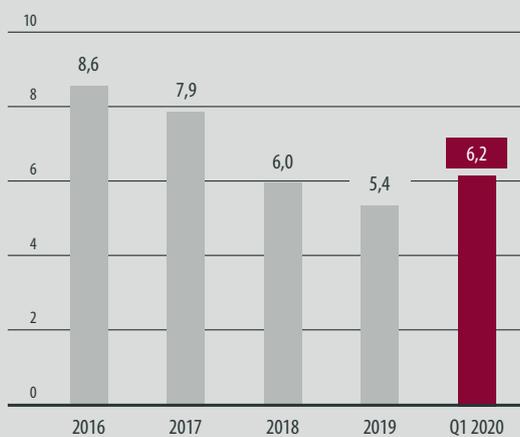
Der Leerstand erreichte Ende März 2020 6,2 Prozent. Das waren 0,6 Prozentpunkte weniger als ein Jahr zuvor (6,8 Prozent).

Die Nettomieteinnahmen des Wohnungsbestands konnten im ersten Quartal 2020 im Like-for-like-Vergleich um 2,3 Prozent gesteigert werden.

VERÄNDERUNG DER NETTOMIETEINNAHMEN (% like-for-like)



LEERSTANDSQUOTE (%)



2019/2020 um Wasserstadt Mitte bereinigt

Marktwert stabil

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte am Ende der ersten drei Monate 2020 EUR 5.015,6 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.077,2 Millionen betragen. Am Ende des ersten Quartals hat ADLER keine Marktbewertungen der Immobilien vornehmen lassen, weil es dafür keinen Anlass gab. Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst, im Hinblick auf die Bewertung von Immobilien lassen sich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen. Der leichte Wertzuwachs ist daher im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Baukosten bei den Entwicklungsprojekten zurückzuführen, die die erfassten Wertminderungen auf Gewerbeimmobilien mehr als kompensieren konnten. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Quartal 2020 EUR 26,3 Millionen ausgegeben (Q1 2019: EUR 16,0 Millionen). EUR 6,6 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 19,6 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER hält Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrie-region Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des Tiefwasserhafens und vom größten Stützpunkt der Deutschen Marine an der Nordsee profitiert. In Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Bestände überwiegend in wachstumsstarken Regionen wie etwa den Einzugsgebieten von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden.

Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten Lagen der Zentren die Mieten steigen und keine preiswerten Wohnungen mehr zu finden sind, wandert vor allem die preissensible Nachfrage automatisch ins Umland ab.

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

An allen Orten, an denen ADLER Präsenz zeigt, ist das Wohnportfolio auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit Jahren beobachtbaren Trend gerecht, dass die Zahl der kleineren Haushalte in Deutschland zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können.

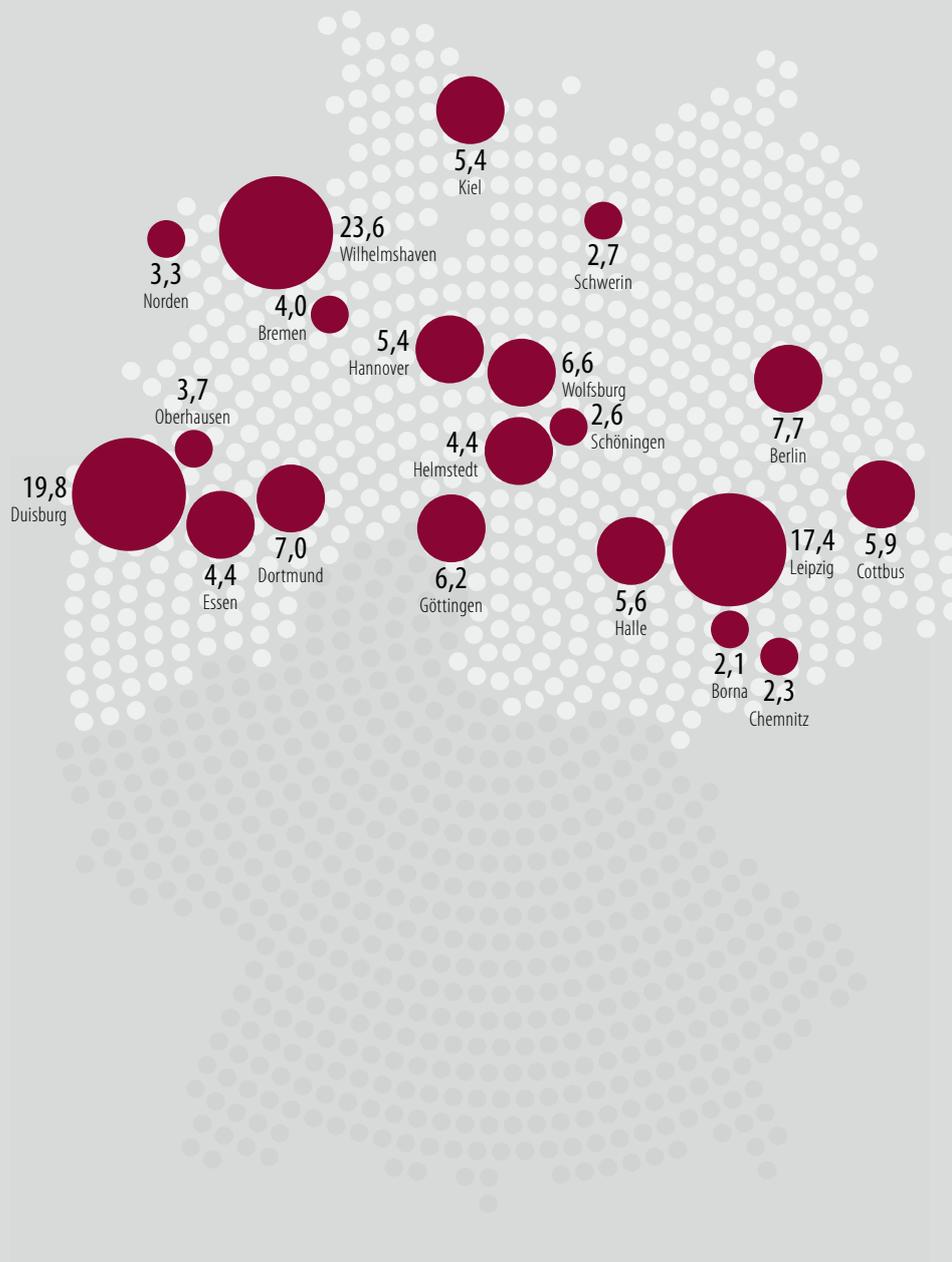
Wohnungsgröße	Anzahl Wohneinheiten	In % des Gesamtbestands	Ø Miete/qm/Monat in EUR
< 45 qm	8.771	15,3	6,55
≥ 45 und < 60 qm	19.472	34,0	5,53
≥ 60 und < 75 qm	19.771	34,5	5,51
≥ 75 und < 90 qm	7.216	12,6	5,45
> 90 qm	2.022	3,5	5,46
Gesamt	57.252	100,0	5,60

Top-20-Standorte erwirtschaften mehr als 60 Prozent der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den 20 für ADLER wichtigsten Städten liegen, rund 62 Prozent der gesamten Mieteinnahmen erzielen. Unverändert ist Wilhelmshaven der bedeutendste Standort im Konzern mit 6.894 Mieteinheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 23,6 Millionen. Nach Mieteinheiten gemessen folgen Duisburg mit 4.925 Einheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 19,8 Millionen und Leipzig mit 4.750 Einheiten und jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von EUR 17,4 Millionen. Danach kommen Berlin, Cottbus, Halle und Dortmund. In keiner der Top-20-Städte spielt ADLER eine signifikante Rolle im lokalen Wohnungsmarkt außer in Wilhelmshaven. Dort gehört fast ein Fünftel des örtlichen Wohnungsbestands zum Konzern.

JAHRESNETTOKALTMIETE TOP-20-STANDORTE in Mio. EUR

Stand 31.03.2020



TOP-20-STANDORTE¹⁾

Ort	Einheiten	Fläche (1.000 qm)	Annualisierte Nettomiet- einnahmen (Mio. EUR)	Durchschnitts- miete/Monat/qm (EUR)	Veränderung ggü. Vj. (%)
Wilhelmshaven	6.894	406,6	23,6	5,16	0,9
Duisburg	4.925	305,0	19,8	5,56	1,0
Leipzig	4.750	254,8	17,4	5,96	3,9
Cottbus	1.868	110,0	5,9	4,80	1,3
Halle (Saale)	1.858	105,9	5,6	4,95	2,9
Dortmund	1.770	102,3	7,0	5,92	2,9
Berlin	1.699	111,7	7,7	5,97	2,0
Göttingen	1.377	85,2	6,2	6,14	3,2
Wolfsburg	1.301	87,6	6,6	6,37	3,0
Helmstedt	1.219	70,7	4,4	5,26	1,0
Hannover	1.113	63,3	5,4	7,28	3,5
Essen	1.043	66,3	4,4	5,82	1,8
Kiel	970	66,8	5,4	6,83	2,2
Borna	900	50,1	2,1	4,71	1,0
Bremen	873	53,6	4,0	6,40	2,6
Schöningen	846	50,2	2,6	5,06	-0,3
Chemnitz	835	52,5	2,3	4,82	4,5
Oberhausen	819	62,6	3,7	5,14	1,9
Schwerin	816	48,0	2,7	4,89	1,6
Norden	795	50,2	3,3	5,52	3,4
Top 20	36.671	2.203,5	140,0	5,61	2,1
Gesamt	58.190	3.555,1	224,5	5,63	2,3

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich in den vergangenen zwei Jahren zu einem integrierten Immobilienkonzern entwickelt, der seinen Mietern alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen über seine Konzerngesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH selbst anbietet. Die Immobilien der BCP werden von der ebenfalls zum Konzern gehörenden RT Facility Management GmbH & Co. KG verwaltet und betreut. Außerdem kümmert sich die Abteilung Vermietung um die Vermarktung freier oder frei werdender Wohnungen.

ADLER erwartet, dass in der weiteren Entwicklung die Mieterzufriedenheit gesteigert und die Fluktuationsrate abgesenkt werden kann. Dazu beitragen soll auch die Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern, etwa durch eine zentrale Rufnummer, die Eröffnung von zusätzlichen Mieterbüros oder eine weitere Digitalisierung von Abläufen.

Leerstandsquote (%)	Veränderung ggü. Vj. (PP)	Marktwert (Mio. EUR)	Marktwert/qm (EUR)	Mietrendite (%)	Ort
6,3	-1,7	394,5	970	6,0	Wilhelmshaven
2,7	-1,4	335,2	1.099	5,9	Duisburg
4,6	-1,5	395,4	1.552	4,4	Leipzig
6,3	-1,0	85,5	777	6,9	Cottbus
11,4	-1,5	91,7	866	6,1	Halle (Saale)
3,3	0,1	115,5	1.129	6,1	Dortmund
3,3	0,3	265,3	2.374	2,9	Berlin
1,8	-2,8	133,1	1.561	4,6	Göttingen
1,5	-3,2	136,8	1.562	4,8	Wolfsburg
2,2	-0,6	65,8	930	6,6	Helmstedt
2,3	-0,9	121,1	1.914	4,5	Hannover
4,0	0,6	86,0	1.297	5,2	Essen
1,3	0,8	103,4	1.548	5,2	Kiel
27,0	5,8	36,8	735	5,6	Borna
2,8	-1,0	72,6	1.354	5,5	Bremen
14,6	-1,3	40,5	807	6,4	Schöningen
16,5	5,9	40,5	772	5,7	Chemnitz
4,9	0,7	55,6	887	6,6	Oberhausen
4,1	-1,5	44,0	917	6,1	Schwerin
2,1	-1,7	52,4	1.043	6,2	Norden
5,4	-0,9	2.671,6	1.212	5,2	Top 20
6,2	-0,6	4.139,2	1.164	5,4	Gesamt

¹⁾ Ohne Entwicklungsprojekte

Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit dem Erwerb von drei zusammenhängenden Grundstücken am Rande Berlins nahe dem Flughafen Schönefeld ist die Basis für ein Projekt geschaffen, das Raum für bis zu 2.000 Wohnungen bieten soll. Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks in Dresden-Trachau sollen aufgenommen werden, sobald der Bebauungsplan genehmigt ist. Zudem betreibt die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP mehrere Projekte in Düsseldorf und Aachen, von denen eines im Rahmen eines Share-Deals unter Beibehalt einer Minderheitsbeteiligung von 25 Prozent veräußert worden ist. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

/// DIE ADLER-AKTIE

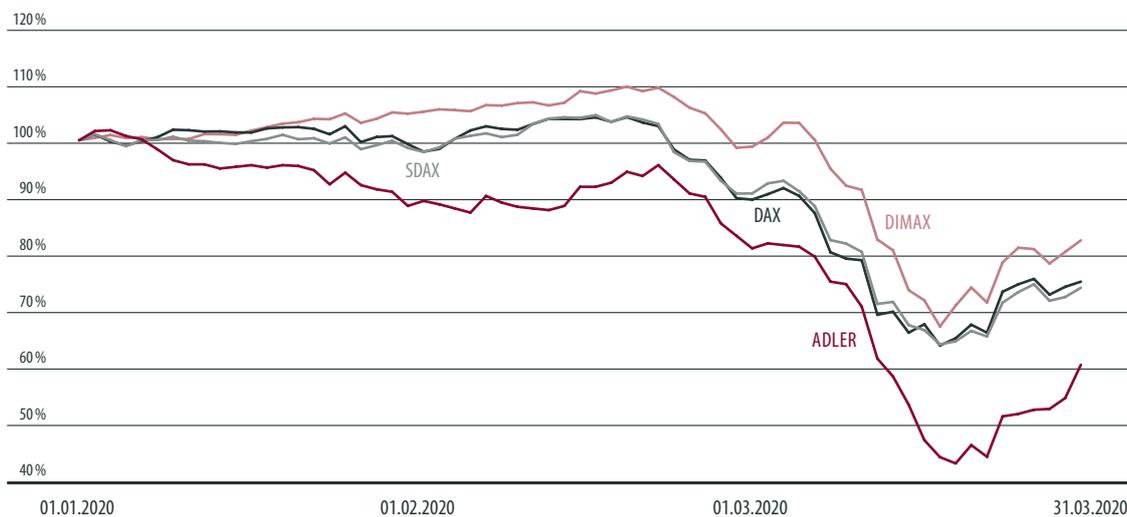
Aktienmärkte unter Druck

Der deutsche Aktienmarkt hat gegen Ende des ersten Quartals 2020 einen historischen Einbruch erlitten. Die Coronakrise mit ihren einschneidenden politischen Maßnahmen wie Shutdown, Social Distancing und Eingriffen in die Bewegungsfreiheit der Menschen in vielen Ländern der Welt erschütterte die Aktienmärkte so stark, dass DAX und SDAX innerhalb weniger Tage Wertverluste von mehr als einem Drittel erlebten. Am Ende des ersten Quartals hatten sich die Kurse zwar wieder leicht erholt, lagen aber immer noch um gut ein Viertel unter dem Niveau vom Anfang des Jahres.

Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, konnte sich in diesem Umfeld zwar noch relativ gut halten, verlor im Laufe des Quartals aber auch rund 18 Prozent seines Wertes. Den Immobilienwerten kam dabei zugute, dass im Vermietungsgeschäft auch weiterhin mit vergleichsweise stabilen Erträgen zu rechnen sein dürfte.

Die Entwicklung der ADLER-Aktie folgte im Wesentlichen dem Muster der genannten Indizes, die Aktie verlor aber noch deutlicher an Wert und hatte am Ende des Quartals mehr als die Hälfte ihres Wertes eingebüßt. Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der ADO Properties hatten sich Stimmen ehemaliger ADO Properties-Aktionäre Gehör verschafft, die mit der Änderung in der strategischen Ausrichtung nicht einverstanden waren und deshalb den Zusammenschluss mit ADLER als risikoreich und wirtschaftlich wenig sinnvoll darstellten. Diese Schwäche erwies sich indes als vorübergehend, denn zum Zeitpunkt der Berichterstattung notiert die ADLER-Aktie wieder in etwa auf dem Niveau vom Jahresanfang.

ENTWICKLUNG DES DAX, SDAX, DIMAX UND DER ADLER-AKTIE 2020 | JANUAR 2020 = 100



Aktienbestand erhöht

2020 ist der Bestand an Aktien deutlich gestiegen, da im Zuge des Übernahmeangebots der ADO Properties auch für einen großen Teil der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde, um die so entstehenden ADLER-Aktien dann in Aktien der ADO Properties umzutauschen. Zum Bilanzstichtag am 31. März 2020 bestand das Eigenkapital der ADLER aus 72.236.485 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Aktie. Das waren 1.172.742 Aktien mehr als am Ende des Vorjahres.

Die Aktionärsstruktur hat sich durch das Übernahmeangebot entscheidend verändert: Nach Ende der Angebotsfrist hält ADO Properties mittlerweile 91,93 Prozent der ADLER-Aktien. Da ADLER selbst noch 2,26 Prozent eigene Aktien hält, macht der Streubesitz nur noch 5,81 Prozent des Gesamtbestands aus. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse hat ADO Properties am 28. April 2020 angekündigt, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einzuleiten mit dem Ziel, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER später ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien zu machen.

Investor Relations neu ausgerichtet

Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot betreibt ADLER nur noch eingeschränkt eigene Investor Relations. Vielmehr sind alle Anstrengungen darauf ausgerichtet, das neue, gemeinsame Unternehmen zu präsentieren. Da gleichzeitig personelle Kontinuität gewährleistet ist, können alle Aktivitäten nahtlos in das gemeinsame Unternehmen übergehen. Gleichwohl wird ADLER, solange das Unternehmen als eigenständige Aktiengesellschaft börsennotiert bleibt, auch weiterhin seinen damit verbundenen Verpflichtungen nachkommen.



/// KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS
/// WIRTSCHAFTSBERICHT
/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
/// PROGNOSEBERICHT
/// NACHTRAGSBERICHT
/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE



/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in großen und wachsenden Ballungsräumen Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken und bietet im Hinblick auf Bewertungsgewinne, Leerstandsabbau und Mieterhöhung erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist in den vergangenen sechs Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden.

Das Geschäftsmodell von ADLER ist die langfristige Vermietung von Wohnungen und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert ADLER sein Wohnimmobiliengeschäft durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt. Neu übernommene Vermögenswerte weisen meist anfangs einen höheren Leerstand auf, der nach dem Erwerb durch aktives Asset-Management abgebaut wird. Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus dem ADLER-Konzern. Dies schließt Aktivitäten des Property-, Facility- und Energie-Managements mit ein, das ADLER mittlerweile selbst über seine Tochtergesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH betreibt. Das Portfolio des Teilkonzerns BCP wird von der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

An dieser grundsätzlichen Ausrichtung wird sich aller Voraussicht nach auch nichts ändern, nachdem ADLER im April 2020 von der ADO Properties übernommen worden ist und sich qua Business Combination Agreement mit ADO Properties zusammengeschlossen hat.

Das zur BCP gehörende Gewerbeportfolio passte nicht in das Geschäftsmodell von ADLER. Mittlerweile sind daher rund 70 Prozent davon in mehreren Transaktionen veräußert worden. Die restlichen Teile sollen bei entsprechenden Opportunitäten verkauft werden. Auch an dieser Ausrichtung wird sich nach Übernahme durch die ADO Properties voraussichtlich nichts ändern, da auch die ADO Properties vornehmlich Wohnimmobilien in ihrem Portfolio hält.

Wohnimmobilienportfolio

Mit Stand vom 31. März 2020 hielt ADLER insgesamt 58.190 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern, einem Verkehrswert von EUR 5.015,6 Millionen (einschließlich Vorräten) und einer annualisierten Nettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) von rund EUR 224,5 Millionen. Regionale Schwerpunkte sind Niedersachsen (18.304 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (13.924 Einheiten) und Sachsen (9.669 Einheiten).

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit beobachtbaren Trend gerecht, dass die Zahl der kleineren Haushalte in Deutschland stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen wollen.

ADLER verwaltet sein Portfolio aktiv. Im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung werden die jeweiligen Besonderheiten der Immobilien genauso bewertet wie die jeweiligen Marktdaten, um die für Investitionen, Wartung und Renovierung benötigten Mittel zu bestimmen. Auf diesem Wege soll sichergestellt werden, dass die Qualität der Wohnungen dem Marktstandard entspricht und so Vermietungsstand und Mietwachstum verbessert werden. Die wesentlichen externen Faktoren für die Asset- und Kapitalallokation sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, verschiedene Infrastrukturmaßnahmen und politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen erfolgen regelmäßige Abstimmungen mit den Regionalleitern, um die operative Umsetzung der Handlungsstrategien sicherzustellen (zum Beispiel verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, es sich aber an einem ungünstigen Standort befindet, oder Ähnliches). Objekte, die eine niedrige Qualität aufweisen oder sich in einer nicht attraktiven Makroumgebung befinden, werden entsprechend für den Verkauf vorgesehen.

Nach Zusammenschluss mit der ADO Properties, so die Erwartung, wird ADLER über kein selbstständiges Asset- und Portfolio-Management mehr verfügen, das Asset- und Portfolio-Management der neuen Unternehmensgruppe aber maßgeblich beeinflussen.

Akquisitionsstrategie

Nach dem Zusammenschluss mit der ADO Properties wird ADLER keine eigene Akquisitionsstrategie mehr verfolgen, sondern eingebunden sein in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe. Bislang galt, dass ADLER den Bestand an Wohnimmobilien durch Zukäufe von Unternehmensanteilen sowie Einzelportfolios oder -assets ausgeweitet hat. Dabei hat ADLER bevorzugt in Wohnimmobilienportfolios mit Marktqualität „Core“ investiert, bei entsprechender Marktgelegenheit auch in Core-Plus-Lagen mittelgroßer Städte oder in Städten wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben.

Akquisitionen erscheinen ADLER nur dann sinnvoll, wenn die Immobilien bereits unmittelbar ab dem Zeitpunkt des Erwerbs einen positiven Cashflow abzuwerfen versprechen. Da es in den letzten beiden Jahren schwieriger geworden ist, Portfolios am Markt zu attraktiven Preisen zu erwerben, und die Kaufpreise sich den Neubaupreisen angenähert haben, hat ADLER – in Ergänzung seiner unverändert weiter bestehenden Grundausrichtung – den Bestand auch durch Projektentwicklungen, Bestandsverdichtungen oder Dachausbau bestehender Bestände erweitert. Die Zahl der Entwicklungsprojekte hat insbesondere mit der Übernahme von BCP zugenommen. Diese Mehrwert schaffenden Tätigkeiten haben dennoch stets nur einen relativ geringen, einstelligen Prozentsatz der Bilanzsumme ausgemacht.

Finanzierungsstrategie

Auch hier gilt: Nach dem Zusammenschluss mit der ADO Properties wird ADLER keine eigene Finanzierungsstrategie mehr verfolgen, sondern eingebunden sein in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe.

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hielt ADLER bisher aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. In der Fremdfinanzierung strebte ADLER eine Fälligkeitsstruktur an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen hat ADLER in den letzten Jahren zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen deutlich abgesenkt.

ADLER hat guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko der Beschaffung von Fremdmitteln erheblich – ein Risiko, das zu den größten der Branche gehört. Investoren, Kapitalmarktteilnehmer und finanzierende Banken können sich bei ihrer Einschätzung der Kreditwürdigkeit von ADLER seit Ende 2016 auf ein Rating stützen, das ADLER von der weltweit renommierten Ratingagentur Standard & Poor's erhalten hat. Zum Ende des Berichtszeitraums lautete das Corporate Rating „BB/Stable Outlook“.

Um kurzfristig auf etwaige Marktopportunitäten reagieren zu können, hält ADLER mit Zustimmung der Aktionäre genehmigtes und bedingtes Kapital vor, auf das jederzeit zu Akquisitionszwecken zurückgegriffen werden kann. Auch die im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme erworbenen eigenen Aktien können als Akquisitionswährung eingesetzt werden.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

ADLER verwendet als finanzielle Hauptsteuerungsgrößen den EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV, um Firmenwert bereinigt und verwässert), die Funds from Operations I (FFO I) als Indikator für das am Cash-flow orientierte operative Ergebnis und den Loan to Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität.

Der EPRA NRV löste dabei den EPRA NAV ab. Denn mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen in den regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER hat daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus seiner Berichterstattung gerückt, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

Ein wesentlicher Unterschied des NRV zum früheren NAV liegt in der Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien. Sie wurde für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht, ist aber wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. Das gilt für das konzerneigene Property-Management ebenso wie für die wenigen externen Dienstleister, mit denen ADLER noch zusammenarbeitet. Zu diesen Kennzahlen gehören zum Beispiel die Vermietungsquote, die Zahl der Kündigungen sowie die Zahl der neuen Mietverträge, die Einhaltung zeitlicher Vorgaben bei Instandhaltungsmaßnahmen, die Erreichbarkeit der Property-Manager und Ähnliches. Weichen die Ist-Werte von den Soll-Werten nachhaltig ab, werden Maßnahmen zur Korrektur ergriffen. Auch nichtfinanzielle Kennzahlen spielen beim Erwerb neuer Immobilienbestände eine große Rolle. Schließlich ist die potenzielle Wertentwicklung einer Immobilie unter anderem von Veränderungen in der Infrastruktur, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung oder den möglichen Veränderungen am regionalen Arbeitsmarkt abhängig. Die Kenntnis oder die Einschätzung solcher Kennzahlen fließt in alle Akquisitionentscheidungen zum Kauf einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios ein.

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen hat ADLER in der nichtfinanziellen Berichterstattung veröffentlicht. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. Der Bericht steht auf der Website des Unternehmens unter https://adler-ag.com/nachhaltigkeit/nichtfinanzielle_berichterstattung/ zur Verfügung.

MITARBEITER

Die ADLER Real Estate AG hat als Konzernholding drei Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern weitgehend über die hundertprozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Aufgaben des Asset-Managements werden von der ADLER Wohnen Service GmbH durchgeführt, das Facility-Management von der ADLER Gebäude Service GmbH und das Energie-Management von der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH. Wegen der Internalisierung ehemals extern vergebener Aufgaben im Property- und Facility-Management nahm die Zahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern im Laufe der letzten zwölf Monate deutlich zu, von 868 Ende des ersten Quartals 2019 auf 927 Voll- und Teilzeitkräfte am Ende des Berichtszeitraums. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die das konzerneigene Property-Management (294 Mitarbeiter) und das Facility-Management (401 Mitarbeiter) betreiben. BCP beschäftigte Ende März 2020 insgesamt 139 Mitarbeiter, die weitestgehend ebenfalls mit operativen Aufgaben betraut sind.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als Immobilienkonzern betreibt ADLER keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings sind laufende Marktanalysen erforderlich, um die künftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt abschätzen zu können. ADLER bedient sich dazu der Einschätzungen von Maklerorganisationen, Bundesbehörden, spezialisierten Forschungsinstituten, renommierten Bewertungsunternehmen oder Research-Abteilungen von Banken. Sie werden durch eigene Erfahrungen aus der Vermietung vor Ort ergänzt. Außerdem müssen die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik wie auch die sich wandelnden regulatorischen Anforderungen beobachtet und analysiert werden. Die aus diesen Analysen gewonnenen Erkenntnisse stellen eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft dar.

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im ersten Quartal 2020 ist die Leistung der deutschen Wirtschaft nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent zurückgegangen. Die politischen Entscheidungen zur Eindämmung des Coronavirus in Deutschland und weltweit haben im März zum Stillstand in ganzen Gewerbezweigen geführt, darunter Luftverkehr, Gaststätten und Hotels sowie weite Teile des Einzelhandels. Für das Gesamtjahr rechnet daher die Bundesregierung mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von mehr als sechs Prozent. Ganze Branchen bedurften – und bedürfen weiterhin – staatlicher Unterstützung, soll eine Welle von Insolvenzen verhindert werden. Der normale Gang des Wirtschaftens ist jedenfalls massiv gestört. Wann und ob überhaupt in diesem Jahr die Normalität zurückkehrt, ist ob der politischen Unwägbarkeiten seriös nicht vorherzusagen.

Das gilt auch für die spezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche. Die staatlichen Eingriffe beschränkten sich hier darauf, den Mietern in bestimmten Fällen das Recht einzuräumen, Mietzahlungen für einen gewissen Zeitraum aufzuschieben, wodurch dem Vermieter zeitweise Liquidität vorenthalten wird. Einnahmen und Ertrag werden dadurch grundsätzlich aber nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigt wurde hingegen das Neuvermietungsgeschäft, denn im gleichen Maße, wie die Unsicherheit über ihre persönlichen Zukunftsaussichten im Zuge der Maßnahmen zum „Physical Distancing“ zunahm, ging die Neigung der Menschen zurück, sich neuen Herausforderungen zu stellen, an einen anderen Ort zu ziehen oder eine neue Wohnung zu suchen.

In der Mietenentwicklung hat sich das im ersten Quartal 2020 noch nicht niedergeschlagen. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im März 2020 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit haben sie sich genauso entwickelt wie die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im März 2020 ebenfalls um 1,4 Prozent höher lagen als ein Jahr zuvor. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Mit seinen Immobilien ist ADLER vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich im ersten Quartal 2020 insofern geändert, als Mietern im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Mietzahlungen zeitweise auszusetzen und später nachzuholen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Das erste Quartal stand im Zeichen der Übernahme durch die ADO Properties und der Aussicht, mit ADO Properties einen gemeinsamen Konzern aufzubauen, der dann zu den größten im deutschen Markt zählen wird. Die Übernahme wurde dann im April erfolgreich abgeschlossen.

Damit im Zusammenhang stand die vorzeitige Rückzahlung von Anleihen der ADO Group Ltd. im Februar 2020, die ADLER 2019 erworben hatte und deren wesentliches Vermögen in einer Beteiligung an der ADO Properties besteht. ADLER wurde dadurch zum alleinigen Kapitalgeber der Gesellschaft.

Ebenfalls im Februar 2020 empfahlen Vorstand und Aufsichtsrat in einer rechtlich vorgeschriebenen Stellungnahme den ADLER-Aktionären, das Angebot der ADO Properties anzunehmen. Die von der Deutschen Bank und der UBS eingeholten Fairness Opinions hielten das Angebot für angemessen und fair. Der geplante Zusammenschluss sei im besten Interesse von ADLER.

Am 6. März 2020 gab ADO Properties bekannt, dass am Ende der ersten Angebotsfrist rund 83 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch gegen Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind.

Ende März 2020 wurde Martin Billhardt gerichtlich zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. März zu seinem Vorsitzenden gewählt.

Ebenfalls am 25. März 2020 kündigte ADO Properties ein öffentliches Übernahmeangebot in bar für alle ausstehenden WESTGRUND-Aktien an. Ziel des Angebots ist es, die Unternehmensstrukturen zu vereinfachen.

Am 30. März 2020 wurde Maximilian Rienecker vom Verwaltungsrat der ADO Properties zum Co-CEO der ADO Properties ernannt.

Am 9. April 2020 gab ADO Properties bekannt, dass nach Abschluss des freiwilligen Übernahmeangebots insgesamt knapp 92 Prozent der ADLER-Aktien (ohne eigenen Aktien der ADLER) zum Umtausch in Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2019 berichtet. Seitdem hat sich die Risikoeinschätzung in einigen Aspekten leicht verändert.

Zunächst hat die Ratingagentur Standard & Poor´s das Unternehmensrating der ADO Properties auf „BB/Stable Outlook“ angepasst, weil sie im Zusammenschluss mit ADLER einschließlich der geplanten Finanzierung durch die bereits angekündigte Kapitalerhöhung ein gewisses Umsetzungsrisiko sieht. Dadurch könnte die Finanzierung des gemeinsamen Unternehmens teurer oder schwieriger werden.

Im Zusammenhang mit der Coronakrise hat die Bundesregierung verfügt, dass Mieter, die wegen der politischen Entscheidungen Einkommenseinbußen erleiden, ihre Miete für mehrere Monate stunden dürfen. Dadurch könnte der ansonsten kontinuierliche Liquiditätszufluss vorübergehend gestört werden. Die Erfahrung bisher zeigt allerdings, dass Mieter von dieser Möglichkeit nur vereinzelt Gebrauch machen.

Der vom Berliner Senat verfügte Mietendeckel sieht vor, dass Mieten von ihrem heutigen Niveau herabgesetzt werden müssen, wenn sie die nach Baujahren der Immobilien gestaffelten Höchstmieten überschreiten. Dieser Effekt ist für ADLER allerdings minimal, da nur 2,9 Prozent des gesamten Immobilienbestands in Berlin liegen und von Mietkürzungen davon wiederum nur ein kleiner Teil betroffen ist.

/// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2020 hat ADLER im Geschäftsbericht 2019 ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus deutlich verschlechtert. Hatten Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ursprünglich ein leichtes Wirtschaftswachstum für wahrscheinlich gehalten, so rechnen sie jetzt für 2020 mit einem Schrumpfen der gesamtwirtschaftlichen Leistung von sechs Prozent oder mehr.

Was diese Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche genau bedeutet, ist schwer abzuschätzen. Grundsätzlich hat sich an der Knappheit von Wohnraum vor allem in den Ballungsgebieten nichts geändert. Aber schon jetzt zeigt sich, dass die Mobilität abgenommen hat. Offenbar spüren die Menschen in wirtschaftlich unsicheren Zeiten weniger Neigung, sich zu verändern. Führende Wohnungsanbieter haben zudem bereits öffentlich verkündet, bis auf Weiteres auf ansonsten mögliche Mieterhöhungen verzichten zu wollen. Insgesamt dürfte 2020 der Spielraum für Mieterhöhungen ohnehin stark begrenzt sein. Andererseits bedeutet weniger Mobilität möglicherweise auch weniger fluktuationsbedingten Leerstand und, damit verbunden, auch weniger Renovierungsaufwand. Insgesamt kann die Immobilienbranche daher wohl 2020 kein Wachstum erwarten, aber dennoch – trotz Coronakrise – mit weitgehender Stabilität von Einnahmen und Ertrag rechnen.

ADLER sieht in diesem Umfeld zumindest keine Veranlassung, die im März mit dem Geschäftsbericht für 2019 veröffentlichten Prognosen für 2020 zu ändern. Wegen der bereits 2019 erfolgten Verkleinerung des Portfolios und vor dem Hintergrund der Erwartung, dass das Portfolio auch 2020 weiter optimiert wird, rechnet ADLER 2020 unverändert mit leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen und FFO I, wobei die Nettomieteinnahmen voraussichtlich in der Größenordnung von EUR 240 bis 245 Millionen und die FFO I im Bereich von EUR 75 bis 80 Millionen liegen werden. Der LTV wird mit 50 bis 55 Prozent prognostiziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach erfolgter Übernahme der ADLER durch die ADO Properties die ADO Properties im zweiten Quartal 2020 bei ADLER wieder entkonsolidiert werden muss.

/// NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Berichtszeitraums ist das Übernahmeangebot der ADO Properties an die Aktionäre der ADLER erfolgreich abgeschlossen worden. Am 9. April 2020 teilte ADO Properties mit, dass 91,93 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch in Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind.

Am 28. April 2020 teilte ADO Properties mit, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einleiten zu wollen. Ziel sei auch, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER nach Abschluss eines derartigen Vertrags ein Angebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, haben zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung stützt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

VORBEMERKUNG

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 10. Dezember 2019 hat ADLER beherrschenden Einfluss über die ADO Group und damit auch mittelbar über die ADO Properties erlangt. Da ADLER im April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die ADO Properties wieder verloren hat, nachdem ADO Properties die Mehrheit der ADLER-Aktien im Rahmen eines Übernahmeangebots erworben hat, liegt nach IFRS 5 ein aufgegebenen Geschäftsbereich vor. Die Vermögenswerte und Schulden der ADO Properties werden daher unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen. In der Konzerngesamtergebnisrechnung wird in den jeweiligen Positionen nur der fortgeführte Geschäftsbereich dargestellt, während der aufgegebenen Geschäftsbereich aggregiert in einer Summe als Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich gezeigt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils danach getrennt, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

Gleichzeitig stellt ADLER Pro-forma-Angaben für die Vermögenslage für das erste Quartal 2020 und die Vorjahresvergleichswerte zur Verfügung (31. März 2020 und 31. Dezember 2019 angepasst). Dabei werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ADO Properties so behandelt, als gehörten sie dauerhaft zum Unternehmen.

ERTRAGSLAGE

ADLER erzielt seine Erträge fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung seiner Bestandsimmobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell ausgelegt und fokussiert.

In Mio. EUR	Q1 2020	Q1 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	90,4	94,8
– davon Nettomieteinnahmen	60,2	64,8
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-40,5	-39,3
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	49,9	55,5
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	391,8	186,1
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-389,5	-186,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2,3	-0,4
Personalkosten	-11,0	-9,8
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,0	-9,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10,3	9,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-1,6	-0,9
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	8,8	46,1
Finanzergebnis	-24,6	-39,3
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3	0,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-15,5	6,8
Ertragsteuern	-9,0	7,9
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-24,5	14,7
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾	-2,0	0,0
Konzernergebnis	-26,5	14,7

¹⁾ Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ADO Properties

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

Im ersten Quartal 2020 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 90,4 Millionen. Das waren 4,6 Prozent weniger als im Vorjahr (Q1 2019: EUR 94,8 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 60,2 Millionen aus und lagen damit um 7,1 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (Q1 2019: EUR 64,8 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das Gewerbeportfolio der BCP im ersten Quartal 2019 noch zu den Mieteinnahmen beigetragen hatte, dies aber 2020 nur noch in geringem Umfang der Fall war, weil der überwiegende Teil im Verlauf des Jahres 2019 veräußert und übertragen worden ist. In gewissem Umfang gilt das auch für die rund 3.700 Mieteinheiten, deren Verkauf im Zuge der Portfoliobereinigung im Laufe des ersten Quartals 2019 wirksam geworden war. Ein geringer gegenläufiger Effekt war damit verbunden, dass Anfang 2020 einige fertiggestellte Mieteinheiten aus den Projekten Wasserstadt Mitte in Berlin und Grafental in Düsseldorf in den Bestand übernommen worden sind und seitdem zu den Mieteinnahmen beitragen.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,63 und damit um EUR 0,11 über dem vergleichbaren Vorjahreswert (31. März 2019: EUR 5,52). Der Leerstand erreichte am Ende des ersten Quartals 2020 6,2 Prozent. Das waren 0,6 Prozentpunkte weniger als ein Jahr zuvor (31. März 2019: 6,8 Prozent).

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben in den ersten drei Monaten 2020 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 3,1 Prozent auf EUR 40,5 Millionen zugenommen, was fast ausnahmslos auf deutlich höhere Aufwendungen für Instandhaltung zurückzuführen ist.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich im ersten Quartal 2020 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 49,9 Millionen, 10,1 Prozent weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres (EUR 55,5 Millionen).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien gering

Die Erträge und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Entwicklungsprojekts der BCP in Düsseldorf und aus dem Verkauf eines weiteren kleinen Gewerbeportfolios der BCP. Aus diesen Veräußerungen resultierte kein nennenswerter Ergebnisbeitrag in 2020, da die Immobilien bereits zum Ende des Jahres 2019 mit dem jeweils vereinbarten Verkaufspreis bewertet worden sind.

Das Ergebnis entfiel mit EUR 2,3 Millionen fast ausnahmslos auf die Veräußerung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen.

Keine Marktbewertung der Wohnimmobilien vorgenommen

Am Ende des ersten Quartals hat ADLER keine Marktbewertungen der Wohnimmobilien vornehmen lassen, weil es dafür keinen Anlass gab. Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst, im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen. Gleichwohl wurden bei den verbliebenen Gewerbeobjekten der BCP Korrekturen vorgenommen, weil gerade diese durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus beeinträchtigt worden sind. Insgesamt ergab sich dadurch ein Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von minus EUR 10,3 Millionen (Q1 2019: EUR 9,7 Millionen).

Personalaufwand nimmt mit Personalbedarf zu

Der Personalaufwand machte im ersten Quartal 2020 EUR 11,0 Millionen aus und ist damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal (Q1 2019: EUR 9,8 Millionen) um 12,2 Prozent gestiegen. Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass die Zahl der Mitarbeiter in ähnlicher Weise zugenommen hat. ADLER beschäftigte zum Stichtag 31. März 2020 insgesamt 927 Mitarbeiter und damit 59 mehr als ein Jahr zuvor, weil im Zuge der Neuausrichtung zu einem integrierten Immobilienkonzern Aufgaben von externen Dritteleistern abgezogen und neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übertragen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Quartal 2020 auf EUR 22,0 Millionen (Q1 2019: EUR 9,9 Millionen). Die Steigerung geht im Wesentlichen darauf zurück, dass im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der ADO Properties umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen sind. Ansonsten enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen vor allem die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für den EDV-Bedarf, Rechts- und Beratungskosten, die Wertberichtigungen von Forderungen und die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten in den ersten drei Monaten 2020 EUR 1,5 Millionen und blieben damit hinter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht zurück (Q1 2019: EUR 2,0 Millionen).

EBIT rückläufig, aber im Plus

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Quartal 2020 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 8,8 Millionen (Q1 2019: EUR 46,1 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal erklärt sich im Wesentlichen durch die erstmaligen Verluste aus der Bewertung von Investment Properties, sowie die beschriebenen, überwiegend einmaligen Aufwandspositionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und auch dadurch, dass die Portfoliooptimierungen zwangsläufig zulasten der Mieteinnahmen gingen.

Finanzergebnis verbessert

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2020 ein Minus von EUR 24,6 Millionen und fiel damit deutlich besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (minus EUR 39,3 Millionen). In dieser Entwicklung spiegeln sich die insgesamt günstigeren Finanzierungsbedingungen wider, die ADLER im Verlauf der letzten Jahre für seine Verbindlichkeiten erzielen konnte. Allerdings sind auch einige Sondereffekte im Finanzergebnis enthalten. So ergaben sich einmalige Finanzerträge aus der Ablösung der Anleihen der ADO Group, die dazu führten, dass ADLER alleiniger Kapitalgeber der Gesellschaft wurde. Einmalige Aufwendungen ergaben sich etwa aus Währungsverlusten in Zusammenhang mit Transaktionen der ADO Group, welche ihren Abschluss in Neuen Israelischen Schekeln erstellt. Bei der BCP resultierte aus der Bewertung der Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft zum Börsenkurs ein deutlicher Verlust.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im ersten Quartal 2020 minus EUR 15,5 Millionen, in den ersten drei Monaten des Vorjahres hatte es EUR 6,8 Millionen ausgemacht. Im ersten Quartal 2020 ergab sich ein Ertragsteueraufwand in Höhe von EUR 9,0 Millionen, im ersten Quartal des Vorjahres war wegen Auflösung passiver latenter Steuern ein Steuerertrag von EUR 7,9 Millionen angefallen.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen belief sich im ersten Dreimonatszeitraum 2020 auf minus EUR 24,5 Millionen (Q1 2019: EUR 14,7 Millionen). Aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen, die ausschließlich die ADO Properties umfassen, resultierte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von minus EUR 2,0 Millionen. Damit erreichte das Konzernergebnis im ersten Quartal 2020 minus EUR 26,5 Millionen (Q1 2019: EUR 14,7 Millionen), wovon minus EUR 21,7 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (Q1 2019: EUR 14,6 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterscheidet ADLER nach den Segmenten Bestand und Sonstiges. Zum Segment Bestand gehört auch die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP.

Die im Dezember 2019 erworbene ADO Properties stellt nach IFRS 5 einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar und wird daher in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt.

Im Segment Bestand sind insbesondere alle Portfolios von ADLER enthalten, aus deren Vermietung ADLER dauerhafte Mieteinnahmen erzielen will. In den Mieteinnahmen und in den mit dem Vermietungsgeschäft verbundenen Aufwendungen spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen Asset- und Property-Managements wider, welches die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen für Handwerks- und Hausmeistertätigkeiten, die durch das konzerninterne Facility-Management erbracht werden. In geringem Umfang sind auch die zur Veräußerung vorgesehenen Gewerbeimmobilien der BCP sowie Projektentwicklungen enthalten, welche an konzernfremde Dritte verkauft werden und die nach Fertigstellung dementsprechend nicht in den Bestand übernommen werden sollen.

In der Spalte Sonstiges werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Entwicklungsprojekten enthalten, der sich seit Neuausrichtung des Konzerns 2014 noch in der Restabwicklung befindet.

Der folgenden Tabelle kann die Zuordnung der Erträge, des operativen und finanziellen Aufwands und der Ergebnisse auf die Segmente entnommen werden.

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	Q1 2020	Q1 2019	Q1 2020	Q1 2019	Q1 2020	Q1 2019
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	482,1	280,9	0,1	0,0	482,2	280,9
– davon Vermietung	90,4	94,8	0,0	0,0	90,4	94,8
– davon Verkäufe	391,8	186,1	0,0	0,0	391,8	186,1
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10,3	9,7	0,0	0,0	-10,3	9,6
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	8,8	46,1	0,0	0,1	8,8	46,1
Ergebnis aus nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Finanzergebnis	-24,6	-39,4	0,0	0,0	-24,6	-39,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-15,5	6,8	0,0	0,1	-15,5	6,8

Funds from Operations (FFO) wie erwartet rückläufig

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet ADLER die Funds from Operations (FFO) als wesentliche, am Cashflow orientierte Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts. Die FFO stehen dabei für die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfelds der Vermietung von Immobilien.

Zur Ermittlung der FFO wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dokumentiert, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) berechnet und um Einmal- und Sondereffekte bereinigt (bereinigtes EBITDA). Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische sowie nicht zahlungswirksame Sachverhalte. Dies umfasst insbesondere die Optimierung bestehender bzw. die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionskosten bzw. Integrationskosten im Rahmen von Erwerben, Aufwendungen für Refinanzierungen und Kapitalmaßnahmen sowie weitere Einmaleffekte wie Abfindungen und Wertberichtigungen auf Forderungen. Von diesem bereinigten EBITDA wird dann der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in direktem Zusammenhang steht (Zinsaufwand FFO), ebenso abgezogen wie das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und die laufenden Ertragsteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahren Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	Q1 2020	Q1 2019
Konzernergebnis	-26,5	14,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-24,5	14,7
+ Finanzergebnis	46,0	39,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	24,6	39,3
+ Ertragsteuern	7,3	-7,8
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	9,0	-7,8
+ Abschreibungen	2,0	0,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1,6	0,9
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10,3	9,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-10,3	9,7
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3	0,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,3	0,0
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	38,8	37,4
+/- Einmal- und Sondereffekte	18,9	7,2
Bereinigtes EBITDA	57,7	44,6
- Zinsaufwand FFO	16,1	18,8
- Laufende Ertragsteuern	1,0	1,4
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	21,5	2,9
FFO I	19,1	21,6
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	70.633.253	68.480.390
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,27	0,32
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	79.879.195	78.899.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,24	0,27

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 70.633.253 (Vorjahr: 68.480.390)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 9.245.942 (Vorjahr: 10.418.805)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	Q1 2020	Q1 2019
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	17,6	6,0
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	1,1	0,1
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,2	1,1
Summe Einmal- und Sondereffekte	18,9	7,2

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO In Mio. EUR	Q1 2020	Q1 2019
Finanzerträge	35,6	3,7
Finanzaufwendungen	-81,6	-43,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	46,0	-39,3
Anpassungen		
Zinsaufwendungen Immobilienverkäufe	0,0	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	6,7	7,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	2,0	3,5
Sonstige Effekte	21,2	9,8
Zinsaufwand FFO	-16,1	-18,8

Im Berichtszeitraum wurden insbesondere das negative Finanzergebnis der ADO Properties (EUR 21,4 Millionen), Bewertungsverluste von Finanzanlagen und Ausleihungen (EUR 13,2 Millionen), Erträge aus der Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group (EUR 30,6 Millionen) sowie negative Währungseffekte (EUR 10,1 Millionen) im Rahmen der sonstigen Effekte bereinigt.

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Quartal 2020 FFO in Höhe von EUR 19,1 Millionen, EUR 2,5 Millionen oder 11,6 Prozent weniger als im Vorjahr (EUR 21,6 Millionen). Dies ist im Wesentlichen auf die Verkleinerung des Portfolios gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Je Aktie errechneten sich auf unverwässerter Basis zum 31. März 2020 FFO in Höhe von EUR 0,27. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können) ergaben sich FFO in Höhe von EUR 0,24.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.03.2020		31.03.2020 angepasst ¹⁾		31.12.2019		31.12.2019 angepasst ¹⁾	
		In % der Bilanzsumme		In % der Bilanzsumme ¹⁾		In % der Bilanzsumme		In % der Bilanzsumme ¹⁾
Langfristige Vermögenswerte	5.593,5	53,3	9.559,6	91,0	5.288,7	49,5	9.215,4	86,3
– davon Investment Properties	4.929,7	46,9	8.556,7	81,4	4.920,0	46,1	8.544,5	80,0
Kurzfristige Vermögenswerte	359,0	3,4	891,6	8,5	554,4	5,2	1.036,8	9,7
– davon Vorräte	85,9	0,8	123,8	1,2	87,3	0,8	126,6	1,2
– davon Zahlungsmittel	75,1	0,7	488,8	4,6	237,4	2,2	625,0	5,9
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	4.553,9	43,3	55,2	0,5	4.838,6	45,3	429,5	4,0
Aktiva	10.506,4	100,0	10.506,4	100,0	10.681,7	100,0	10.681,7	100,0
Eigenkapital	3.502,7	33,3	3.502,7	33,3	3.547,9	33,2	3.547,9	33,2
– davon Grundkapital	72,2	0,7	72,2	0,7	71,1	0,7	71,1	0,7
– davon Rücklagen	262,2	2,5	262,2	2,5	282,9	2,6	282,9	2,6
– davon Bilanzgewinn	1.071,8	10,2	1.071,8	10,2	1.093,5	10,2	1.093,5	10,2
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	2.098,0	20,0	2.098,0	20,0	2.102,0	19,7	2.102,0	19,7
Langfristige Verbindlichkeiten	4.776,9	45,5	6.358,8	60,5	4.928,5	46,1	6.518,3	61,0
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	110,1	1,0	203,9	1,9	122,2	1,1	215,8	2,0
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.051,2	19,5	2.453,1	23,3	2.327,8	21,8	2.729,8	25,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.135,1	20,3	2.857,4	27,2	2.002,1	18,7	2.731,8	25,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	360,6	3,4	644,9	6,1	377,9	3,6	487,9	4,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180,0	1,7	402,4	3,8	157,7	1,5	198,2	1,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.866,2	17,8	0,0	0,0	1.827,4	17,1	127,6	1,2
Passiva	10.506,4	100,0	10.506,4	100,0	10.681,7	100,0	10.681,7	100,0

¹⁾ Pro-forma-Konzernbilanz zur Darstellung der ADO Properties bei Annahme des Ausweises als fortgeführter Geschäftsbereich, keiner prüferischen Durchsicht unterlegen

Zum Berichtszeitpunkt wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 10.506,4 Millionen aus, 1,6 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 10.681,7 Millionen). Im Folgenden werden sowohl der IFRS-Ausweis als auch die Pro-forma-Berechnung kommentiert, in der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der ADO Properties so behandelt werden, als gehörten sie dauerhaft zum Unternehmen.

Investment Properties leicht gestiegen

In der angepassten Berechnung werden die Investment Properties am Ende des ersten Quartals 2020 mit EUR 8.556,7 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 8.544,5 Millionen. ADLER hat im IFRS-Ausweis einen leichten Zuwachs von EUR 4.920,0 Millionen auf EUR 4.929,7 Millionen zu verzeichnen. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Baukosten bei den Entwicklungsprojekten zurückzuführen. Gegenläufig haben sich Wertminderungen der Gewerbeimmobilien aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus ausgewirkt. Im ersten Quartal wurden darüber hinaus rund EUR 60,0 Millionen Anzahlungen für Grundstücke im Rahmen von Entwicklungsprojekten geleistet, welche unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Nachdem im dritten Quartal 2019 ein verbindliches Sale and Purchase Agreement über den Verkauf von 75 Prozent der Anteile an einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf abgeschlossen worden war, ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die Verfügungsgewalt übergegangen. Nach Eingang einer Teilzahlung weist ADLER zum Bilanzstichtag langfristige Forderungen gegen die Erwerber in Höhe von EUR 131,2 Millionen aus, deren Erfüllung nach einem vorab definierten Zahlungsplan entsprechend des Baufortschritts der Projektentwicklung vereinbart ist. Die verbleibende Beteiligung von 25 Prozent wird mit EUR 55,8 Millionen unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. In Höhe von EUR 59,3 Millionen besteht zudem ein Darlehen gegenüber dem assoziierten Unternehmen. Die betreffenden Investment Properties, die zum 31. Dezember 2019 unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten (EUR 375,0 Millionen) bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden (EUR 127,5 Millionen) ausgewiesen worden waren, sind im ersten Quartal 2020 abgegangen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag in der angepassten Rechnung EUR 891,6 Millionen aus, EUR 145,2 Millionen weniger als zu Jahresbeginn. Die Veränderung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass Zahlungsmittel im entsprechenden Umfang dafür genutzt wurden, die Verbindlichkeiten aus Anleihen der ADO Group zurückzuführen. Die kurzfristigen Vermögenswerte enthalten im Umfang von EUR 57,0 Millionen Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren vollständige Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die Restforderungen sollen nunmehr im Geschäftsjahr 2020 beglichen werden. Die Forderungen sind mit einem marktüblichen Zinssatz versehen und besichert.

Der Zahlungsmittelbestand erreichte am 31. März 2020 EUR 488,8 Millionen in der angepassten Rechnung und EUR 75,1 Millionen bei ADLER im IFRS-Ausweis.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten zum Ende des ersten Quartals 2020 in der angepassten Rechnung im Wesentlichen die verbliebenen Teile des Gewerbeimmobilien-Portfolios der BCP.

In der Bilanz von ADLER im IFRS-Ausweis machen die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte EUR 4.553,9 Millionen aus, da hier die Vermögenswerte der ADO Properties erfasst sind.

Eigenkapital nimmt leicht ab, Eigenkapitalquote stabil

Das Eigenkapital betrug Ende März 2020 EUR 3.502,7 Millionen. Der Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 3.547,9 Millionen) geht im Wesentlichen auf das negative Konzernergebnis und auf Bewertungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten zurück, welche bei der ADO Properties erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Gegenläufig haben sich die Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen und die Veräußerung von Minderheitenanteilen bei der ADO Properties ausgewirkt. Die Eigenkapitalquote erreichte 33,3 Prozent, was einer Steigerung gegenüber dem Ende des Vorjahres um 0,1 Prozentpunkte entspricht.

Verbindlichkeiten nehmen ab

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten Ende März 2020 in der angepassten Rechnung EUR 6.358,8 Millionen aus und nahmen damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres ab (EUR 6.518,3 Millionen). Der wesentliche Grund für den Rückgang war die Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus Anleihen der ADO Group. Dies erfolgte zum Teil aus eigenen Mitteln, aber auch über die Aufstockung des Brückenkredits, den ADLER für den Erwerb der Anteile an der ADO Group aufgenommen hatte. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen Ende März 2020 in der angepassten Rechnung mit EUR 644,9 Millionen über dem Wert vom Jahresende (EUR 487,9 Millionen). Dies ist maßgeblich auf eine Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei der ADO Properties zurückzuführen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten beliefen sich am Ende des ersten Quartals 2020 in der angepassten Rechnung auf EUR 0,0 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 127,6 Millionen). Im IFRS-Ausweis weist ADLER hingegen zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.866,2 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.827,4 Millionen) aus, da sich hier die Verbindlichkeiten der ADO Properties niederschlagen.

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten machten am Ende der ersten drei Monate 2020 in angepasster Rechnung EUR 4.999,0 Millionen und bei ADLER im IFRS-Ausweis EUR 4.008,6 Millionen aus. Sie haben sich damit gegenüber dem Jahresende 2019 erhöht.

Loan to Value (LTV) wie erwartet leicht erhöht

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, machte der LTV Ende des ersten Quartals 2020 in angepasster Rechnung 52,4 Prozent aus, 1,0 Prozentpunkte mehr als am Jahresende 2019. Im IFRS-Ausweis ergab sich für ADLER ein Wert 49,7 Prozent gegenüber 49,4 Prozent zum Jahresende 2019.

In Mio. EUR	31.03.2020	31.03.2020 angepasst ²⁾	31.12.2019	31.12.2019 angepasst ²⁾
Wandelanleihen	111,3	205,1	124,2	217,8
+ Anleihen	2.103,1	2.504,9	2.429,5	2.831,5
+ Bankverbindlichkeiten	2.315,1	3.259,8	2.159,8	2.930,1
- Zahlungsmittel	75,1	488,8	237,4	625,0
= Nettofinanzverbindlichkeiten	4.454,4	5.481,0	4.476,1	5.354,4
- Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	445,8	482,0	502,0	502,0
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	4.008,6	4.999,0	3.974,1	4.852,4
Investment Properties	4.929,7	8.556,7	4.920,0	8.544,5
+ Vorräte	85,9	123,8	87,3	126,6
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	87,2	137,2	25,3	31,6
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	104,1	337,9	59,1	321,3
+ Nettovermögenswerte ADO Properties (aufgegebener Geschäftsbereich) ³⁾	2.632,5	-	2.709,3	-
= Immobilienvermögen	7.839,5	9.155,6	7.801,0	9.024,0
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	51,1	54,6	50,9	53,8
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	49,7	52,4	49,4	51,4

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 57,0 Mio. (Vorjahr: EUR 56,3 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne ADO Properties in Höhe von EUR 55,2 Mio. (Vorjahr: EUR 429,5 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 12,9 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 314,2 Mio. bzw. angepasst EUR 350,4 Mio. (Vorjahr: EUR 122,5 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne ADO Properties in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 127,6 Mio.)

²⁾ Auf Basis der Pro-forma-Konzernbilanz zur Darstellung der ADO Properties bei Annahme des Ausweises als fortgeführter Geschäftsbereich, keiner prüferischen Durchsicht unterlegen

³⁾ Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von EUR 4.504,7 Mio. (Vorjahr EUR 4.409,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmter Schulden in Höhe von EUR 1.867,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.699,8 Mio.) der ADO Properties

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) haben sich im ersten Quartal weiter verbessert und lagen am 31. März 2020 bei 1,92 Prozent (31. Dezember 2019: 2,05 Prozent). Unter Berücksichtigung der Finanzierungsbedingungen der ADO Group ergab sich eine WACD von 1,83 Prozent (31. Dezember 2019: 1,99 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV) anstelle von Net Asset Value (EPRA NAV)

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER rückt daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus der Berichterstattung, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind. Ein wesentlicher Unterschied des NRV zum früheren NAV liegt in der Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien. Sie wurde für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht, ist aber wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 31. März 2020 in der angepassten Rechnung EUR 2.684,8 Millionen erreicht. Er ist damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2019 (EUR 2.771,3 Millionen) leicht gesunken. ADLER hat auch im IFRS-Ausweis einen Rückgang von EUR 2.206,2 Millionen auf EUR 2.121,0 Millionen zu verzeichnen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. März 2020 in der angepassten Rechnung EUR 33,61 (31. Dezember 2019: EUR 34,69) und bei ADLER im IFRS-Ausweis EUR 26,55 (31. Dezember 2019: EUR 27,62).

In Mio. EUR	31.03.2020	31.03.2020 angepasst ²⁾	31.12.2019	31.12.2019 angepasst ²⁾
Eigenkapital	3.502,7	3.502,7	3.547,9	3.547,9
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-2.098,0	-2.098,0	-2.102,0	-2.102,0
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.404,7	1.404,7	1.445,9	1.445,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	110,1	110,1	122,2	122,2
Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.514,8	1.514,8	1.568,1	1.568,1
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	482,2	836,1	517,1	871,0
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	7,8	7,8	6,3	6,3
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	281,4	488,4	280,8	487,7
Firmenwert aus latenten Steuern aus Investment Properties	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	6,3	10,4	4,7	10,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,9	-3,1	-1,4	-3,3
EPRA NRV (verwässert)	2.290,4	2.854,2	2.375,6	2.940,7
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4	-169,4	-169,4
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	2.121,0	2.684,8	2.206,2	2.771,3
Anzahl der Aktien, verwässert ¹⁾	79.879.195	79.879.195	79.879.195	79.879.195
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	28,67	35,73	29,74	36,81
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	26,55	33,61	27,62	34,69

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 70.633.253 (Vorjahr: 69.460.511) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 9.245.942 (Vorjahr: 10.418.684)

²⁾ Auf Basis der Pro-forma-Konzernbilanz zur Darstellung der ADO Properties als nicht aufgebener Geschäftsbereich, keiner prüferischen Durchsicht unterlegen

FINANZLAGE

In Mio. EUR	Q1 2020	Q1 2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9,1	18,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	4,0	18,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-157,6	15,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-31,5	15,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20,4	-31,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126,8	-31,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-128,1	2,6
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8,1	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	625,0	77,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	488,8	80,3

Im Jahr 2020 war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowohl im fortgeführten Geschäftsbereich als auch im aufgegebenen Geschäftsbereich ADO Properties vor dem Hintergrund des Übernahmeangebots der ADO Properties an die ADLER und der Vorbereitung der Zusammenführung beider Unternehmen durch umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen in diesem Zusammenhang belastet.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich 2020 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 157,6 Millionen, der im Wesentlichen auf den Erwerb von Finanzanlagen durch die ADO Properties (Erhöhung der Beteiligung an der Consus) sowie auf Investitionen in den Immobilienbestand (Investment Properties) zurückzuführen ist. Gegenläufig hat sich insbesondere die Veräußerung einer Projektentwicklung der BCP ausgewirkt.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte 2020 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 20,4 Millionen. Der Mittelzufluss ist im Wesentlichen bedingt durch die Aufstockung des Brückencredits, welchen die ADLER zum Erwerb der ADO Group aufgenommen hatte, die Aufnahme eines kurzfristigen Kredits bei der ADO Properties sowie durch die Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften der ADO Properties an Minderheitsgesellschafter. Gegenläufig haben sich insbesondere die Rückzahlungen der Unternehmensanleihen der ADO Group sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungszahlungen ausgewirkt.

Am 31. März 2020 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 75,1 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 237,4 Millionen) sowie inklusive der ADO Properties von EUR 488,8 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 625,0 Millionen).

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der erfolgreich in die Wege geleiteten Neuausrichtung des Konzerns, der sich stetig verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.



/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2020

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Aktiva	10.506.416	10.681.677
Langfristige Vermögenswerte	5.593.460	5.288.676
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	546	584
Sachanlagen	19.311	19.348
Investment Properties	4.929.746	4.920.008
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	139.180	79.524
Anteile an assoziierten Unternehmen	79.539	23.432
Sonstige Finanzanlagen	43.473	56.603
Sonstige langfristige Vermögenswerte	210.004	17.783
Latente Steueransprüche	2.222	1.955
Kurzfristige Vermögenswerte	359.048	554.355
Vorräte	85.935	87.308
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.226	31.987
Ertragsteueransprüche	4.108	4.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	149.684	193.002
Zahlungsmittel	75.095	237.415
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	4.553.908	4.838.646

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Passiva	10.506.416	10.681.677
Eigenkapital	3.502.650	3.547.857
Grundkapital	72.236	71.064
Eigene Anteile	-1.603	-1.603
	70.633	69.461
Kapitalrücklage	315.148	309.337
Gewinnrücklagen	-54.151	-26.438
Währungsumrechnungsrücklage	1.216	0
Bilanzgewinn	1.071.791	1.093.506
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.404.637	1.445.865
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.098.013	2.101.992
Langfristige Schulden	4.776.914	4.928.486
Pensionsrückstellungen	4.049	4.092
Verbindlichkeiten für latente Steuern	444.658	439.856
Sonstige Rückstellungen	3.148	3.148
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	110.148	122.249
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.051.157	2.327.846
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	2.135.053	2.002.136
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	28.701	29.159
Kurzfristige Schulden	360.647	377.916
Sonstige Rückstellungen	412	12
Ertragsteuerschulden	18.555	15.960
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.179	1.947
Verbindlichkeiten aus Anleihen	51.938	101.612
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	180.011	157.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.531	37.380
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	65.021	63.297
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	1.866.205	1.827.418

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	90.428	94.865
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-40.491	-39.342
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	49.937	55.523
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	391.755	186.080
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-389.511	186.512
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.244	-432
Personalkosten	-11.026	-9.817
Sonstige betriebliche Erträge	1.561	2.009
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.976	-9.881
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10.334	9.660
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.634	-905
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	8.772	46.157
Finanzerträge	33.578	3.651
Finanzaufwendungen	-58.144	-42.980
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	271	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-15.523	6.828
Ertragsteuern	-9.006	7.845
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-24.529	14.673
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-2.000	0
Konzernergebnis	-26.529	14.673
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0
Latente Steuern OCI	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	1.216	1
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-3.548	2
OCI eigene Anleihe	0	0
Latente Steuern OCI	0	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-2.333	3
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-26.862	14.676
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-74.676	0
Gesamtergebnis	-101.538	14.676

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Übertrag Gesamtergebnis	-101.538	14.676
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-21.474	14.559
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.055	114
Vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-21.715	14.559
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-4.814	114
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-23.807	14.562
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.055	114
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-48.211	14.562
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-53.326	114
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-0,31	0,21
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-0,26	0,20
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-0,31	0,21
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-0,26	0,20

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	26.472	46.157
+ Abschreibungen und Wertminderungen	2.010	905
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10.334	-9.660
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	5.497	2.819
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	357	-29
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	324.265	-32.571
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-361.219	16.860
+ Zinseinzahlungen	10	74
+ Erhaltene Dividenden	0	0
+/- Steuerzahlungen	-16	-6.541
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	7.710	18.014
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	1.373	447
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	9.083	18.461
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	3.983	18.461
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.100	0
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	0
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-87.222	-38.609
+ Veräußerung von Investment Properties	46.719	73.086
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-991	-1.714
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	0	144
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-500	-5.562
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	19.860	0
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-135.459	-599
+ Einzahlungen aus der Rückzahlung langfristiger Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
- Auszahlungen für langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	-11.300
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-157.593	15.446
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-31.487	15.446
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-126.106	0

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-4.065	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien (inklusive Erwerbsnebenkosten)	0	0
- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	42.926	-731
- Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
- Gewinnausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	0
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-300.516	0
- Auszahlung für Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	0
- Zinsauszahlungen	-23.714	-18.242
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	328.387	20.015
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-21.447	-31.476
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-876	-540
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-288	-322
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	20.407	-31.296
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126.763	-31.296
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	147.170	0
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	624.973	77.655
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertberichtigungen	-167	0
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	-7.886	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	9.083	18.461
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-157.593	15.446
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	20.407	-31.296
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	488.817	80.266
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	75.095	80.266
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	413.722	0

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2019	71.064	-2.583	309.233
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	95
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0	0
Stand zum 31.03.2019	71.064	-2.583	309.328
Stand zum 01.01.2020	71.064	-1.603	309.337
Konzernergebnis	0	0	0
Entnahmen aus Rücklagen	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	1.172	0	12.230
Stand zum 31.03.2020	72.236	-1.603	315.148

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-3.264	88	842.888	1.217.426	362.205	1.579.631
0	0	14.559	14.559	114	14.673
3	1	0	4	0	4
0	0	0	0	0	0
0	0	0	95	-819	-724
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-3.261	89	857.447	1.232.083	361.500	1.593.583
-26.438	0	1.093.506	1.445.865	2.101.992	3.547.857
0	0	-21.715	-21.715	-4.814	-26.529
0	0	0	0	0	0
-3.500	1.216	0	-2.284	0	-2.284
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	49.345	42.926
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	13.402	0	13.402
-54.151	1.216	1.071.791	1.404.637	2.098.013	3.502.650





/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 31. MÄRZ 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Joachimsthaler Straße 34. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

ADLER ist ein an der Börse notiertes Immobilienunternehmen, das sich auf den Aufbau und die Entwicklung eines substanz- und renditestarken Immobilienbestands konzentriert. Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen der Ankauf, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland. In Ergänzung dazu weitet ADLER seinen Bestand auch durch Projektentwicklungen von Neubauten aus.

Die Aktivitäten der ADLER verfolgen das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial verfügen und die mit ihren laufenden Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg beitragen können. Zur operativen Strategie zählt auch die aktive Wertschöpfung, d. h. die Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand durch Aus- bzw. Umbau oder Modernisierung.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2020 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Aufstellung der Veränderung des Konzerneigenkapitals, Konzernkapitalflussrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben, berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

In Übereinstimmung mit IAS 34.41 greifen wir bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurück als bei der jährlichen Berichterstattung. ADLER hat die Bewertung einzelner Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. Sonstige Änderungen von Schätzungen und Annahmen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 10. Dezember 2019 hat ADLER beherrschenden Einfluss über die ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel (ADO Group) und damit auch über die ADO Properties S.A., Senningerberg/Luxemburg, (ADO Properties) erlangt. Die Erstkonsolidierung erfolgte aus Vereinfachungs- und Wesentlichkeitsüberlegungen auf den 31. Dezember 2019. Da ADLER Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die ADO Properties infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der ADO Properties wieder verloren hat, liegt nach IFRS 5 ein aufgegebenen Geschäftsbereich vor. Die Vermögenswerte und Schulden der ADO Properties werden unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung weist in den jeweiligen Positionen nur den fortgeführten Geschäftsbereich aus, während der aufgegebenen Geschäftsbereich aggregiert in jeweils einer Summe (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich) dargestellt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro (EUR), der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in EUR dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender (TEUR) gerundet. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Betragsangaben in Klammern beziehen sich in der Regel auf das Vorjahr.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2020 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
Amend. IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Amend. Rahmenkonzept	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2020	01.01.2020
Amend. IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment Rahmenkonzept – Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept

Mit einer Überarbeitung des Rahmenkonzepts wurden Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards (u. a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) herausgegeben. Die Änderungen, die Aktualisierungen darstellen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs

Die Änderungen beinhalten eine angepasste Definition eines Geschäftsbetriebs zur Klarstellung der zugehörigen drei Elemente. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen der Definition eines Geschäftsbetriebs bei ADLER schon bisher beachtet wurden.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Tochterunternehmen werden nach den Vorschriften des IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen eine Beherrschung durch den Konzern vorliegt. Eine Beherrschung über ein Beteiligungsunternehmen liegt vor, wenn der Konzern direkt oder indirekt die Entscheidungsmacht aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über ein Konzernunternehmen hat, an positiven und negativen variablen Rückflüssen aus dem Konzernunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsmacht beeinflussen kann. Diese Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem der Konzern die Beherrschung über sie erlangt. Sie werden entkonsolidiert zu dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung endet.

Gesellschaften, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der at-equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn eine Gesellschaft des Konzerns direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent, aber nicht mehr als 50 Prozent der Stimmrechte hält.

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2019, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 431 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2019: 433), die vollkonsolidiert werden, und sieben Gesellschaften, die nach der at-equity Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2019: sechs). Auf die ADO Properties entfallen davon 199 vollkonsolidierte Gesellschaften.

Die MountainPeak Trading Limited, Zypern, wurde im ersten Quartal 2020 auf die ADLER Real Estate AG verschmolzen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG abgegangen. Im Rahmen des vereinbarten Share-Deals hat BCP 25 Prozent der Anteile an dieser Gesellschaft behalten und eine Übergangskonsolidierung durchgeführt. Die verbliebene Beteiligung wird unter Anwendung der at-equity-Methode als assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 im Konzernabschluss ausgewiesen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP wurde bis zum Ende des ersten Quartals 2019 als eigenständiges Segment dargestellt. Mit Abschluss der Kaufpreisallokation und der erstmaligen Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die relevanten CGUs wurde die BCP im zweiten Quartal 2019 in das Segment Bestand integriert. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wurde zum 31. Dezember 2019 aus den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten in die nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile umgegliedert, da die Entscheidung zur Veräußerung am Ende des Berichtsjahres nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Die im Dezember 2019 erworbene ADO Properties stellt nach IFRS 5 einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar und wird daher in der Segmentberichterstattung nicht dargestellt.

Im Segment Bestand sind insbesondere alle Portfolios von ADLER enthalten, aus deren Vermietung ADLER dauerhafte Mieteinnahmen erzielen will. In den Mieteinnahmen und in den mit dem Vermietungsgeschäft verbundenen Aufwendungen spiegeln sich die Aktivitäten des konzernerneigenen Asset- und Property-Managements wider, welches die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen für Handwerks- und Hausmeisterarbeiten, die durch das konzerninterne Facility-Management erbracht werden. In unbedeutendem Umfang sind auch die zur Veräußerung vorgesehenen Gewerbeimmobilien der BCP sowie Projektentwicklungen enthalten, welche an konzernfremde Dritte nach Fertigstellung verkauft werden und dementsprechend nicht in den Bestand übernommen werden sollen.

In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Entwicklungsprojekten enthalten, der sich seit Neuausrichtung des Konzerns noch in der Restabwicklung befindet.

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereich Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ADLER, der das oberste Führungsgremium im Sinne der IFRS ist (Management Approach). Der Konzern agiert nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. März 2020 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR – 3 Monate/Q1	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	482.132	280.898	51	47	482.183	280.945
– davon Vermietung	90.377	94.818	51	47	90.428	94.865
– davon Verkäufe	391.755	186.080	0	0	391.755	186.080
Wertänderung der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-10.334	9.660	0	0	-10.334	9.660
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	8.774	46.107	-2	50	8.772	46.157
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	271	0	0	0	271	0
Finanzergebnis	-24.593	-39.355	27	26	-24.566	-39.329
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-15.548	6.752	25	76	-15.523	6.828

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2020 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.03.2020	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	5.928.217	4.541	-4.561	5.928.197
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	79.539	0	0	79.539
Gesamtes Segmentvermögen	6.007.756	4.541	-4.561	6.007.736
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ADO Properties	-	-	-	4.498.860
Segmentschulden	5.137.498	4.636	-4.561	5.137.573
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden ADO Properties	-	-	-	1.866.193
Segmentinvestitionen	80.905	0	0	80.905

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2019	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.249.175	4.515	-4.543	6.249.147
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	23.432	0	0	23.432
Gesamtes Segmentvermögen	6.272.607	4.515	-4.543	6.272.579
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ADO Properties	-	-	-	4.409.098
Segmentschulden	5.433.898	4.621	-4.543	5.433.976
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden ADO Properties	-	-	-	1.699.844
Segmentinvestitionen	349.202	0	0	349.202

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Geschäfts- oder Firmenwert

ADLER hat vor dem Hintergrund der Krise aufgrund der Covid-19-Pandemie untersucht, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen und somit eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 durchzuführen ist. ADLER erwartet aufgrund seines Geschäftsmodells zurzeit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf und hat daher seine Unternehmensplanung in diesem Zusammenhang nicht angepasst. Gleichwohl haben sich seit dem letzten planmäßigen Werthaltigkeitstest die gewogenen durchschnittlichen Kapitalkosten deutlich erhöht. Der WACC vor Steuern ist zum 31. März 2020 auf 4,1 Prozent angestiegen (31. Dezember 2019: 2,7 Prozent). Der Werthaltigkeitstest im vierten Quartal 2019 hätte aber auch bei Berücksichtigung dieses gestiegenen WACC in keinem der regionalen Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung geführt. Aus Sicht von ADLER liegen daher keine Anzeichen für eine Wertminderung zum 31. März 2020 vor.

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.929.746 (31. Dezember 2019: TEUR 4.920.008). Die Zugänge resultieren mit TEUR 2.643 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 19.644 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen sowie mit TEUR 2.969 aus sonstigen Zugängen. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 5.184 und negative Bewertungseffekte mit TEUR 10.334 aus.

Die negativen Bewertungseffekte ergeben sich aus Wertkorrekturen bei den verbleibenden Gewerbeobjekten der BCP, weil diese durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus beeinträchtigt worden sind. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen, weshalb auch auf eine Neubewertung zum 31. März 2020 verzichtet wurde.

Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Buchwert der Forderungen gegen und der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 139.180 (31. Dezember 2019: TEUR 79.524).

ADLER hatte am 17. Dezember 2018 eine verbindliche Vereinbarung mit einem Investor geschlossen, welche die Veräußerung von rund 1.400 Mieteinheiten an die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, vorsieht, an der ADLER mit 25 Prozent beteiligt bleibt. ADLER wird auch weiterhin das Asset-Management für diese Bestände übernehmen. Die Immobilien hatten einen Buchwert von rund TEUR 61.500. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hat im ersten Quartal 2019 stattgefunden. Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung an das assoziierte Unternehmen werden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet und sind spätestens zum 1. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 16.000 muss spätestens zum 1. Dezember 2020 geleistet werden. Zum 31. März 2020 weist ADLER langfristige Forderungen inklusive Zinsansprüchen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von TEUR 26.677 (31. Dezember 2019: TEUR 26.361) aus. Ein Betrag in Höhe von TEUR 16.000 wird unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER außerdem eine verbindliche Vereinbarung mit Benson Elliot Capital Management LLP geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein gemeinsames Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 Prozent beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund TEUR 117.700.

Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hat im ersten Quartal 2019 stattgefunden. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 31. März 2020 weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 45.494 (31. Dezember 2019: TEUR 45.494) aus.

Im Rahmen der Übergangskonsolidierung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG wurde eine verzinsliche Darlehensforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 59.340 unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken angesetzt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag wurden sieben (Vorjahr: sechs) Unternehmen at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Auf die at-equity-Einbeziehung von zwei (Vorjahr: zwei) assoziierten Unternehmen wird unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

In TEUR	2020	2019
Buchwerte 01.01.	23.432	15.709
Sonstige Zugänge	55.836	9.300
Sonstige Abgänge	0	-2
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity-Ergebnis)	271	-1.327
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	0	0
Vereinnahmte Dividenden/Ausschüttungen	0	-248
Buchwerte 31.12.	79.539	23.432

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die ACCENTRO, die AB Immobilien B.V., die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH sowie die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG.

Die Zugänge in Höhe von TEUR 55.836 sind auf die Übergangskonsolidierung infolge des Verkaufs von 75 Prozent der Anteile an Glasmacherviertel GmbH & Co. KG zurückzuführen. Die verbliebene Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 25 Prozent wurde in diesem Zusammenhang nach IFRS 10 mit dem beizulegenden Zeitwert, abgeleitet aus dem Kaufpreis, zum Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung bewertet.

Sonstige Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4.870.891 (3,6 Prozent) Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 31. März 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 24.598 (31. Dezember 2019: TEUR 35.655). Die Wertveränderung gegenüber dem 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 11.057 wird unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum

beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Zum 31. März 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 12.380 (31. Dezember 2019: TEUR 14.454). Der Rückgang resultiert mit TEUR 3.574 auf einer Abwertung auf den Stichtagskurs, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Gegenläufig dazu hat sich der Erwerb weiterer Anleihen zu Anschaffungskosten von TEUR 1.500 ausgewirkt.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften der BCP in Höhe von TEUR 6.494 (31. Dezember 2019: TEUR 6.494) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Nach Zahlungseingang der ersten Kaufpreisrate wurden die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. Für die Begleichung der Kaufpreisforderung sind Ratenzahlungen vereinbart worden, die jeweils bei Erreichen zeitlich noch nicht feststehender aber bestimmbarer Meilensteine im Rahmen der Projektentwicklung fällig werden. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken wird zum Bilanzstichtag eine Forderung von TEUR 131.240 gegen den Erwerber unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Sofern der nächste festgelegte Meilenstein erreicht wird, würde bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 70.000 fällig. Hiervon wird zum Abschlussstichtag mit nennenswerter Wahrscheinlichkeit ausgegangen.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 78.682 (31. Dezember 2019: TEUR 17.698) Anzahlungen im Zusammenhang mit der Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg sowie dem Erwerb von Grundstücken für die Projektentwicklung bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von TEUR 56.964 (31. Dezember 2019: TEUR 56.261) Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die verbleibende und besicherte Kaufpreisforderung soll nach weiterer gewährter Fristverlängerung im Verlauf des Jahres 2020 beglichen werden und ist mit einem marktüblichen Zinssatz versehen.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um TEUR 52.260 auf TEUR 29.865 vermindert.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 75.095 gegenüber TEUR 237.415 zum Vorjahresende, von denen TEUR 15.324 (31. Dezember 2019: TEUR 15.753) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten und Schulden werden insbesondere die Vermögenswerte und Schulden der ADO Properties nach Konsolidierung von konzerninternen Sachverhalten ausgewiesen. Da ADLER Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die ADO Properties infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der ADO Properties wieder verloren hat, liegt ein aufgegebenen Geschäftsbereich nach IFRS 5 vor.

Am 15. Dezember 2019 haben ADLER und ADO Properties ein Business Combination Agreement geschlossen, nach dem ADO Properties ADLER im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots erwerben soll. Das Übernahmeangebot wurde am 9. April 2020 erfolgreich abgeschlossen. Laut Mitteilung der ADO Properties haben fast 92 Prozent der ADLER-Aktionäre das Angebot angenommen.

Die Vermögenswerte und Schulden der ADO Properties setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Sachanlagen	10.627	10.965
Investment Properties	3.626.994	3.624.453
Sonstige Finanzanlagen	240.679	285.029
Sonstige langfristige Vermögenswerte	86.206	6.300
Latente Steueransprüche	1.561	0
Vorräte	37.868	39.270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.906	13.987
Ertragsteueransprüche	351	160
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	66.766	41.376
Zahlungsmittel	413.722	387.558
Vermögenswerte gesamt	4.498.680	4.409.098

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten für latente Steuern	334.620	334.305
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen langfristig	93.772	93.602
Verbindlichkeiten aus Anleihen langfristig	401.853	402.008
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten langfristig	722.315	729.698
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	29.369	30.198
Ertragsteuerschulden	3.142	3.109
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten kurzfristig	222.402	40.528
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.518	22.082
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	35.202	44.314
Schulden gesamt	1.866.193	1.699.844

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 55.228 (31. Dezember 2019: TEUR 429.548) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Aus der Veräußerung der im Vorjahr zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung, da die Vermögenswerte bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Kosten entsprach.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Schulden in Höhe von TEUR 12 (31. Dezember 2019: TEUR 127.574) werden bei Abgang der Vermögenswerte mit übertragen.

Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen in Bezug auf die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden:

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG abgegangen. Die aufgrund der Veräußerung zum 31. Dezember 2019 unter den als zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesenen Investment Properties in Höhe von TEUR 375.000 bzw. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 127.512 sind mit dem Übergang der Verfügungsgewalt abgegangen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 31. März 2020 insgesamt TEUR 72.236 (31. Dezember 2019: TEUR 71.064) und ist eingeteilt in 72.236.485 Stückaktien (31. Dezember 2019: 71.063.743 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten haben sich das Grundkapital um TEUR 1.172 und die Kapitalrücklagen um TEUR 12.230 erhöht.

In den Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR -27.761 (Vorjahr: TEUR -22.824) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst.

Die Währungsumrechnungsrücklage ist auf die ADO Group zurückzuführen.

Im ersten Quartal 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften, insbesondere der ADO Properties, veräußert. Die Differenz zwischen dem Wert der Anteile und der Gegenleistung wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Für weitere Details wird auf die Darstellung in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Wandelanleihe 2016/2021	111.327	124.196
Gesamt	111.327	124.196
– davon langfristig	110.148	122.249
– davon kurzfristig	1.179	1.947

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen – soweit zum Bilanzstichtag noch keine Wandlung vorgenommen wurde – die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihen nach Abzug anteiliger Transaktionskosten, sofern die Restlaufzeit noch länger als ein Jahr beträgt. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen werden die Zinsansprüche der Anleihengläubiger zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Anleihe 2017/2021	497.577	495.020
Anleihe 2017/2024	296.194	300.692
Anleihe 2018/2023	500.710	497.759
Anleihe 2018/2026	301.422	298.930
Anleihe 2019/2022	401.869	399.920
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	15.654	15.828
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	49.374	49.816
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	40.295	40.590
Anleihe ADO Group 2015/2023 (G)	0	173.820
Anleihe ADO Group 2017/2025 (H)	0	157.083
Gesamt	2.103.095	2.429.458
– davon langfristig	2.051.157	2.327.846
– davon kurzfristig	51.938	101.612

Die Anleiheverbindlichkeiten der ADO Group wurden am 17. Februar 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. ADLER hat zur Refinanzierung den Brückenkredit, welcher zum Erwerb der Anteile an der ADO Group aufgenommen worden ist, aufgestockt. Der restliche Betrag wurde aus den vorhandenen Zahlungsmitteln der ADO Group beglichen.

Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe Tranche A der BCP wurden am 20. April 2020 vorzeitig zurückgezahlt.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden die Nominalbeträge der Anleihe abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen, die nach der Effektivzinsmethode ratierlich aufwandswirksam aufgelöst werden, sofern die Restlaufzeit noch länger als ein Jahr beträgt. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden die Zinsansprüche der Gläubiger aus dieser Anleihe zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.135.053 (31. Dezember 2019: TEUR 2.002.136). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr geht mit TEUR 168.410 im Wesentlichen auf die Aufstockung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, zurück. Gegenläufig haben sich Umgliederungen in die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten aufgrund anstehender Rückzahlungen ausgewirkt.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 180.011 (31. Dezember 2019: TEUR 157.708). Die kurzfristigen Finanzschulden enthalten auch die innerhalb eines Jahres fälligen Tilgungsraten und Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert. Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen, die Verpfändung von Bankguthaben und Beteiligungsanteilen sowie Rangrücktrittserklärungen.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Nettomieteinnahmen	60.193	64.800
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	29.517	29.562
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	718	503
Gesamt	90.428	94.865

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeimmobilien der BCP im Laufe des Vorjahres zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	33.782	35.182
Instandhaltung	6.642	4.078
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	67	82
Gesamt	40.491	39.342

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	12.336	6.760
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	0	81
Erträge Veräußerung Investment Properties	379.419	179.239
Gesamt	391.755	186.080

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Im Vorjahr waren die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios zurückzuführen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	10.091	7.196
Buchwertabgänge sonstige Vorratsimmobilien	0	70
Buchwertabgänge Investment Properties	379.419	179.239
Kosten der Veräußerung	1	7
Gesamt	389.511	186.512

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Im Vorjahr waren die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Rechts- und Beratungskosten	9.929	2.217
Wertberichtigung Forderungen und Forderungsverluste	3.859	2.380
Verwaltungskosten	378	347
Fremdleistungen	1.069	444
Büro- und EDV-Bedarf	1.734	1.355
Raumkosten	781	788
Öffentlichkeitsarbeit	911	154
Übrige sonstige Aufwendungen	3.315	2.195
Gesamt	21.976	9.881

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf die anstehende Zusammenführung von ADLER und ADO Properties zurückzuführen.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR -10.334 (Vorjahr: TEUR 9.660) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 9.905) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 11.043 (Vorjahr: TEUR 245) zusammen.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.269	1.861
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	209	200
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	1.510	1.586
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	30.576	0
Übrige Finanzerträge	14	4
Gesamt	33.578	3.651

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren aus der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	19.481	14.574
– Zinsaufwendungen – Anleihen	11.623	14.024
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	1.862	1.992
– Zinsaufwendungen – Leasing	302	294
– Zinsaufwendungen – übrige	104	11
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	22	699
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von sonstigen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	11.057	6.332
Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	2.068	102
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	25	2
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	11.587	4.950
Aufzinsung von Rückstellungen	9	0
Übrige Finanzaufwendungen	4	0
Gesamt	58.144	42.980

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 6.604 (Vorjahr: TEUR 7.172).

Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	Q1 2020	Q1 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	37.794	0
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-12.146	0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	25.648	0
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	2.187	0
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-2.046	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	141	0
Personalkosten	-5.249	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.800	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.264	0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen	-375	0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	17.700	0
Finanzerträge	2.095	0
Finanzaufwendungen	-23.493	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.698	0
Ertragsteuern	1.698	0
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-2.000	0
Sonstige Ergebnis (OCI)	-72.676	0
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-74.676	0

Das Ergebnis nach Steuern und das Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich sind auf die ADO Properties zurückzuführen.

Das sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitalinstrumenten. Dies ist auf die Bewertung der erworbenen Anteile an der Consus durch die ADO Properties zurückzuführen.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ (zum Beispiel aus Wandelanleihen).

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	Q1 2020 fortgeführter Geschäfts- bereich	Q1 2020 aufgegebener Geschäfts- bereich	Q1 2020 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	-24.529	-2.000	-26.529
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-21.474	-241	-21.715
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	1.438	0	1.438
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-20.036	-241	-20.277
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.922	68.922	68.922
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	9.246	9.246	9.246
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.168	78.168	78.168
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,31	0,00	-0,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,26	0,00	-0,26
	Q1 2019 fortgeführter Geschäfts- bereich	Q1 2019 aufgegebener Geschäfts- bereich	Q1 2019 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	14.673	-	14.673
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	14.559	-	14.559
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	1.392	-	1.392
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	15.951	-	15.951
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.480	68.480	68.480
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	10.419	10.419	10.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.899	78.899	78.899
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	-	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	-	0,20

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den zusammengefassten Lagebericht und den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2019 mit nachfolgenden Einschränkungen nicht wesentlich geändert.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Unter Umständen dürfen Mieter ihre Mietzahlungen für mehrere Monate stunden. Dadurch könnte der ansonsten kontinuierliche Liquiditätszufluss vorübergehend gestört werden. Die Erfahrung bisher zeigt allerdings, dass Mieter von dieser Möglichkeit nur vereinzelt Gebrauch machen.

Die Ratingagentur Standard & Poor´s hat das Unternehmensrating der ADO Properties auf „BB/Stable Outlook“ angepasst, weil sie im Zusammenschluss mit ADLER einschließlich der geplanten Finanzierung durch die bereits angekündigte Kapitalerhöhung ein gewisses Umsetzungsrisiko sieht. Dadurch könnte die Finanzierung des gemeinsamen Unternehmens teurer oder schwieriger werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. April 2020 ist das Übernahmeangebot der ADO Properties an die Aktionäre der ADLER erfolgreich abgeschlossen worden. Die ADO Properties teilte mit, dass 91,93 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch in Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind. ADLER hat daher Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss wieder verloren und wird eine Entkonsolidierung der ADO Properties durchführen. Aufgrund des auch im Zuge der Covid-19-Pandemie deutlich gesunkenen Börsenkurses der ADO Properties im Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung würde sich ein Entkonsolidierungsverlust ergeben. Die Beteiligung an der ADO Properties wird aufgrund fehlender Stimmrechte künftig als zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft. Unter Berücksichtigung des Börsenkurses zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses hat sich daher bereits eine Wertaufholung ergeben.

Am 28. April 2020 teilte ADO Properties mit, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einleiten zu wollen. Ziel sei auch, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER nach Abschluss eines derartigen Vertrags ein Angebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, ergaben sich nicht.

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, den 18. Mai 2020



Tomas de Vargas Machuca
Vorstand



Maximilian Rienecker
Vorstand



Sven-Christian Frank
Vorstand

/// RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Ansichten des Managements der ADLER Real Estate AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Absichten, Erwartungen oder Vorhersagen sowie die zugrunde liegenden Annahmen wiedergibt oder hierauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Management der ADLER Real Estate AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie getroffen werden. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die ADLER Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

/// GLOSSAR

EBIT**Earnings before Interest and Tax**

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern – Indikator für das Ergebnis aus operativer Tätigkeit, enthält auch Bewertungsgewinne/-verluste der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien.

EBITDA**Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation**

Das sogenannte EBITDA ist definiert als Betriebsergebnis (Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) zuzüglich Abschreibungen oder Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass EBITDA keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl ist, dass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt.

Bereinigtes EBITDA

EBITDA bereinigt um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen und um Einmal- und Sondereffekte – Indikator für das operative Ergebnis ohne Bewertungs- und Sondereffekte. (Einmal- und Sondereffekte enthalten nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge und Sonderzahlungen, Akquisitionsprojekte und Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierung und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt, sowie Aufwendungen für die Optimierung des Geschäftsmodells.)

FFO I**Funds from Operations I**

Bereinigtes EBITDA abzüglich Zinsaufwand für FFO, laufende Ertragsteuern, substanzwahrende Investitionen und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern aus Immobilienverkäufen – Indikator für ein Cashflow-orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen.

EPRA**European Public Real Estate Association**

Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, Namensgeber des EPRA-Index mit Sitz in Brüssel.

EPRA NRV**Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA**

Das den Aktionären zuzurechnende Eigenkapital bereinigt um latente Steuern, Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten der Immobilien und den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente – Indikator für den Wert des Unternehmens. Die latenten Steuern und die Grunderwerbsteuer auf die gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, werden wieder hinzugerechnet, da eine Veräußerung nicht angenommen wird.

LTV**Loan to Value**

Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen, Anzahlungen sowie die zur Veräußerung gehaltenen Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen – Indikator für die finanzielle Stabilität.

Swap

Bezeichnung für Finanzderivate (Finanzinstrumente), deren Grundlage ein Tauschgeschäft von Zahlungsströmen zwischen zwei Parteien beinhaltet. Mit einem Zinsswap wird ein Tauschgeschäft bezeichnet, bei dem sich zwei Parteien zum periodischen Austausch von Zinszahlungen über einen vorher bestimmten Zeitraum verpflichten.

Verwässerung der Aktie

Verringerung des Wertes einer Aktie durch die Ausgabe junger Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ohne Bezugsrechte.

WACD**Weighted Average Cost of Debt**

Gewichteter Durchschnitt der Verzinsung des Fremdkapitals – Maßzahl für den laufenden Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung.

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Martin Billhardt	Vorsitzender des Aufsichtsrates (seit dem 20. März 2020)
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Claus Jorgensen	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Tomas de Vargas Machuca	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Maximilian Rienecker	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (COO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-ag.com
Public Relations	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 72.236.485 ¹⁾
Einteilung	72.236.485 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	Baader Bank AG Kepler Cheuvreux HSBC Trinkaus & Burkhardt AG ODDO BHF AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	CDAX, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 31.03.2020



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

Firmensitz:
Joachimsthaler Straße 34
10719 Berlin
Telefon: +49 (30) 398 018 10
E-Mail: info@adler-ag.com

www.adler-ag.com
